

3935

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

MİMARLIK PROGRAMI

İMAR BAĞIŞLAMALARININ KENT PLANLARI ÜZERİNE  
GETİRDİĞİ İMAR YÜKLERİ

(2981 SAYILI YASA UYGULAMASI VE SONUÇLARI: TRABZON ÖRNEĞİ)

Mimar Ahmet Melih ÖKSÜZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde  
"Yüksek Mimar"  
Unvanının Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 17.Haziran.1988  
Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 8. Temmuz. 1988

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Şinasi AYDEMİR



Jüri Üyesi : Doç.Dr. Saliha AYDEMİR



Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr. Zerrin ENÖN



Enstitü Müdürü : Prof.Dr. Doğan TURHAN



HAZİRAN-1988

**T. C.**  
**Yükseköğretim Kurulu**  
**Dokümantasyon Merkezi**

TRABZON

## ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince ilgi ve desteklerinden ötürü, başta danışmanım sayın Doç.Dr. Şinasi Aydemir olmak üzere, sayın Doç.Dr. Saliha Aydemir'e ve Trabzon Belediyesi, İller Bankası, İstatistik müdürlüğü ve T.E.K'nun yardımlarını esirgemeyen personeline, tezin yazımındaki katkılarından ötürü sayın Orhan Topsakal'a, değerli hocalarıma, arkadaşlarıma ve aileme teşekkürü borç bilirim.

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	II
ÖZET.....	VI
SUMMARY.....	VIII
GİRİŞ.....	1
I. BÖLÜM.....	4
1.1. KENTLEŞME VE KONUT SORUNU.....	4
1.1.1. Türkiye'de kentleşme ve konut sorunu.....	4
1.1.2. Trabzon'da kentleşme ve konut sorunu.....	9
1.2. KENT PLANLAMASI.....	12
1.2.1. Türkiye'de kent planlamasının kısa geçmişi.....	13
1.2.2. Trabzon'da kent planlaması.....	17
1.3. KURAL DIŞI YAPILANMA VE İMAR AFLARI.....	18
1.3.1. Kural dışı yapılanma.....	18
1.3.2. İmar afları: kural dışılığın yasallaştırılması.....	21
II. BÖLÜM.....	25
2.1. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI-TRABZON ÖRNEĞİ.....	25
2.2. TRABZON KENTİNDE KURAL DIŞI YAPILANMANIN BOYUTLARI.....	30
2.2.1. Seçilen mahallelerde imar affı başvurularının yapılaşma tipine göre dağılımı.....	33

2.2.2. Seçilen mahallelerde imar affı başvurularının imara aykırılık biçimine göre dağılımı.....	36
2.2.2.1. Seçilen mahallelerde aykırılık miktarlarının dağılımı.....	39
2.2.2.2. Seçilen mahallelerde aykırılığın türüne göre, aykırılık büyüklüklerinin dağılımı.....	41
2.3. İMAR AFFI YASASI İLE TRABZON'DA İMAR PLANI ÜZERİNE GELEN YÜKLER.....	43
2.3.1. Nüfus/yoğunluk artışı.....	43
2.3.2. Teknik altyapıya gelen yükler.....	45
2.3.2.1. Yola ve otoparka gelen yükler.....	45
2.3.2.1.1. Yola gelen baskıların hesabı..	47
2.3.2.1.2. Otoparka gelen baskıların hesabı.....	49
2.3.2.2. Kullanma ve içme suyuna gelen yükler.....	51
2.3.2.3. Elektrikçe gelen yükler.....	52
2.3.2.4. Kanalizasyon şebekesine gelen yükler.....	55
2.3.3. Sosyal altyapıya gelen yükler.....	57
2.3.3.1. Eğitim tesislerine gelen yükler.....	57
2.3.3.2. Sosyal tesislere gelen yükler.....	60
2.3.3.3. Aktif yeşil alanlara gelen yükler.....	63
2.4. İSLAH İMAR PLANLARI: YASADIŞI YAPILAŞMAYA YASAL ÇÖZÜM.....	65
III. BÖLÜM.....	71
3.1. BULGULAR, SAPTAMALAR.....	71

IV. BÖLÜM.....	78
4.1. SONUÇLAR, ÖNERİLER.....	78
KAYNAKLAR.....	82
ÖZGEÇMİŞ.....	86



## ÖZET

İmar affı yasası ile kent mekanları üzerine, kentsel donanımlar (teknik, sosyal altyapı) açısından gelen yüklerin belirlenmesi ve bu yüklerin ortadan kaldırılması için öneriler sunmayı amaçlayan bu çalışma, giriş bölümüyle birlikte beş bölümden oluşmaktadır.

Giriş bölümünde hızlı nüfus artışı, buna bağlı olarak kentleşme ve kentlerin büyümesine değinilmektedir. Bu olgulara bağlı olarak yasadışı yapılaşmalar, yapılaşmanın denetimsizliğinin olumsuz sonuçlarını ortadan kaldırmak içinde çıkarılan yasalarla, 2981 sayılı yasa bu açıdan irdelenmekte, amaç ve izlenen yol belirtilerek bölüm sonlanmaktadır.

Birinci bölümde önce Türkiye'deki kentleşme ve konut sorununa değinilmekte daha sonra Trabzon'da gözlenen kentleşmenin Türkiye geneli ile karşılaştırması yapılmaktadır. Ayrıca Türkiye'deki kent planlama çalışmalarının gelişimi ve bu bağlamda Trabzon'daki kent planlama çalışmaları kısaca açıklanmakta, Trabzon'un Türkiye'deki planlama çalışmalarının aşamalarından ne ölçüde etkilendiğinden bahsedilmektedir. Kural dışı yapılaşmanın nedenleri ve türleri üzerinde durulmakta ve Cumhuriyetten bu yana çıkarılan imara ilişkin bağışlama içerikli yasalar ve bu yasaların genel özellikleri üzerinde durulmaktadır.

İkinci bölüm, alan çalışmasını-Trabzon örneğinde-kapsamaktadır. İmar affı yasasından faydalanmak için Trabzon Belediyesine başvuruda bulunanların sayıları ve bunların kent ölçeğinde mahallelere göre dağılımları ve örnek mahallelerin nasıl seçildiği gösterilmektedir. Ayrıca Trabzon kentindeki kural dışı yapılanmanın boyutları, yapılaşma türüne ve imara aykırılık biçimine göre dağılımları incelenmektedir. Son olarak imar affı yasası ile bağışlanan

konutlarda barınan insanların kentsel donanım gereksinimleri saptanmaktadır. Bunlar sırasıyla;

Teknik altyapı:

- Yol
- Otopark
- Kullanma ve içme suyu
- Elektrik
- Kanalizasyon

Sosyal altyapı:

- Eğitim
- Sosyal-kültürel
- Aktif yeşil alan

başlıkları altında incelenmekte ve tüm bu donatılara gelen yük miktarları hesaplanmaktadır. Bu bölümde, son olarak yasa koyucunun çözüm olarak önerdiği ıslah imar planı uygulaması örneklerinden, Fatih-Yeşiltepe incelenerek tartışılmaktadır.

Üçüncü bölümde ise, ikinci bölümde elde edilen bulgular Trabzon ölçeğine genellenmekte ve bu bağlamda sorunun ülke ölçeğindeki boyutlarına değinilmektedir.

Dördüncü bölümde; çalışmanın sonuçları üzerinde yorum yapılarak öneriler sunulmaktadır.

## SUMMARY

Since the late 1940's unplanned and out-of-plan developments in the urban areas have been caused many occasional legal arrangements. The last and one of the most important of these arrangements is so called "Development Discharge Law" (The law number is 2981).

This study aims at the definition of the size of burden came on the planned urban services and amenities, especially on social and technical infrastructure, due to the developments outside of the plan decisions and the putting proposals, in order to reduce such burdens on the services.

The study has five chapters.

In the introduction, the various reasons of the unplanned developments and the developments outside plan decisions, the negative effects of these developments on urban growth and development are explained shortly. The latest legal measures taken for the elimination of negative effects and the possible results of these measures on the urban plan mentioned briefly, and a general information about the study (aim, research method etc.) were given.

In the first chapter, before explaining the unplanned and out-of-plan developments and the related problems, some informations about the urbanization and planning were given. Firstly the urbanization and housing problems of Turkey and the places of Trabzon within the national figures were explained. The evaluation of urban planning in Turkey, the stage that it had been today and relatedly, the urban planning efforts in Trabzon were mentioned. How Trabzon had been effected from the stages of planning evolution at the national scale was evaluated. Then, the reasons of the developments, which did not conform planning regulations, and their types were discussed. The laws related to the development discharges came to force since the beginning of Republic and the general characteristics of these laws were explained.



The second chapter contains the case study held in Trabzon. The whole applications given to the municipality for benefitting from the "Development Discharge Law" were classified and discussed, in general, on the districts base and also according to being officially permitted or not and to the kinds of deviations from the regulations. In ten districts, a more detailed study was undertaken. In this study, the size of additional population who came to the districts because of discharged developments due law, and the magnitude of their needs to some of the urban services were determined. These services are;

- Technical infrastucture: road, carpark, running water, electricity and sewege systems.
- Social infrastructure : education, the area of social and cultural activities, and actively used urban open spaces.

The merits of the "Improved Development Plan which, according to the law, should be prepered to bring solutions to the problems of the densely unplanned, out-off-plan developments areas, were also argued in this chapter. This argument was based on the Fatih-Yeşiltepe Improved Development plan chosen as a case in point.

In the third chapter, generalizing the findings of the provious chapters, the magnitude of the results and the burdens on the planned developments, of such disharged developments were discussed in the urban and national scale.

In the fourth chapter, an overall evaluation of the findings of the study was done and some proposals were made in order to reduce the problem of the urban service deficiencies in the densely unplanned and out-off-plan development areas especially and in the city in general.

## GİRİŞ

Özellikle 1950'li yıllardan sonra, sosyal ve ekonomik nedenlerle kırsal kesimlerden kentlere yapılan bilinçsiz göçler ve aşırı nüfus artışı, kentlerdeki barınma ihtiyacını büyük boyutlara çıkarmıştır. Kentlerdeki arsaların ve mevcut konutların yetersiz oluşu, buna karşılık imarla ilgili yasal düzenlemelerin toplumun dinamik yapısına uygun olarak zamanında yapılamaması, konut yapımında süratle çözüm verecek gerekli teknolojilerin ve finansmanın sağlanamaması, yerel yönetimlerin kentlerin oluşumunu yönlendirecek ve denetleyecek yeterli teknik kadroları oluşturamaması ve benzeri nedenler yasal konut sunusunun gereksinimin çok altında kalmasına, kentlerdeki barınma gereksiniminin bilinçsiz çabalarla giderilmesine yol açmış, denetlenemeyen ve yönlendirilemeyen kentleşme olgusunu daha da içinden çıkılmaz bir hale getirmiştir.

Kentlerimizin denetimsiz büyümesinin kaçınılmaz sonucu olarak yasa ve yönetmeliklere aykırı -plan dışı- yapılaşmalar oluşmaktadır.

1940'ların ikinci yarısından bu yana zaman zaman plan dışı gelişmeleri kontrol altına almak, bu gelişmelerin yoğun olduğu kent parçalarını yeniden düzenlemeye ve iyileştirmeye gitmek için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmış, birçok yasa ve yönetmelikler yürürlüğe konmuştur.

Bu yasalardan , kamuoyunda "imar Affı" yasası olarak bilinen ve 8 Mart 1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazete' de 2981 no ile ve "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" adıyla yayınlanarak yürürlüğe giren yasa; Cumhuriyet tarihi boyunca çıkarılan bağışlama içerikli yasaların en geniş kapsamlısıdır (Uzel, 1986).

Bu yasa kentlerimizdeki denetlenemeyen büyümenin olumsuz sonucu oluşan ve 1.Ekim.1983'den önce yapılmış yasadışı yapıların sorunlarını çözmeye yöneliktir. Daha sonra 2981 sayılı yasanın devamı niteliğinde, bazı maddeleri değiştiren ve yasadan faydalanmak için başvuru sürelerini uzatan 3290 ve 3336 sayılı yasalar yürürlüğe girmiştir.

Çalışmaya konu olan bu yasalardan 2981 Sayılı yasanın gerekçesinde, kentlerimiz ve kentlerimizin sorunlarına büyük önem verildiği belirtilmekte ve vatandaşların bu konulardaki bütün dert ve ihtiyaçlarını gidermek, plan fikri zedelenmeden, imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirilebilecek yapıları belli koşullarla yasallaştırmak ve bundan böyle bu tür yapılaşmaları kesin olarak önlemek amacı ile kabul edildiği belirtilmektedir. Ayrıca yasa gerekçesinde de belirtildiği gibi "plan fikri zedelenmeden imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirmek..." düşüncesinin hayatiyet kazanması için, yasa koyucu, yerel yönetimlerin "İslah İmar Planları" hazırlamasını öngörmüştür.

Bu yasa ile birlikte, hızla gelişen pek çok kentimizde, sözde varolan, gerçekte hedeflerinden çoktan ayrılmış, günün koşullarını yansıtmayan imar planlarının geçersizliği, bir anlamda, kabul edilmiştir denilebilir. Çünkü, yasa ve yönetmeliklere aykırı olarak inşa edilmiş yapılar, yasa ve planlara göre sağlanmış kentsel donanımları, yasal yapılarla birlikte paylaşmakta ve bu olgu yasallaştırılmak

istenmektedir. Bu nedenle planlı ve yasalara uygun yapılmış yapıların teknik ve sosyal altyapıları, planda öngörülen sürelerden önce yetersiz hale gelmektedir.

Çalışmada; "İmar affı yasası, imar planları üzerine, imar afları yolu ile kentsel donanımlar (teknik-sosyal altyapı) açısından yükler getirmektedir" varsayımından hareket edilerek imar affı yoluyla bağışlanan konutlarda barınan insanların kentsel donanım ihtiyaçlarının mevcut kent donanımlarına ne büyüklükte yükler getirdiği incelenmiştir.

Örnek alan olarak Trabzon kenti seçilmiştir. Kentteki tüm mahalleler, af kapsamındaki yapıların türleri ve sayıları açısından irdelenerek en önemli 10 mahalle üzerinde detaylı araştırma yapılmıştır. Araştırmada temel ölçüt, yasa ve yönetmeliklerle tanımlanan ve planlama aşamasında gözönüne alınması gereken asgari kentsel donatım standartları olmuştur.

Yasadışı yapılaşma yoluyla örnek çalışma alanlarında barınan ek nüfus hesaplanarak, bunların teknik ve sosyal altyapıya getirdikleri yükler saptanmış ve yasada öngörülen "İslah İmar Planları" ile bu yüklerin ne kadar ortadan kaldırılabileceği belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca bu yüklerin ortadan kaldırılabilmesi için öneriler sunulmuştur.

## I. BÖLÜM

### 1.1. KENTLEŞME VE KONUT SORUNU

#### 1.1.1. Türkiye'de Kentleşme Ve Konut Sorunu:

Türkiye'de 1950'li yıllara kadar çok yavaş olan kentleşme hızının, bu yıllardan sonra hızlı bir süreç içine girdiği görülmüştür. (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973; Yavuz ve diğ., 1978; Tekeli, 1980; Ünal, 1982; Peker, 1975; Kuntay, 1982). 1950 yılında Türkiye kent nüfusu 5.2 milyon, kırsal nüfusu 15.7 milyon iken, 1985'de kent nüfusu 26.8 milyon, kırsal nüfusu ise 23.7 milyon olmuştur. (D.İ.E., 1950-1985) Görüldüğü gibi 1950-1985 yılları arasındaki 35 yıllık dönemde, kent nüfusunda 21.6 milyon, kırsal nüfusunda ise 8 milyon artış olmuştur. Kentlerdeki nüfus artışının önemli bir bölümü kırsal alanlardan kentlere olan nüfus akınları sonucu olarak görülmektedir (Keleş, 1982).

Nüfusun kentsel yerleşmelere yönelerek yoğunlaşması, bugüne kadar belirlediği biçimi ile bir takım sorunları da birlikte getirmiştir. Bunların başlıcaları, kentin büyüme süreci içinde doğayı kendine göre biçimlendirmesinin sonucu ortaya çıkan ve çoğu yerde çevrenin bozulması, toprak, su ve hava kirlenmesini de içeren ekolojik sorunlar; kentsel nüfusu etkileyen toplumsal nitelikli konut, barınma güçlükleri gibi fiziksel sorunlar; kente göçen insanların işsiz-

sizliğinin yolaçtığı ekonomik sorunlar; kırdan koparak kentleşme sürecini yaşayan kişilerin yeni ve farklı özellikler taşıyan bir çevreye uyumda belirebilecek psikolojik sorunlar v.b. olarak sıralanabilir (Sencer, 1980). Diğer taraftan, aşırı kentleşmenin doğurduğu belli başlı sorunlar; konutla, ulaşım, su, elektrik ve kanalizasyon, hava ve su kirliliği, arsa spekülasyonu ile ilgili sorunlar olarak belirtilmektedir (Ünal, 1982).

Kente gelenlerin ilk ve en önemli sorunu, konut olarak kullanabilecekleri bir yere sahip olma istek ve arzudur. (Kayabaşı, 1980).

Köylerden kentlere olan göç ve kent nüfusundaki hızlı artış özellikle büyük kentlerde çok büyük konut taleplerini ortaya çıkarmıştır. Buna karşın, ruhsatlı konut yatırımı hızlı nüfus artışı ve küçülen aile yapısının gerektirdiği gereksinime cevap verecek düzeyin çok altında kalmıştır (Tunca, 1980) (Bkz. Tablo 1, 2).

TABLO 1. Türkiye'de konut gereksinmesi ve açığı.

Yıllar	Gereksinme	Yapı izni	Açık (%)	Kullama izni	Açık (%)
1963-1967	553634	289025	30	164618	75
1968-1972	899500	713494	21	360762	60
1973-1977	1220000	978361	20	499312	59
1978-1983	1705065	1416966	17	630915	63
TOPLAM	4603199	3568303	23	1749201	64

Kaynak: Keleş, R., (1982), "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", Konut 81, Ankara, Kent Koop. yayını, s. 16.

Tablo 1'de plan dönemlerine göre konut gereksinmesi ve açığı verilmiştir. Plan dönemleri sonunda ise toplam açık; yapı iznine göre %23'lük bir oranla 1.03 milyon, kul-

lanma iznine göre %64 gibi bir oranla 2.85 milyon olmuştur.

5. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise (1989'a kadar) toplam konut ihtiyacının 1.491 milyon olacağı, bunun 1.161 milyon biriminin inşa edileceği planlanmaktadır. (İşbir, 1986; Güven, 1985).

Türkiye'deki kentsel konut üretiminin sayısal gelişiminde Tablo 2. de verilmiştir.

TABLO 2. Türk kentsel konut üretiminin sayısal gelişimi.

Yıl	Üretim (1000 konut/yıl)				Açık			Gecekondu (10 <sup>3</sup> /yıl)
	İhtiyaç (1)	Planlanan (2)	Beklenen (3)	Gerçekleşen	(1)	(2)	(3)	
1970	221	101	101	71	150	30	30	30
1975	275	164	150	97	178	67	53	60
1980	385	278	201	139	246	139	62	100
1985	445	471	280	200	245	271	80	120
TOPLAM	1326	1014	732	507	819	507	225	310

Kaynak: Sorguç, D., (1987), "Konut ve Toplu Konut inşaatlarının düşündürdükleri", T. İnşaat Müt. İşv. Send. Dergisi, Sayı: 52, s. 9).

Tablo 2'de 15 yıllık dönemde (1970-1985), toplam konut ihtiyacının 1.32 milyon civarında olduğu, bunun 1.01 milyonunun planlandığı ve ancak 507 bin konutun gerçekleştirilebildiği görülmektedir. Bu dönemde yapılmış olan 310 bin dolayındaki gecekondununda gerçekleşen konut sayısına dahil edilmesi ile bile konut açığının kapanamayacağı görülmektedir.

1960-1980 döneminde, nüfusu 10-15 bin olan birimlerde konut üretiminin nüfus artışlarına göre geriliyerek ortalama değerlerin altına düştüğü, buna karşılık nüfusu 50-100 bin olan kentlerde, iniş çıkışlara karşın, standartların elverişli düzeylerde kaldığı izlenmektedir. 100 bin üzeri ve üç büyük kent dışındaki kentlerde ise üretim, nüfusa göre daha fazla artabilmişse de konut açığını kapatabilmekten uzaktır. En önemli yığılmaların Ankara, İstanbul ve İzmir'de yer aldığı ve üretim fazlasının 20 yıl boyunca kesintisiz arttığı anlaşılmaktadır. (Balamir, 1982).

Belediyeli yerleşmelerde, konut gereksinmesi ve konut sunumu üzerine kabul edilen varsayımlara dayalı görüşlerde, ruhsatlı ve ruhsatsız konut sunumu 1956-1960 döneminde istemin altında kalmıştır. 1961-1970 döneminde toplam sunum ile istem arasında bir denge kurulmuştur. 1971-1975 döneminde toplam sunum toplam istemi aşmıştır. Bu dönemlerden 1976-1980 dönemi en ilginç dönemdir ve bu dönemde toplam gereksinmenin 800 bin konut civarında olmasına karşın, sunum 892 bin konut olmuştur. Ayrıca 200 bin de gecekondunun yapımı gerçekleşmiştir.

Gereksinmeden fazla görünen bu sunumun bir kısmı ikinci konut olgusunun yaygınlaşması ile açıklanırken diğer kesimi dönem içinde bitirilmemiş inşaat oranının artması ile açıklanabilir. Kentin imarlı kesimlerinde sunum yapan sistemin üretiminin miktar olarak gereksinmeyi karşılayacak düzeylere yükselebildiği, ama bu üretimin konut üreticisine maliyetinin yüksek olması dolayısı ile alt gelir gruplarının gereksinmelerini karşılamakta yetersiz kaldığı ve gecekondunun sunum biçimlerinin varlığını koruduğu söylenebilir (Tekeli, 1982 a).

Plan dönemlerine göre devlet yatırımlarının değişiminde farklılıklar göstermektedir, 1.2. ve 3. plan dönemlerinde Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) içinde konut yatırımları payı %3.5 civarındadır. 1. plan döneminde tüm yatırımlar



içinde konut yatırımları payı %22.3 iken, bu pay gittikçe azalarak; 2. plan döneminde %20.1'e, 3. Plan döneminde ise %17.9'a düşmüştür. Konut yatırımları içinde kamu yatırımları payı ise %8.2, %9.3 ve %6.8 gibi değerler almıştır. Aynı anlayış ve gelişme 4. Beş yıllık planda da izlenmektedir. 4. Plan G.S.M.H. içindeki konut yatırımları payını %3.24 olarak öngörmüş, tüm yatırımlar içinde konut yatırımlarının %14.6'ya inmesini, kamu yatırımlarının %6.6 oranında gerçekleşmesini hedef olarak almıştır.

