

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENT KİMLİĞİNDE YAPISAL ESTETİĞİN MEVZUATTAKİ KARŞILIĞI,
UYGULAMA ESASLARI, DENETİMİ VE ÖNERİ SİSTEM MODELİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**ABDULLAH TÜRKMEN
(Y1612.181006)**

**Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Anabilim Dalı
Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Bilim Dalı**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Tevfik Mesut EREN

HAZİRAN, 2017



T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi

Enstitümüz Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Ana Bilim Dalı Mahalli İdareler ve Yerinden Yönetim Tezli Yüksek Lisans Programı **Y1612.181006** numaralı öğrencisi **Abdullah TÜRKMEN**'in "KENT KİMLİĞİNDE YAPISAL ESTETİĞİN MEVZUATTAKİ KARŞILIĞI, UYGULAMA ESASLARI, DENETİMİ VE ÖNERİ SİSTEM MODELİ" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 14.06.2017 tarih ve 2017/13 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından **gönlüyle** ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak **Kabul** edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :21/06/2017

1)Tez Danışmanı: Doç. Dr. Tevfik Mesut EREN

2) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Hatice Deniz YÜKSEKER

3) Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Fethi GÜRÜN

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.

ÖNSÖZ

Kentleşme ve kentleşme faaliyetlerinin hızla ve kontrolsüz bir şekilde devam ettiği ülkemizde kentler kimlik sorunları yaşamakta, var olan kimlik yapılarını da kaybetmektedirler. Kentleşme faaliyetleri, yapılaşma ve dönüşüm uygulamalarının mevzuattaki karşılığı, kentsel korunmanın gerekliliği için yapılan örnekler gibi durumların sorgulandığı, kimliğe uygun tasarımların yapılması ihtiyacı, uygulama öncesi ve sonrasında ilgili idarelerin denetimi ve nasıl olması gerektiği varsayımlarını tez çalışmamda irdelemeyi, sorgulamayı ve öneri model önerileri getirmeyi hedefledim. Kamu yönetimi, şehircilik ve kendi disiplinim olan mimarlık alanının ortak paydasında ortaya çıkarmaya çalıştığım tezimde disiplinler arası koordinasyonun sağlanmasında ve çalışmaya olan değerli katkılarından dolayı tez danışmanım Sn. Doç. Dr. Tevfik Mesut EREN, tez savunma jüri üyeleri Sn. Prof. Dr. H. Deniz YÜKSEKER ve Sn. Yrd. Doç. Dr. Fethi GÜRÜN hocalarıma teşekkür ederim. Ayrıca bu süreçte desteklerini benden esirgemeyen ve fedakârlıkta bulunan tüm aile fertlerime, eğitim-öğretim hayatım boyunca bu imkânları bana sunan milletime ve devletime minnet borcumun hiç bitmeyeceğinin bilinmesini isterim.

Haziran, 2017

Abdullah TÜRKMEN

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT.....	ix
1. GİRİŞ	1
2. KAMU YÖNETİMİ-İMAR MEVZUATI.....	3
2.1 Merkezi Yönetimde İmar Yaklaşımları-Yetkileri	3
2.1.1 3194 Sayılı imar kanunu	5
2.1.1.1. 3194 Sayılı imar kanunu uygulama esasları, denetimi ve denetim sonrası süreç	10
2.1.2. Planlı ve plansız alanlar tip imar yönetmeliği	12
2.2. Yerel Yönetimlerde İmar Yaklaşımları-Yetkileri	13
2.2.1. 5216 Sayılı büyükşehir belediyesi kanunu	14
2.2.1.1. 5216 Sayılı büyükşehir belediyesi kanunu gereği büyükşehir imar yetki alanı, devri ve denetim sorumlulukları	15
2.2.2. 5393 Sayılı belediye kanunu	16
2.2.2.1. 5393 Sayılı belediye kanunu gereği belediye imar yetki alanı ve denetim sorumlulukları	17
2.2.3. 5302 Sayılı il özel idaresi kanunu	18
2.2.3.1. 5302 Sayılı il özel idaresi kanunu gereği il özel idaresi imar yetki alanı ve denetim sorumlulukları	19
2.3. Merkezi Ve Yerel Yönetimlerin İmar Mevzuatında Plan Yapımında Yetki Kesişimleri-Vesayet Yetkisi	20
3. KENT PLANLAMASI VE SONRASI: KORUNAN KENTSEL KİMLİK...23	23
3.1. Şehircilik Esasları ve Kentsel Kimlik	23
3.1.1. Şehir ve bölge planlamada öncelikler ve yaklaşımlar	24
3.1.2. Şehirciliğin girdileri-çıktıları sonucu: Kentsel kimlik	27
3.1.3. Kentsel kimliğin oluşması ve korunması için yapılan çalışmalar	28
3.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Özgün Yenilik Gereklilikleri	29
3.2.1. Dönüşen kentlerde geri dönüşümü olmayan süreçler	30
3.2.2. Kentsel dönüşümde kent kimliğinin yenilenmesi	36
3.3. Planlamada İmar Değişikliğine Bağlı Değer Artışı ve Yapısal Estetiğin İkincilliği	37
3.3.1. Kentin coğrafi, ekonomik ve tarihi kimliğine göre yapı yükseklik eşik değeri ve yapısal estetik	39
3.3.2. Kentlerde mimari mikro değişiklikler, ölçülemeyen ekonomik makro edinimler	43
3.3.3. Planlamada yapılan revizyonlar ile kaybolan kent, yitirilen silüet	45
4. YAPILAŞMADA VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE RANT ODAKLI YAKLAŞIM.....	48

4.1. Paydaş Merkezli Yaklaşım	48
4.1.1. Birey merkezli yaklaşım	50
4.1.2. Kamu yönetimi merkezli yaklaşım	52
4.1.3. Özel sektör merkezli yaklaşım	56
4.2. Rant Odaklı Yaklaşım	57
4.2.1. Plan tadilatına ve imar değişikliğine bağlı rant odaklı yaklaşım	59
4.2.2. Kentsel silüete aykırı rant odaklı yaklaşım	64
4.3. Kent ve Çevre Merkezli Yaklaşım	66
4.3.1. Kent merkezli yaklaşım	67
4.3.1.1. Kentin coğrafi, ekonomik ve tarihi yapısına göre yaklaşım	68
4.3.2. Çevre merkezli yaklaşım	68
4.3.2.1. İnsan, enerji ve komşu yapılara duyarlı yaklaşım	69
5. KENT KİMLİĞİNİN KORUNMASINDA VE GELİŞMESİNDE ÖNERİ SİSTEM MODELİ: YAPI DİSİPLİNİ SİSTEMİ	73
5.1. Kent Kimliği Esasında Özgün ve Gelişen Dokular İçin: Yapı Disiplini Sistemi	73
5.1.1. Yapı disiplini sisteminde kentteki imar faaliyetlerinin planlama süreci	76
5.1.2. Yapı disiplini sisteminde kentteki imar faaliyetlerinin uygulanması süreci	80
5.1.3. Yapı disiplini sisteminde yapılaşma sonrası denetim ve iyileştirme	86
6. SONUÇ	92
KAYNAKLAR	98
ÖZGEÇMİŞ	102

KISALTMALAR

AÜ	: Ankara Üniversitesi
C	: Cilt
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
FBE	: Fen Bilimleri Fakültesi
FÜ	: Fırat Üniversitesi
GÜ	: Gazi Üniversitesi
İİBF	: İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İÜ	: İstanbul Üniversitesi
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
MSGSÜ	: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
ODTÜ	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi
PÜK	: Planlama Üst Kurulu
S	: Sayı
s	: sayfa
SÜ	: Selçuk Üniversitesi
ŞPO	: Şehir Plancıları Odası
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	: Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği
TODAİE	: Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü
TÜSES	: Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı
vb	: ve benzeri
YAPDİS	: Yapı Disiplini Sistemi
YDK	: Yetki ve Denetim Kurulu

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1: Türk İmar Mevzuatında Planlar Hiyerarşisi.....	7
Şekil 2.2: Plan yapmaya yetkili kurumlar.....	20
Şekil 2.3: Plan onaylamaya yetkili kurumlar.....	22
Şekil 3.1: Geçmişten bugüne ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemeler.....	33
Şekil 3.2: Çamlıca tepesinden Büyükdere caddesine bakıldığında sanal arazi modeli üzerinde güncel durum.....	41
Şekil 3.3: Çamlıca tepesinden Büyükdere caddesine bakıldığında silueti etkileyen eşik değerlerine göre sanal arazi modeli üzerinde ideal durum.....	42
Şekil 3.4: Büyükdere caddesindeki yüksek yapıların siluete uygun yükseklik değerleri ile güncel değerlerin karşılaştırılması.....	42
Şekil 3.5: Yapı yüksekliğinin uygunsuzluğu ve tarihi doku sınırında yapılması yasak uygulamalar.....	43
Şekil 3.6: İstanbul-Dolmabahçe’de bulunan Gökkafes Binası-Süzer Plaza	45
Şekil 3.7: Tarihi yarımada, Sultanahmet Camii, Ayasofya ve siluete hakimiyet kurmaya çalışan yüksek katlı yapılar.....	47
Şekil 3.8: Sultanahmet Camii ve arkasında yükselen Kazlıçeşme’deki Onaltı Dokuz projesi.....	47
Şekil 3.9: İstanbul kent silüetinde yer alan gerçek: Tarihi yarımada ve Onaltı Dokuz binaları.....	51
Şekil 4.1: Kentsel Planlama ve Dönüşüm Projelerinin Temel Unsurları.....	54
Şekil 4.2: Planlama ve Dönüşümde Sosyal Altyapı Sorunları ve Sürdürülebilir Kent.....	56
Şekil 4.3: Rant Farkı.....	62
Şekil 4.4: Rant Artışı ve Etki Eden Faktörler.....	62
Şekil 4.5: İstanbul İli 1980-Günümüz Döneminde Bazı Kentsel Yapılaşma ve Dönüşüm Faaliyetlerinin Yasal Altyapıları.....	70
Şekil 4.6: İstanbul İli 1980-Günümüz Döneminde Bazı Kentsel Yapılaşma ve Dönüşüm Faaliyetlerinin İl Haritası Üzerindeki Mekânsal Dağılımı.....	71
Şekil 5.1: Yapı Disiplini Sistemi’nin Genel Görev ve Kontrol Dağılım Şeması.....	75

KENT KİMLİĞİNDE YAPISAL ESTETİĞİN MEVZUATTAKİ KARŞILIĞI, UYGULAMA ESASLARI, DENETİMİ VE ÖNERİ SİSTEM MODELİ

ÖZET

Kentler, kuruldukları andan itibaren gelişmekte, kimlik kazanmakta ve belli bir olgunluğa ulaşmaktadırlar. Bu durum kentlerin ölçeklerine ve buldukları coğrafyaya göre üzerindeki yapılar ve doğal oluşumlar sonucu bir siluet kazandırmaktadır.