Gittikçe büyüyen konut ve kentsel altyapı ihtiyacına rağmen beş yıllık planlar, konut yatırımlarını teşvik edilmemesi gereken verimsiz yatırımlar olarak kabul etmişlerdir (Söylemezoğlu, 1982).

Özellikle büyük kentlerde biriken nüfusa, konut, altyapı tesisleri, geniş yollar, yeşil alanlar, türlü kamu hizmetleri sunmak üzere gerçekleştirilmesi zorunlu projelere büyük yatırımlar ayrılması gerekmektedir (Kuntay, 1982).

Tüm bu gereksinme sunum ilişkileri içinde yeterince istihdam ve konut sağlanamadığı, insanların hem geçim hem de barınma sorunlarını kişisel çabaları ile çözmek zorunda kaldığı söylenebilir.

Belirsizlikte insanlar barınma sorunlarını ne şekilde olursa olsun teknik, sosyal altyapı, kalite gibi etmenleri gözardı ederek çözmeye yönelebilirler. Sonuçta tüm çağdaş altyapıdan yoksun, toplumsal ilişkiler açısından kendi içine kapalı, bir ölçüde kırsal gelenek ve davranış biçimlerini sürdüren, kentle üretimsel ve toplumsal ilişki bütünleşmesine girmemiş insanlar topluluğu, bir görüntü olarak kenti oluşturmaktadır (Göymen , 1982).

### 1.1.2. Trabzon'da Kentleşme Ve Konut Sorunu

Trabzon ili göç verme bakımından Türkiye'de ön sıralarda yer almaktadır. Bunda en önemli etken, sanayileşme açısından Trabzon'un diğer büyük kentlere oranla daha yavaş gelişmesidir (Göksu, 1982).

Kentsel nüfus artışı ise, Türkiye genelinin altında olmakla birlikte düzenli bir artış göstermektedir. 1950 yılında Trabzon merkez kent nüfusu 33990, köy nüfusu 65629 kişidir. 1985 yılında ise, kent nüfusu 142008, köy nüfusu 74211 kişi olmuştur. Görüldüğü gibi 35 yıllık dönemde kent nüfusünde 108018, köy nüfusünde da 8582 kişilik bir artış gerçekleşmiştir (DİE, 1950-1985).

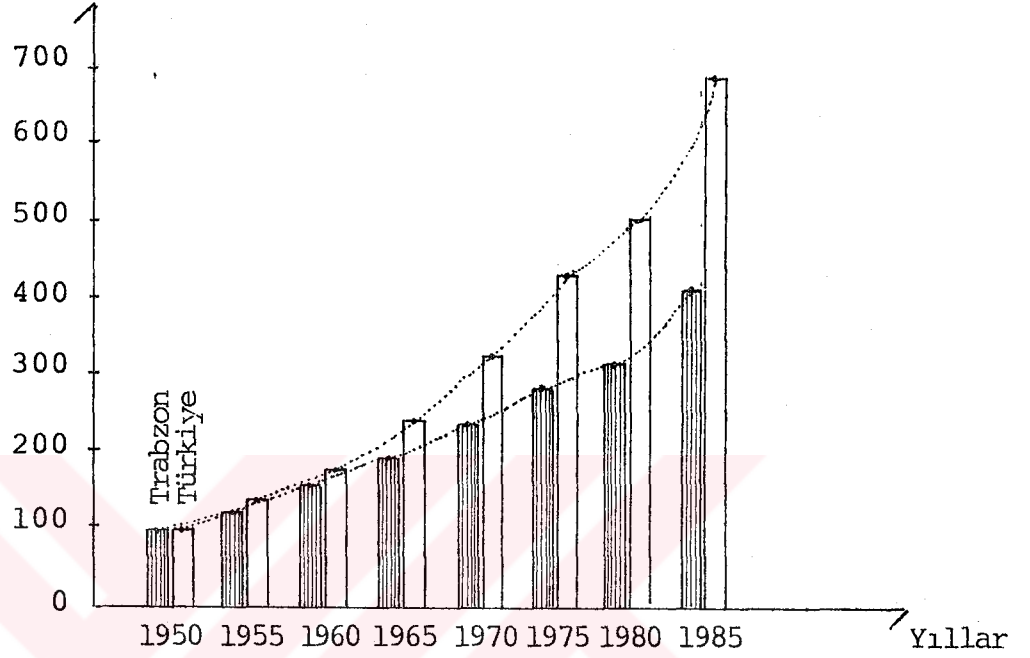
Trabzon kent merkezi nüfusu 1950'de 100 olarak alındığında 1985'de 418 kişi olmuştur. Buna karşılık ülke genelinde kent nüfusu 1950'de 100 alındığında, 1985'de 691 olmuştur (Bkz. Tablo 3, Grafik 1). Nüfus artış hızları ise Tablo 4'de gösterilmiştir.

TABLO 3. Kentsel nüfus artışları karşılaştırması (1950=100).

	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985
Trabzon	100	124	156	193	238	286	319	418
Türkiye	100	137	179	241	328	434	506	691

Grafik 1. Türkiye-Trabzon (merkez) kentsel nüfus artışları karşılaştırması.

İndeks (1950=100)

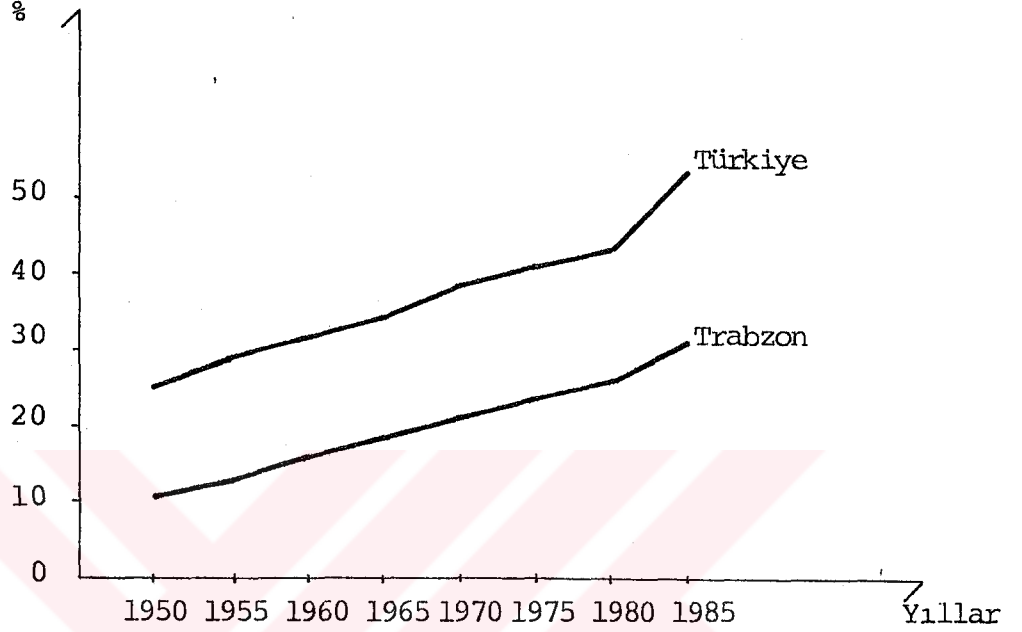


TABLO 4. Türkiye'de ve Trabzon'da kentleşme oranı: %

	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985
Trabzon	10.96	12.93	15.70	18.21	21.00	23.86	25.52	30.47
Türkiye	25.04	28.78	31.92	34.42	38.45	41.50	43.91	53.02

Trabzon'daki kentleşme oranlarının genel olarak ülke genelindeki kentleşme oranlarından az olduğu ancak ülke geneline göre paralel bir gelişme gösterdiği görülmektedir (Bkz. Grafik 2).

Grafik 2. Türkiye ve Trabzon'da kentleşme oranları karşılaştırması.



Trabzon kenti yerleşik (meskun) alanı 1965 yılında 640 hektar iken, 1973-1974 yıllarında yaklaşık 1000 hektar, 1985 yılında ise 1700 hektara ulaşmıştır. 2010 yılı için ise 4000 hektarlık bir gelişme öngörülmektedir (Berksan, 1987).

TABLO 5. Kent nüfusu ve alanının sayısal gelişimi

Yıl	Nüfus	Alan (Ha)
1965	65516 — %38	640 — %64
1974	90000 — %55	1000 — %70
1985	142008 — %167	1700 — %76
2005	~375000	~4000

Bir başka anlatımla, kent nüfusu artışı ile kentin fiziksel büyümeside yıllara göre karşılaştırıldığında nüfus ve alan olarak büyüme arasında güçlü bir ilişki olduğu görülmektedir ( $r=±0.990$ ). Bu güçlü ilişkiye rağmen, yasadışı yapılaşmanın nedenleri araştırılmalı ve üzerinde durulmalıdır.

1968'lerde 21 olan mahalle sayısı yeni gelişme ve eklerle 26'ya çıkmıştır. Kent bütünü ile yaşayan, belediye sınırları içinde kalan ancak yasal olarak köy durumundaki yerleşmeler ile bu sayı dahada büyümektedir (Aysu, 1982).

1984 binalar sayımına göre Trabzon'da tespit edilmiş 33530 konut vardır. Yine bu yılda Trabzon nüfusu yaklaşık 135287'dir. Bu değerlere göre yapılan oranlamada Trabzon'daki hane halkı büyüklüğünün 4.03 kişi/konut olduğu görülür. Ülke genelinde yapılan hesaplamalarda 1961-1980 yılları arasında ortalama hane halkı büyüklüğü yaklaşık 5.4 kişi/konut civarındadır. Buradanda Trabzon'un ülke geneline göre konut büyüklüğü yönünden sayısal olarak yeterli bir durumda olduğu söylenebilir.

## 1.2. KENT PLANLAMASI

Anlam olarak bakıldığında, "bir kentin oluşturulması, ya da mevcut bir kentin düzenlenmesi ve gelişmesinin yönlendirilmesi amacı ile yapılan planlama çalışmalarının tümü" (Sözen ve Tanyeli, 1986) olarak tanımlanabilen kent planlamasının bugünkü anlamdaki pratiği dünyada ilk kez 19. yüzyılda sanayi kentinin sorunlarını çözmek için ortaya çıkmıştır (Tekeli, 1980). Türkiye'de ise, Kurtuluş Savaşının ardından yıkılıp yıkılan şehirlerin yenilenmesi genç Türkiye Cumhuriyetinin kültürünü oluşturması ve çağdaş, uygar ülkeler seviyesine çıkması açısından kent planlaması pratiği gerekli olmuştur ve bu dönemde Türkiye'nin en önemli kent planlama sorunu kuşkusuz başkent Ankara'nın planlamasıdır.

### 1.2.1. Türkiye'de Kent Planlamasının Kısa Geçmişi

Cumhuriyet döneminin ilk 50 yılında kent plancılığı alanındaki çabalar, iki döneme ayrılarak değerlendirilebilir:

1) İkinci Dünya savaşından önceki dönem; Bu dönemin göze batan iki olayından biri, kent plancılığı çabalarının Ankara'da yoğunlaşmasıdır. İkincisi ise 1911'de başlayan Balkan savaşının ve onu izleyen Birinci Dünya ve Kurtuluş savaşlarının ürünü olan göçlerin yarattığı yerleşme sorunlarının çözümü yöresinde toplanabilir.

2) İkinci dünya savaşından sonraki dönem; Bu dönemde ise, hızlı kentleşmenin yarattığı sorunlar ön plana geçecektir. Ayrıca bu dönemin bir başka özelliğide, ulusal düzeydeki planlama çabalarının 1960'da başlatılmış olmasıdır (Yavuz ve diğ., 1978).

Bu iki dönemdeki kent planlama çalışmalarının gelişimi kısaca şöyledir;

Cumhuriyetin ilanından 1928 yılına kadar kent planlama çalışmaları, 1882 yılından beri yürürlükte olan "Ebniye kanununa" göre yapılmıştır. Bu yasa yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili hükümler taşımaktadır ve yürütücüsü "Şehremaneti" denilen belediye örgütüne benzer bir örgüttür.

Ulusal kurtuluş savaşından sonra çözülmesi gereken önemli kent planlama sorunlarının başında, savaş sonrası büyük yangınlarla yakılan çok sayıdaki Batı Anadolu kentlerinin yeniden planlanması gelir. Ayrıca Ankara'nın başkent olması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Ankara'da doğacak kültür diğer kentlere örnek olacaktır. Bu nedenle Ankara'nın kent planlamasındaki başarısı bir anlamda Cumhuriyet rejiminin başarısı ile özdeşleşmiştir. (Tekeli, 1980).

Cumhuriyet yönetimi, konut sorunu ve buna bağılı olarak Ankara'yı imar etme işini 1924 tarihinde kurulan Ankara şehremanetine vermiştir (Tekeli, 1980; Kandil, 1987).

Cumhuriyetin ilanından 1928 yılına kadar olan dönemde, plan çalışması olarak; 1924 yılında İzmir'de Fransız şehircisi Rene Danger tarafından yapılan mevzii planla, Ankara'da Heussler tarafından eski Ankara ile Yenişehir'e ilişkin olarak yapılan iki mevzi imar planı vardır. Bu dönemde imar işlerini destekleyici olarak 583 sayılı istimlak (kamulaştırma) yasası çıkarılmıştır (Kandil, 1987).

Türkiye'de batılı anlamda ilk kent planlaması düşüncesi, 1928 yılında, 1351 sayılı "Ankara İmar Müdürlüğünün Kuruluş ve Görevleri"ni belirleyen yasanın çıkmasıyla gerçekleşmiştir. Bu yasanın birinci maddesi gereğince, Bakanlar Kurulunun vereceği işlerle uğraşmak ve İçişleri Bakanlığına bağılı olmak üzere, Ankara kenti İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Müdürlüğün ilk görevi, Ankara'nın halihazır haritasını tamamlatarak imar planını yaptırmaktır.

1930 yılında 1580 sayılı Belediyeler yasası ile, bütün belediyeler için imar planı yaptıрма zorunluluğu konulmuştur.

1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı "Belediye Yapı Yollar Kanunu" ise, 1956 yılına kadar olan dönemde kent planlama çalışmalarını düzenleyen ve yönlendiren bir araç olmuştur. Yine bu yılda kurulan Belediyeler Bankası, şehirlerin düzenleme ve tesis işlerine ilişkin kamu hizmetleri için gerekseyecekleri kredileri sağlamakla görevlendirilmiştir. (İmar ve İskan Bakanlığı, 1973).

1935'de yürürlüğe giren 2763 sayılı yasaya göre de, belediyelerin harita ve imar planları çalışmaları, uzman mimarlara ihale edilmek yolu ile yürütölmeye başlanmıştır.

1933-1956 yılları arasındaki dönemin önemli bir özelliği, Türkiye'de kent planlaması çalışmalarına yön veren uzmanların yabancı oluşudur. Türkiye henüz ihtiyacı olan planlıları yetiştirememiş ve ülke gerçekleri ile tutarlı planlama teknik ve araçlarını geliştirememiştir.

Bu dönemde yapılan kent planlama çalışmalarının özellikleri ise; kentlerin belediye sınırları içindeki, kendi yerel ihtiyaçlarına eğilinerek yapılması, bölgesel veriler ve çevre yerleşmeleri dikkate alınmadan hazırlanmasıdır. Gelecek için tahminlerde bulunmayı sağlayacak sosyo-ekonomik hiçbir araştırmaya dayanmadan, eksik harita ve verilerle hazırlanan bu planlar, sadece soyut bir güzelleştirme kavramına dayanmaktadır (İmar ve İskan Bakanlığı 1973).

1935 yılından sonra araştırma gereksinimini karşılamak üzere, Bayındırlık Bakanlığında kurulan Şehircilik Fen Heyeti'de durumda büyük bir değişiklik yaratmamıştır.

1945 yılında İller Bankası'nın kuruluşu önemli bir olaydır. 4759 sayılı yasa ile kurulan İller Bankası, yasanın verdiği yetkilerle, 1933 yılında yürürlüğe giren "Belediye ve Yapı Yollar Kanunu" ve 1935 yılında yürürlüğe giren 2673 sayılı yasa çerçevesinde, belediyelerin harita ve İmar planı işlerini yürütmekle görevlendirilmiştir.

Özellikle 1945-1950'lerden sonra Türkiye'de kentleşme hareketlerinin ilk belirtileri görülmektedir. Kırsal alanlardan Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerimize sürekli bir akın başlamış ve gelen bu kırsal nüfus, kentlerimizde gecekondulaşma gibi çok önemli sorunlar yaratmağa başlamıştır.

1955 yılına doğru gittikçe artan kentleşme hareketleri, kentlerimizde olumsuz gelişmelere ve planlama çalışmalarının başarısızlığına yol açmıştır.



1956 yılında "Belediye Yapı Yollar Kanunu"nun kent planlaması yönünden yetersizliği anlaşılmış ve kent planlamasına yeni bazı görüşler getiren 6785 sayılı "İmar yasası" çıkarılmıştır. Bu yasaya göre, nüfusu 5000'den fazla olan belediyelere imar planı, 5000'den az olanlara ise yol istikamet planı yaptırma zorunluluğu konulmuştur.

Böylece kent planlamasında izlenmekte olan katı tutum, yerini daha esnek, bilimsel ve teknolojik gelişmelere uyabilecek daha olumlu bir politikaya bırakmış olmaktadır.

1956 yılında, yeni imar kanununun yürürlüğe girmesinden sonra tüm imar işleri ile uğraşacak bir bakanlığın kurulması hazırlıklarına geçilmiş ve 1958 yılında 7116 sayılı kanunla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.

Yurdun, bölge, şehir, kasaba ve köylerinin planlanması, konut politikası, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, bölge planlaması konusunda ilgili örgütlerle ortaklaşa inceleme ve araştırma yapmak, iç iskan, göçmen iskan, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak Bakanlığın görevleri arasındadır.

1962 yılında 77 sayılı kanunla uzun vadeli planın yürürlüğe konulması sonunda 1 Ocak 1963'den başlamak üzere I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın (1963-1967) uygulanmasına başlanmıştır. Böylece, kentlerimizin imar planı çalışmalarının; bir ana planın hedeflerine uygun olarak ülke kaynaklarından yüksek bir ekonomik üretkenlik elde edilmesi yönünden yürütülmesi öngörülmüştür.

Daha sonra 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı "Gecekondu Kanunu"; 1972 yılında çıkartılan ve 6785 sayılı "İmar Kanun"unda büyük ölçüde değişiklik yapan 1605 sayılı kanun; 1984 tarih ve 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu"; 1983 tarih ve 2805 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı

İmar Kanununun bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" ile 1983 tarih ve 2872 sayılı "Çevre Kanunu"; 2873 Sayılı "Milli Parklar Kanunu ve 2863 Sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" şehir planlamasını yönlendiren başlıca kanunlardır (İşbir, 1986).

1983 yılında yapılan genel seçimlerden sonra ise, 2805 sayılı yasa ile toplu konut yasası tekrar ele alınarak iktidarın felsefesi doğrultusunda değiştirilerek yasallaştırılmıştır (Uzel, 1986).

1983 sonrası bir üçüncü dönem olarak kabul edilebilir. Çünkü bu dönemde 1956 yılından beri yürürlükte olan İmar Yasası başta olmak üzere, kent planlamalarını yönlendiren birçok yasa değiştirilmiştir. Özellikle 1985'de kabul edilen 3194 sayılı İmar Yasası, kapsamı bütün Türkiye ölçeğinde tutulan İmar Affı yasası ve konut ihtiyacının karşılanması amacı ile 1984'de çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın uygulanmaya başlanması ile kent planlamasının hem planlamada, hemde uygulamada farklı boyutlar kazandığı görülmektedir. Örneğin; İslah İmar Planları, yeni konut kredi sistemleri gibi

### 1.2.2. Trabzon'da Kent Planlaması

İlk Trabzon kent planlaması, Cumhuriyetin ilanından 14 yıl ve başkent Ankara'nın Jansen tarafından planlanmasından 9 yıl sonra 1937'de, Fransız mimar ve şehircisi Jacques H. Lambert tarafından başlatılmıştır. Halk arasında Lambert planı olarak tanımlanan ve 32 yıla varan bir uygulamayı temellendiren bu İmar planı 1938 yılında yürürlüğe girmiştir.

İkinci planlama çalışmaları ise; İller Bankasının Trabzon kenti imar planını elde etmek için açtığı ulusal, tek kademeli yarışma sonunda elde edilen planla başlamıştır. Bu plan 1969-1970 yıllarında onanarak yürürlüğe girmiş ve

Lambert planının uygulamasına son verilmiştir (Aysu, 1977).

1974 yılında planın uygulanmasından çıkan sorunları gözden geçirmek amacı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar 1970 nüfus sayımı sonuçları ve kentteki gelişmeler ışığında yeniden düzenlenmiştir.

Daha sonra 1977'de plan ikinci kez yeniden gözden geçirilerek gerekli düzenleme ve düzeltmeler yapılmıştır.

3194 sayılı "İmar yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra Trabzon Belediyesi bünyesinde bir planlama grubu oluşturulmuş, planlama uygulamaları (İmar değişiklikleri, mevzi ve ilave imar planları ile islah imar planları) bu kurulca yürütülmeğe başlanmıştır.

1987 yılında Trabzon Belediyesince, Trabzon için yeni gelişme alanlarını belirleyecek ve kentin iç dokusunda da düzenleme ve düzeltmeler yapacak bir ilave imar planı hazırlanmaya başlanmıştır.

Böylece Trabzon kenti 2010 yılına doğru 375000 nüfuslu ve 4000 hektarlık bir alana yayılan kent görünümünü kazanacaktır.

### 1.3. KURAL DIŞI YAPILANMA VE İMAR AFLARI

#### 1.3.1. Kural Dışı Yapılanma:

Gerek imar planlarının ve gerekse yasal mevzuatın, bugünkü kentsel yerleşmelerimizin yaklaşık yarısını kapsayan bir bölümünde etkili oldukları, diğer kesimlerinin ruhsatsız ve gecekondular olarak kuraldışı geliştikleri bilinen bir gerçektir. (Gök, 1982).

Belediye sınırlarında kalmasına karşılık, kırsal nitelikte olan alanlarda yapı izni almadan, plansız ve yasa-

dışı, bir tür kendiliğinden uygulama sürdürülmektedir. Burada yerleşme dışı (iskan dışı) alanlarda yeni "ruhsatsız mahalleler" oluşturmaktadır (Bilsel, 1980). Büyük şehirlerde yapılan inşaatların %60'ının plan ve mevzuata bağlı kalmadan gelişen bölgelerde olduğu bilinmektedir. (Kayabaşı, 1980). Plan dışı düzensiz yapı alanları yapının üzerine yapıldığı arazinin mülkiyetine göre kendi içinde ikiye ayrılarak "Ruhsatsız yapılar" ve "gecekondu" diye adlandırılmaktadır (Bilsel, 1982).