Kentlerdeki birbirinden bağımsız yapılaşma çabaları, sadece kendi içinde amacına hizmet vermekte, kentin içinde yer almakta fakat kent kimliğinden soyutlanmış bir ruh ile yaşamaktadır. Kentlerin ruhu, kimlikleri ile nefes almaktadırlar. Bu nedenle kent kimliğine aykırı tüm uygulamalar, kendi içlerinde modern, estetik ya da işlevsel değerlendirilseler dahi çevresiyle uyumsuz, kent estetiğine aykırı bir tutum sergilemektedir.

Ülkemizde imar faaliyetleri, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında genel başlıkta ele alındığında yapılaşma hareketlerine göre planlama, projelendirme, uygulama ve denetleme aşamaları olarak yürütülmektedir. Sürecin başlangıç aşaması olan planlama çalışmaları için kanun, birden fazla kamu kurumuna plan yapma ve onaylama yetkisi vermektedir. Her kurum kendi sorumluluk alan sınırları içerisinde planlarına uygun projelendirme yapmakta ve uygulamaya koymaktadır. Bu durum neticesinde birbirinden bağımsız birçok uygulamalar tamamlanmakta fakat kent içinde hiçbir harmonisi olmayan yapı ürünleri kendine yer edinmektedir.

Çalışmada kentlerin estetik kaygıdan uzak, ekonomik temeller üzerine kurulu bir anlayışla kaybetmekte oldukları bu kimlik kaybı karşısında mevzuat, mimari tasarım, yapısal estetik, ekonomi ve çevre esaslı yapılacak düzenlemelerin ve olması gereken kriterlerin irdelenmiş olup kamu yönetiminin yapılması gereken çalışmalar ortaya konulmuştur.

Özgün kent kimliğine ve kent silüetine sahip kentler ortaya konulup kimlik tahribatına uğramış, rant odaklı yaklaşımlarla kaybolan kent kimliklerinin tekrar kazanımı ve yenileme süreçleri anlatılmıştır. Kentin coğrafisi, ekonomik, tarihi ve kültürel dokusu kentteki yapılaşma, dönüşüm ve gelişme faaliyetleri için temel dayanaklar olarak ele alınmıştır. Çalışma dört ana bölümden oluşmaktadır. İmar mevzuatı ve yetkili idareler, korunması esas kentsel kimlik kavramı, ekonomik odaklı yapılaşma faaliyetleri ve yapılaşma çalışmaları için öneri sistem modeli ana başlıkları oluşturmaktadır. Çalışma ile başlangıçtaki planlama aşamasından en son yapı ürününün tamamlanma aşamasına kadar olan ve sonrasını kapsayan sürecin paydaşları, gereklilikleri ve kent kimliğine uyumu işlenmiş olup tüm süreci kapsayan öneri sistem modeli belirtilmiştir.

Anahtar kelimeler: *Kent kimliği, Yapısal Estetik, Kent Silüeti, Kent Estetiği, Kentsel Rant, İmar Mevzuatı, Yapılaşma, Kentsel Yenileme, Kentsel Dönüşüm.*

STRUCTURAL AESTHETICS OF URBAN IDENTITY PROVISION IN THE LEGISLATION, APPLICATION PRINCIPLES, CONTROLS AND PROPOSED SYSTEM MODEL

ABSTRACT

Cities, developing from the moment of their establishment, are reaching a certain maturity and gaining identity. This situation according to the scale of the city and the geography in which they are located on structures and natural formations that are the result of a silhouette.

Construction efforts in the cities independent of each other, not only it serves its purpose in itself, but the identity of the city the city is located inside an isolated soul living with. The spirit of the city, with IDs are breathing. Therefore the identity of the city within themselves all the applications that are contrary to modern, aesthetic or functional, even though they are incompatible with the environment, demonstrate an attitude that is contrary to the aesthetics of the city.

Construction activities in our country, 3194 zoning code under the general headings taken according to the movement of construction planning, project development, implementation and monitoring stages is carried out. Planning studies for the initial stage of the process, which is law, gives the authority to make and approve a plan to more than one public institution. Each institution has its own area of responsibility in accordance with project design conduct and practices within the boundaries of the plan reveals. This situation is being completed as a result of the many applications that are independent of each other, but no harmony within the city non-self consists in Building Products.

In the study the aesthetic concerns of the city, away from economic fundamentals, with an understanding that they are losing that is built on the loss of identity in the face of legislation, architectural design, structural, aesthetical, economic and environmental based on arrangements to be made, and these criteria should be outlined the work that need to be made by the public administration.

The identity of the original city and the city skyline in the middle of a city with identity and have suffered the destruction of be put, rant-oriented approach to urban renewal and recovery processes are described again with lost identities. The city's geographic, economic, historical and cultural construction in the city, have been taken as the fundamental basis for conversion and development activities. The study consists of four main parts. Zoning regulations and the competent authorities, mainly the protection of the concept of urban identity, economic-oriented system model for the proposed construction activities and construction constitute the main topics of the work. From the initial planning phase of the study up to the stage of completion of a product to the latest build and its aftermath, covering the stakeholders of the process,

requirements, and identity of their city and processed in compliance with the proposed system, covering the entire process are specified in the model.

Keywords: *Urban Identity, Structural Aesthetic, The City Skyline, The aesthetics of The City, Urban Rent, Building Regulations, Construction, Urban Renewal, Urban Transformation.*



1. GİRİŞ

Tarihte insanoğlunun yerleşik hayata geçmesiyle birlikte bir arada yaşamanın ve toplumsal birlikteliğin gereği olarak günlük hayatın programlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Yapılan program ile en temel haklardan biri olan barınma hakkı artık yerleşmenin şartlarına göre şekillenmiştir. Yüzyıllar boyunca yaşanan gelişmelere neticesinde kurulan kentlerde coğrafi, kültürel, iklimsel şartlara bağlı olarak doğru yapım malzemesi, işlevsel mahaller ve uygun planlama çalışmaları, zorunluluk gerektirmiştir.

En basit anlamda planlama ile kentler, meskenler, meskenler arası ulaşımı sağlayan yollar ve meskenler ile ticari faaliyetlerin yürütüldüğü yerler arası bağlantılarla yaşamlarına başlanmıştır. Daha sonra kurulan diğer kentler ile aralarındaki bağlantılar ve diğer diyarlar ile kurulan ilişkiler yine coğrafi, ticari ve bazen savaş vb. etkenlere bağlı olarak şekillenmeye devam etmiştir.

Dünya tarihinde geçmişten günümüze kadar olan bu süreçte birçok kent kurulmuş, farklı nedenlerle yıkılmış ve bazıları yeniden kurulmuş olup tarih boyunca kendini olabildiğince koruyan, birçok medeniyetin izlerini taşıyan ve eski şehirler olarak nitelendirilen, doğal güzelliklerini insanoğluna karşı olabildiğince korumuş olanlar kimlik kazanmışlardır. Bununla birlikte yakın tarihte sanayi devrimi, yaşanan teknolojik gelişmeler ve insanoğlunun artan tüketim ihtiyacı çoğu kente de kimlik kazanımında bulunmuştur.

Planlama ve sonrasında korunma ilkeleri üzerine kazanılan kent kimliği, yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası birçok ihtiyacı içinde barındırmaktadır. Bu ilkeler ışığında çalışmada ülkemizde ulusal planlama esaslarının desteklenmesi gereken yanları, revize olması gereken noktaları ve dikkate alınmaması halinde planlamada eksiklik bırakmayacak bölümleri, korunması gereken kentler hedefiyle, mevzuat boyutu, planlama esasları sonucu kentler ve korunan kimlik yapıları, rant odaklı yapılan çalışmaların kamusal fayda karşısındaki değer dağılımı ve bu veriler doğrultusunda neler yapılmalı, neler dikkate alınmalı, planlamada sürecin iskeleti nasıl oluşmalı gibi sorulara cevap verecek öneri sistem modeli yer alacaktır. Çalışma ile

ulusal sınırlar içerisinde kamu yönetimi eliyle sağlıklı ilerleyen planlama süreci, planlama sonrası projelendirme, uygulama, sürecin tamamını kapsayan denetim süreçleri ve her bir kentin kendi öz kimliğine kavuştuğu, karakteristik özelliklerine, özgün değerlerine sahip olduğu bir sistem hedeflenmiştir.

Sistem modeli ile planlamaya bağlı yapılaşma faaliyetleri adına yapılacak her çalışma, kentin kendi değerleri ve kamu yönetimince alınmış kararlar neticesinde kendi imar yasasına göre yapılacaktır. Kendi içinde korunma esasına ve mimari temel tasarım ilkeleri nispetince her proje, uygulanacağı alanda o alana özgü, özgün tasarımı ve çevresiyle uyumlu çıktılara sahip olmalı kriteri gereğine göre kentler, önce yerel, sonra bölgesel ve daha sonra ulusal planlama sınırlarında ülkenin kentsel üst kimliğine katkıda bulunacak, sonrasında ulusal kent estetiği olgusunun parçalarını oluşturacaktırlar.

2. KAMU YÖNETİMİ-İMAR MEVZUATI

2.1. Merkezi Yönetimde İmar Yaklaşımları-Yetkileri

Kamu yönetimi, ulusal sınırlar içerisinde kanunların izin verdiği ölçü ve çerçevede değer yaratıcısı ve dağıtıcısıdır. Ülke topraklarında yerleşim ve yatırım alanları için yapmış olduğu politikalar, korunması esas alanların belirlenmesi ve korunması, yatırımcıyı yönlendirdiği bölgelerde teşvikler sunması devlet yönetimlerinin sorumluluk alanlarında yer almaktadır. Sorumluluk alanında bahsedilen çalışmaları ilgili sektörlerce programlamayan yönetimler, çalışmaları üzerine almış ve uygulanmasından neticelenmesine kadar kendi öz kaynakları ile yürütmektedir veya yürütmek zorunda kalmaktadır. Bu nedenledir ki bireyin toplum hayatındaki konumu ve toplumsal düzenin sağlanması ve yerleşik hayatın planlanması gibi konularda devlet, egemen olduğu sınırların yer altı ve yer üstü kaynakları, doğal zenginlikleri, tarihten gelen birikim ve kültürel değerleri, demografik yapıyı ve jeopolitik konumunu dikkate alarak planlama kararları almaktadır. Bu kararlar bölgesel, kentsel ve korunması esas alanları kapsayan imar çalışmalarının temelini oluşturur. İmar kararlarında esas olan kanun, yönetmelik, yönerge ve benzeri bütün mevzuat çalışmalarının amacı, ulusal sınırlar içerisinde doğal, tarihi, kültürel zenginlikleri korumak, insan nüfusunun homojen dağılımını sağlamaktır. Alan-insan yoğunluğunun homojen dağılım göstermiş tablolarda merkezi yönetim, yerel yönetimlerin düzenin devamlılığını sağlama görevlerini denetleyecektir. Hedeflenen tablo bu olsa da reelde yerel yönetimlerin kısıtlı bütçelerle yatırım politikaları üretmeleri gibi bir gerçek ortaya çıkmaktadır. Merkezi yönetim barınma, eğitim, sağlık, ulaşım ve benzeri kamusal hizmetleri şehir ve bölge planlama çalışmalarıyla birlikte düşünmek zorundadır. Ayrıca nüfusun belli bir şehirde, bölgede yoğunlaşmasının önlenmesi yine bu kararlar neticesinde düşünülmeli ve alınmalıdır. Ulusal sınırlar kamu hizmetlerinin kaliteli ölçüsünde fark aralığının oluşmasından etkilenmemeli, nüfus yoğunluğunun az olduğu bölge ve şehirler hizmetlerden olabildiğince yoksun, nüfus yoğunluğunun aşırı değerler gösterdiği bölge ve şehirlerde ise hizmet ve yatırımların en çok görüldüğü

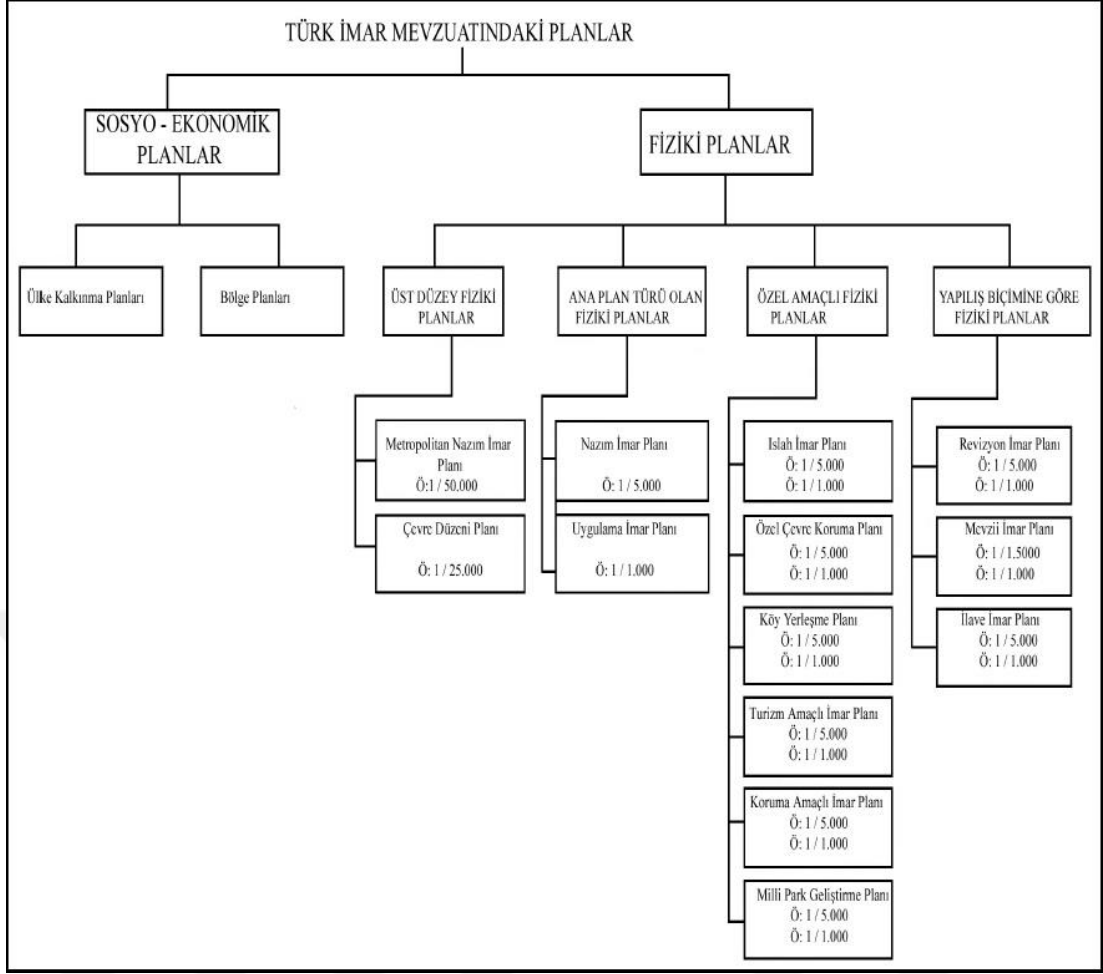
noktalar olmamalıdır. Bahsedilen planlama tam da bu noktada devreye girmektedir. Büyükşehirlerin nüfuslarıyla değil planlanmış ve kimliklerini kazanmış olarak tanımlamalarda yer almalı, planlama çalışmaları ve imar süreçleriyle kentsel kimlikleri belirlenmelidir. Tüm bu durumlar ışığında devlet plan yapmak veya yaptırmakla sorumludur. Bu sorumluluk neticesinde imar faaliyetleri devletin kontrolünde olmalı ve belirlediği sınırlar içerisinde vuku bulmalıdır. Ülkemizde 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ulusal sınırlar içerisinde bu faaliyetlerin uygulanması, düzenlenmesi ve denetlenmesini kapsamaktadır. Yedi bölümden ve toplam elli maddeden oluşan kanun, ilgili alt ölçekte yönetmeliklerle desteklenmektedir. Planlı ve Plansız Alanlar Tip Yönetmelikleri bu yönetmeliklere örnek verilebilmektedir. Merkezi yönetim, ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında merkezde ve yerelde çalışmalarını sürdürmektedir. Yerelde yetki aktarımında bulunarak yerel yönetimlere kanun çerçevesinde yol göstericidir ve denetlemekle yükümlüdür. Ancak toplumsal gerçekler göz önüne alındığında mali ve idari denetim mekanizmasının zayıf olduğundan veya böyle algılandığından bahsedilebilmektedir. Yapılan uygunsuz imalatlar, planlamaya ve projelendirmeye uymayan uygulama örnekleri, idari yaptırımların yetersiz ya da denetimin, denetim sonrası sistemin sağlıklı olduğunu göstermektedir. Ulusal sınırlar içerisinde bölgeden bölgeye değişen yapılaşma örnekleri, coğrafyanın tümünde bütün analitik ve sosyal değerleri dikkate alınarak yapılması gerekmektedir. İmar kavramının mimari ilkelerin ve toplumun yapıtaşlarının bir arada yer almasıyla kültürün ve kültüre bağlı barınmanın toplumsal mekânları ortaya çıkardığı sonucu bir gerçektir. Ülke genelinde yürürlükte olan kanunun yorumlanmasının kimi zaman ilden ile yeri geldiğinde ilçe yerel yönetimlerine kadar farklı olduğu görülmektedir. Bu da ilgili mevzuatın anlaşılır olup olmamasını tartışmaya açmakta ancak anlaşılacağı üzere mevzuattaki öğelerin altlıklarının yeterince açıklayıcı ve dolu olmadığı, anlaşılan bütün maddelerin de kanunun denetleyicisi kamu yönetiminin konu hakkındaki yeterli hizmeti veremediği gerçeğidir. Yerel yönetimlere sorumlu oldukları sınırlar çerçevesinde uygulama, denetim ve denetim sonrası işleyişi düzenleme yetkisi veren, merkezi yönetimin yetki aktarımına gittiği durum genel çerçevede düşünüldüğünde ‘sen kontrol edinlene kadar kontrol etme’ anlayışı süregelmektedir. Bu, günümüz uygulamalarından ve uygulama sonrası denetim mekanizmasından gözlemlenmektedir. Merkezi ve yerel tüm yetki birimlerinin hangi alanlarda ne gibi çalışmalar yapabileceğinin, kanun sınırlarınca yapmakla yükümlü oldukları çalışmaların, izin verilen ve proje aşamaları denetlenen

inşa faaliyetlerinin hangi plan başlığı altında uygulanmasının öngörüldüğünün, imar mevzuatının yapıtaşlarının oluşturan kanunların içerikleri ve revize gören maddeleri ne tür çalışmaların önünü açtığı ve yol gösterdiğinin tamamı kanun metninin içeriğince incelenmesi zaruridir. Bu çerçevede kamu yönetimi, sırasıyla üst ölçekte planlardan bu planların ışığında alt ölçekte planları yapmak ve yaptırmakla yükümlüdür. Bu sayede coğrafi alanların hangi yapı niteliğine hizmet edeceği ve diğer tüm fonksiyonlarla bağlantıları bu planlarda alınan kararlara göre nihayete ermektedir. 3194 sayılı imar kanunu planlardan ve içeriklerinden bahsetmekte gerekli düzenlemelerinde merkezi yönetimce gösterilen usullerce yapılacağını-yaptırılacağını içermektedir.

2.1.1. 3194 Sayılı imar kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu, toplamda yedi bölümden ve elli maddeden oluşmaktadır. 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu ve değişikliğini öngören 1605 sayılı kanun, ek ve değişiklikleri, bu kanunla birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. Genel hükümler, imar planları ile ilgili esaslar, ifraz ve tevhid işleri, yapı ve yapı ile ilgili esaslar, çeşitli hükümler, 2960 sayılı Boğaziçi kanunu ile ilgili hükümler ve geçici hükümler, yürürlük ve yürütme kanununun bölüm başlıklarını oluşturmaktadır. Kanun içeriği gereği, planlama aşamalarından, üst ve alt ölçekte plan çalışmalarından, plan yapmaya yetkili kurum ve kuruluşlardan, planlama hiyerarşisinden, imar çalışmaları ve yapılaşma sayısal değerlerinden ve sınırlarından, inşa faaliyetlerinden önce olması gereken süreç ve kurum ilişkilerinden, yapılacak faaliyetlerin paydaşlarından ve paydaşların yükümlülüklerinden, tüm imar işlemlerinde ve süreçlerinde kanuna aykırı yapılacak çalışmalarda uygulanacak müeyyidelerden, Boğaz kıyı bandında 2960 sayılı kanun gereği istisnai durumlardan detaylı bir şekilde bahsetmektedir. Ayrıca kanunda bir önceki değişikliklerine istinaden geçici maddeler ve önceden iptal edilen hükümler yer almaktadır. Kanun, ulusal planlama sistemimizi açıklamasının yanında merkezi ve yerel yönetimler arası yetki alanı ayrımlarından, yetki karmaşası durumlarında kararlar yetkili ilgili bakanlık ve mahalli idare birimlerinden söz etmekte, yetki alanları kapsamında ne gibi faaliyetlerde bulunabilecekleri, kanuna aykırı yapılacak çalışmalarda inşa faaliyetlerinin durdurulması, sonlandırılması, çalışmayı yapan kamu, özel sektör veya iş ortaklıklara uygulanacak yaptırımları bahsedilen bölümlerinde açıklanmıştır. Aksi durumlarda imar hukuku dalı ile hukuki yolların açılacağı, yürütmeyi durdurma kararları alınarak çalışmaların plan, proje, inşa