Yakın bir zamana kadar ülkemizde arazi ve arsaların büyüklüğü ve şekli, hiçbir kayda tabi olmadan, kişi veya kurumların özel amaçlarına ve kullanım biçimlerine göre olmuştur. Mevcut planlama yöntemleri ile yeterli imar arsa-sı arzedilemeyince, belediye sınırları içinde ve dışında tarla niteliğindeki gayrimenkullerden belirli paylar satın alınarak, hisseli konut yapımında kullanılmaktadır. Bu tür hisseli araziler üzerine yapılan kaçak inşaatların (ruhsatsız yapıların) yoğunluğu, tesir sahası ve etkinliği artmaktadır. (Kayabaşı, 1980).

Türkiye'nin özellikle büyük kentlerinin önemli bir olgusu olarak karşımıza çıkan gecekondu ise, "bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1980).

Gecekondu yoluyla, kaçak kat olgusunun ötesinde, tümüyle iskan bölgesi dışında, kamu arazisi üzerinde öncele-ri insanların sadece başlarını sokacakları bir yer olarak yaptıkları, fakat kısa bir süre sonra, adeta ticari bir girişim haline dönüşen evler, mahalleler oluşturulmaktadır. (İsvan, 1978).

Genellikle kentlerin gelişme alanlarında oluşan hisseli araziler üzerinde yapılan kaçak yapılar ile gecekondulaşmanın dışında; kent içindeki yerleşik dokuda oluşan "kendiliğinden" ya da "kaçak" denilebilecek yükselme ve yoğunlaşma olgusu vardır (Bilsel, 1980).

Gecekondulaşmanın dışında oluşan, ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların aykırılık durumları iki şekilde olmaktadır; Birincisi plan önce yapılmıştır, ancak ruhsatsız ve ruhsata aykırılık durumu, mevcut plana uymamakla, daha sonra oluşmuştur. İkincisi ise, önce yapılar yapılmıştır, daha sonra yapıların olduğu bölge için plan oluşturulmuştur. Bu durumda da mevcut yapıların plana aykırılık durumları ortaya çıkmıştır.

Her iki durumdaki yapılar aykırılık durumlarına göre; ruhsata aykırı ve hiç ruhsatsız olarak incelenebilir.

Ruhsata aykırı ve hiç ruhsatsız yapıların plana aykırılık durumları;

• Zeminde çevreye yapılan ihlaller:

- Komşu parsele
- Yola
- Otoparka
- Sosyal tesislere (sağlık, sosyal-kültürel, idari)
- Eğitim tesislerine
- Yeşil alanlara
- Tarım alanlarına
- Kıyı kenar çizgisine
- İmar hatlarına

• Plan dışı ilave kat arttırımı

• Konut projesinde ruhsat dışı yapılan değişiklikler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Zeminde çevreye yapılan ihlaller, binaların mümkün olduğunca geniş tutulması kaygusundan kaynaklanmaktadır. Bu yolla ihlal edilen birimler eksilmekte buna karşılık bina büyüklükleri artmaktadır. Bu da; genişletilen konut, dolayısıyla yerleşme yoğunluğunun artması demektir.

Plan dışı ilave kat arttırımı ve konut projesinde ruhsat dışı yapılan değişiklikler, doğrudan nüfus yoğunluğunu arttırıcı etmenlerdir:

### 1.3.2. İmar Afları: Kural Dışılığın Yasallaştırılması

Ülkemizin sosyo-ekonomik koşulları ile birlikte fiziksel çevre koşullarının da giderek artan bir hızla, göreceli olarak, iyileştirilmesi, gelişmiş ülkelerin koşullarına yaklaştırılması zorunludur. Ülkede mevcut yerleşmelerde fiziksel ortamın oluşturulmasında, geliştirilmesinde ve sağlıklılaştırılmasında kullanılmakta olan araçlarla yapılabilecek eylemlerin ise sınırlı olduğu bilinmektedir. Bu güne kadar bu araçların yeterince etkin bir biçimde kullanılmadığı, mevcut araçların yetersiz olduğu açık bir biçimde ortaya çıkmıştır.

İmara ilişkin bağışlamalar bu etkisizlikten ve yetersizlikten kaynaklanmıştır.

1940'lı yılların ortalarından bu yana ülkenin sosyo-ekonomik yapısının değişim süreci içinde içeriklerinde bağışlama hükümleri bulunan yasalar, giderek daha kısa aralıklarla yürürlüğe girmiştir. Bu yasalar istenen sonuçları vermediği gibi aksine düzensiz yapılaşmayı özendirici sonuçlar yaratmıştır. (Uzel, 1986).

Cumhuriyet tarihimiz boyunca çıkarılan imarla ilgili bağışlamalar sırası ile şunlardır:

• 5218 sayılı yasa; 14 Haziran 1948'de kabul edilerek 28 Haziran 1948'de yürürlüğe girmiştir.

● 5431 sayılı, "Ruhsatsız Yapıların Yıktırılması ve 2290 Sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun"; 6 Haziran 1949 tarihinde kabul edilerek 11 Haziran 1949'da 7230 sayılı Resmi Gazete de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 6188 Sayılı, "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun"; 24 Temmuz 1953 yılında kabul edilerek, 8470 sayılı Resmi Gazete de 29 Temmuz 1953 yılında yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 327 sayılı, "6785 Sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun"; 5 Eylül 1963 tarihinde kabul edilmiş, 11503 sayılı Resmi Gazete de 12 Eylül 1963 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 775 Sayılı, "Gecekondu Kanunu"; 20-7-1966 tarihinde kabul edilerek, 30-7-1966 tarihli Resmi Gazete'de 12362 sayı ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 1990 sayılı, "Gecekondu Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun"; 6-5-1976 tarihinde kabul edilerek 15-5-1976 tarih ve 15588 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 2805 sayılı, "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" adıyla 16-3-1983 tarihinde kabul edilen yasa 20 Mart 1983 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 2960 Sayılı "Boğaziçi Kanunu"; 18-11-1983 yılında kabul edilerek, 22.11.1983 tarihinde, 18229 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 2981 sayılı, "İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir

Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"; 24.2.1984'de kabul edilmiş ve 8 Mart 1984'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 3086 Sayılı, "Kıyı Kanunu"; 27.11.1984'de kabul edilerek, 1.12.1984'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 3290 Sayılı yasa, 22.5.1986'da kabul edilmiş, 7 Haziran 1986'da 19130 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

● 3336 Sayılı, "22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"; 18.5.1987 tarihinde kabul edilerek, 26. Mayıs.1987'de 19471 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

8 Mart 1984'de yürürlüğe giren 2981 Sayılı yasaya kadar, çıkarılmış olan yasalar, belli yöreleri ya da belli yapıları kapsamışlardır. Belli yöreleri kapsayan yasalara örnek olarak; sadece Ankara'nın sorunlarını çözmeye yönelik 5218 sayılı yasa, Boğazlar'ın sorunlarına yönelik, 2960 Sayılı "Boğaziçi Yasası" veya kıyıların sorunlarına yönelik 3086 sayılı "Kıyı Yasası" verilebilir. Belli yapıların sorunlarına yönelik yasaya da örnek olarak, 775 sayılı "Gecekondulu yasası"nı verebiliriz. Bunların dışındaki diğer birçok yasa ise bu yasaların devamı niteliğindedir.

2981 Sayılı yasa ve ondan sonra çıkarılan 3290, 3336 sayılı yasalar, çok küçük bölgeler dışında tüm ülke yüzeyindeki yapıları kapsamaktadır.

Bu yasalar hem gecekonduları, hem de imarlı alanlardaki yasadışı yapıları başışlayan hükümler taşımakla birlikte, gecekondulara belirli koşullarla tapu verilmesinide öngörmektedir (2981 Sayılı Yasa).



Görüldüğü gibi kural dışı yapılaşma belirli aralıklarla başlanmış ve kuraldışı yapılaşan alanlar kent imar planları içine alınarak yasallık kazandırılmıştır. Ancak bu süreç bitmemiş bir süreçtir. Her başlatıcı yasa, bir sonraki yasanın gerekçelerini oluşturan yeniden kuraldışı yapılaşmaya da ışık tutmuştur. Sorun, bir yasa ile hemen çözülecek geçici sorun gibi ele alınmıştır.



## II. BÖLÜM

### 2.1. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI-TRABZON ÖRNEĞİ

Bu çalışmada örnek alan olarak Trabzon kentindeki yasa dışı yapılanmış alanlar seçilmiş ve kural dışı yapılaşmanın boyutları üzerinde durulmuştur.

İmar mevzuatına aykırı yapılmış ve imar affı yasasından (2981, 3290, 2805 sayılı yasalar) faydalanmak için Trabzon belediyesine başvuruda bulunarak kayıt yaptırmış toplam 7738 adet başvuru vardır. Bu başvurulardan 69 adedi gecekondur ve ihmal edilebilecek bir düzeydedir (%0.89).

Trabzon Belediye'sine kayıt yaptıran 7738 başvurudan ancak 6776 tanesi yeminli bürolardaki işlemlerini tamamlayarak, dosyalarını belediyeye teslim etmişlerdir. Çalışmada başvuruların içeriklerinden elde edilecek bulgulardan yararlanılacağından, belediyeye teslim edilen 6776 dosyadan hareket edilerek çalışma yürütülmüştür.

Bu amaçla bağışlama içerikli imar ve gecekondur yasalarından faydalanmak için Trabzon Belediyesi'ne teslim edilen dosyaların sayıları ve mahallelere göre kentteki dağılımları saptanmıştır (Tablo 6).

TABLO 6. İmar affı başvurularının mahallelere göre dağılımı.

Mahalleler	Başvuru Sayısı
1. Bahçecik	374
2. Boztepe	413
3. Cumhuriyet	166
4. Çarşı	96
5. Çömlekçi	32
6. Değirmendere	25
7. Esentepe	89
8. I.Nolu Erdoğan	18
9. 2.Nolu Erdoğan	46
10. 3. Nolu Erdoğan	28
11. Fatih	536
12. Gazipaşa	72
13. Gülbaharhatun	138
14. Hızırbey	52
15. İnönü	42
16. İskenderpaşa	76
17. Kalkınma	24
18. Kemerkaya	98
19. Kurtuluş	4
20. Ortahisar	146
21. Pazarkapı	82
22. Sanayi	24
23. Yalı	118
24. Yenicuma	130
25. Yenimahalle	23
26. Zafer	26
27. Akyazı	26
28. Beşirli	129
29. Beştaş	1
30. Bostancı	216
31. Çamoba	-
32. Çimenli	37
33. Çukurçayır	558
34. Kaşüstü	120
35. Konaklar	123
36. Pelitli	339
37. Soğuksu	71
38. Söğütlü	162
39. Toklu	568
40. Yalınca	67
41. Yıldızlı	76
42. Yeşiköy	77
43. 2. Nolu Çömlekçi	413
44. Erdoğan	682
45. Kavakmeydan	118
46. 1. Nolu Çömlekçi	80
47. Diğer	35
T O P L A M	6776

Trabzon Belediyesine bağlı 26 mahalle ve yasal olarak merkez ilçe belediyesine bağlı köy durumunda, fakat konum itibarı ile kentin bir parçası durumuna gelmiş ve belediye hizmetlerinden faydalanan 15 köy vardır. Çalışmada sayıları 41 olan bu mahalle ve köyler birlikte değerlendirilmiştir.

Yapılan ilk tespit (Tablo 6) bazı mahallelerin yapılan kayıtları, daha önceki mahalle listesindeki adları ile tutulduğundan mahalle sayılarında fazlalıklar görülmektedir. Bunu gidermek için, daha önceki mahalle listesine göre; 1. Nolu Çömlekçi mahallesi adı ile yapılan kayıtlar, Çömlekçi mahallesi, 2. Nolu Çömlekçi mahallesi adı ile yapılan başvurular, Esentepe mahallesi, Kavakmeydan mahallesi adı ile yapılan başvurular, İnönü mahallesi içinde değerlendirilmeye alınmıştır. Çamoba köyünün adıda Beştaş olarak değiştirilmiştir.

Erdoğdu mahallesi adıyla yapılan başvurular ise; 1. Nolu Erdoğdu, 2. Nolu Erdoğdu ve 3. Nolu Erdoğdu mahallelerine yapılan başvuruların rastgele olduğu varsayılarak, bu mahalleler arasında başvuru sayılarına göre oranlanarak dağıtılmıştır.

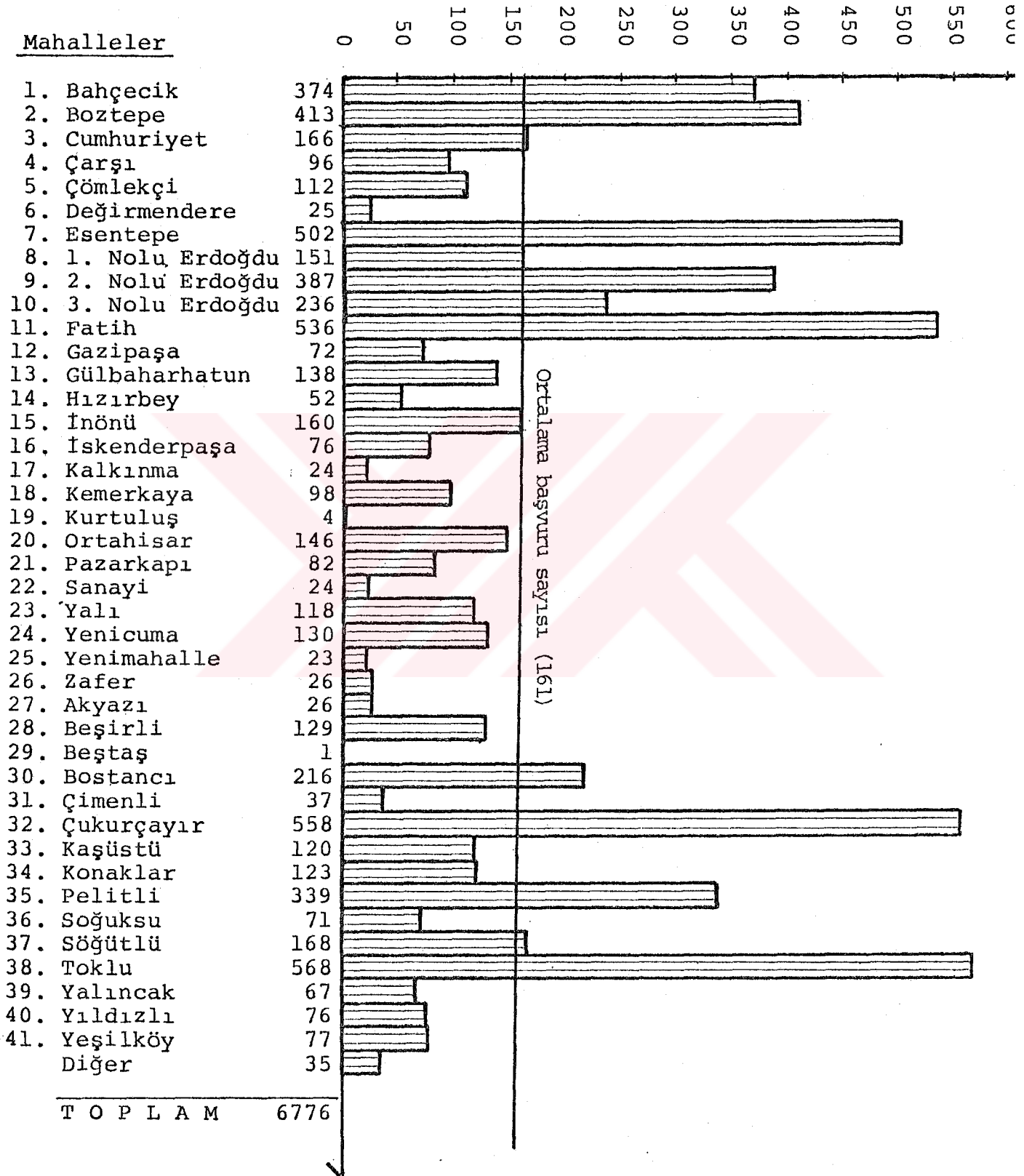
Bu düzeltmelerden sonra İmar affı yasasından faydalanmak için belediyeye yapılan başvuruların dağılımları (Tablo 7) de gösterilmiştir.

Tablo 7'de gösterilen mahallelerden incelemek için alınacaklar, kaçak yapılaşma bakımından çok yoğun ve orta yoğunlukta olan mahallelerdir. Kaçak yapılaşmanın hiç olmadığı veya az olduğu yerlerde ise imar planının uygulandığı ve bu nedenle kentsel donanımların asgari standartlarının sağlandığı düşünülmüştür. Bu bölgelerde sorun olmadığı varsayılmış ve çalışma çok yoğun ve orta yoğun bölgeler üzerinde yoğunlaştırılmıştır.

TABLO 7. Mahalle bazında yapılan düzeltmelerden sonra  
İmar affı başvurularının dağılımı.

Mahalleler	Başvuru Sayısı
1. Bahçecik	374
2. Boztepe	413
3. Cumhuriyet	166
4. Çarşı	96
5. Çömlekçi	112
6. Değirmendere	25
7. Esentepe	502
8. 1. Nolu Erdoğan	151
9. 2. Nolu Erdoğan	387
10. 3. Nolu Erdoğan	236
11. Fatih	536
12. Gazipaşa	72
13. Gülbaharhatun	138
14. Hızırbey	52
15. İnönü	160
16. İskenderpaşa	76
17. Kalkınma	24
18. Kemerkaya	98
19. Kurtuluş	4
20. Ortahisar	146
21. Pazarkapı	82
22. Sanayi	24
23. Yalı	118
24. Yenicuma	130
25. Yenimahalle	23
26. Zafer	26
27. Akyazı	26
28. Beşirli	129
29. Beştaş	1
30. Bostancı	216
31. Çimenli	37
32. Çukurçayır	558
33. Kaşüstü	120
34. Konaklar	123
35. Pelitli	339
36. Soğuksu	71
37. Söğütlü	162
38. Toklu	568
39. Yalıncağ	67
40. Yıldızlı	76
41. Yeşilköy	77
Diğer	35
<b>T O P L A M</b>	<b>6776</b>

GRAFİK 3. İmar affı yasası ile ilgili başvuruların mahallelere göre dağılımı



Bu mahalleler arasından pratik nedenlerle, bir seçim-örnekleme yapılması yoluna gidilmiş ve seçim; imar affı başvurularının ortalamasına göre: ortalamanın üstünde en fazla ve ortalamanın altında en az sapma gösteren mahalleler arasından yapılmıştır (Grâfik 3).

İrdelenip değerlendirilmek üzere seçilen mahallelerde, tüm başvuruların incelenmesinin yerine, örnekleme ile seçilen yeteri kadar başvuru incelenerek bir genelleme yapılacaktır. Bunun için seçilen 10 mahallenin başvurularından %10 örnekleme ile başvuru dosyaları seçilmiştir.

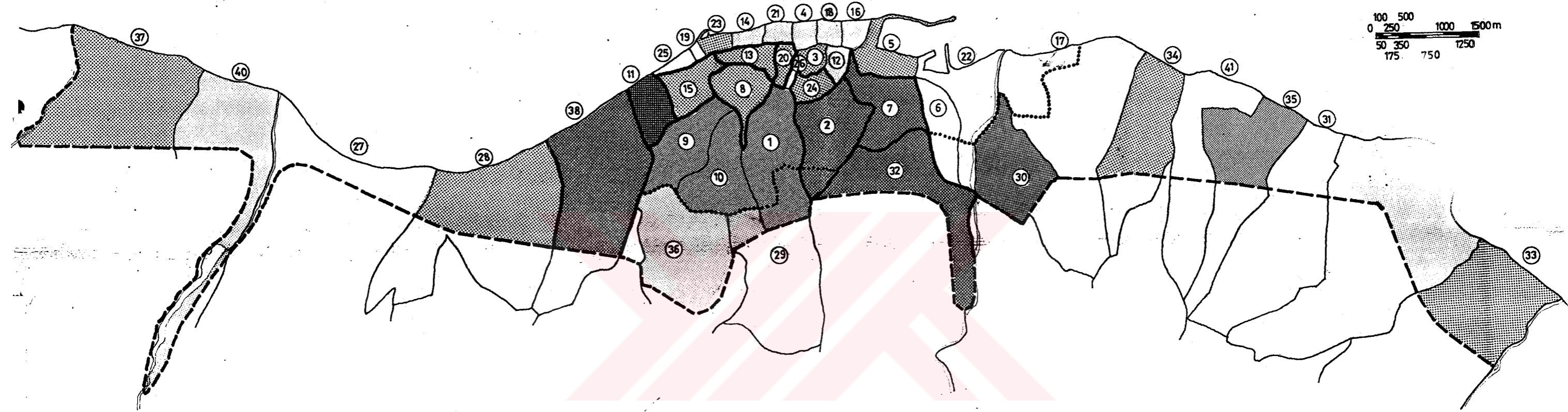
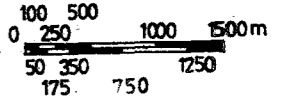
Çalışmada imar affı yasasından faydalanan konutlarda barınan insanlar için bulunan kentsel donanım değerleri, örnekleme ile seçilen bu %10'luk başvuru dosyaları için bulunan değerlerden oluşmaktadır.

## 2.2. TRABZON KENTİNDE KURAL DIŞI YAPILANMANIN BOYUTLARI

Trabzon'da imar mevzuatına aykırı ya da imarsız yapılmış 4171 imar affı başvurusu vardır. Bu sayı merkeze bağlı köylerle birlikte 6776 dır. D.İ.E. nin 1984'de yayımlanan binalar sayımına göre Trabzon kent merkezinde toplam 14824 adet bina vardır. Buradan da görülüyor ki, Trabzon kent merkezinde plana aykırılık oranı %28.14 dür. Daha açık olarak, Trabzon kentinde yapılan yaklaşık her dört binadan bir tanesi ruhsata aykırı ya da hiç ruhsatsız yapılmıştır. Belediyeye hiç başvuruda bulunmamış ve dosyaları henüz belediyeye ulaşmamış yapılar da düşünüldüğünde bu oranın çok daha fazla olacağı söylenebilir. Trabzon kentinde kural dışı yapılanmaların mahallelere göre dağılımı (harita 1) de verilmiştir.