faaliyetlerini durdurma, iskân aşamalarına geçilememesi ve işlevine göre hizmetlerinin verilememesi gibi sonuçlarında olabileceği bilinmelidir. Kanun, altyapı, üstyapı çalışmalarında yapının ilgili kurumlarla olan çalışma ilişkilerindeki koordinasyondan, olması gereken süreçlerin ilerleme kaydederken yerel birimlerle paylaşılması gereken aşamalardan ve izin belgelerinden, yapı yapma sınır değerlerinden, varsa veya belli bir vadede olacaksa komşu yapılarla olacak senaryoların gerekliliğine göre imalatların sonlandırılması, vb. başlıkları içermektedir. Bahsi geçen tüm durumlar için alınan plan kararları üst ölçekten alt ölçeğe uygun bir şekilde aktarılmakta ve her plan kararları gereği niteliklerine göre uygulamalar için kılavuz görevi görmektedir. Planlama hiyerarşisini oluşturan üst ve alt ölçekli planların sıralaması bulunmaktadır. Bölge ve Çevre Düzeni planları üst ölçek planlardır. İmar planları bu plan kararlarına göre şekil almaktadır. İmar planları ise ikiye ayrılmaktadır; Nazım İmar planları, Uygulama İmar planları. İmar planları ayrıca ihtiyaç duyulan hallerde yapılması ve kabulü belli kıstaslar dâhilinde olan Revizyon, İlave ve Mevzi İmar planları olarak üçe ayrılmaktadır. Ayrıca Metropolitan İmar planları ise özellikli planlar olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın gerekli gördüğü hallerde yaptığı ve yaptırdığı imar planlarıdır. Planlar arası uyum ancak alınan kararlar doğrultusunda yapılacak çalışmalara bağlıdır. Planlar, mimari ölçeklendirmeye göre karar çeşitliliğinin ve nihai detayların yer aldığı sistemsel bir sınıflandırmadır. Her plan, kendi tanımı içinde, yapılmasında veya yaptırılmasında sorumlu olan kurum uhdesinde kendinden alt ölçekteki planlara yol gösterici, üst başlıktaki planlarla ise uyumlu ve bu plan kararlarını açıklayıcı olmaktadır. Üst plan ölçeğinde nihayete ermiş tüm tespitlere dair ayrıntı içermektedir. Kanun kapsamında verilen planlar arasındaki kararlar bütünlüğü, ülke geneli, bölgesel ve yerel ölçekteki alanlarda özünde hedef politika bütünlüğünü vermektedir. Farklı hizmet kollarındaki olan kamu ve özel sektör tüm kurum ve kuruluşların yapacağı çalışma izin belgelerinin bu imar kararları ile alındığı söylenebilir. Korunması kesin kez kararlar kapsamına alınan 1.sınıf bir tarım arazisinin sanayi imar faaliyetlerine açılmaması, üst ölçekte bölge planından başlayarak alt ölçekte uygulama imar plan çalışmalarına kadar plan kararlarınca netleştirilmiş bir durumdur. Farklı bir durum söz konusu olamamaktadır. Nitekim kurumlar tarafından bu tarz çalışmaların uygun görülebilmesi planlama yapmayı anlamsız kılacak ve nizami olmayan sonuçlara sebebiyet verecektir.



Şekil 2.1: Türk İmar Mevzuatında Planlar Hiyerarşisi [1]

3194 sayılı İmar kanununda yer alan planların içeriğinden bahsetmek gerekecektir. Böylece her üst düzey planın alt planlara aktardığı görev başlıkları görülebilmektedir. Bölge Planı, 3194 sayılı İmar Kanununa göre ilk sırada yer alan planlardır. Bölge planları, fiziki detaylardan çok planlanan uygulama kararlarının bütünlüğünü ve çeşitliliğini içermektedir. Bölgedeki nüfus etkeni ve ekonomik gelişim düzeyini dikkate alarak potansiyellerinden bahsetmektedir. Uygulaması düşünülen ekonomik yatırım kararlarının hedeflerini, faaliyetlerini ve uzun vadede göstereceği gelişimlerini öngörmektedir. Bu planlar, gerekliliklerinde Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılır ya da yaptırılabilir. Planlaması yapılan bölgenin alt ölçekteki alanlarına göre yatırım politikalarını, farklı sektörler arasındaki disiplinlerin uyumu ve koordinasyonunu içermektedir. Bölge Planlarında bölgede değer yaratıcılığının yanında gelişim sürekliliğini teşvik edici kararlar yer almaktadır. Bölgesel ölçekte politikalar ve önlemler içeren, çok yönlü fiziksel düzenlemelere yönelik sürekli gelişmeyi yönlendiren üst düzey planlar olması gerekmektedir.[2: 67]

Çevre Düzeni Planı, ulusal ve bölgesel plan kararlarına uygun, konut, ticari, tarım, turizm, sanayi ve ulaşım gibi alanların farklı kullanım kararlarını netleştiren plandır. İlgili planlarda bahsedilen farklı arazi kullanımlarının arasındaki uygulamaların uyumu, buna bağlı olarak yeraltı ve yerüstü zenginliklerin, tarihi ve kültürel değerlerin çevresiyle bütünlüğün korunması, özgünlüğüne uygun geliştirilmesi için düzenlenen üst ölçekteki planlar ile koordine olması, alt ölçekteki planların karar alımlarına kılavuz olması, planlama, uygulama ve yatırım odaklı sektörlerdeki kurum ve kuruluşları yönlendirici, kararlarıyla bağlayıcı olması, planın temel hedeflerini oluşturmaktadır.

İmar planları, ulusal imar yaklaşımlarının fiziki planlama sürecinde bireyin haklarına kadar indirgenmiş inşa faaliyetlerine ait sayısal veriler, ölçü ve niteliklerini belirleyen planlardır.[3: 27] Bu planlar, Bölge ve Çevre Düzeni Plan kararlarına göre düzenlenmektedir. İmar uygulamaları öncesinde son plan programını ve ayrıntılı analitik verileri içermektedir.[4: 53] İkiye ayrılmaktadır. Bunlar; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı. Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planının temelini oluşturan kararlar bütünüdür. Uygulama İmar Planı öncesinde bu planlarda nüfus, yapı yoğunluğu, bölgenin ya da beldenin büyüme ve gelişim planları karara bağlanmaktadır. Bu bağlamda yerleşmenin gelecekteki senaryoları hazırlanmış olup karar ilkeleri ve bölge hedeflerinin çerçevesi çizilmiştir. İmar Kanununun 5.maddesi ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki tanıma göre uygulama imar planı ise, "Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır. "^{2:72} Planların bölgenin gelişmişlik düzeyi, nüfus yoğunluğu veya yatırım kararlarına göre kimi zaman değişikliği gerekmektedir. Bunun sonucunda farklı anlamlara gelen tanımlar oluşmaktadır. Bu tür planlar Yönetmelikte Revizyon İmar Planı, İlave İmar planı ve Mevzi İmar Planı olarak adlandırılmaktadır.

Revizyon İmar Planı, nazım veya uygulama imar planlarının uygulanmasının imkân vermediği ve uygulamaların yerleşmenin ihtiyacını karşılamayacağı durumlarda planın tamamının ya da büyük bir bölümünün yine yapım tekniklerine uygun olarak düzenlenmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Plan, yerleşmenin insan yoğunluğu, yapı faktörü ve ulaşım ağı esasları dikkate alınarak plan kararlarını etkileyen revize işlemler

bütünüdür. Revizyon İmar Planları, bir imar plan değişikliğinden öte mevcut planın ana kararlarının yenilendiği bir revize çalışmadır.[2: 75]

İlave İmar Planları, uygulama imar plan sınırlarının gelişme alanları açısından ihtiyacı karşılamadığı durumlarda mevcut plan ve ulaşım ağları ile bütünlük sağlayacak şekilde planın genişletilmesi sonucu oluşan planlardır. Arazinin kullanım niteliği ve kararları ile ulaşım faktörü dikkate alınarak oluşturulmaktadır. Komşu birkaç parselde yapılacak çalışmalar bu planların amacıyla örtüşmez ve kabul edilemez. İmar izni bulunmayan bu ve benzeri alanların bu plan ile imar kimliği kazanması mümkün değildir. Bu durum arazi rantını artıran ve yasal dayanağı bulunmayan bir sonuç olacaktır. Ancak yerel yönetimlerin özellikle belediyelerin ne denli ilave imar planı yapmaya ihtiyaç duydukları, yaptıkları çalışmalar, bir gözleme ve denetime tabi değildir.[5: 52]

Mevzi İmar Planı, eldeki planların yerleşmiş nüfusa karşı cevap veremediği bununla birlikte mevcut plan sınırları dışında olup gerekli altyapı ihtiyacını kendi sınırlarında karşılayacak olan, bu verilerin belgelere ve ilgili plan raporlarına dayanması gereken durumlarda hazırlanan plandır. Planda alınan kararlar neticesinde mevcut planda gerekliliklerin karşılanamadığının ve planın yapılması durumunun zorunluluk teşkil ettiğinin ayrıntılı bir biçimde belirtilmesi gerekmektedir.[5: 59]

Metropolitan İmar Planları, planlama kademelerinde yer almamakla birlikte İmar Kanununun 9.maddesinde yer alan ifadelerde ‘Bakanlığın gerekli gördüğü hallerde ulaşım ağlarının merkezi ya da aktarma noktaları içinde kalan, birden daha fazla belediye sınırlarında bulunan alanlarda afet olayları, toplu konut uygulamaları ve Gecekondu Kanunu gerekliliklerinde istinaden plan yapmak için ilgili idarelere bilgi vererek gerektiğinde işbirliği öngörerek plan yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve onaylamaya yetkili olduğu’ planlardır. Planın kanunda yer alan ve gerekli görüldüğü hallerde hazırlanacak bir çalışma olduğu anlaşılmaktadır.[6]

İmar kanununun içerdiği bahsi geçen planların hazırlanması, uygulanması ve uygulaması sonrası üst ölçekteki planlar tarafından ilgili kurumlarca denetlenmesi önem arz etmektedir. Plan hiyerarşisi korunduğu sürece alınan kararlar süreci sağlıklı yürütecektir. Aksi durumda menfi alınan kararlara bağlı zarar gören çevre ve ardından uzun süren yargı süreçleri birbirini takip edecektir.

2.1.1.1. 3194 Sayılı imar kanunu uygulama esasları, denetimi ve denetim sonrası süreç

3194 Sayılı imar kanunu, sorumlu oldukları sınırlar içerisinde merkezi ve yerel kamu kurum ve kuruluşlarına plan yapma, onaylama ve denetleme yetkisi vermektedir. Bu yetki kapsamında kanunun öngördüğü istisnalar haricinde imar faaliyetleri belli plan kararları ve sayısal değerler neticesinde yapılmaktadır. İmar uygulama esaslarını belirleyen bu sınır değerler, parselasyon çalışmalarına, arazi yapısına, yapı silüetine, kamusal alanların konumlanmasına ve daha birçok gerekçeye göre farklılık gösterebilmektedir. Ada veya parsel bazlı çalışma inşa çalışması yapıldığında kamusal terk alanları, komşu yapılardan çekme mesafeleri, altyapıya uygun zemin kazı çalışmaları, yapı yükseklik sınır değerleri, yapılaşmaya elverişli veya değil projelendirilme çalışmaları, imar izni kapsamında yapı niteliği, kanunun ölçütlerini belirlediği bazı başlıklardır. Kanunun birinci bölümünde yer alan istisnai durumlar ile kanunun uygulama esaslarının zorunlu olmadığı ve denetime tabi tutulmayacağı kurum ve kuruluşlardan da söz etmektedir. Bununla birlikte ikinci bölümde planlama kademelerinden bahsetmekte, böylece planların hazırlanmasından sorumlu kurumlardan, yetki alanlarından, plan ölçeklerinden, onay mercilerinden, planların sorumluluk alanlarından ve ilgili idarelerce hazırlanan planlara göre tasarlanmış projelerin özgünlüklerinden bahsetmektedir. Bunlar için kanunda ‘mimari estetik komisyonu’ adı altında denetim biriminden söz edilmektedir. Yalnız kanunun 8.maddesinin j fıkrasında yer alan bu tabir, sadece projelendirme çalışmasının özgünlüğünü sorgulamakta, projenin uygulanacağı yerde komşu yapılarla ve kent dokusuyla uyumunu göz ardı etmektedir.[7] Kanunun 21.maddesinde yer alan projenin olduğu alanda belediye ve valiliğin, yapının komşu yapılarla ve çevresiyle güzel bir görünüm elde etmesini amaçlayan yapı ile alakalı dış cephe boyasını ve rengini, çatı kaplaması ve rengini belirlemeye yetkili olmasından bahsetmekte ancak projeye onay ve ruhsat verilme aşamasından inşa faaliyetlerin tamamlanıp yapı oturum izni verilmesi sonrasına kadar olan süreçte dikkat edilmediği görülmektedir.⁷ Mimari estetik komisyonları bu süreç karşısında projelerin inşa çalışmalarına başlaması için yapı ruhsatı alması gerekliliği üzerinde durmakta ve kanunun belirlediği sayısal verileri asgari düzeyde sağlamasına, mevzuata aykırı bir durum söz konusu olmamasına istinaden tip proje olarak nitelendirilebilecek her çalışmanın onay mercii görevini üstlenmektedir. Böylece bahsedilen komisyon, mevzuatı uygulayan ve kâğıt

üzerinde kalan bir jüri görevini yerine getirmektedir. Tarihi doku, turistik alan veya korunması esas yeşil alanların imar faaliyetleri dışında bu tarz komisyonların etkinliği, merkezi yönetimler ve bunlara bağlı yerel yönetimlerce ne yazık ki az sayıda örneklerine rastlanmaktadır. Ayrıca inşa imalat faaliyetleri tamamlanmış yapılarda projeye ve yapı ruhsatına uygunluk kontrolleri için yapı oturum izni olan iskân belgesi verilmektedir. Bu süreç uygulama esasları denetim sürecinin kanunca son aşamasıdır. Bu belgeyle birlikte yapı ilgili idare tarafından kullanılabilir onayının alındığını göstermektedir. Ancak merkezi ve yerel yönetimlerce nüfus yoğunluğunun fazla olduğu, kurumların hizmet verdiği alanlarda yeterli personel gücünün olmadığı, iş yükünün denetim sürecine olumsuz etki ettiği durumlarda iskân izin süreci sadece belge üzerinde kalan yapı ruhsatına aykırı ve hatalı imalatların varsa dahi gözden kaçırıldığı mevzuatta karşılığının bulunamayacağı süreçlere yol açmaktadır. İskân sonrası kat maliklerinin veya yapı mülk sahibinin kendince revize ettiği imalatlar ve iskâna aykırı inşa çalışmaları denetime tabi tutulmamakta ya da kanunda yer alan cezai müeyyideler olması gereken caydırıcı etkiyi yapmamaktadır. Kimi zaman siyasi öngörüler kimi zaman da yetkin denetiminin yapılmadığı, yapılamadığı aşamalardan sonra maalesef önce yerelin daha sonra bölgenin ve merkezin dokusu modern ve çarpık yapılaşmaya sebep olmakta ancak farkındalık oluşturulamamaktadır. Kanunun 36. ve 37. maddelerince yer alan kapıcı daireleri, sığınaklar ve otopark alanları genellikle zemin kotunun altında kalmakta ve kanunun izin verdiği sınır değerler içerisinde imal edilmektedir. İskân sonrası denetim süresince ilgili idare aykırı gördüğü imalatların düzeltilmesini mülk sahibine veya sorumlusuna iletmektedir.[7] Üç aylık süreçte herhangi bir düzeltme işlemi yapılmadığında idare çalışmayı kendisi yapmakta ve mülk sahibine bedelini yansıtmaktadır. Kanun çerçevesinden bakıldığında etkisi geniş bir başlığa atıfta bulunan bu madde yine bahsedilen nedenler, gerekçeler neticesinde yeterince uygulanmamaktadır. Yapılan uygulamalar dikkatli incelendiğinde görülecektir ki zemin kotu altında yapılması gereken depo ve benzeri bu mahaller daha sonra tapu ek kayıtlarında olmasına karşın sağlıklı ve olumsuz koşullara rağmen mesken haline getirilmekte ve ticari kazanımlar elde edilmesi hedeflenmektedir. Kanunun 42.maddesi ise bu ve benzeri durumlarda mülk sahibine veya yapımı üstlenen kuruluşlara uygulanacak cezai bedellerden ve oranlardan bahsetmektedir. Cezai bedelleri yapı sınıflarına ve toplam inşaat metrekare alanlarına göre belirten madde de inceleneceği üzere yetersiz ve caydırıcı etki yapmayan bedeller öngörmektedir.[7] Örneğin IV-A grubu yapı sınıfı olarak geçen yedi katın altındaki

apartman tipi konut projelerinde mevzuata aykırı yapılan imalatlardan her bir metrekare için 23(yirmi üç) Türk lirası cezai bedel öngörülmektedir. Bunun yanında her yıl bakanlıkça açıklanan yapı sınıflarının yaklaşık birim maliyet fiyatları bulunmaktadır. Aynı grup yapı sınıfı için birim maliyet metrekare fiyatı 800(sekiz yüz) Türk lirasıdır. Ülkemizce inşaat sektörünün sorgulanmayan ve üst limiti bulunmayan satış rakamları hatırlandığında bu rakam müteahhit firmanın maliyeti sonrasında ticari kazanımı için daha üstünde bir satış fiyatlandırması yapacağı tahmin edilebilmektedir. Verilen örnekle varılacak noktayı karşılaştırmak kanunun güncellenmesi ve günün şartlarına uygun müeyyideler içermesi gerektiğini anlatmaktadır. Aynı birim metrekare için elde edilen kazanım, ödenecek cezai bedelin kat be kat üstünde olduğundan iskân öncesi veya sonrası aykırı imalatların yapılmamasının önüne geçememekte ve caydırıcı etki yapamamaktadır.

2.1.2. Planlı ve plansız alanlar tip imar yönetmeliği

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği, toplam beş bölümden ve altmışaltı maddeden oluşmaktadır. Yönetmelik, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanarak hazırlanmış olup belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olan ve imar planı bulunan tüm alanlarda uygulanmaktadır. Belediyelerin imar müdürlüklerinin altında ruhsatlandırma birimlerinin yapı ruhsatı vermeleri için gerekli olan tüm sayısal veri ve değerler, imar kanununa dayanarak bu yönetmelikte yer almaktadır. Asgari mahal metrekare limit değerlerinden yapı, altyapı, tesisat ve gerekli hacim teçhizatlarına kadar uygulandığında ada veya parsel üzerinde mimari tip projelendirmek için tüm değerlerin yer aldığı yönetmelikte imar çalışmalarında yapı yüksekliği, cephe uygulamaları ve yapı giriş noktaları, komşu yapılarla olan mesafeler ve yol genişlikleriyle ilgili bağlantıları ve benzeri detayları içermektedir. Proje müelliflerinin ve müteahhit firmaların projelendirme sürecinde el kitapçığı görevini görmekte belediye birimlerinde yetkili kişilerce de projenin ruhsatlandırma sürecinde, iskân öncesi ve sonrasında denetim kıstaslarına altlık oluşturmaktadır. Yapı denetim sisteminin imar mevzuatına girmesiyle birlikte müteahhit, idare ve yapı denetim kuruluşları üçgeninde projeye bağlı inşa çalışmaları devam ederken yapı denetim personellerince çalışmalar idare adına aşama aşama denetlenmektedir. Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin uygulanmasına yönelik bu denetimler, idare-vatandaş siyasi ilişkisi, yapı müteahhidi-yapı denetim kuruluşu ticari ilişkisi gibi nedenlerden dolayı sektöre uğramakta ya da istenilen verim ve disiplin çerçevesinde yapılamamaktadır.

Plansız alanlar tip imar yönetmeliği, belediye ve mücavir alanlarının sınırları içinde ve dışında yer alan plansız alanların yapılaşma çalışmalarını fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak yapılmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Yönetmelik, yedi bölümden ve altmışaltı maddeden oluşmaktadır. Plansız alanlarda yapılaşmaya ait sayısal sınır değerleri ve limitlerini belirlemektedir. Bu şartlara dair izinler ve denetimler ilgili yerel birimlerce yapılmaktadır. İlgili ilin belde belediyeleri, köy yerleşimlerinde muhtarlık izinleri ile proje onaylarının alınması ve imalatın kontrolü gerçekleştirilmektedir. Plansız alanlardaki yapılaşma faktöründe kent dokusu ve benzeri kıstaslar oluşmamakla birlikte doğal yapı, kültürel ve tarihi doku, bölgenin özgün ve geleneksel mimari dokusu ve yapı malzemeleri, korunması esas detayların başında gelmektedir. Bu nedenle plansız alanlarda plansız yapılaşma öngörüsünde bulunulamamaktadır. Yönetmeliğin denetimi, gerekli hallerde üst başlıkta o ilin valiliğince yürütülmektedir.