Kural dışı yapıların mahallelere göre dağılımları ve nitelikleri ayrıntılı olarak Tablo 8'de verilmektedir ve alt başlıklar halinde ayrı ayrı irdelenmektedir.

HARİTA 1. Kural dışı yapılanmaların mahallelere göre dağılımı.



**Mahalleler**

- |                     |                  |                |
|---------------------|------------------|----------------|
| 1. Bahçecik         | 15. İnönü        | 29. Beştaş     |
| 2. Boztepe          | 16. İskenderpaşa | 30. Bostancı   |
| 3. Cumhuriyet       | 17. Kalkınma     | 31. Çimenli    |
| 4. Çarşı            | 18. Kemerkaya    | 32. Çukurçayır |
| 5. Çömlekçi         | 19. Kurtuluş     | 33. Kaşüstü    |
| 6. Değirmendere     | 20. Ortahisar    | 34. Konaklar   |
| 7. Esentepe         | 21. Pazarkapı    | 35. Pelitli    |
| 8. 1. Nolu Erdoğan  | 22. Sanayi       | 36. Soğuksu    |
| 9. 2. Nolu Erdoğan  | 23. Yalı         | 37. Söğütlü    |
| 10. 3. Nolu Erdoğan | 24. Yenicuma     | 38. Toklu      |
| 11. Fatih           | 25. Yenimahalle  | 39. Yalıncağ   |
| 12. Gazipaşa        | 26. Zafer        | 40. Yıldızlı   |
| 13. Gülbaharhatun   | 27. Akyazı       | 41. Yeşilköy   |
| 14. Hızırbey        | 28. Beşirli      |                |

**LEJAND**

- ..... Yoğun yerleşim sınırı  
--- Belediye sınırı  
— Çalışmada seçilen mahalleler
- 0-50 Başvuru  
□ 51-100 Başvuru  
▨ 101-200 Başvuru  
▩ 201-400 Başvuru  
■ 400 den yukarı



TABLO 8. Örnek Alanda (Mahallelerde) İmar Affı Başvurularının Sayıları ve İçerikleri.

İnceleme Kriterleri Mahalleler	Topl. Başvr. Sayı.	İncl. Başvr. Sayı. (%10)	Yapılaşma Tipi		Ruhmeta		Ruh- satsız Tam Kat	İşlevi Konut Bir. (Dük.)	Oda Sa- yıısı	Aykırlık Biçimi (m <sup>2</sup> )							
			Ruhsa. Ruhsa. Aykırı	Değiş- tirme	Komşu Yola	Oto Par- ka				Sos- yal Tes. Tes.	Eği- tim Alanına	Yeşil Alanına					
1. TOKLU	568	57	8	49	2	8	164	182	32	478	-	521.17	-	315	-	-	
2. ÇUKURÇAYIR	558	56	-	56	-	-	160	163	21	358	10	381.5	130.6	-	-	1.88	
3. FATİH	536	54	-	54	-	-	147.5	160	25	421	-	370.5	-	-	-	25.4	
4. ESENTEPE	502	50	31	19	2	52.5	48.5	128	5	295	1	198.1	-	-	-	-	
5. BOZTEPE	413	41	-	41	-	-	64.5	66	7	157	-	25.57	-	73	-	36.7	
T O P L A M	2577	258	39	219	4	60.5	584.5	699	90	1709	11	1496.84	130.6	73	315	63.98	
1. İNÖNÜ	160	16	9	7	1	9.5	12.5	32	2	73	-	182.7	48	-	199	-	
2.1.NOLU ERDOĞDU	151	15	2	13	-	2.5	26.5	35	-	82	-	157.25	-	-	-	-	
3. ORTAHİSAR	146	15	-	15	-	-	43	48	2	109	-	-	-	-	-	968	
4. GÜLBAHARHATUN	138	14	-	14	-	2	30.5	34	3	78	-	6.77	-	-	-	882	
5. YENİCUMA	130	13	4	9	-	6	24	29	5	69	3	101.84	-	-	-	258	
T O P L A M	725	73	15	58	1	20	136.5	178	12	411	3	448.56	48	-	199	2108	
GENEL TOPLAM	3302	331	54	277	5	80.5	721	877	102	2120	14	1945.4	178.6	73	514	2423	
																	3154.26

I. GRUP

II. GRUP

2.2.1. Seçilen Mahalleler de İmar Affı Başvurularının Yapılaşma Tipine Göre Dağılımı.

I. GRUP: Ortalama değer üzerinde en yüksek başvurusu olan mahalleler:

TABLO 9. I. Grup mahallelerde kaçak yapılaşma türüne göre dağılımlar (%).

Mahalleler	İncelenen Başvuru sayısı	Yapılaşma Türü	
		Ruhsata aykırı (%)	Hiç Ruhsatsız (%)
1. Toklu	57	14.04	85.96
2. Çukurçayır	56	-	100.00
3. Fatih	54	-	100.00
4. Esentepe	50	62.00	38.00
5. Boztepe	41	-	100.00
T O P L A M	258	15.12	84.88

I. Grubun ortak özelliği, mahallelerin büyük bir kısmının kentin mücavir sahaları içinde bulunmasıdır.

Toklu ve Çukurçayır, yasal olarak köy durumundadırlar, fakat yapılaşmaları ile kentin bir parçası durumuna gelmişlerdir ve mücavir sahalar içindedirler.

Fatih mahallesi kentin yeni kurulan mahallelerinden biridir. 1900-1923 yılları arasında kurulan Ayasofya mahallesini (İller Bankası, 1968) içine alarak büyümüş ve kentin en büyük mahallelerinden biri durumuna gelmiştir.

Esentepe mahallesi ise, 1923 yılından sonra kurulan 2. Nolu Çömlekçi mahallesini (İller Bankası, 1968) kapsaya-

rak genişlemiştir.

Boztepe mahallesinin bir bölümü 1900-1923 yılları arasında kurulmuştur. Diğer bir bölümü ise 1923 sonrası Türkiye Cumhuriyeti döneminde kurulmuş (İller Bankası, 1968) ve günümüze kadar gelişerek gelmiştir. Bu bölgelerde eski yapı ya hiç yoktur, ya da yeni yapılaşmayı yönlendirecek kadar fazla değildir. Ayrıca bu bölgeler kent merkezine uzak olmalarından dolayı yeterince denetlenememişlerdir ve bu nedenle yasa dışı yapılaşma alabildiğine kişisel yarar doğrultusunda oluşmuştur. Bu gruptaki hiç ruhsatsız yapılaşma oranı kent geneline göre daha fazladır.

II. GRUP: Ortalama değer altında ortalamaya en yakın başvuru değerine sahip mahalleler:

TABLO 10. II. Grup mahallelerde kaçak yapılaşma türüne göre dağılımlar (%).

Mahalleler	İncelenen Başvuru sayısı	Yapılaşma Türü	
		Ruhsata Aykırı (%)	Hiç Ruhsatsız (%)
1. İnönü	16	56.25	43.75
2. 1. Nolu Erdoğdu	15	13.33	86.67
3. Ortahisar	15	100.00	-
4. Gülbaharhatun	14	100.00	-
5. Yenicuma	13	30.77	69.23
T O P L A M	73	20.55	79.45

II. Grubun ortak özelliği, mahallelerin büyük bir kısmının kentin eski dokusu içinde bulunmasıdır.

Bu gün İnönü mahallesi adıyla anılan Kavakmeydan mahallesinin bir kısmı 1900-1923 yılları arasında, diğer bir

kısmıda 1923'den sonra Türkiye Cumhuriyeti döneminde kurulmuş (İller Bankası, 1968) ve gelişerek bu günki durumuna ulaşmıştır.

I. Nolu Erdoğdu mahallesi ise, 1461-1520 yılları arasında kurulmuş bir Osmanlı İmparatorluğu dönemi yerleşmesidir. (İller Bankası, 1968).Günümüze kadar gelişerek gelmiş, Trabzon'un eski mahallelerinden biridir.

Ortahisar mahallesinin tamamı M.Ö. 2000 - M.S. 50 yılları arasında kurulmuştur. Bu dönem Trabzon kentinin kuruluş ve serbet kent devri yerleşmesi dönemidir (İller Bankası, 1968). Bu itibarla Ortahisar Mahallesi kentin en eski mahallesi olma özelliğini taşımaktadır.

Gülbaharhatun mahallesinin bir kısmı ise, M.S. 395-1204 yılları arasında Bizans devri yerleşmesi olarak kurulmuştur. Daha sonra 1461-1520 yılları arasında Osmanlı dönemi yerleşmesi olarak bir bölümü daha kurulmuştur. Diğer kısımları ise 1923 sonrası Türkiye Cumhuriyeti dönemi yerleşmesi olarak kurulmuş (İller Bankası, 1968) ve günümüze kadar gelişerek gelmiştir. Bu mahallede Trabzon kentinin birçok uygarlığa beşiklik etmiş eski mahallelerinden biridir.

Yenicuma mahallesi ilk olarak M.S. 1204-1461 yılları arasında Komninuslar devri yerleşmesi olarak kurulmuştur. Diğer bir kısmıda 1900-1923 yılları arasında oluşturularak (İller Bankası, 1968) günümüze kadar gelişmiş eski yerleşmelerden biridir.

II. Gruptaki mahalleler, kontrol açısından merkeze yakın ve altyapısı genellikle tamamlanmış alanlardır. Bu nedenle bu grupta, hiç ruhsatsız yapılaşma, hem diğer gruptan ve hem de Trabzon genelinden daha azdır. Buna karşılık ruhsata aykırı yapılaşma oranı fazladır.

TABLO 11. Seçilen mahallelerde kaçak yapılaşma türüne göre dağılımlar (%),

	İncelenen Başvuru Sayısı	Yapılaşma Türü	
		Ruhsata aykırı (%)	Hiç ruhsatsız (%)
Genel Toplam	331	16.31	83.69

Hiç ruhsatsız yapılaşmanın mücavir alanlarda yoğunlaşmasının önemli bir nedeni de bu bölgelerdeki hisseli arsa satışlarının fazlaca olmasından kaynaklanmaktadır.

Ayrıca Trabzon'da bazı kamu kuruluşlarının kentin gelişen bölgelerinde kurulmalarının buralardaki işgücü talebinin hızlanmasına ve artmasına neden olduğu söylenebilir. Bu da dolaylı olarak bu bölgelerdeki konut talebini arttırmakta ve ruhsatsız yapılaşmayı etkilemektedir. Örnek olarak: D.S.İ, Karayolları, T.E.K. Orman Bölge Müdürlüğü, Y.S.E., Bayındırlık İskan Müdürlüğü, P.T.T., Üniversite, T.R.T.,... v.b. gibi verilebilir.

#### 2.2.2. Seçilen Mahallelerde İmar Affı Başvurularının İmara Aykırılık Biçimine Göre Dağılımı

I. Grup: Ortalama değer üzerinde en yüksek başvurusu olan mahalleler:

TABLO 12. I. Grup mahallelerde aykırılıkların biçimlere göre dağılımı.

Mahalleler	İmara aykırılık biçimi							Toplam (m <sup>2</sup> )	Mahallele göre topl (%) mikta
	Komşu Parsele	Yola	Oto Parka	Sosyal tesis.	Eğitim tesis.	Yeşil alana			
1. Toklu	m <sup>2</sup>	-	521.17	-	-	315	-	836.17	40.00
	%	0	34.81	0	0	100	0		
2. Çukurçayır	m <sup>2</sup>	10	381.5	130.6	-	-	1.88	523.98	25.06
	%	90.9	25.48	100	0	0	2.93		
3. Fatih	m <sup>2</sup>	-	370.5	-	-	-	25.4	395.9	18.95
	%	0	25.48	0	-	0	39.7		
4. Esentepe	m <sup>2</sup>	1	198.5	-	-	-	-	199.1	9.52
	%	9.09	13.26	0	0	0	0		
5. Boztepe	m <sup>2</sup>	-	25.57	-	73	-	36.7	135.27	6.47
	%	0	1.70	0	100	0	57.36		
TOPLAM (m <sup>2</sup> )		11	1496.84	130.6	73	315	63.98	2090.42	100
Aykırılık biçimine göre toplam (%) miktarı		0.53	71.60	6.25	3.49	15.07	3.06	100	

II. Grup: Ortalama değer altında ortalamaya en yakın başvuru değerine sahip mahalleler:

TABLO 13. II. Grup mahallelerde aykırılıkların biçimlere göre dağılımı.

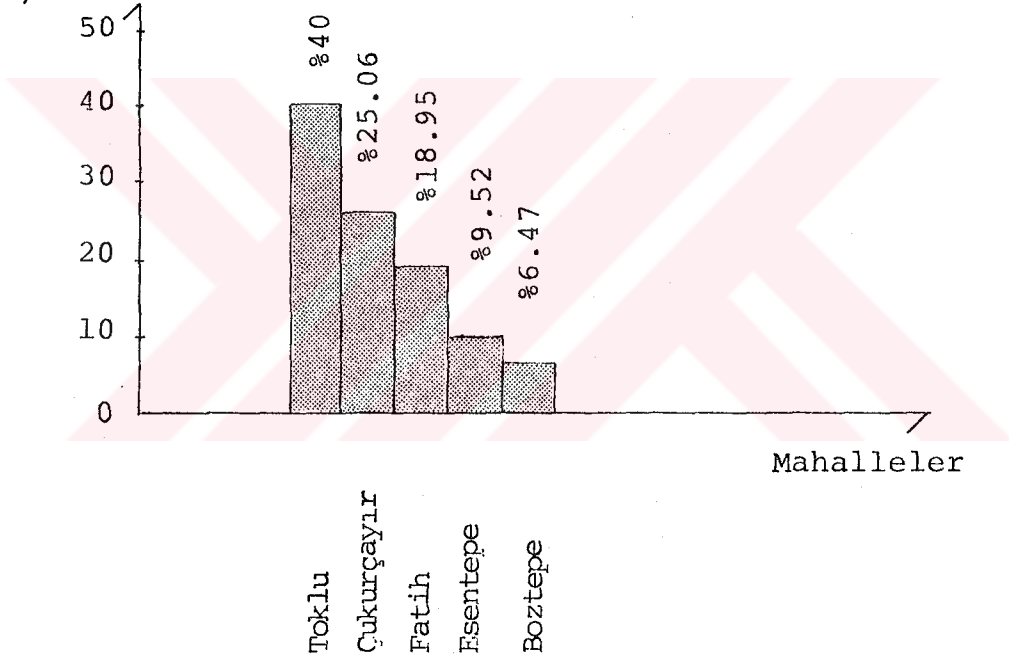
Mahalleler	İmara aykırılık biçimi							Toplam (m <sup>2</sup> )	Mahallele göre topl (%) mikta
	Komşu Parsele	Yola	Oto parka	Sosyal tesis.	Eğitim tesis.	Yeşil alana			
1. İnönü	m <sup>2</sup>	-	182.7	48	-	199	-	429.7	15.31
	%	0			0		0		
2. I. Nolu Erdoğan	m <sup>2</sup>	-	157.25	-	-	-	-	157.25	5.60
	%	0		0	0	0	0		
3. Ortahisar	m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	968	968	34.49
	%	0	0	0	0	0			
4. Gülbahar-hatun	m <sup>2</sup>	-	6.77	-	-	-	882	888.77	31.67
	%	0		0	0	0			
5. Yenicuma	m <sup>2</sup>	3	101.84	-	-	-	258	362.84	12.93
	%	100		0	0	0			
TOPLAM (m <sup>2</sup> )		3	448.56	48	-	199	2108	2806.56	100
Aykırılık biçimine göre toplam (%) miktarı		0.11	15.98	1.71	0	7.09	75.11	100	

2.2.2.1. Seçilen Mahallelerde Aykırılık Miktarlarının Dağılımı (%)

I. Grup: Ortalama değer üzerinde en yüksek başvurusu olan mahalleler:

GRAFİK 4. I. Grup mahallelerin aykırılık miktarlarının dağılımı.

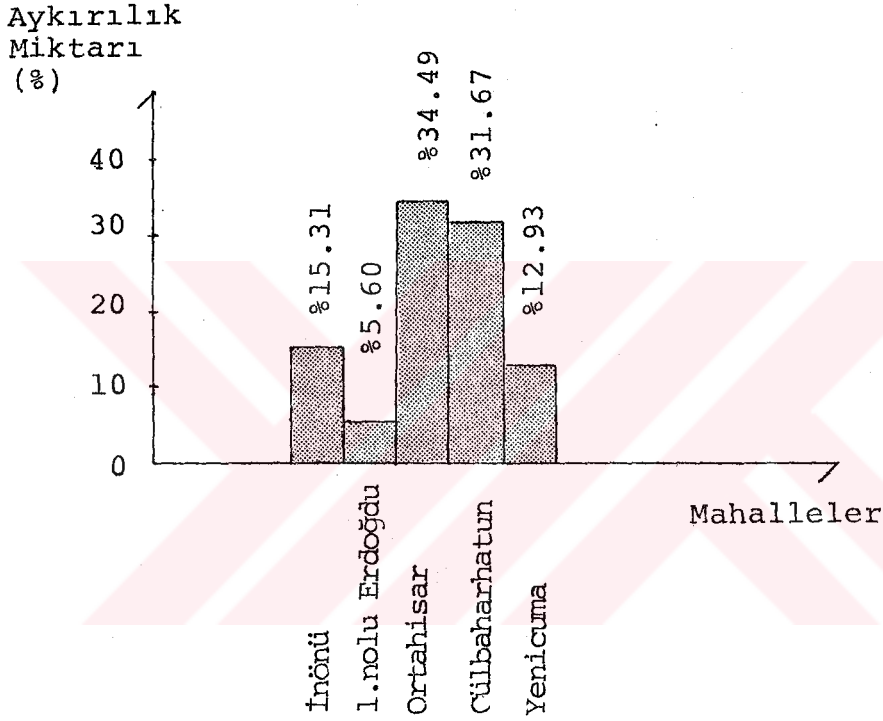
Ayrılık  
Miktarı  
(%)





II. Grup: Ortalama değer altında ortalamaya en yakın başvuru değerine sahip mahalleler.

GRAFİK 5. II. Grup mahallelerin aykırılık miktarlarının dağılımı.



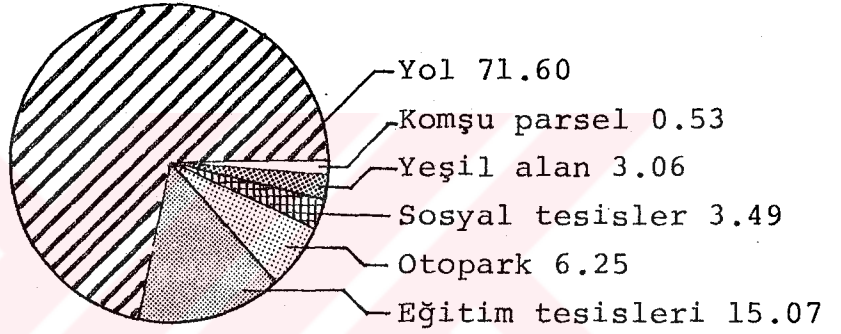
Grafik 4'den görüldüğü gibi I. Gruptaki mahallelerde en fazla aykırılık miktarı %40'lık bir oranla Toklu'ya, en az aykırılık %6.47'lik bir oranla Boztepe mahallesine aittir.

Grafik 5'de II. gruptaki mahallelerde en fazla aykırılık %34.49 gibi bir oranla Ortahisar, en az aykırılık miktarı %5.60 gibi bir oranla I. Nolu Erdoğdu mahallesine ait olduğu görülmektedir.

2.2.2.2. Seçilen Mahallelerde Aykırılığın Türüne Göre, Aykırılık Büyüklüklerinin Dağılımı (%)

I. Grup: Ortalama değer üzerinde en yüksek başvurusu olan mahalleler

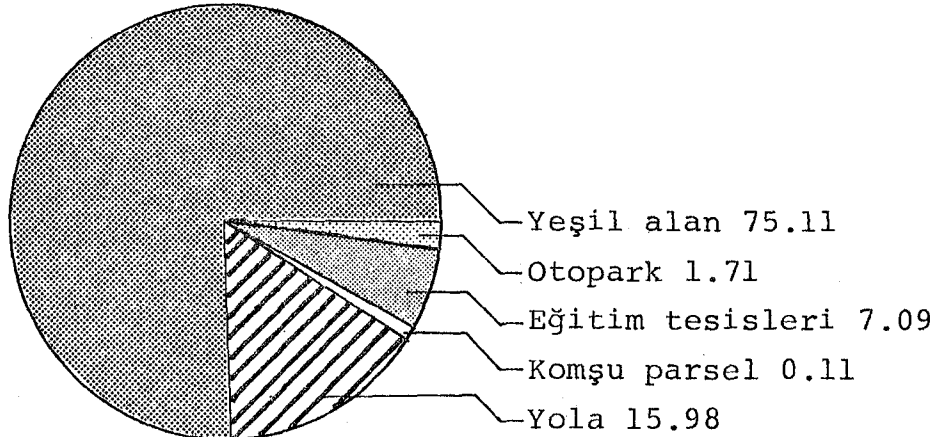
GRAFİK 6. I. Grup mahallelerin aykırılık türüne göre, aykırılık büyüklüklerinin dağılımı.



Toplam aykırılık miktarı: (%100): 2090.42 m<sup>2</sup>

II. Grup: Ortalama değer altında ortalamaya en yakın başvuru değerine sahip mahalleler:

GRAFİK 7. II. Grup mahallelerin aykırılık türüne göre, aykırılık büyüklüklerinin dağılımı.



Toplam aykırılık miktarı: (%100): 2806.56 m<sup>2</sup>.

I. Grupta en büyük aykırılığın %71.60 gibi bir oranla yola, en küçük aykırılığın ise, %0.53 gibi çok küçük bir oran ile komşu parselde yapıldığı görülmektedir.

II. Grupta en büyük aykırılık, %75.11 ile yeşil alana, en küçük aykırılık ise %0.11 gibi küçük bir değerle komşu parselde yapılmıştır. Yola büyük orandaki tecavüzler, kadastral yol ile imar yollarının çakışmamasından, ya da çeşitli nedenlerle imar planı yapımındaki eksik bilgilerden kaynaklanabilir.

Genel olarak bakıldığında kaçak yapılaşmada yeşil alan, yol, otopark, sosyal tesisler ve eğitim tesisleri gibi kamuya ait alanların imara aykırı biçimde kullanıldığı, buna karşın özel mülkiyetteki komşu parsellere daha saygılı davranıldığı gözlenmektedir.

İmar uygulamaları sırasında yapılan imar değişiklik istekleri, yeşil alan, yol, otopark, sosyal tesis ve eğitim tesis alanlarının konut alanlarına kaydırılması yönünde yoğunlaşmaktadır. (Aydemir ve diğ., 1983). Bu tutum yasa dışı oluşmuş yapıların aykırılık durumundaki davranış ile benzerlik göstermektedir.

## 2.3. İMAR AFFI YASASI İLE TRABZON'DA İMAR PLANI ÜZERİNE GELEN YÜKLER

### 2.3.1. Nüfus/Yoğunluk Artışı

İmar affı yasasının imar planı üzerine getirdiği baskılar, teknik ve sosyal altyapıya gelen baskılar olarak incelenecektir. Bu baskıların ele alınışı iki şekilde olmaktadır;

1) İmar yasasına aykırı yapılar, başka bir deyişle imar affı yasasından faydalanan yapılar, yapılış biçimleri ile, komşu parsel, yola, otoparka, sosyal tesislere (sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar), eğitim tesislerine, yeşil alanlara, tarım alanlarına tecavüzlü ve kat yüksekliklerine aykırı yapılmışlardır.

Planda belli bir nüfus yoğunluğuna göre hesaplanmış kentsel donanımlar (teknik ve sosyal altyapı), aykırılık nedeni ile tahsis edildikleri kullanımın dışında, farklı amaçlara hizmet etmektedirler. Bu nedenle planlandıkları nüfusun ihtiyaçlarını dahi karşılayamaz duruma geldikleri söylenebilir.

Trabzon kentinde seçilen mahallelerde, bu yolla kullanım dışı kalan kentsel donanım alanlarının büyüklükleri saptanarak, seçilen mahallelerde imar affı başvurularının imara aykırılık biçimine göre dağılımı başlığı altında Tablo 12 ve Tablo 13'de verilmektedir.

2) İmar planına aykırı yapılardan bir bölümü, plan dışı yapılardır. Bu yapıların ve bu yapılarda barınan insanların kentsel donanım ihtiyaçları açısından plana dahil edilmediği açıktır. Oysa bu insanlar kentte yaşıyorlar ve kendi ihtiyaçlarını mevcut kentsel donanımlardan karşılıyorlar. Bu da mevcut kentsel donanımların ya hemen ya da planlamada öngörülen kullanma süresinden çok daha önce yetersiz hale gelmesine neden olmaktadır.

İmar affı yasası ile yasallaştırılmış olan yapıların ve bu yapılarda barınan insanların, asgari kentsel donanım gereksinmelerinin saptanması ve planlamaya temel alınarak bu gereksinmelerin karşılanması yollarının aranması gereği açıkça ortadadır.

Asgari kentsel donanım gereksinmelerinin büyüklükleri, ilgili idarelerin uymakla yükümlü oldukları yönetmeliklerde belirtilmiştir. Bu yönetmeliklere göre konut alanlarında; otoparklar, konut adedine, diğer kentsel donanımlar (teknik ve sosyal altyapı), kişi başına düşen miktarları ile belirlenmiştir. Planlamada ise, planlamaya esas olan projeksiyon nüfus dikkate alınmaktadır.

Seçilen mahallelerde incelenen, imara aykırı-kaçak-olarak yapılmış konut sayıları örnek alan çalışması başlığı altında daha önce verilmiştir (Tablo 8). Bu konutlarda barınacak (iskan edilecek) ortalama nüfus, konut başına düşen ortalama nüfus büyüklüğünden hareketle hesaplanarak Tablo 14'de verilmiştir.

TABLO 14. Seçilen mahallelerde barınabilecek ortalama nüfus.

Mahalleler	Konut birimi sayısı	Konut başına düşen ortalama nüfus	iskan edilebilecek ortalama nüfus
1. Toklu	182	4.03	733
2. Çukurçayır	163	4.03	657
3. Fatih	160	4.03	645
4. Esentepe	128	4.03	516
5. Boztepe	66	4.03	266
TOPLAM	699	4.03	2817
1. İnönü	32	4.03	129
2. 1.Nolu Erdoğan	35	4.03	141
3. Ortahisar	48	4.03	193
4. Gülbaharhatun	34	4.03	137
5. Yenicuma	29	4.03	117
TOPLAM	178	4.03	717
GENEL TOPLAM	877	4.03	3534

Seçilen mahallelerde toplam 3534 kişilik bir nüfus artışı söz konusudur. Plan bütünü içinde bu nüfus bir komşuluk birimi büyüklüğüne yakındır. İmar affı yoluyla bu nüfusun gerek duyacağı her türlü donanımların sağlanması imar planı, dolayısı ile yerel yönetim üzerine, plan dışı bir yük olarak gelecektir. Özellikle kentin eteklerindeki mahallelerde bu yük, oraların sakinleri üzerinde hissedilecektir (Toklu, Çukurçayır, Esentepe gibi).

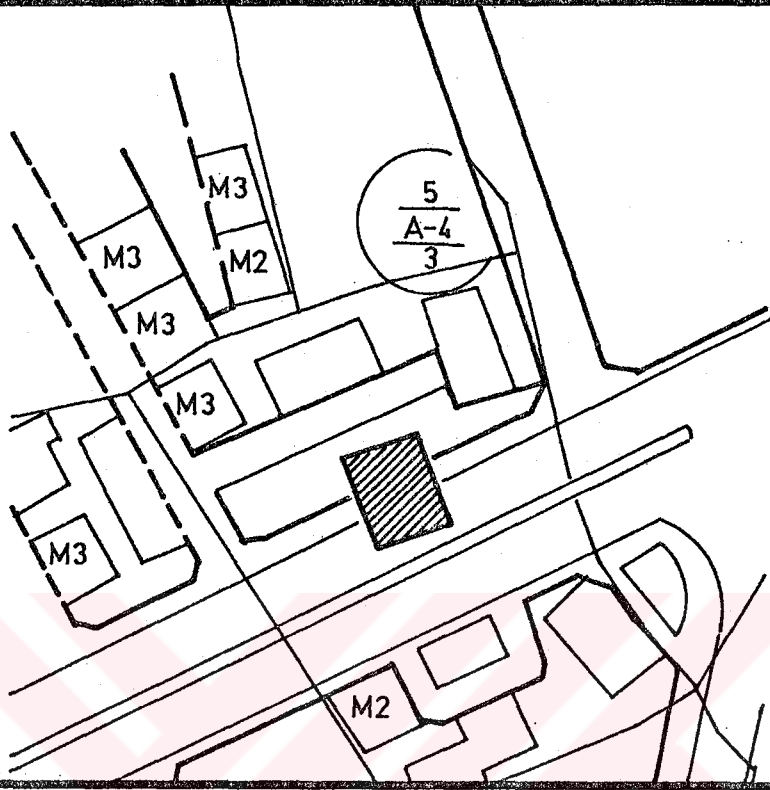
### 2.3.2. Teknik Altyapıya Gelen Yükler

#### 2.3.2.1. Yola Ve Otoparka Gelen Yükler:

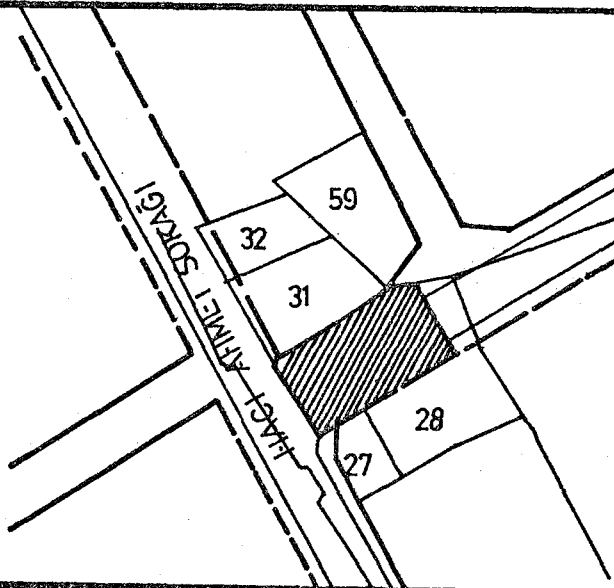
Düzensiz ve hızlı kentleşme sonucu trafik düzenlemesi günümüz kentlerinde ciddi bir sorun olarak gündeme gelmektedir. Kent merkezi genişlemekte ve yoğunlaşmakta, özel taşıt kullanımı ve araç sahipliği özendirilmektedir. Buna karşın varolan altyapı ve otoparklar yetersiz kalmakta ve gerekli önlemler zamanında alınamamaktadır. (Elçi, A., Zambakoğlu, A., 1982). Kentsel alanların büyük bir bölümünde gözlenen ulaşım ve trafik sorunları şüphesiz konut alanlarında da kendini göstermektedir.

Çeşitli boyutları ile çözülmesi zor bir biçim alan bu sorunlara, imar affı yasasının etkileri ile yeni ve değişik boyutlarda sorunlar da eklenmektedir. Bu sorunlara örnek olarak planda yol olarak belirlenmiş bölgelere inşa edilmiş yapılar verilebilir.

Tecavüzlü bina, yol kenar çizgisine, kaldırıma veya doğrudan yola tecavüz etmiş olabilir, ya da yolu tamamen kapatmış olabilir. Örnek:



-Yola kısmen tecavüz-Fatih Mah. (N.K.Yazıcı Arşivinden).



-Yolu tamamen kapama-Yalı Mah. (N.K.Yazıcı Arşivinden).

Bütün bu durumlarda yol ya hemen ya da belli bir süre sonra işlemez duruma gelecektir. Sorunun çözümü olarak;

- Yolun güzergahı o noktada değiştirilmekte,
- Başka bir yol önerilmekte,
- Yol öylece bırakılmakta,
- İmar affından faydalanan tecavüzlü yapı kamulaştırılmakta yıkılmakta ve mevcut yol korunmaktadır.

Kamulaştırmanın imar affı yasasının (2981 sayılı yasa) 4. maddesinde belirtilen "muhafaza" kavramına ters düştüğü söylenebilir. Bu maddede, muhafazasına veya islah edilerek muhafazasına olanak bulunmayan ve bu yasanın kapsamı dışında olan yerlerdeki yapıların yasadan yararlanamayacağı söylenmektedir. Aksi takdirde bina sağlamsa ve yasa kapsamı içinde ise korunmalıdır anlamı çıkmaktadır. Nitekim Trabzon belediyesince hazırlanan islah imar planlarında düşünce ve tutumların bu yönde olduğu söylenebilir.

Yeni bir yol önerme ve tecavüzlü yapının yıkılarak yolun korunması dışındaki çözümlerin pek sağlıklı çözümler oldukları söylenemez. Çünkü, konut alanları içindeki sokağın, ulaşımı sağlamanın ötesinde bir sosyal birleştiricilik yönü, eğitici ve öğretici özellikleri bulunmakta; tüm bunların güvenlik ve estetik gibi iki öge ile kaynaşması, (Öncü, E., 1982), aynı zamanda bir toplumsal mekan görevinde yüklenmesi beklenmektedir.

#### 2.3.2.1.1. Yola Gelen Baskıların Hesabı

Yola gelen baskıların belirlenmesi, kişi başına gereken yol yüzeyinden hareketle yapılmıştır.

- Toplayıcı yollar ortalama, 2.00-3.50 m<sup>2</sup>/kişi ile 2.75 m<sup>2</sup>/kişi,
- Bağlayıcı yollar ortalama, 3.00-5.00 m<sup>2</sup>/kişi 4 m<sup>2</sup>/kişi,



- Servis ve yaya yolları ortalama 3.00-5.50 m<sup>2</sup>/kişi  
4.25 m<sup>2</sup>/kişi,

olarak alınmıştır (Eker, F., Ersoy, M., 1980). Bu değerler, iskan edilen ortalama nüfusla çarpılmış ve bulunan değerlere yollara yapılan tecavüz miktarları da eklenerek toplam değerler Tablo 15'de verilmiştir.

TABLO 15. Seçilen mahallelerde yollara gelen baskıların (m<sup>2</sup>) değerleri.

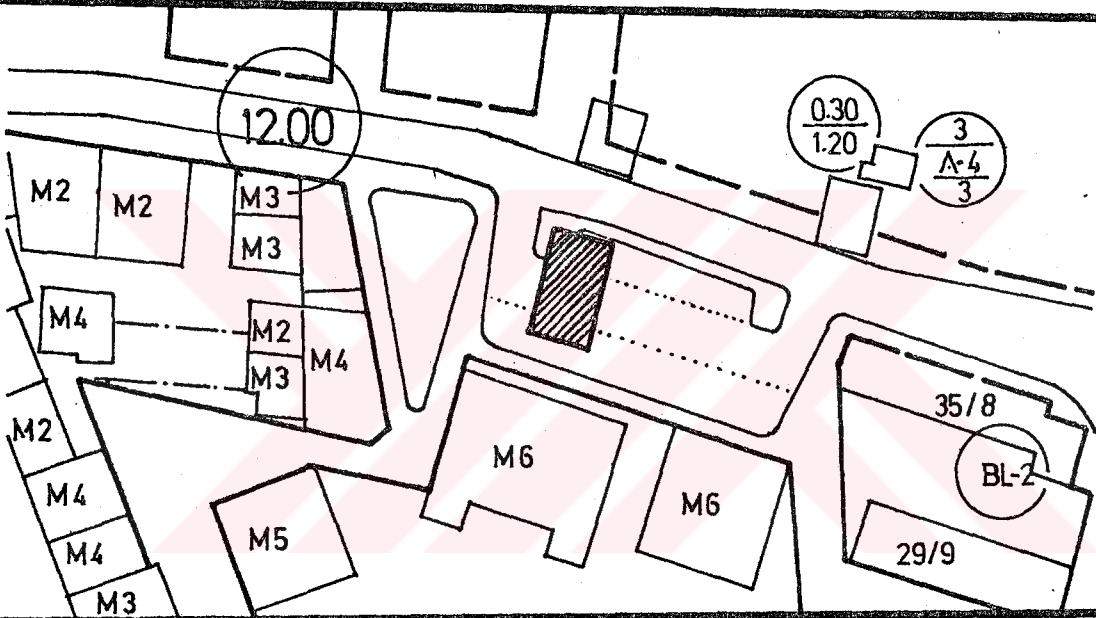
Mahalleler	İskan edilen ort.nüfus	Toplayıcı yollar <sub>2</sub> (ort.m <sup>2</sup> /K)	Bağlayıcı yollar (ort.m <sup>2</sup> /K)	Servis-Yaya yolları (ort.m <sup>2</sup> /K)	Yola tecavüz	Toplam
1. Toklu	733	2016	2932	3115	521	8584
2. Çukurçayır	657	1807	2628	2792	381	7608
3. Fatih	645	1774	2580	2741	370	7465
4. Esentepe	516	1419	2064	2193	198	5874
5. Boztepe	266	731	1064	1130	25	2950
TOPLAM	2817	7747	11268	11971	1495	32481
1. İnönü	129	355	516	548	182	1601
2. 1.Nolu Erdoğan	141	388	564	599	157	1708
3. Ortahisar	193	531	772	820	-	2123
4. Gülbaharhatun	137	377	548	582	6	1513
5. Yenice	117	322	468	497	101	1388
TOPLAM	717	1973	2868	3046	446	8333
GENEL TOPLAM	3534	9720	14136	15017	1941	40814

Tablo 15'de de görüldüğü gibi seçilen mahallelerde yollara gelen yüklerin ortadan kaldırılması için 40814 m<sup>2</sup>'lik yol alanına ihtiyaç vardır. Bu ihtiyacın 1941 m<sup>2</sup>'si yollara

yapılan tecavüzlerden kaynaklıdır. Geri kalan 38872 m<sup>2</sup>'lik alan ise, imar affı ile bağışlanan konutlarda iskan edilen nüfus için gerekli olan ortalama yol alanlardır.

### 2.3.2.1.2. Otoparka Gelen Baskıların Hesabı

Örnek:



-Otoparka yapılan tecavüz-Fatih mah.

Otopark yönetmeliğinde konut büyüklüklerine ve sayılarına göre düzenlenmesi gerekli en az otopark miktarları belirtilmiştir.

Türkiye genelinde 1970 itibarı ile, inşaat ruhsatlarına göre ortalama konut büyüklüğü 98.5 m<sup>2</sup> dir. 1980'de ise bu oran 109,7 m<sup>2</sup> olmuştur. (Tekeli, 1982 b). Yapılan saptamada yasadışı-kaçak-yapılmış yapılarda ise konut başına ortalama 2.42 oda düştüğü hesaplanmıştır. Bu hesaba ve imar affı ile ilgili başvuru dosyalarının incelenmesine dayanarak Trabzon kenti için konut büyüklüğünün ortalama 80-120 m<sup>2</sup>

olarak alınabileceği kabul edilebilir.

Yönetmelik, nüfusu 100 000 ile 300 000 arasında olan kentlerde 80 m<sup>2</sup>'den büyük 120 m<sup>2</sup>'den küçük her 6 daire için bir otopark yeri ayrılmasını, ayrıca otopark alanlarının tespitinde bir binek otosu için 25 m<sup>2</sup> otopark yerinin esas alınacağı koşulunu getirmektedir (Otopark yönetmeliği, Madde-5).

Bu değerlere göre, seçilen mahallelerde gerekli otopark alanı ve binek otosu olarak otopark miktarı tablo 16'da verilmiştir.

TABLO 16. Seçilen mahallelerde otoparklara gelen baskıların (m<sup>2</sup>) değerleri ve otopark sayıları.

Mahalleler	Konut sayı.	Otopark sayısı	Otopark alanı (m <sup>2</sup> ) (Binek oto için)	Otoparka tecavvüz (m <sup>2</sup> )	Toplam (m <sup>2</sup> )
1.Toklu	182	30	750	-	750
2.Çukurçayır	163	27	675	130	805
3.Fatih	160	27	675	-	675
4.Esentepe	128	21	525	-	525
5. Boztepe	66	11	275	-	275
TOPLAM	699	116	2900	130	3030
1.İnönü	32	5	125	48	173
2.11Nolu Erdoğdu	35	6	150	-	150
3.Ortahisar	48	8	200	-	200
4.Gülbaharhatun	34	6	150	-	150
5.Yenicuma	29	5	125	-	125
TOPLAM	178	30	750	48	798
GENEL TOPLAM	877	146	3650	178	3828

Tablo 16'dan da görüldüğü gibi seçilen mahallelerde, imar affı yasası ile başıslanan konutlarda barınan insanların 3650 m<sup>2</sup>'lik otopark alanına ihtiyaçları vardır. Buna te-cavüzlerle kullanım dışı kalan 178 m<sup>2</sup>'lik alan da eklendi-ğinde, otopark için gerekli toplam alan 3828 m<sup>2</sup> edecektir. Bu da binek otolarının otopark ihtiyacı cinsinden 153 park yerine eşdeğerdir. Bu gün kentin incelenen bölgelerinde bu gereksinme sağlanamadığı gibi, yollar otopark olarak kulla-nılarak trafik akışı da engellenmektedir.

#### 2.3.2.2. Kullanma Ve İçme Suyuna Gelen Yükler:

Su ihtiyacının hesaplanmasında insan başına günde tü-ketilen su miktarından hareketle hesaplama yapılacaktır. Trabzon kentinin'de içinde bulunduğu 100001 - 200000 nüfuslu kentlerde kişi başına 200 lt. su/gün hesaba esas olarak alın-mıştır. Burada şebeke su kayıpları hesaba dahildir. İçme suyu şebeke hesabında, bu değerlere göre hesaplanacak top-lam ihtiyacın 1.5 katı alınır. (Şehir ve içme suyu projele-rinin hazırlamasına ait yönetmelik, Madde 5).

Su ihtiyacının saptanmasında, insan su ihtiyacının dı-şında, hayvan su ihtiyacı, sanayi su ihtiyacı ve özel ih-tiyaçlarda dikkate alınmaktadır. Ancak çalışmada sadece in-sanın kullanma ve içme suyu ihtiyacı açısından karşılanma-sı gereken su miktarı hesaplanacağından, kişi başına tüke-tilen su miktarı 300 lt/gün olarak alınmış, yapılan hesap-lamalarda bulunan değerler Tablo 17'de verilmiştir.

TABLO 17. Seçilen mahallelerde su şebekesine gelen günlük baskının m<sup>3</sup> cinsinden değerleri.

Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Kişi başına günlük su miktarı (lgün-1t/kişi)	Toplam su miktarı (m <sup>3</sup> /gün)
1. Toklu	733	300	219.9
2. Çukurçayır	657		197.1
3. Fatih	645		193.5
4. Esentepe	516		145.8
5. Boztepe	266		79.8
TOPLAM	2817	300	845.1
1. İnönü	129	300	38.7
2. 1.Nolu Erdoğan	141		42.3
3. Ortahisar	193		57.9
4. Gülbaharhatun	137		41.1
5. Yenicuma	117		35.1
TOPLAM	717	300	215.1
GENEL TOPLAM	3534	300	1060.1

Tablo 17'den seçilen mahallelerde imar affı yasası ile bağışlanan konutlarda barınan insanların, günlük su tüketim ihtiyaçlarının 1060.1 m<sup>3</sup>/gün olduğu görülmektedir. Bu ise şu anda şehir içme suyunda kesintilere ve düzensizliklere neden olabilen bir durumdur.

#### 2.3.2.3. Elektriğe Gelen Yükler:

9.12.1978 tarih ve 16484 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Elektrik Enerjisi Tesisleri Proje Yönetmeliği"nin 11.b.2.i maddesinde, kişi başına en az 50 watt'tan az olmayacak biçimde abone aydınlatma gücünün saptanaca-

ğını ve sokak aydınlatma gücünün de buna ekleneceği belirtilmektedir. Bu ifade de kent ve köy ayrımı yapılmadığı gibi, kişi başına yapılacak aydınlatma gücü için bir üst sınırdan da getirilmemektedir.

T.E.K. Müesseseler İşletme Daire Başkanlığı'nın 11.3. 1987 tarih ve 41.2.1.2 sayı ile tüm müessese müdürlüklerine gönderdikleri "Trafo Kapasitesi Hesabında Baz Alınacak kriterler" başlıklı yazı da, konuyla ilgili olarak seçilmiş örnekleme merkezlerinin fiili değerlerine dayanılarak yapılan hesaplamalarda, kişi başına tüketilen güç değerlerinin;

- Köylerde ortalama 60 Watt/gün,
- Kasabalarda ve sanayisi olmayan küçük kentlerde 90 Watt/gün,
- Sanayileşmiş büyük kentlerde en az 130 Watt/gün,
- Metropolitanlarda en az 180 Watt/gün,

dolayına ulaştığının gözlemlendiği belirtilmektedir.

Bu genel değerler yanında yörenin özelliklerine göre, yöresel yük değerlerindeki değişiklik gösterebileceği, bu nedenle, güç tespitinde mahallin özelliklerine göre gerekli esnekliklerin gösterilmesine olanak tanındığı belirtilmektedir.