2.2. Yerel Yönetimlerde İmar Yaklaşımları-Yetkileri

Yerel yönetimler, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında imar faaliyetleri konusunda büyükşehir ve il belediyelerince yetkilendirilmiş olup ilçe ve belde belediyeleri, köy yönetimleri yapılan çalışmaların denetime esas olmasına ilişkin denetime tabidirler. Yapılan imar faaliyetlerince hazırlanan imar planlarının il çevre düzeni planı, bölge planı, ülke kalkınma planlarıyla uyumlu olması planların doğası gereğindedir. Aksi durum söz konusu değildir ve büyükşehir belediyeleri ilçe belediyelerini, il belediyelerinde ise ilçe belediyelerini il sınırlarında, mücavir alanlarda ise il özel idarelerini ilgili valilikler denetlemekle görevlidir. İmar kanununun 8.maddesince belediyeler nazım imar planlarını ve uygulama imar planlarını yapar ve belediye meclisince onaylayarak yürürlüğe girmesine sağlamaktadır.[7] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi dâhilinde olan imar kanununun genel sorumluluk ve yaptırım gücünün yetki aktarımı ile yerel yönetimlere devrettiği görev ve sorumluluklar, idarelerce denetim altında yürütülmekte bakanlık imar kanununda da belirtilen hallerde yetkiyi devralıp planları revize etme, durdurma ve yeniden yapma-yaptırma işlemlerini öngörebilmektedir. Bu kapsamda belediyeler hazırladıkları, ilan ettikleri ve onayladıkları imar planlarının bir kopyasını bakanlıkla paylaşmak zorundadır. Bu gereklilik yine aynı şekilde kanunun 8.maddesinde yer almaktadır. Belediyeler, hizmet verdikleri büyükşehir, il veya ilçede tarihi ve kültürel dokuyu, doğal yapıyı ve kentin dokusunu korumakla ve planları bu nispette hazırlamakla görevlidir. Bu nedenle bakanlık belirlediği esaslar ölçüsünde ilgili idarelere mimari estetik komisyonlarını

kurmasını sağlamaktadır. Komisyonlar sadece mevzuatta kalmayıp hazırlanan projelerin kent dokusunu, yapım malzemesini, silüette edindiği yeri ve çevresiyle estetik bütünlüğünü kontrol etmekle, iyileştirme yapılmasını talep etmekle veya onaylamakla yetkilidir. Ayrıca imar faaliyetlerinin büyükşehirlerin yetkili oldukları büyük ölçekte ve ana arterlerdeki projeler hariç imar birimlerince ruhsatlandırma, çalışmalar devam ederken denetlemekle ve inşaa faaliyetlerinin sonlanmasına müteakip yapı kullanım izni-iskân belgesini düzenlemekle yetkilidirler. Yetkilendirme belediye yönetimlerine 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile verildiği, kanunların içeriği incelendiğinde görülmektedir. İmar kanunu ilgili maddelerince atıf yaptığı görev ve sorumluluklar, 5216 ve 5393 sayılı kanunlarda belediye görev ve sorumluluklarında detaylı bir şekilde yer edinmiştir.

2.2.1. 5216 Sayılı büyükşehir belediyesi kanunu

5216 sayılı büyükşehir belediyesi kanunu, toplamda yedi bölümden ve otuz bir maddeden oluşmaktadır. Nüfusu yedi yüz elli bin kişinin üstünde olan il belediyeleri ilgili kanunca büyükşehir belediyelerine dönüştürülebilmektedir. Kentin coğrafi yapısına, gelişmişlik düzeyine, teknik altyapı hatlarına bakılmaksızın nüfusa göre, verilen hizmet ve mali desteklerin merkezi yönetimden daha büyük pay alabilmesi için hazırlanmış gibi görünmesi, bu kanunun ilgili maddesince aslında plansız büyüyen şehirleri ve ulusal sınırlar içerisinde homojen dağılım göstermeyen nüfus dağılımının önünü açmaktadır. Kasıtlı ya da istem dışı olsun bu, kaçınılmaz bir sonuç olarak kentleşme nüfusunun artması ve nüfus yoğunluğunun teşviki şeklinde yorumlanabilecektir. Bu nedenle yapı-ekonomi-nüfus yoğunluğu endeksi gözetilerek verilecek kararlar neticesinde dengeli ve planlı büyüyen, gelişen kentler büyükşehir statüsünü kazanmalı ve marka değeri taşımalarıdır. Planlı büyüyecek kentin planlamasının yapılması ve her ölçekte planlar arası hiyerarşinin korunarak uyumlu bir şekilde yürümesi gerekmektedir. Kanunun ilgili maddeleri ise büyükşehir yönetimlerinin belediye yönetimleri ile olan yetki devrinden, imar faaliyetlerindeki görev dağılımından, belediyelerce yapılacak imar çalışmalarının büyükşehirce denetim sorumluluğundan ve gerekirse cezai müeyyidelerinden bahsetmektedir.

2.2.1.1. 5216 Sayılı büyükşehir belediyesi kanunu gereği büyükşehir imar yetki alanı, devri ve denetim sorumlulukları

Büyükşehir belediye yönetimleri, çıkan 5216 sayılı kanunla beraber imar mevzuatına göre ilgili maddelerde belirtilen detaylara göre şehrin genelinde birtakım sorumluluklar yüklenmişlerdir. Kanunda yer alan 7.maddenin b ve c fıkralarına göre belirtilen ölçek sınırlarında nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamakla yükümlüdür.[8] Ayrıca il sınırlarında yer alan belediyelerce nazım imar planlarına uygun hazırlanan uygulama imar planlarını onaylanması ve uygulamalarının denetlenmesi, görev ve sorumluluğu gereği vereceği hizmetlere istinaden her ölçekte imar planlarının yapılması, projelendirilmesi, proje çalışmalarının başlaması için ruhsat işlemlerinin tamamlanması gibi süreçleri takip etmekle mesuldür. Aynı maddenin g fıkrasında yer alan cephe tasarımlarına onay vermesi ve kentsel tasarım ilkelerine uygun şekilde projelerin hazırlanması ve denetlenmesi, 'o' fıkrasında yer alan kültür ve tabiat varlıklarının korunması, tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önemli mekân ve mahallerin korunması, bakım onarımlarının özüne uygun yapılması ve gerekiyorsa yeniden inşa edilmesi gibi görevler taşımaktadır. Kanunun 11.maddesinde ise büyükşehirlerin il sınırlarındaki belediyelerce yapılacak imar faaliyetlerinin denetiminden sorumlu olduğu bilgisine yer verilmiştir.[8] İlçe belediyelerince yapılan çalışmalara ait her türlü bilgi, belge ve çalışma analizlerini talep etme ve belli bir süre zarfından temin etmesi denetime esas yetkilerindedir. Aslında bu çalışma büyükşehir belediyesinin yetkisini ilçe belediyesine devretmesi ve bunun sonucunda yetki devrinin denetime tabi olması esasına dayanmaktadır. Mevzuata aykırı gördüğü çalışmaları durdurmak, projeleri incelemek ve ruhsat işlemlerini iptal etmek yetkilerine sahiptir. Aykırı yapılan çalışmalar için belli bir müddet boyunca aykırılıkların giderilmesini talep etmek, belirtilen düzeltme çalışmaları yapılmadığında ruhsat iptal işlemleri veya aykırılıkların giderilme işlemlerini tamamlayarak ilgili idare ve kurumlara yansıtma, yetkisi çerçevesindedir. 14.maddede yer alan başka bir başlıkta ise ilçe belediyelerince imar çalışmalarına ilişkin alınan kararlar, büyükşehir belediyesince belli bir süreyi kapsayan zaman diliminde nazım imar planlarına varsa aykırılıkları denetlemek ve düzenlemek ile yoksa yapılan incelemeler sonucunda onay vermekle sorumludur.[8] Belli bir süre zarfında incelenmesi gereken çalışmaların yapılmaması halinde ilçe belediyelerince alınan kararlar onaylanmış kabul edilmektedir. 15.madde ise ihtisas komisyonlarından

bahsetmektedir. İhtisas komisyonları, farklı disiplinlere ait belediye gündem başlıklarını belediye meclisinde görüşülmeden önce rapor halinde hazırlamakta ve meclis toplanmasından önce raporu sunmaktadır. İhtisas komisyonları, gündem başlığı ile ilgili olarak kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından, yükseköğretim kurumu ilgili bölümlerinden, kurum temsilcilerinden, sendikalardan, uzmanlaşmış sivil toplum kuruluşlarından ve alanında uzmanlaşmış kişilerden bilgi alabilmekte ve yararlanabilmektedirler.[8] İmar ve bayındırlık komisyonu, büyükşehirce kurulması zorunlu olan komisyonlardan olup kendisine havale edilen başlıklar hakkında rapor hazırlamak, gerekirse uzman kişilerden destek almak ve bahsedildiği gibi meclis toplantısından önce raporu meclise sunmakla görevlidir. Sunulan raporlara istinaden imar faaliyet ve gündem başlıkları belediye meclisinde karara bağlanmaktadır. Rapor çalışmaları aleni olup farklı iletişim mecraları ile halka bilgi verilmektedir. Komisyon raporları büyükşehir belediye meclisince belirlenecek bedel karşılığında talep edenlere verilebilmektedir.

2.2.2. 5393 Sayılı belediye kanunu

Belediye kanunu, 03.07.2005 tarihinde kabul edilmiş, 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe girmesiyle 5393 sayılı kanun olarak mevzuattaki yerini almıştır. Kanun toplamda altı kısım, on yedi bölümden ve seksen yedi maddeden oluşmaktadır. Belediyeler, yerel yönetim idarelerinin halka yakın olmalarından ve direkt olarak yürütme organı olan belediye başkanı ve meclisini seçmesinden kaynaklı yaptıkları icraatlar neticesinde halk tarafından net değerlendirilme imkânı bulan kurumlardır. Belediye sınırları içerisinde belediye tasarrufunda olmayan ve iş sorumluluklarında yer almayan hizmetler dahi halk tarafından belediyeden talep edilebilmektedir. Bu ikamet edilen ilçede muhatap olduğu ve kendisini seçtiği kişiden ve kişilerden talep edebileceği, hızlıca ulaşacağını düşündüğü duyguların neticesinde süregelmektedir. Kanunun izin verdiği ve belirlediği sınırlar çerçevesinde belediye yönetimleri, çalışmalar sunmaktadır. Ancak siyasi kaygılar ve ekonomik girdilerin rolünün dışına çıktıkları durumlarda yapılan çalışmalar ve verilen izinler, belediyenin bulunduğu ile göre büyükşehir belediye yönetimlerince ve valiliklerce denetime tabi tutulmaktadır. Özellikle imar faaliyetleri, nazım imar planlarına uyumlu yapılması gereken uygulama imar planları ve alınan imar kararları, belediyelere verilen kentsel dönüşümün ilçedeki liderlik görevi, yapılan tüm çalışmaların dikkatle takip edildiği, medyada gündeme gelecek faaliyetleri dikkate alarak hareket etmesi belediyenin üstlendiği

çalışmalardandır. Mevcut imar planlarının uygulanması ve denetiminin dışında kentsel dönüşüm görevi, belediyenin kentin yenilenmesi, kentsel rant veya gerçekten kentsel dönüşüm olarak tercihleri arasında yer almaktadır. Ancak yapılan uygulamalar sonrasında ifade edilen çalışmalardan hangisinin tercih edildiği gözlemlenebilmektedir. Kanunun imar başlığında belediyelere verdiği uygulama, denetim ve plan yapma yetkilerini incelemek ve irdelemek gerekecektir.

2.2.2.1. 5393 Sayılı belediye kanunu gereği belediye imar yetki alanı ve denetim sorumlulukları

Büyükşehir statüsündeki şehirlerde büyükşehir belediyesi yönetimince, büyükşehir olmayan illerde ise valilik yetki devriyle belediye kanununa göre bakanlığın imar kanununda belirlediği sınırlar çerçevesinde belediye, yürütme organlarınca imar planı yapma ve işlemlerini yürütmekle mesuldür. Mesuliyet sınırlarında yapılan işlemler çerçevesinde çevre düzeni planı, bölge planı ve ülke kalkınma planlarıyla uyumsuzluk yaşamamalı, mevzuata aykırı faaliyetlerde bulunulmamalıdır. Belediyenin bu işlemlerinin denetimi, yetki devrini taşıdığı bir üst kurum sorumluluğundadır. 5393 sayılı kanun gereği belediyeler kanunda belirtilen ölçek aralıklarında uygulama imar planları yapmak, yaptırmak, onaylamak ve yeri geldiğinde kamu yararınca uygulamak gibi yükümlülükler taşımaktadır. Kanunun 14. maddesinde yer alan belediye, kentin tarihi dokusu ve kültürel varlıklarının korunması, özgünlüğüne uygun gerekli bakım onarım çalışmalarının yapılması, korunması mümkün değilse özüne uygun yeniden inşa etmesi gibi görevlerini kent tarihine uygun çerçevede yapmakla görevlidir.[9] Büyükşehir belediyesi ve belediye kanunlarında yer alan ve aynı amaca hizmet eden bu ve benzeri maddeler, kent kimliğinin korunmasını ve yeni yapılacak modern mimari tasarımlarının yapısal estetik kaygılarını taşımasını talep etmektedir. 18.maddenin c fıkrasında bulunan görevleri arasında imar planlarını görüşmek, yapmak ve onaylamak sonrasında büyükşehir ve belediyenin yaptığı il çevre düzeni planlarını kabul etmek şeklinde yer almaktadır. Aynı maddenin u fıkrasında ise imar planlarına uygun hazırlanmış imar programlarını görüşmek ve karara bağlamak bulunmaktadır.[9] Belediye meclisinin toplanmasına ilişkin 21.maddede yer alan imar konu başlıklarının karara bağlanması için üye salt çoğunluğunun yeterli gelmemekte olduğuna değinilmiştir. İmar başlıkları ilgili ihtisas komisyonlarına sevk edilerek daha sonrasında hazırlanan rapor doğrultusunda incelenmekte ve karara bağlanmaktadır. Büyükşehir yönetimlerinde olduğu gibi belediyelerde de imar ihtisas komisyonları,

çeşitli kurum ve kuruluşların uzman görüşlerinden bilgi alabilmekte ve kendilerine havale edilen raporun hazırlanmasında bu görüşlerden yararlanabilmektedir.[9] Bu raporlara halkın ulaşması mümkündür ve meclis tarafından belirlenecek maliyetini aşmamak koşuluyla belirlenen bedel karşılığında temin edebilmektedir. Belediye madde 69'daki yetkisine istinaden düzenli kentleşmeyi sağlamak yani varsa planlı kenti, kent kimliğini koruyarak birçok işlem yapabilmektedir. Kamulaştırma, arsa satın alma, proje üretme, iş ortaklıkları yapma bunlardan bazılarıdır. Bu ve benzeri çalışmalar için belediye bütçesinden pay ayırmak şartıyla işletme tesis edebilmektedir.[9] 73.maddede belediyeye istisnai bir yetki verilmiştir. Belediye, deprem riskine karşı önlemler almak, kentin tarihi ve kültürel varlıklarını korumak, konut alanları, ticari yapılar, sosyal donatılar, yeşil dokuyu nitelikli hale getirmek ve kent kimliğini korumak için kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedir.[9] Dikkat edilecek husus kent kimliğinin korunarak dönüşüm ve gelişim projeleri uygulaması noktasıdır. Dönüşüm çalışmalarını yaparken maddenin içeriğinde yer alan tüm detaylar projenin paydaşlarına göre, ekonomik paylaşımlara ve uygulanacak projenin niteliklerine göre olan tanımlamalardır. Gelişim projeleri, kentin gelecek perspektifinde hangi noktada olacağı, korunması esas alan ve varlıklarının sağlıklı bir şekilde ayakta kalacağını içermektedir ve içermelidir. Dönüşüm, kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları ayakları düşünülerek paydaşlarının ortak kararları doğrultusunda yapılmasından çok yıkılıp tekrar yapılan, çağın yapım malzemelerinin kullanılarak inşa edilen binalar kentsel dönüşümün hiçbir ayağına cevap vermemekte sadece ilgili mevzuata uygun nitelikte yapılar yapılmakta ve parsel bazlı yapılan çalışmalar neticesinde mal sahiplerinin ve yapı müteahhitlerinin estetikten uzak kişisel kararları neticesinde ortaya çıkan binaları kapsamaktadır. Bu durumda korunan kent kimliğinden söz etmek zor olacaktır ve kanunda yer alan mimari estetik komisyonlarının aldıkları kararlar ve görevleri sorgulanacaktır.

2.2.3. 5302 Sayılı il özel idaresi kanunu

5302 Sayılı il özel idaresi kanunu, 22.02.2005 tarihinde kabul edilmiştir. Kanun, altı kısımdan, on iki bölümden ve yetmiş üç maddeden oluşmaktadır. Büyükşehir statüsündeki illerde il özel idareleri görev ve yetkileri büyükşehir belediye yönetimlerine devredilmiş olup diğer illerde belediye sınırları içinde, dışında kalan mücavir alan olarak adlandırılan noktalarda kanunda geçen hizmetlerden ve çalışmalardan il özel idaresi sorumludur. Belediye yönetimlerince kent

merkezlerinden çok, kırsalda yani mücavir alanlarda yapılan çalışmalar il özel idarelerinin uhdesinde olması hem bütçe hem de öz kaynakları açısından avantaj ve hizmet ulaşımı konusunda katkı sağlamaktadır. İl özel idarelerinin vermiş oldukları hizmetler mahalli müşterek ihtiyaçlar kapsamında yer almakta ve halka ulaşabileceği en yakın noktada sağlanmaktadır. Kanunun 7. maddesinde h fıkrasında yer aldığı üzere il özel idareleri hizmetlerinin memnuniyetini ölçmek, halkın görüşlerini almak ve belirlemek adına kamuoyu yoklaması ve araştırması yapabilmektedir.[10] İl özel idarelerinin büyükşehirlerdeki yetki devrimi, şehir dışında olan tecrübesi, sahayı tanınması ve kent dışı alanlarda uzmanlaşması ve uzmanlaşmış kadroya sahip olması gibi etkenlerinde devri anlamına gelmediğinden büyükşehir yönetimlerini belirli bir dönemde zor durumda bırakacaktır. Gerekli önlemlerin alınması ve hizmet kalitesinin devamlılığı için idarelerden bilgi paylaşımı yoluna başvurulabilir veya uzman kadrolara belediye bünyesinde ilgili birimlerce yer verilebilir. Büyükşehir hizmetlerinin özellikle imar çatısı altında il sınırlarında sekteye uğraması düşünülememektedir.

2.2.3.1. 5302 Sayılı il özel idaresi kanunu gereği il özel idaresi imar yetki alanı ve denetim sorumlulukları

İl özel idareleri, büyükşehirler dışında il belediyelerinde kent içinde ve dışında birtakım imar faaliyetlerini yürütmekle yükümlüdür. Bunlar kanunun belirtilen maddelerinde açıklanmaktadır. 6. maddeye göre il özel idarelerinin kent içinde büyükşehir belediyeleri hariç il çevre düzeni planını yapmakla, bayındırlık ve iskân hizmetlerini vermekle, kent dışında ise yine imar faaliyetleri için hizmet vermekle yükümlüdür.[10] İl çevre düzeni planı büyükşehir belediyeleri hariç illerde il belediyesi ile il özel idaresinin ortak çalışması ile yapılmaktadır. 10. maddenin c fıkrasınca il genel meclisi, il çevre düzeni planı ile büyükşehir belediyeleri sınırları hariç belediyelerde imar planlarını görüşmek ve karara bağlamaktadır.[11] Nihayetinde il idare kurullarının belediye ve mücavir alanların dışında kalan alanlarda imar plan onama yetkisi ortadan kalkmaktadır.[12] Kanunun 6.maddesi il çevre düzeni planı yapma görevini il özel idarelerine verirken 10.madde ise il çevre düzeni planı için imar plan görüşmeleri ve karara bağlama noktasında il genel meclisini yetkili kılmaktadır.[13] Bu yetki karmaşası karşısında hizmetlerin aksaması ve bürokratik sürecin uzaması kaçınılmaz olacaktır. Kanunun 16.maddesinde de yine ihtisas komisyonlarına değinilmiştir. İmar ve bayındırlık ihtisas komisyonları, büyükşehir ve

belediyelerde olduğu gibi kendilerine havale edilen işleri uzman kişilerden görüş ve destek olarak sonuçlandırmakta ve sonucu rapor halinde görüşüp karara bağlanmak üzere il genel meclisine sunmaktadır.[10] Yine alenilik ilkesinin geçerli olduğu bu raporlar, talep edilen ücretler karşılığında temin edilebilmektedir.

2.3. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin İmar Mevzuatında Plan Yapımında Yetki Kesişimleri-Vesayet Yetkisi

Ülkemizde planlama çalışmaları ve uygulamaları, merkezi idarenin yerel idareye yetki devrine yönelik üst plan başlığından alt plan başlığına doğru bir süreç izlemektedir. Ancak planlama çalışmalarında net bir çerçeve ortaya çıkarmak güç bir durumdur. Birçok merkezi kurum özel planlama çalışmalarına istinaden yetkili olmakla birlikte çoğunlukla kurumlar birbirlerinin alanlarına girmekte ve yetki, onay ve denetim sorunları ortaya çıkmaktadır.