Trabzon kenti tarihi süreç içinde, güneyde Erzurum yönündeki hinterlandın ve kırsal çevrenin iskelesi olarak gelişen, günümüzde sanayileşmeyen, kentleşmeyen ve özellikle işgücü göçünü başta götüren Doğu Karadeniz Bölgesinin dış dünyaya açılan bölge merkezi olarak önemini sürdürmektedir (Kaptan, 1985; Göksu, 1982). Bu nedenle Trabzon kenti için kişi başına tüketilen güç değeri hesabında; sanayisi olmayan küçük kentlerle, sanayileşmiş büyük kent değerlerinin ortalaması alınmış ve buna göre hesap yapılmıştır. T.E.K. Müessese Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde de, Trabzon kentinde güç hesabına baz olacak değerlerin bu ortalama civarında oldukları belirtilmiştir.

Seçilen mahallelerde imaraffından yararlanan konutlarda barınan insanların ortalama günlük elektrik ihtiyacı kişi başına 110 Watt/gün alınarak hesaplanmış ve bulunan değerler tablo 18'de verilmiştir.

TABLO 18. Seçilen mahallelerde elektrik şebekesine gelen baskının Watt cinsinden değeri:

Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Toplam Elektrik ihtiyacı (Watt/gün)
1. Toklu	733	80630
2. Çukurçayır	657	72270
3. Fatih	645	70950
4. Esentepe	516	56760
5. Boztepe	266	29260
TOPLAM	2817	309870
1. İnönü	129	14190
2. 1.Nolu Erdoğan	141	15510
3. Ortahisar	193	21230
4. Gülbaharhatun	137	15070
5. Yenicuma	117	12870
TOPLAM	717	78870
GENEL TOPLAM	3534	388740

Tablo 18'den görüldüğü gibi seçilen mahallelerde elektrik şebekesine gelen toplam baskı 388740 watt/gün dür. Bu yük zaman zaman yapılan trafo merkezleri ve yeni hat döşenmesi yolu ile giderilmeye çalışılmaktadır.

#### 2.3.2.4. Kanalizasyon Şebekesine Gelen Yükler

Kanalizasyon şebeke hesapları, pis su (atık su) ve yağmur suyu hesabına göre yapılmaktadır. Çalışmada yağmur suları dikkate alınmayacaktır.

Pis su (atık su) miktarlarının hesabı, bir günde kişi başına yapılan tüketim bulunduğundan sonra, nüfus yoğunluğuna göre bölgeden gelecek tüketim miktarı

$$Q = \frac{q \times n}{12 \times 3600} \text{ lt/sn/ha}$$

formülü ile hesap edilecektir. Burada q: Kişi başına atık su miktarı, n: Hektara düşen kişi sayısını göstermektedir. (İller Bankası, 1983; Simpson, 1983).

Çalışma da mahalleler ölçeğinde inceleme yapıldığından formülde hektara düşen nüfus yerine, mahallelere düşen nüfuslar kullanılmıştır. Kişi başına yapılan sarfiyat ise Trabzon için "Kullanma ve İçme suyuna gelen yükler" bölümünde 300 lt/gün olarak belirtilmişti.

Seçilen mahallelerdeki pis su (atık sular), saniyedeki litre miktarları olarak hesaplanmış ve Tablo 19'da verilmiştir.

Tablo 19'dan da görüldüğü gibi seçilen mahallelerde imar affı ile başıslanan yapılarda iskan edilen nüfusun toplam atık su miktarı 24.54 lt/sn dir. Bu da mevcut kanalizasyon şebekesine, toplam, saniyede 24.54 litre atık suyun girmesi demektir.

Atık su miktarları mahallelerin büyüklüklerine ve yoğunluklarına göre değiştiğinden, projelendirme sırasında her boruya gelecek atık su miktarı hesap edilerek, boru çaplarının belirlenmesinde kullanılmaktadır. Atık su şebeke-



TABLO 19. Seçilen mahallelerde kanalizasyon şebekesine gelen pis su miktarı.

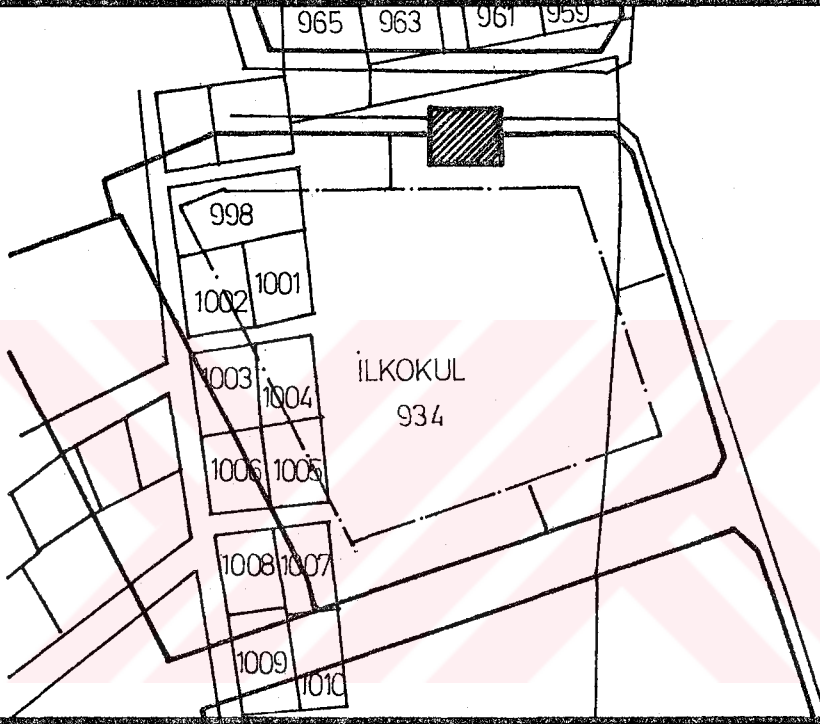
Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Saniyedeki toplam pis su miktarı (lt/sn)
1. Toklu	733	5.09
2. Çukurçayır	657	4.56
3. Fatih	645	4.48
4. Esentepe	516	3.58
5. Boztepe	266	1.82
TOPLAM	2817	19.56
1. İnönü	129	0.90
2. 1.Nolu Erdoğan	141	0.98
3. Ortahisar	193	1.34
4. Gülbaharhatun	137	0.95
5. Yenicuma	117	0.81
TOPLAM	717	4.98
GENEL TOPLAM	3534	24.54

sinin kentin her tarafında tamamlanmadığı ya da tamamlanmakta olduğu gözönüne alınır, bu yolla gelen baskının önemi daha iyi anlaşılır.

### 2.3.3. Sosyal Altyapıya Gelen Yükler

#### 2.3.3.1. Eğitim Tesislerine Gelen Yükler

Örnek:



-Eğitim tesislerine tecavvüz-Çukurçayır (R. Düzenli Arşivinden)

Eğitim tesislerine gelen yüklerin hesaplanmasında baz olarak komşuluk birimlerinde ve kent ölçeğinde, kişi başına düşen ortalama alan hesabından hareket edilecektir.

Komşuluk birimlerinde gözönüne alınacak eğitim tesisleri, Anaokulu ve ilkokul'lardır ve bunlar için önerilen standartlar;

- Anaokul için  $0.3 \text{ m}^2/\text{kişi}$
- İlkokul için  $1 \text{ m}^2/\text{kişi}$

olarak belirlenmiştir (Yavuz ve diğ., 1978).

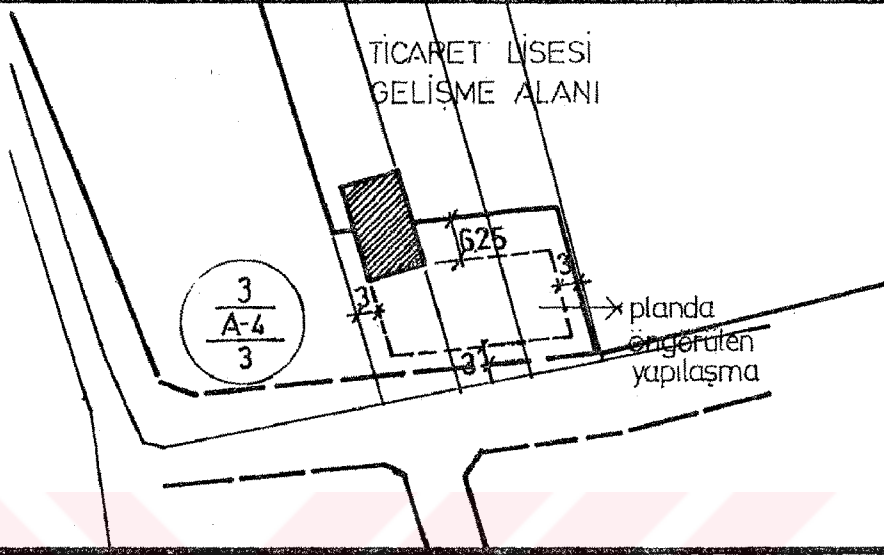
Seçilen mahallelerde imar affı yasasından faydalanan konutlarda yaşayan insanların, komşuluk birimi ölçeğinde eğitim tesisleri açısından ihtiyaçları hesaplanmıştır. Bu ihtiyaçlar ortalama alan ( $m^2$ ) cinsinden Tablo 20'de verilmiştir.

TABLO 20. Seçilen mahallelerde komşuluk birimi ölçeğinde eğitim tesislerine gelen baskı.

Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Anaokulu ( $0.3 m^2/$ kişi)	İlkokul ( $1m^2/$ kişi)	Toplam ( $m^2$ )
1. Toklu	733	219.9	733	952.9
2. Çukurçayır	657	197.1	657	854.1
3. Fatih	645	193.5	645	838.5
4. Esentepe	516	154.8	516	670.8
5. Boztepe	266	79.8	266	345.8
TOPLAM	2817	845.1	2817	3662.1
1. İnönü	129	38.7	129	167.7
2. 1.Nolu Erdoğan	141	42.3	141	183.3
3. Ortahisar	193	57.9	193	250.9
4. Gülbaharhatun	137	41.1	137	178.1
5. Yenicuma	117	35.1	117	152.1
TOPLAM	717	215.1	717	932.1
GENEL TOPLAM	3534	1060.2	3534	4594.2

Tablo 20'den de görüldüğü gibi, seçilen mahallelerde, mevcut eğitim alanlarının dışında, Anaokulu için  $1060,2 m^2$ , ilkokul için  $3534 m^2$  olmak üzere toplam  $4594.2 m^2$  eğitim tesisi alanına ihtiyaç vardır.

Örnek:



-Eğitim tesislerine tecavüz -inönü mah. (Ö. Öztürk Arşivinden).

Kent ölçeğinden hareket edildiğinde ise, Trabzon kentinde, içinde değerlendirileceği 100.000'den yukarı nüfuslu kentler için;

- Anaokullarında  $0.7 \text{ m}^2/\text{kişi}$ ,
- İlkokullarda  $2.0 \text{ m}^2/\text{kişi}$ ,
- Ortaokullarda  $1.8 \text{ m}^2/\text{kişi}$
- Liselerde  $2 \text{ m}^2/\text{kişi}$ ,

büyüklikleri temel olarak alınacaktır. (imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik, Ek-1).

Seçilen mahallelerde imar affı yasasından faydalanan konutlarda yaşayan insanların, kent ölçeğinde eğitim tesisleri açısından toplam ihtiyaçları ortalama alan olarak hesaplanmıştır. (Bkz. Tablo 21).

TABLO 21. Seçilen mahallelerde kent ölçeğinde eğitim tesislerine gelen baskı.

İskan edilen toplam nüfus	Anaokul (0.7 m <sup>2</sup> /kişi)	İlkokul (2m <sup>2</sup> /kişi)	Ortaokul (1.8 m <sup>2</sup> /kişi)	Lise (2m <sup>2</sup> /kişi)	Eğitim tesislerine tecavüz (m <sup>2</sup> )	Genel toplam (m <sup>2</sup> )
3534	2474	7068	6361	7068	514	23485

Görüldüğü gibi kent ölçeğinde, seçilen mahallelerdeki, mevcut eğitim alanlarının dışında, tecavüzlerden dolayı 514 m<sup>2</sup>, anaokulu için 2474 m<sup>2</sup>, ilkokul için 7068 m<sup>2</sup>, Ortaokul için 6361 m<sup>2</sup>, Lise için 7068 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 23485 m<sup>2</sup> eğitim tesisi alanına ihtiyaç vardır.

#### 2.3.3.2. Sosyal Tesislere Gelen Yükler:

Örnek:



Sosyal tesislere gelen yüklerin hesaplanması, komşuluk birimi ve kent ölçeğinde belirlenmiş standartlara göre yapılmıştır. Buna göre ortalama alan olarak hesaplanan değerler aşağıda verilmiştir.

Komşuluk birimi ölçeğinde;

● Kültür tesisleri için (Sosyal yapı: toplantı salonu, kitaplık v.b),  $0.3 \text{ m}^2/\text{kişi}$ ,

● Sağlık tesisleri için (Sağlık evi: Ana ve çocuk sağlığı, Aşı istasyonu),  $0.1 \text{ m}^2/\text{kişi}$ , büyüklükleri hesaplamaya temel alınmıştır (Yavuz ve diğ., 1978).

Bu büyüklüklere göre, seçilen mahallelerde imar affı yasasından faydalanan konutlarda yaşayan insanların, komşuluk birimi ölçeğinde sosyal tesisler (kültürel, sağlık) açısından ihtiyaçları hesaplanarak Tablo 22'de verilmiştir.

TABLO 22. Seçilen mahallelerde komşuluk birimleri ölçeğinde sosyal tesislere gelen baskı.

Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Kültür tesisleri ( $0.3 \text{ m}^2/\text{kişi}$ )	Sağlık tesisleri ( $0.1 \text{ m}^2/\text{kişi}$ )	Toplam
1. Toklu	733	219.9	73.3	293.2
2. Çukurçayır	657	197.1	65.7	262.8
3. Fatih	645	193.5	64.5	258
4. Esentepe	516	154.8	51.6	206.4
5. Boztepe	266	79.8	26.6	106.4
TOPLAM	2817	845.1	281.7	1126.8
1. İnönü	129	38.7	12.9	51.6
2. 1.Nolu Erdoğan	141	42.3	14.1	56.4
3. Ortahisar	193	57.9	19.3	77.2
4. Gülbaharhatun	137	41.1	13.7	54.8
5. Yenicuma	117	35.1	11.7	46.8
TOPLAM	717	215.1	71.7	286.8
GENEL TOPLAM	3534	1060.2	353.4	1413.6

Tablo 22'de seçilen mahallelerde imar affı yasası ile bağışlanan konutlarda yaşayan insanların kültür tesisleri için 1062.2 m<sup>2</sup> ve sağlık tesisleri için 353.4 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1413.6 m<sup>2</sup> alana ihtiyaçları olduğu görülmektedir.

Kent ölçeğinde ise, Trabzon kentinde içinde bulunduğu 100000'den yukarı nüfuslu kentlerde sosyal tesisler için standartlar;

- Sağlık servisleri için 1.5 m<sup>2</sup>/kişi,
- Sosyal ve kültürel yapılar için 3.0 m<sup>2</sup>/kişi,
- İdari yapılar için 4.6 m<sup>2</sup>/kişi,

olarak belirlenmiştir. (İmar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik, Ek-1).

Bu büyüklüklere göre seçilen mahallelerde imar affı yasasından faydalanan konutlarda yaşayan insanların, kent ölçeğinde sosyal tesisler açısından ihtiyaçları belirlenmiştir (Bkz. Tablo 23).

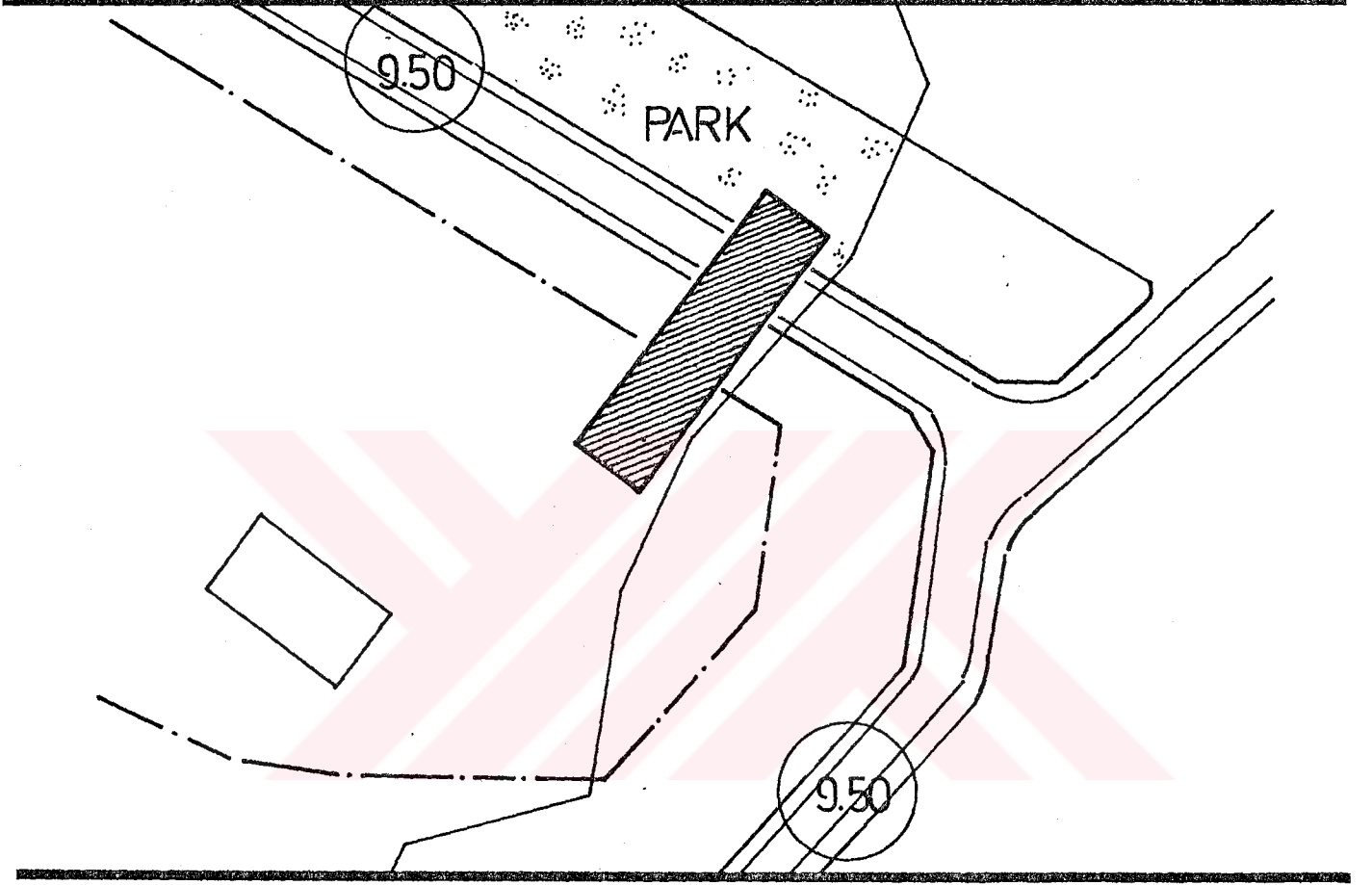
TABLO 23. Seçilen Mahallelerde, kent ölçeğinde sosyal tesislere gelen baskı

İskan edilen toplam nüfus	Sağlık servisleri (1.5 m <sup>2</sup> /kişi)	Sosyal ve kült.Yap. (3.0 m <sup>2</sup> /kişi)	İdari yapılar (4.6 m <sup>2</sup> /kişi)	Sosyal Tesis.Tecavüz (m <sup>2</sup> )	Toplam (m <sup>2</sup> )
3534	5301	10602	16256	73	32232

Tablo 23'den seçilen mahallelerde, imar affı yasası ile bağışlanan konutlarda yaşayan insanların, sağlık tesisleri için 5301 m<sup>2</sup>, Sosyal-kültürel tesisler için 10602 m<sup>2</sup>, idari yapılar için 16256 m<sup>2</sup> ve tecavüzlerle kullanım dışı kalan 73 m<sup>2</sup> olmak üzere, toplam 32232 m<sup>2</sup>'lik sosyal alan ihtiyacı olduğu görülmektedir.

2.3.3.3. Aktif Yeşil Alanlara Gelen Yükler:

Örnek



-Park ve yola tecavüz-Kaşüstü (M.Öztürk Arşivinden).

Komşuluk birimi ölçeğinde, yeşil alan (oyun ve çocuk bahçesi) büyüklüğü kişi başına  $1.5 \text{ m}^2$  alınmıştır (Yavuz ve diğ., 1978). Buna göre seçilen mahallelerde ihtiyaç olarak ortaya çıkan yeşil alan (oyun ve çocuk bahçesi) büyüklükleri hesaplanmıştır (Bkz. Tablo 24).

Tablo 24'den görüldüğü gibi imar affı yasasından faydalanan yapılarda barınan insanların komşuluk birimi ölçeğinde yeşil alan ihtiyacı  $5301 \text{ m}^2$  dir.



TABLO 24. Seçilen mahallelerde, komşuluk birimi ölçüğünde yeşil alana gelen baskı.

Mahalleler	İskan edilen ortalama nüfus	Yeşil alan (1.5 m <sup>2</sup> /kişi)
1. Toklu	733	1099.5
2. Çukurçayır	657	985.5
3. Fatih	645	967.5
4. Esentepe	516	774
5. Bostepe	266	399
TOPLAM	2817	4225.5
1. İnönü	129	193.5
2. 1.Nolu Erdoğan	141	211.5
3. Ortahisar	193	289.5
4. Gülbaharhatun	137	205.5
5. Yenicuma	117	175.5
TOPLAM	717	1075.5
GENEL TOPLAM	3534	5301

Kent ölçüğünde ise kişi başına yeşil alan miktarı 7 m<sup>2</sup>/kişi olarak belirlenmiştir. (İmar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik, Ek-1). Bu büyüklüğe göre, seçilen mahallelerde imar affı yasasından faydalanan konutlarda yaşayan insanların, kent ölçüğündeki toplam yeşil alan ihtiyaçları tablo 25'de verilmiştir.

TABLO 25. Seçilen mahallelerde, kent ölçüğünde yeşil alana gelen toplam baskı.

İskan edilen toplam nüfus	Aktif yeşil alan (7 m <sup>2</sup> /kişi)	Yeşil alana tecavüz (m <sup>2</sup> )	Toplam
3534	24734	2423	27157

Görüldüğü gibi kent ölçüğündeki toplam yeşil alan ihtiyacı 27157 m<sup>2</sup> dir.

#### 2.4. ISLAH İMAR PLANLARI: YASADIŞI YAPILAŞMAYA YASAL ÇÖZÜM

Yasa koyucu imar affı yasaının yürürlüğe konulmasından sonra, imara aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu bölge-lerde sorunları ortadan kaldırmak ve aftan sonraki kentsel gelişmeyi bir plan doğrultusunda sağlamak için ıslah imar planlarının yapılmasından yerel yönetimleri, kent dışı alanlarda ise valilikleri sorumlu tutmuştur.

Trabzon Belediyesince'de bu doğrultuda çalışmalar yapılmıştır. Yapılan ıslah imar planları içerisinde en geniş kapsamlısı Konaklar köyünde ve Fatih mahallesinin Yeşiltepe bölgesinde yapılan planlardır. Bunların dışındaki çalışmalar genellikle ada ölçeğinde olup, bir ya da birkaç yapıdan oluşan grupların sorunlarını çözmeye yönelik planlardır.

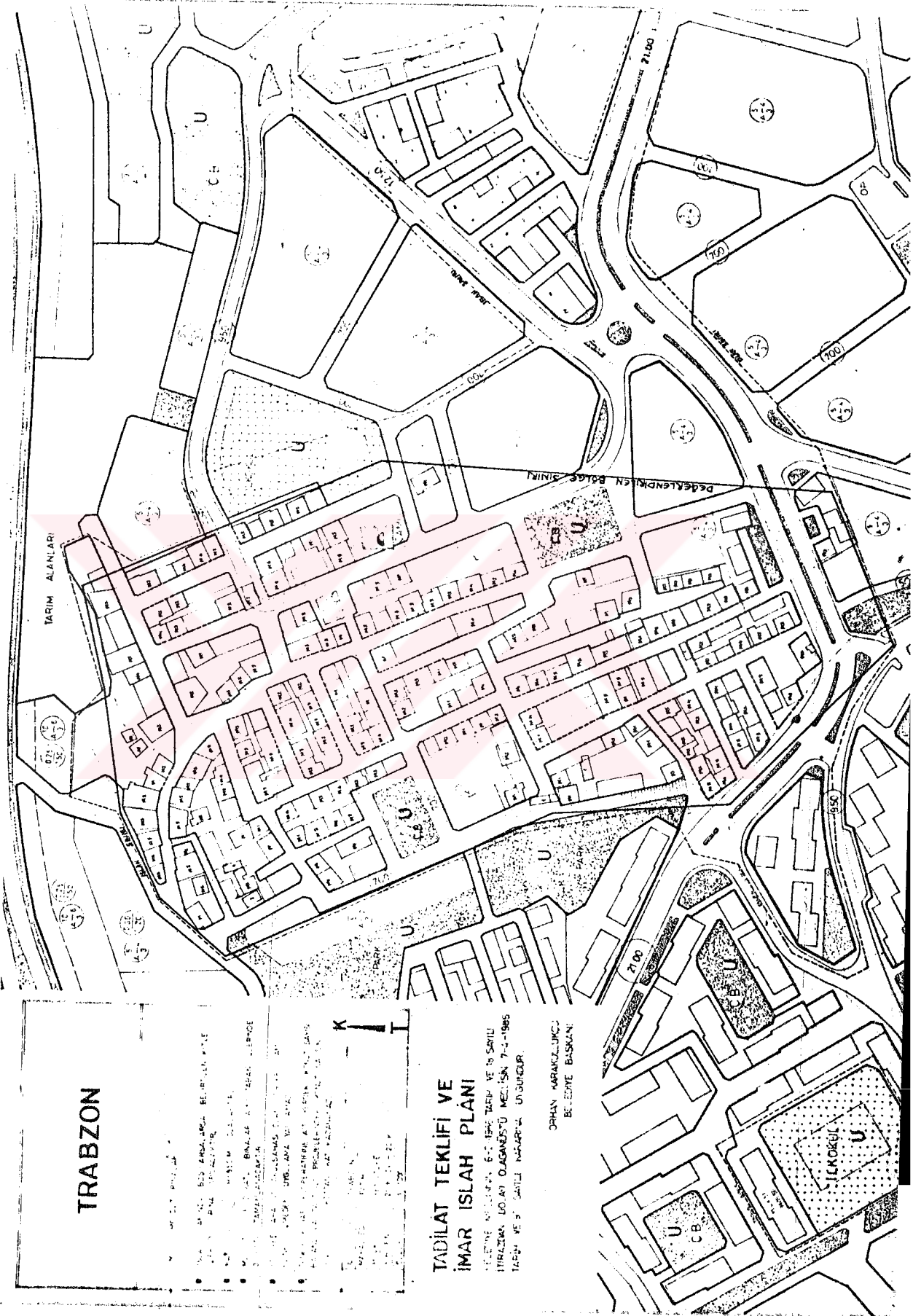
Halen çalışmaları devam eden Trabzon kenti gelişme alanları ve kent merkezinde revizyonlar yapacak planda da, imar affı ile bağışlanan yapıların gözönüne alınacağı ve ıslah imar planlarının kent bütünü içinde değerlendirileceği beklenmektedir.

Islah planı yapılan Yeşiltepe bölgesinde plana alınmış ve yasallaştırılmış 172 bina vardır. (Harita 2'de işaretilenmiş bölge içinde).

Bu binaların kat adedi 412 dir. Islah imar planında kat yüksekliği 3 olarak öngörülmüştür ve plana göre bu bölgede yapılaşma tamamlandığında 140 kat ilave edilmesi buna karşılık da 41 kat'ın yıkılması gerekmektedir.

Tablo 8'den kat başına düşen ortalama konut sayısı hesaplandığında 1.09 olduğu görülür. Buna göre; bu alandaki konut sayısı yaklaşık 450 olur. Islah planına göre yapılaşma tamamlandığında, 133 konut ilave olacak, buna karşın 45 konutun yıkılması gerekecektir.

Harita 2. Yeşiltepe ıslah imar planı.



Seçilen bölgede yapılan ıslah imar planı konut yönünden, ilaveler ve eksilmelerle birlikte yapı yoğunluğunu %19.55 oranında artırmaktadır.

İmar affı yasasından faydalanan konutların kentsel donanım gereksinmelerinin sağlanması bir sorun olarak görülmektedir. Buna karşın bu sorunun giderilmesini amaçlayan ıslah imar planlarında; az katlı yapıların, affedilen çok katlı yapılara göre mağdur edildiği düşüncesinden kaynaklı olabilecek bir görüşle kat yüksekliklerini arttırmaları yerel yönetimlerce öngörülmektedir.

Kat arttırımından gelecek fazlalığın, yıkılacak katlarla dengelenebileceği düşünülebilir. Ancak seçilen bölgede (Harita 2) böyle olmadığı görülmektedir. Plana göre fazla katlar derhal yıkılmaya başlansa bile, bu katlarda barınan insanların iskan sorunlarında acilen çözülmesi gerekmektedir.

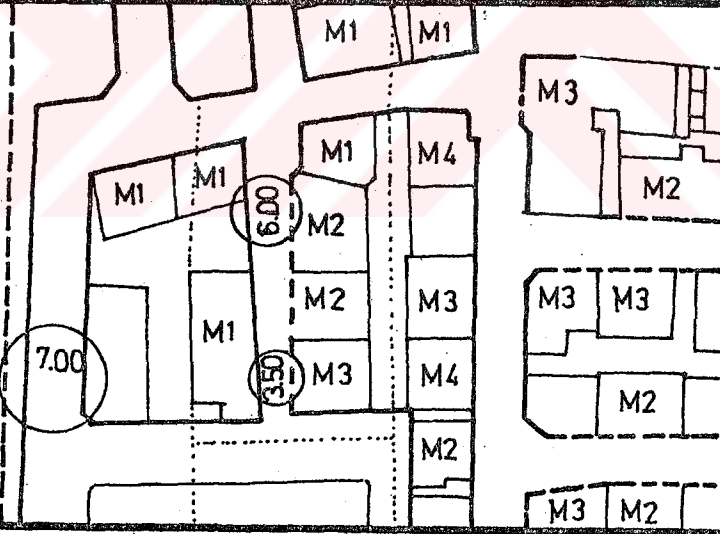
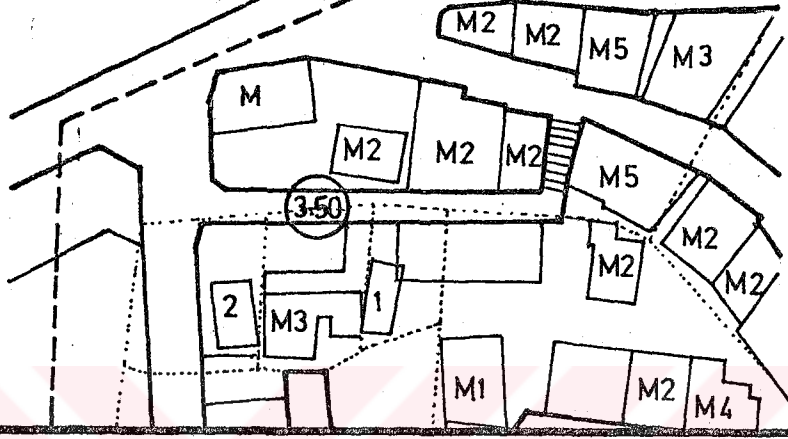
İmar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelikte; nüfus yoğunluğunun arttırılması ile ilgili değişikliklerde nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir. Bunun dışında, kat adedinin arttırılmasının istenmesi durumunda, önerilecek kat adetlerinin tayininde  $K = H_1 + H_2 / 2 + 7m$  formülüne göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. (Madde 22-2).

Burada; seçilen bölgede bina yükseklikleri  $H=9.50$  mt olarak belirlenmiştir. Buna göre binalar arasındaki genişliğin  $16.5$  m olması gerekmektedir.

"İmar planlarında gelişme alanlarında (7.00) m den dar yaya, (10.00) m den dar trafik yolu açılmaz. Meskun alanlardan mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur (Madde 23-3).

Seçilen bölgede bu standartların kullanılmadığı ve çok dar yollar oluştuğu görülmektedir (Bkz. Örnekler)

Örnekler:

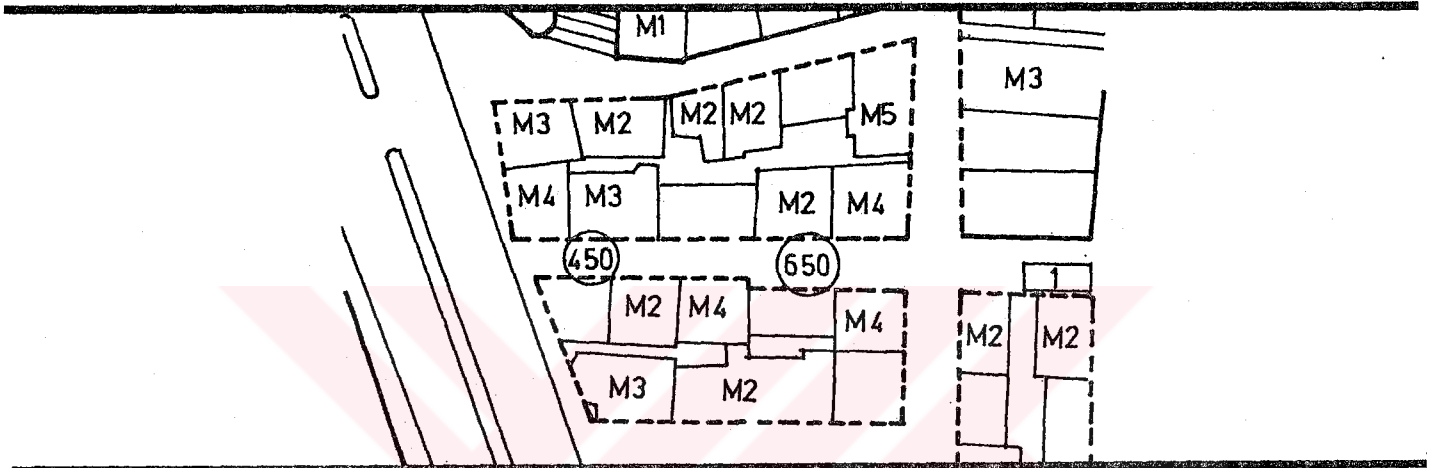


(Madde 23-3)'ün temel alınması gereken tüm "Meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur." ibaresiymiş gibi yorumlanmasından kaynaklanabilecek tutumlar, asgari kentsel donanım ihtiyaçlarının sağlanamamasına neden olabilir.

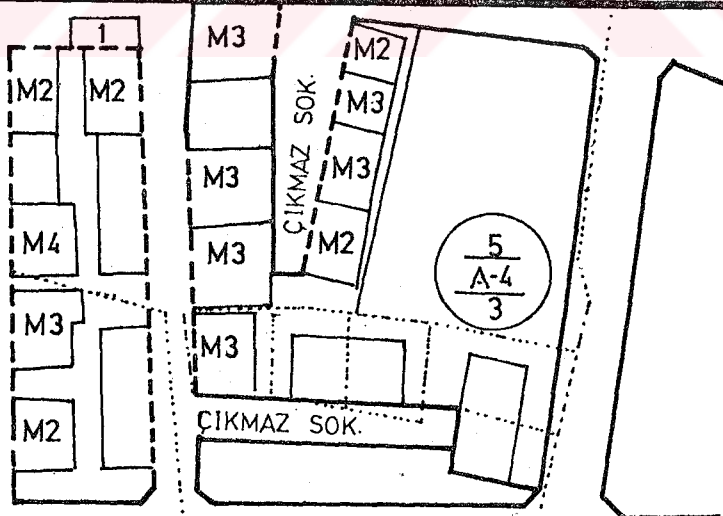
"Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılmaz (Madde 23-1), "İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak

ihdas edilemez" (Madde 23-4) seçilen bölgede (Fatih mah.-Yeşiltepe bölgesi) yapılan ıslah imar planında bu kural-  
ların ihlal edildiği görülmektedir (Bkz. Örnekler).

Örnekler:



-Yol daraltması.



-Çıkamaz sokak oluşturulması.

Yapılan ıslah imar planlarında kentsel donanım stan-  
dartlarının sağlanmaması, yangın gibi acil durumlarda,  
çöp toplanmasında ve temel ihtiyaçların sağlanmasında büyük

sorunlar yaratacağı açıktır. Ayrıca, binaların yakınlığında kaynaklanacak mahremiyet ilkesinin ihlalinde, toplumsal sorunlar; güneşlenme ve havalanmanın engellenmesinden kaynaklanan, sağlık sorunu, binaların gelişigüzel oluşmasından kaynaklı, görsel kirlilik ve oluşturacağı psikolojik sorunlarda çözülmesi gerekli sorunlardır.



### III. BÖLÜM

#### 3.1. BULGULAR, SAPTAMALAR

Yapılan hesaplamalara göre örnek olarak seçilen mahallelerde, imar affından faydalanan konutlarda barınan insanlar için 40814 m<sup>2</sup> yol, 3828 m<sup>2</sup> otopark, 4594.2 m<sup>2</sup> eğitim tesisi, 1413.6 m<sup>2</sup> sosyal tesis ve 5301 m<sup>2</sup> aktif yeşil alan olmak üzere toplam 55950.8 m<sup>2</sup>'lik kentsel donanım alanına gereksinme vardır. (Bkz. Tablo 26).

Ayrıca günde 1060.1 m<sup>3</sup> kullanma ve içme suyu, 388.74 kw elektrik enerjisi ve saniyede 24.54 lt. debideki atık suyu boşaltacak kanalizasyon şebekesi de gereksinme olarak ortaya çıkmaktadır.

Tüm bu gereksinmelerin seçilen mahallelere göre dağılımları harita 3.4'de verilmektedir.

İmar affı yoluyla gelen nüfus yükü, planlama aşamasında dikkate alınabilseydi, kent ölçeğinde eğitim tesisleri için 23485 m<sup>2</sup>, sosyal tesisler için 32232 m<sup>2</sup> ve aktif yeşil alanlar için 27157 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 82874 m<sup>2</sup>'lik bir sosyal altyapı alanının plana ilave edilmesi gerekirdi.

Seçilen 10 mahallede %10 örnekleme sonucu elde edilen bulguların Trabzon'daki diğer yasadışı alanlara genellemesi yapıldığında, açıklanmaya çalışılan baskının boyutları daha da belirginleşmektedir (Bkz. Tablo 27).



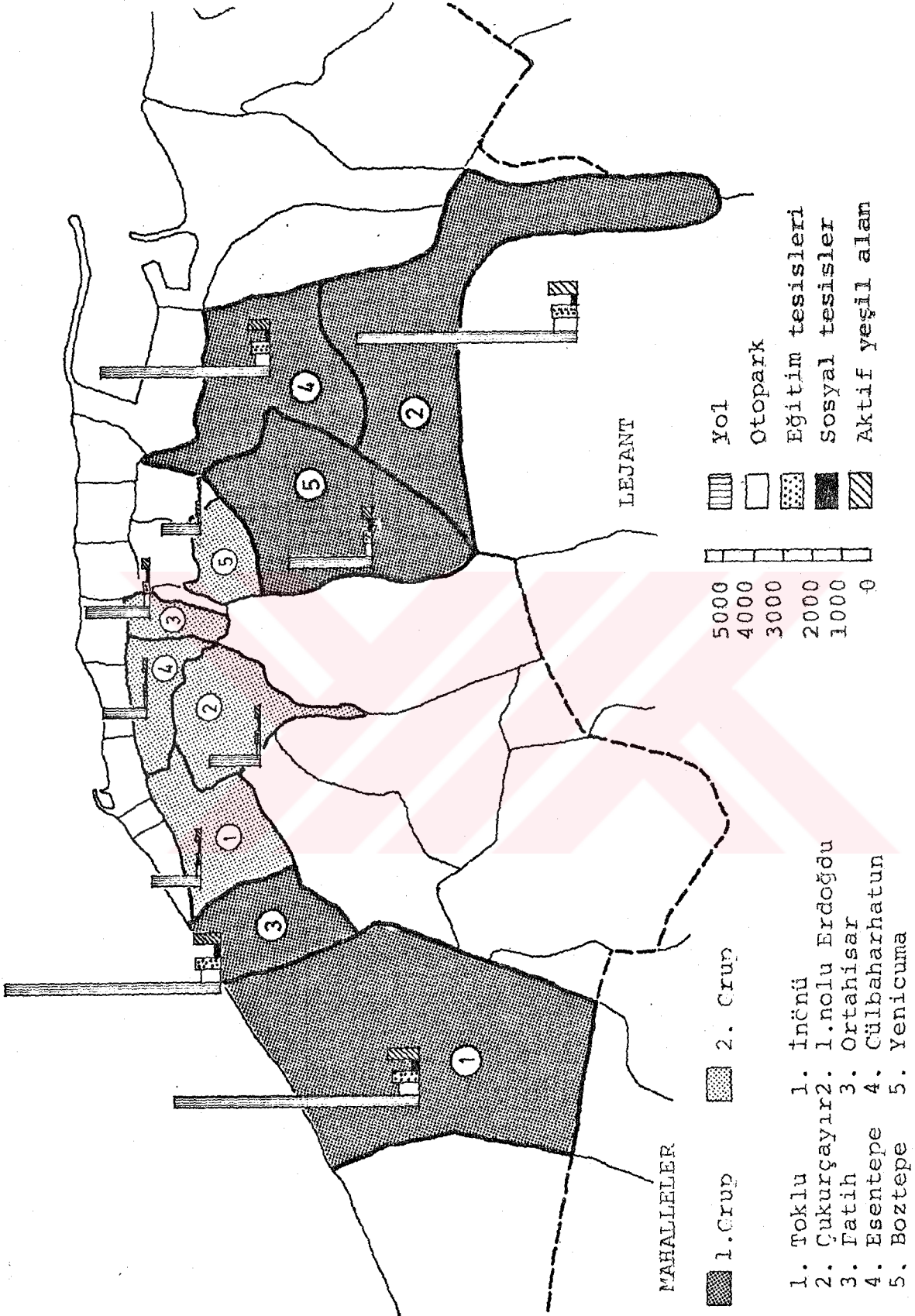
TABLO 26. Seçilen mahallelerde imar affından faydalanan konutlarda barınan insanların karşılanması gerekli kentsel donanım ihtiyaçları.

Mahalleler	Yol (m <sup>2</sup> )	Otopark (m <sup>2</sup> )	Eğitim tesisleri (m <sup>2</sup> )	Sosyal tesisler (m <sup>2</sup> )	Aktif yeşil alan (m <sup>2</sup> )	Elektrik (kw/gün)	Kullanma ve içme suyu (m <sup>3</sup> /gün)	Atık su (lt/sn)
1. Toklu	8584	750	952.9	293.2	1099.5	80.630	219.9	5.09
2. Çukurçayır	7608	805	854.1	262.8	985.5	72.270	197.7	4.56
3. Fatih	7465	675	838.5	258	967.5	70.950	193.5	4.48
4. Esentepe	5874	525	670.8	206.4	774	56.760	145.8	3.58
5. Boztepe	2950	275	345.8	106.4	399	29.260	79.8	1.82
TOPLAM	32481	3030	3662.1	1126.8	4225.5	309.870	845.1	19.56
1. İnönü	1601	173	167.7	51.6	193.5	14.190	38.7	0.90
2. I.Nolu Erdoğdu	1708	150	183.3	56.4	211.5	15.510	42.3	0.98
3. Ortahisar	2123	200	250.9	77.2	289.5	21.230	57.9	1.34
4. Gülbaharhatun	1513	150	178.1	54.8	205.5	15.070	41.1	0.95
5. Yenicuma	1388	125	152.1	46.8	175.5	12.870	35.1	0.81
TOPLAM	8333	798	932.1	286.8	1075.5	78.870	215.1	4.98
GENEL TOPLAM	40814	3828	4594.2	1413.6	5301	388.740	1060.1	24.54

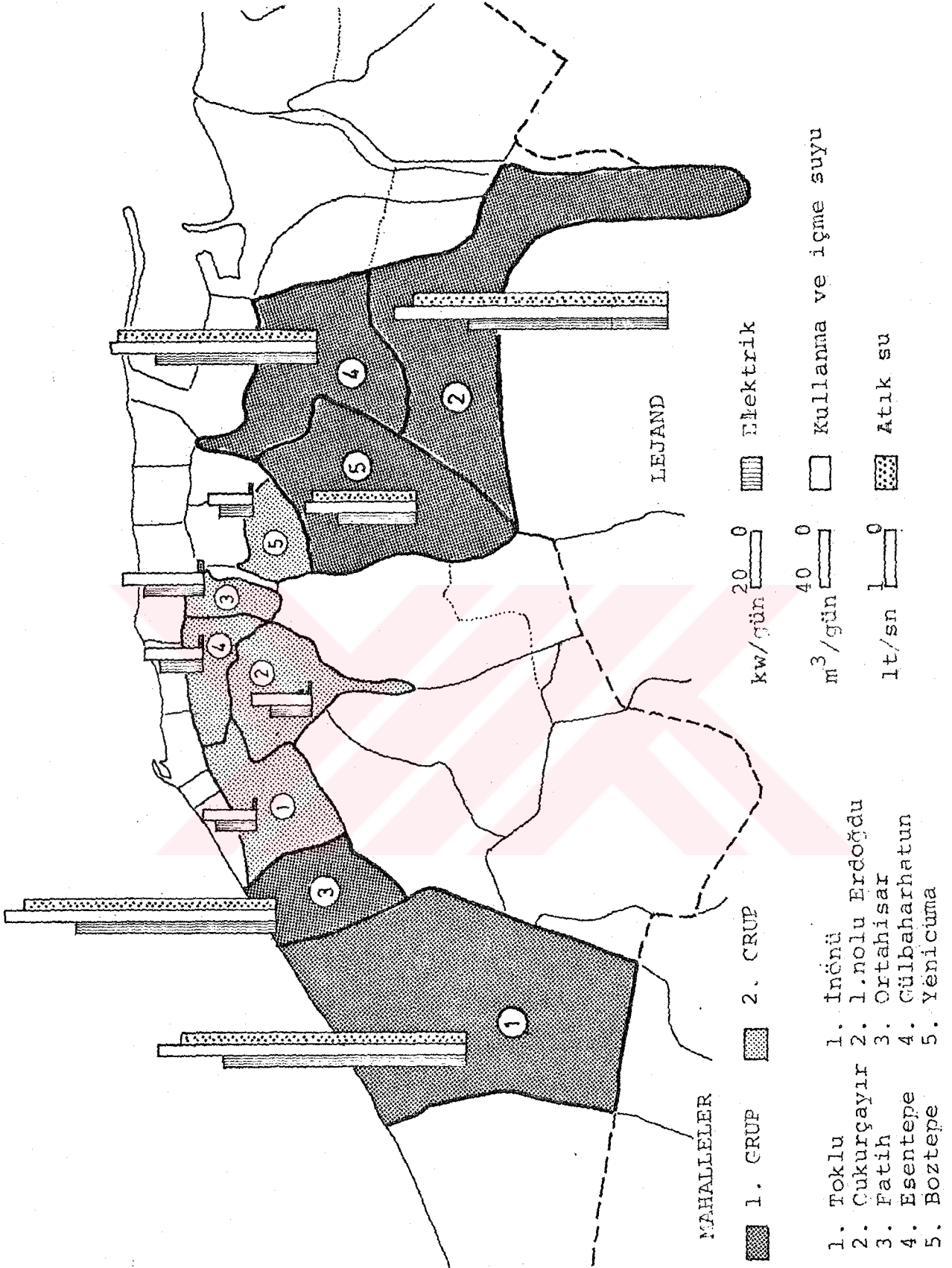
1. GRUP

2. GRUP

HARİTA 3. Seçilen mahallelerde: Yol, otopark, eğitim tesisleri, sosyal tesisler, aktif yeşil alanlarına gelen yüklerin dağılımı.



ŞEKİL 4. Seçilen mahallelerde; Elektrik su ve kanalizasyona gelen yüklerin dağılımı.



TABLO 27. Örnek mahalleler bulgularının Trabzon kentindeki af konusu alanlara genellemesi.

	İskan edilen ort. nüfus	Yol alanı (m <sup>2</sup> )	Otopark alanı (m <sup>2</sup> )	Eğitim tesis. (m <sup>2</sup> )	Sosyal tesis. (m <sup>2</sup> )	Aktif yeşil alan (m <sup>2</sup> )	Elektrik (kw/gün)	Kullanma ve içme suyu (m <sup>3</sup> /gün)	Atık su (lt/sn)
Seçilen Mahal.	3534	40814	3828	4594.2	1413.6	5301	388.74	1060.1	25.54
TRABZON	35340	408140	38280	45942	14136	53010	3887.4	10601	255.4

Tüm Trabzon'da imar affı yarasından faydalanan konutlarda iskan edilen nüfus yaklaşık 35340 kişidir. Bu da 1985 Trabzon nüfusunun %24.88'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

Bu nüfus yeni oluşturulacak bir yerleşim alanında iskan edilmek istenseydi;

• Nüfusun yaklaşık 408140 m<sup>2</sup> yol alanına ihtiyacı olacaktı. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının standartlarına göre bu büyüklükte bir nüfusun kent içi yol ağına getireceği karşılanması gereken yük, yaklaşık;

- 7 mt genişliğinde 58 km yol,
- 9.50 mt genişliğinde 42.9 km yol, ve
- 12.50 mt genişliğinde 32.6 km'lik yol olarak hesaplanmıştır.

• Otopark alanı olarak ise yaklaşık 38280 m<sup>2</sup>'lik bir alana ihtiyaç vardır. Bu da binek otosu cinsinden 1531 otomobil için park yeri demektir.

• Eğitim tesisleri alanı için gerekli miktar 45942 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan yaklaşık;

- 10-11 ilkokula,
- 6-7 ortaokula,
- 3-4 Liseye, ayrı ayrı yetecek büyüklüktedir.

● Sosyal tesis alanları için karşılanması gerekli alan 14136 m<sup>2</sup> kadardır. Bu alanda yaklaşık;

- 2 adet Anaokulu-Çocuk yuvası,
- 6 adet sağlık ocağı ve
- 2 adet 100 yataklı Devlet hastanesine ayrı ayrı yetecek büyüklüktedir.

● Aktif yeşil alan olarak ise, yaklaşık 53010 m<sup>2</sup> lik alana ihtiyaç vardır.

Tüm bu alanlar dışında, Trabzon kentinde imar affı yasası ile bağışlanan konutlarda iskan edilen nüfus için günde yaklaşık 3887.4 kw'lık elektrik enerjisi ve bu enerjiyi iletecek hat ve trafo sistemi, 10601 ton'luk içme ve kullanma suyu ve bu suyu taşıyacak su şebekesi, ayrıca günde yaklaşık saniyede 255.4 lt debideki atık suyu boşaltacak kanalizasyon sistemi gerekmektedir. Bu gün için tüm bu altyapı gereksinimi mevcut altyapı sistemine yüklenerek karşılanmaya çalışılmaktadır.

Ancak tüm bu yükler bütün kent sathına yayıldığından etkileri dağılmaktadır. Bu dağılımın düzenli olmayışı, etkilerinin bölgelere göre değişik boyutlarda olmasına neden olmaktadır. Belediye, T.E.K. İller Bankası, Karayolları v.b gibi kuruluşlarda bu etkileri ortadan kaldırmak ya da minimize etmek için çalışmaktadırlar. Ancak kentsel donanımlara gelen yüklerin giderilmesinin mali portresi düşünüldüğünde bu kuruluşlarında yeterli olabildiklerini söylemek güçtür.

Özellikle 1983'lü yıllardan sonra belediye gelirlerinin arttırılması yönünde büyük gelişmeler olmuştur. Trabzon

Belediyeside diğer birçok Belediyeler gibi, bu gelişmeler ışığında kentin teknik ve sosyal altyapısı ile ilgili birçok yatırımlar gerçekleştirme gayreti içindedir. Ancak ulusal ölçekte, ülkenin her yöresinin kaynak yaratma ve bu kaynakla teknik ve sosyal altyapı donanımlarını asgari standartlarda oluşturma şansına sahip olmadığı açıktır. Özellikle büyük kentleri kuşaklayan gecekonduvarın bu tür sorunlarını ekonomik açıdan çözümlmek, bu gün için çok zor gözükmetedir.



## IV. BÖLÜM

### 4.1. SONUÇLAR, ÖNERİLER

Bu çalışmada 8. Mart.1984'te kabul edilerek yürürlüğe giren 2981 sayılı imar affı yarasının uygulaması sürecinde ortaya çıkabilecek sorunlar ve gözönüne alınması gereken önlemler, planlara ve uygulamacılara ışık tutması amacıyla incelenmiş, sonuçları Trabzon kenti örneğinde irdelenmiştir.

Trabzon kenti Türkiye'deki kentleşme hareketlerinden etkilenmiş ve kentleşmeyle ortaya çıkan sorunları Türkiye geneline benzer biçimleriyle yaşamıştır ve yaşamaktadır. Planlama çalışmalarının ise, Türkiye'deki ilk kent planlama çalışmalarıyla birlikte başladığı söylenebilir ve bu yönüyle Türkiye'nin şanslı kentlerinden biri sayılabilir. Ancak, buna rağmen, imara aykırı-kural dışı yapılanmaların oluşması ve bu yapıların bağışlanarak yasallaştırılması kent ölçeğinde değişik sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Trabzon kentinde oluşan imara aykırı-kural dışı-yapılaşma, kentin temel dokusunu oluşturan eski mahallelerde, mevcut yapıların planlamayı yönlendirmesi ve merkeze yakınlığın sağladığı denetleme kolaylığı gibi etkenlerle daha az oluşmuştur. Mücavir saha içinde kalan mahalle ve

köylerde ise, denetim güçlüğü nedeni ile imara aykırı yapılaşma daha fazla gerçekleşmiştir. Buradan da, kent merkezi ve yakın çevresinde imar planının göreceli olarak daha iyi, buna karşın mücavir sahalardaki mahallelerde daha az uygulanabildiği gözlenmiştir.

Trabzon'daki yasa dışı yapılaşma ile kentsel donanımlara yapılan ihlaller sırasıyla, yeşil alan, yol, eğitim tesisleri, otopark ve sosyal tesis alanlarında yoğunlaşmaktadır. Buna karşın özel mülkiyetteki komşu parsellere saygılı davranılmıştır. Ayrıca imara aykırı kat artırımıyla da yoğunluk artırıcı ihlaller yapılmıştır.

Kentin bir özelliği de gecekondu olgusunun ihmal edilebilecek düzeyde olmasıdır.

Trabzon'da yasa dışı yapılaşmanın sayı olarak en çok olduğu mahalleler; Toklu, Çukurçayır, Fatih, Esentepe ve Boztepe'dir. Özellikle bu mahalleler başta olmak üzere, yasadışı yapılaşmanın kentsel donanımlara getirdiği yükler kontrol altına alınarak denetlenmek zorundadır. Bunun için, plan bütünü içinde öncelikle sorun olan noktalar belirlenmeli ve bu sorunların boyutları saptanmalıdır. Tez kapsamında bu saptama, mahalleler bazında yapılmıştır. Daha sonra, belirlenen sorunların boyutları, daha küçük ölçekte, imar paftaları ve hatta gerek görülen yerlerde sokak bazına indirilerek incelenmelidir.

Gerekli önlemlerin alınmasında kullanılacak ölçütler çok yönlü olmalıdır. Örneğin; gerekli ise en az sayıda yapıyı yıkmak, Fiziksel çevre koşullarından (güneş ışığı, havalandırma, nem) en üst düzeyde yararlanmak oyun alanlarını ve parkları yeterince ve uygun yerlerde sağlamak, alt yapının uzun dönemde işletme maliyetini aza indirmek, gibi parayla ölçülen ve ölçülemeyen bir dizi ölçüte göre sorunlu alan ve çevresi değerlendirilerek, diğer bir deyişle, ekonomik ve sosyal maliyetler ve yararlar birlikte ele alınarak optimum çözümlere varılmalı, plan yapılmalıdır.



İmar suçlarının bağışlanmasının ardındaki temel düşünce, olup bittiler sonucunda ortaya çıkan yapıları yıkmamanın, topluma, ekonomik maliyetinin yüksek olacağıdır. Yıkılmakla ulusal servet yitip gitmiş olacaktır. (Keleş, 1984). Ancak yıkmamak da sorunları çözmekte, yıkılmayan yapıların teknik ve sosyal alt yapılarının da sağlanması gerekmektedir; bu da planlı gelişmeye, göreceli daha çok kaynak gerektirmektedir. Çünkü; yol getirilmesinde, su, kanalizasyon ve elektrik sağlanmasında, yapıların korunması kaygısından dolayı, optimum güzergahın saptanamaması, şebekelerin mevcut yerleşmeye göre oluşturulması, daha fazla malzeme, işçilik ve zaman harcamalarına neden olmaktadır.

Otopark, yeşil alan, sosyal ve eğitim tesisi alanları oluşturmak için ise, yasallaştırılmış kaçak yapı alanların kamulaştırılması veya varsa, kamuya ait alanlardan faydalanılması gerekmektedir. Birinci durum, yerel yönetimlere gereksiz yere büyük mali yük getirmekte, ikinci durum ise kamu arsalarının fırsat maliyetini, sınırlamaktadır.

Tüm bu kentsel, teknik ve sosyal altyapı donanımlarının, kaçak yapılaşmanın olduğu alanlarda gerçekleştirmenin çok pahalı ve zor olduğu açıktır. Buna rağmen sağlıklı ve uygar yaşamının koşulu da tüm bu kentsel donanımların asgari standartlarda sağlanmasıyla mümkündür.

İslah imar planları yapılırken yapıları birinci derecede koruma kaygusu yerine kamu yararı birinci derecede tutulup optimum ölçülerde hareket edilmelidir.

Sorun imara aykırı yapılaşmaların olduğu mahallelerin dışında yeni oluşacak mahallelerde de dikkate alınmalı ve yasa dışı-kaçak- yapılaşma baştan engellenmelidir. Bunun için bu alanlar planlanmalı ve yol, su, elektrik gibi teknik altyapıları oluşturularak iskana açılmalıdır.

Bu aynı zamanda kent merkezindeki yoğunlaşmayı azaltacak ve dolayısı ile kentsel donanımlardaki yükleri hafifletecek bir yaklaşım olarak düşünülebilir.

Tarihi dokunun ve kültürün gelecek kuşaklara aktarılması bakımından, kentin temel dokusunu oluşturan eski mahallelerde de (Ortahisar, Gülbaharhatun, Yenicuma v.b) ya-sallaştırılmış kaçak yapıların sorunlarının öncelikle çözü-lerek, sağlıklılaştırılmaları gerçeği gözönünde tutulmalıdır.



## KAYNAKLAR

- AYDEMİR, Ş., ERKONAK, S., KUNTAY, O., (1983), "İmar Aksaklıklarına Planlama-Örgüt Modeli Yaklaşımı", İmar ve İskan Bakanlığı İmar Planlama Semineri, Ankara.
- AYSU, M.E., (1976), Kent Planlama Bütünü İçinde Sistemantik Bir Çözümleme-Planlama-Tasarlama Modeli Trabzon Kenti Orta İç Kale Tarihi Yerleşimi Üzerine Bir İnceleme, İ.D.M.M.A. Mimarlık Bölümü, Doktora Tezi, İstanbul, s. 145-146.
- ... (1982) "Trabzon Kenti Planlama Çalışmaları ve Tarih-sel Çevre Koruma İlişkileri", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 182-184.
- BALAMİR, M., (1982), "Kentleşme, Kentsel Süreçler ve Kent Yapısı", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 20.
- BERKSAN, B., (1987), Trabzon İlave İmar Planı Raporu, Ankara.
- BİLSEL, S.G., (1980), "Günümüzde İmar Planı Olgusu, Nite-liğı ve Türel Ayrımı", Türkiye'de İmar Planlaması, O.D.T.Ü.Ş.B.P.B., Ankara, s. 130-131.
- ... (1982), "Ülkemizde Konut Yerleşme Alanlarının Türel Ayrımı ve Konut Alanları Planlamasında İlkeler-Kri-terler Üzerine", Türkiye'de Yerleşmeler ve Konut So-runları Kologiyumu, 9 Eylül Üniversitesi, İzmir.
- EKER, F., ERSOY, M., (1980), Der., Kent Planlamada Stan-dartlar, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, s. 226-227.

- ELÇİ, A., ZAMBAKOĞLU, A., (1982), "Kent İçi Trafiği Benzetim Paketi", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 417.
- GÖK, T., (1982), "Türk Planlaması'nda Bölgeleme ve İmar Yönetmelikleri", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 159.
- GÖKSU, Ç., (1982), Kümelenmiş Kentsel Sistemler Mekan Örgütlenmesi İçin Bir Model Araştırması, K.T.Ü. Basımevi, Trabzon, s. 65.
- GÖYMEN, K., (1982) "Yerel Ölçekte Bir Kamu Siyaseti Uygulaması Olarak Batıkent Konut Projesi", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 117.
- GÜVEN, M.N., (1985), İmar ve İskan Yönünden Türkiye Meseleleri, Gümüş Basımevi, İstanbul, s. 66-67.
- İLLER BANKASI, (1967-1968), Trabzon Kenti'nin Tarihsel Yapısı ve Gelişimi, Trabzon Analitik Etütleri, İller Bankası Yayını, Ankara, s. 31-33.
- İMAR ve İSKAN BAKANLIĞI, (1973), 50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973, Ankara, s. 6-15.
- İSVAN, A., (1978), "Forum: Büyük Kentlerin Arsa ve Konut Bunalımı", Mimarlık Dergisi, 1978/1, T.M.M.O.B. Mimarlar Odası Yayını, s. 44.
- İŞBİR, E.G., (1986), Şehirleşme ve Meseleleri, Ocak Yayınları, Ankara, s. 39-61.
- KANDİL, M., (1987), Mimari Çevrede Değişme Sürecinin Analizi Ulus-Çankaya Aksı (Ankara) Üzerinde Bir Deneme, K.T.Ü. Mimarlık Bölümü Doktora Tezi, Yayınlanmamış, Trabzon, s. 104.
- KAPTAN, H., (1985), "Trabzon Kenti Planlama Modeli Üzerine Eleştiriler", Yapı Dergisi, 1985/1, Sayı: 59, s. 40.
- KAYABAŞI, T., (1980), "Şehirselsel Arsa Düzenleme Yöntemleri", Kentleşme Sorunları ve İstanbul, T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisliğı Od. Yayını, s. 59.
- KELEŞ, R., (1980), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayını, Ankara, s. 48.
- ... (1982), "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", Konut-81, Kent-Koop Yayını, Ankara, s. 16-17,97.

- KELEŞ, R., (1984), Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. Yayınları, Ankara, s. 209.
- KÜNTAY, E., (1982), "Planlama Aracı Olarak İmar Hukuku", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 141-142.
- ÖNCÜ, E., (1982), "Konut Alanlarında Ulaşım Planlamasında Yeni Kavramlar ve Uygulamalar", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 380.
- PEKER, M., (1975), "Türkiye'de Toplu Konutlara Toplu Bir Bakış", Mimarlık Dergisi, 1975/3, T.M.M.O.B. Mimarlar Odası Yayını, Ankara, s. 11, 16.
- SENCER, Y.I., (1980), "Bir Toplumsal Değişme Süreci Olarak Kentleşme ve Getirdiğı Sorunlar", Kentleşme Sorunları ve İstanbul, T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisliği Odası Yayını, s. 103-104.
- SIMPSON, B.J., (1983), Site Cost In Housing Development, Coustruction Press, London.
- SORGUÇ, D., (1987), "Konut ve Toplu Konut İnşaatının Düşündürdükleri", Türkiye İnşaat Müteahitleri İşveren Sendikası Dergisi, Sayı: 52, s. 9.
- SÖYLEMEZOĞLU, Ü., (1982), "Toplu Konut Kanunu Bakanlık Görüşü", Türkiye'de Yerleşmeler ve Konut Sorunları Kologyumu, 9 Eylül Üniversitesi, İzmir.
- SÖZEN, M., TANYELİ, U., (1986), Sanat Kavramları ve Terimleri Sözlüğü, Remzi Kitabevi, İstanbul, s. 129.
- TEKELİ, İ., (1980), "Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri", Türkiye'de İmar Planlaması, O.D.T.Ü.Ş. B.P.B., Ankara, s. 9, 50-51, 111.
- ... (1982) a), "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", Türkiye'de Yerleşmeler ve Konut Sorunları Kologyumu, 9 Eylül Üniversitesi, İzmir.
- ... (1982) b), "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", Konut-81, Kent Koop Yayını, Ankara, s. 97.
- TUNCA, Ü., (1980), "Plansız Kentleşmenin Topluma Sosyo Ekonomik Bedeli", Kentleşme Sorunları ve İstanbul, Ankara, T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Müh. Od. Yayını, s. 71, 87.

UZEL, A., (1986), İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi, Kent Koop Yayını, Ankara, s. 22, 126, 166-167.

ÜNAL, Y., (1982), "Karadeniz Ereğli'de Toplumsal Yapı Fiziksel Yapı İlişkileri", Türkiye I. Şehircilik Kongresi, Der. Yiğit Gülöksüz, O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara, s. 102.

ÜNAL, Y., (1982), Kentleşmenin Yönetimsel sorunları Üzerine Bir İnceleme, İ.T.Ü. Matbaası, İstanbul, s. 2.

YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C., (1978), Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politika, A.Ü. Basımevi, Ankara, s. 26, 267, 993-994.

#### YASA VE YÖNETMELİKLER

2981 No'lu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 8.3.1984 ve 18335 sayılı Resmi Gazete.

Şehir ve Kasaba içme suyu projelerinin hazırlanmasına ait yönetmelik, 22.Nisan.1985 ve 18733 sayılı Resmi Gazete.

Otopark Yönetmeliğı, Madde-5a, 21.5.1977 tarih ve 15943 sayılı Resmi Gazete.

#### GENELGELER V.B.

İLLER BANKASI, (1983), Kanalizasyon İşlerinin Planlanması ve Projelerinin Hazırlanmasına Ait Talimatname, İller Bankası Yayını, Ankara, s. 11.

Trafo Kapasitesi Hesabında Baz Alınacak Kriterler, (1987), T.E.K. Müesseseler Daire Başkanlığının Müessese Müdürlüklerine Gönderdiği 11.Mart.1987 ve 41.2.1.2 sayılı yazı, Ankara.

**T. E.**

Yükseköğretim Kurulu  
Dokümantasyon Merkezi

## ÖZGEÇMİŞ

1961 yılında Trabzon'da doğdu. 1973 yılında ilkokul, 1975 yılında ortaokul ve 1979 yılında lise eğitimini tamamladı. 1980-1985 yılları arasında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde eğitim görerek, 1985 yılında mimar ünvanı ile mezun oldu. 1988 yılına kadar serbest mimar olarak çalıştı. 1988 yılı, Mayıs ayında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümüne Araştırma Görevlisi olarak atandı. Halen aynı bölümde çalışmalarını sürdürmektedir.

**T. C.**  
**Yükseköğretim Kurulu**  
**Dokümantasyon Merkezi**