	KURUM	MEVZUAT	ÖLÇEK	MEVZUAT ONAY TARİHİ
1	Devlet Planlama Teşkilatı	3194 İmar Kanunu	Bölge Planı	03/05/1985
2	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	3194 İmar Kanunu	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	09/05/1985
		3621 Kıyı Kanunu	Kıyı Bütünlük Planı	17/04/1990
3	Çevre ve Orman Bakanlığı	4856 Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun	Çevre Düzeni Planı	01/05/2003
4	Kültür ve Turizm Bakanlığı	2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu	Her ölçekte plan	16/03/1982
5	TOKİ	2985 Toplu Konut Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	17/03/1984 Ek İbare: 12/05/2004
		775 Gecekondu Kanunu	1/5000 Nazım, 1/1000 Uygulama ve İslah İmar Planı	30/07/1966 Ek İbare:28/03/2007
6	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	3194 İmar Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	17/03/1984 Ek İbare:03/04/1997
7	Büyükşehir Belediyeleri	5216 Büyükşehir Belediyesi Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	10/07/2004
8	İl Özel İdaresi	5302 İl Özel İdaresi Kanunu	1/25000 İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	22/02/2005
9	Belediyeler	5393 Belediye Kanunu	1/25000 İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	03/07/2005
		775 Gecekondu Kanunu	1/1000 Uygulama ve İslah İmar Planı	30/07/1966
		2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5226 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	23/07/1983 - 27/07/2004
10	İller Bankası	4759 İller Bankası Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	23/06/1945
11	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	19/01/2002
		4562 Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	Çevre Düzeni Planında Yer Seçimi	15/04/2000
12	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı	383 Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname	Her Ölçekte Plan	13/11/1989
13	Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	388 Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	06/11/1989
14	Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü	6200 Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun	1/5000 Nazım İmar Planı	25/12/1953
15	Girişimci	Kamu Taşınmazların Turizm Yatırımlarına Tahsisine Hakkında Yönetmelik	1/1000 Uygulama İmar Planı	21/07/2006

Şekil 2.2: Plan yapmaya yetkili kurumlar[14: 4]

Planlama sorunlarının çözümü için üst başlıkta bir kurul düşünülmesi gerekmektedir. Planlama, bir düzenleme ve şehirselleştirme çalışmaları koordinasyonu işidir.[15: 16] Bu koordinasyonun sağlanması için imar planlarının hazırlanması, onaylanması ve uygulanması aşamalarında yetki birçok idare tarafından paylaştırılmıştır.[16: 21] Yetki paylaşımı yapılan merkezi otorite ve yerel yönetimlere ait birden fazla kurum planlama giriftinin içerisinde boğulmakta ve eşgüdümlülük esnasından uzak çalışmalar ortaya çıkarmaktadır. Bu durumun ulusal düzeyde bürokratik sıkıntılara yol açması ve bölgesel stratejik hedeflere ulaşılmasına engel olması kaçınılmazdır. Nihayetinde yetkilendirme yapılan her kurumdan yetki ve planlama alanlarındaki sorumluluğu oranınca yetkili temsilcilerinin bulunacağı Planlama Üst Kurulu gibi bir oluşumun yararı kamu yararınca zaman ve öz kaynak kaybına engel olacak, politik, ekonomik ve stratejik hedefler doğrultusunda imar faaliyetlerini hızlandıracak ve yön verecektir. Yerel yönetimlerin büyükşehir ve il belediyelerince yetki aktarımında bulunduğu imar uygulama ve denetimlerinde farklı yönetimlerce farklı yorumlara yol açacak durumları ortadan kaldırmak bahsi geçen ve benzeri çözümle mümkün görünmektedir. İstanbul ölçeğinde düşünüldüğünde Şekil 2.2' de on dört farklı kurum ve kuruluş il genelinde plan yapabilmektedir. Bu durumun nasıl bir karmaşaya yol açacağını ve yetki kavgasına ve geri dönüşü olmayan plan tahribatlarına sebep olacağını tahmin etmek zor olmayacaktır.

Ülke ve bölge planları açısından gözlemlendiğinde sorunun süreçte daha da karmaşık bir yapıya sebep olduğu anlaşılmaktadır. Alt ölçekte yer alan uygulama imar planlarının önce bölge daha sonra ülke kalkınma planlarıyla uyumlu olma zorunluluğu gerekmektedir. Bu nedenle mevzuat ana çerçevede ülke, bölge ve kent düzeyinde yani yerelde bir bütünlük fotoğrafı sergilemelidir. Ancak bu bütünlüğün sağlanamadığı planlamadan sorumlu ve yetkili otoriteler incelendiğinde görülmektedir.[17: 136]

Plan yapımı sonrasında yapılan planlara onay vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar bulunmaktadır. Ancak hem plan yapımında hem de yapılan planlara onay verme sürecinde dikkati çeken bir husus bulunmaktadır. Yapılan imar planlarının yapımında bölgesel kent dokusu ve çevresel faktörlerin değerlendirilmesinde halkın teknik olmasa da plan ana başlıklarındaki görüşlerine yer verilmesi, en önemli paydaşlarından biri olarak kararlarda yer alması planı daha gerçekçi kılacaktır.

Şekil 2.2 ve 2.3'de de görüldüğü üzere ülkemizde birçok kurum plan yapmaya ve yaptığı planı onaylamaya yetkilidir. Sadece dört bakanlık, merkezi ve yerel

	KURUM	MEVZUAT	ÖLÇEK	MEVZUAT ONAY TARİHİ
1	Devlet Planlama Teşkilatı	540 Sayılı Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Bölge Planı	26/06/1994
2	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	3194 İmar Kanunu	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	09/05/1985
		3621 Kıyı Kanunu	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	17/04/1990
		2873 Milli Parklar Kanunu	1/1000 Uygulama İmar Planı	11/08/1983
3	Çevre ve Orman Bakanlığı	4856 Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun	Çevre Düzeni Planı	01/05/2003
4	Kültür ve Turizm Bakanlığı	2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu	Her ölçekte plan	16/03/1982
5	Kültür ve Turizm Bakanlığı 'Koruma Bölge Kurulları'	2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5226 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	23/07/1983 - 27/07/2004
		3194 İmar Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	17/03/1984 Ek İbare:03/04/1997
7	TOKİ	2985 Toplu Konut Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	17/03/1984 Ek İbare:12/05/2004
		775 Gecekondu Kanunu	1/5000 Nazım, 1/1000 Uygulama ve İslah İmar Planı	30/07/1966 Ek İbare:28/03/2007
8	Büyükşehir Belediyeleri	5216 Büyükşehir Belediyesi Kanunu	1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	10/07/2004
9	İl Genel Meclisi ve Belediye Meclisi	5302 İl Özel İdaresi Kanunu	1/25000 İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	22/02/2005
10	Belediyeler	5393 Belediye Kanunu	1/25000 İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 – 1/5000 Nazım İmar, 1/1000 Uygulama İmar Planı	03/07/2005
11	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	4562 Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	1/1000 Uygulama İmar Planı	15/04/2000
		4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	19/01/2002
12	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı	383 Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname	Her Ölçekte Plan	13/11/1989
13	Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	388 Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planı	06/11/1989

Şekil 2.3: Plan onaylamaya yetkili kurumlar[14: 3]

yönetimlere bağlı birden fazla kurum, kuruluş ve teşkilat, on altı farklı kanun, iki farklı kanun hükmünde kararname ve ilgili birçok yönetmelikler ile farklı ölçekte planlar yapmaya, yapılan planları onaylamaya yetkilidir. Öneride bulunan P.Ü.K. gibi yapıyla bu durum hiçbir yetki çatışması olmadan ortak karar ve planlama çıktılarını hedeflemektedir.

3. KENT PLANLAMASI VE SONRASI: KORUNULAN KENTSEL KİMLİK

3.1. Şehircilik Esasları ve Kentsel Kimlik

Yeryüzü düzlemi, farklı karakterde coğrafyalardan oluşmaktadır ve insanların devletleştirdiği toplumsal yapılar sonucu sanal siyasi çizgilere göre ayrılmıştır. Devletleşen toplumlar barınma, korunma ve temel insani ihtiyaçlarını karşılaması için mücadele eden dönemleri çoktan geride bıraktıklarını iddia edercesine ülke topraklarının ve kısıtlı kaynaklarının verimli kullanımıyla birlikte ekonomik kazanımlar hedeflenerek turizm dünyasında yer edinme ve kentlerini pazarlama uğraşı içinde bulunmaktadır. Coğrafi yapılarının elverdiği ölçüde karakteristik özellikler taşıyan bölgeler ve kentler, turizm dünyasında ev sahipliğine ancak kabul gördükleri kimlik yapıları ile yer edinmektedirler. Geçmişten gelen tarihi kimlikleri, eşsiz benzersiz doğal güzellikleri, kültürel birikimleri ve zenginlikleri, bu özellikleri taşıyan bölgelere ulaşım ağı üzerindeki stratejik konumları, kentlerin kimlik yapılarından bahsedilirken sayılabilecek birtakım münferit özelliklerdir. Bahsedilen durumlar sadece kimlik kazanmış, markalaşmış ve yaşayan kentlerde vuku bulmaktadır. Aksi halde her coğrafya özelliğidir ancak onu yaşarken şekillendiren, müdahale eden insanoğlu mevcut yapıyı da tahrip edebilmekte ve telafisi mümkün olmayan sonuçlara yol açabilmektedir. Günümüzde kentler çoğu zaman eski ve yeni olmak üzere gruplandırılır. Sebebi sorgulandığında görülen odur ki şehircilik esaslarının geçmişte olgunluğa ulaştığı kentler, yakın tarihte bu esasların uygulandığı şehirler ve olması gereken esaslar üzerinden tekrar kimlik kazanım savaşını veren şehirler olarak gruplandırılmakta ve açıklanmaktadır. Bu esaslar, insanın istediği gibi olması gerekenden çok, kentin içinde barındıracağı insan ve ihtiyaçları, diğer tüm canlı dokusu ve ihtiyaçları, bulunduğu coğrafi dokunun korunması gibi gerekliliklere cevap vermek için üzerinde durulmasını savunmaktadır. Barınma, beslenme, üretim, ulaşım ve daha birçok başlık şehirciliğin üzerinde durduğu etkenlerdir. Bahsi geçen ana başlıklara hizmet verecek altyapı, sağlık, kültürel ve benzeri hizmetler yan başlıkları oluşturmaktadır. Alt ya da üst hiçbir başlık göz ardı edilmemelidir. Çünkü kentler,

özellikle insan anatomik yapısı gibi vücutta herhangi bir sıkıntı bütün vücuduna sirayet etmekte ve sıkıntı giderilene kadar tüm yapıyı rahatsız etmektedir. Rahatsız olan yapı maddi ve manevi yönden olağan süreçleri geciktirmekte ve odaklanma sorunu yaşamaktadır. Aynı şekilde kentler bölgelerden oluşmakta ve sistemin sağlıklı ilerlemesi için bölgelerin planlı yapılarından bir taviz verilmemesi gerekliliğini insanoğluna geçmişte ve günümüzde birçok şekilde iletmiştir. Planlamaya aykırı yapılan her müdahale doğanın mükemmel ve sistematik düzeninde yer bulmamış aynı şekilde insanoğluna geri dönmüştür. Bunu ister hava kirliliğine bağlı zehirlenmeler, ister çarpık yapılaşma sonucu deprem sonrası yıkımlar olarak örnekleyin isterseniz de bir akarsuyun yoluna müdahale ederek daha sonra sular altında kalan yerleşimlerden bahsedin. Sistematik olarak insanlar doğar, büyür ve ölür. Kentlerde aynı şekilde kendilerine özgü bir şekilde kurulmakta, gelişmekte ve bununla birlikte kimlik kazanmaktadır. Kentlerin ölümü, kaybettikleri kimlikle birlikte sonuçlanmaktadır. Kimliğini kaybetmiş kentler, her ne kadar yaşam devam etse bile ruhunu kaybetmiş, farklı bir kimlikle yola devam eden insan gibi düşünülebilecektir. Tam da bu noktada planlama ilkeleri sonucu kurulan ve gelişen kentlerin aynı disiplinle kimlik ölçütleri doğrultusunda korunmaları ve geliştirilmeleri düşüncesi ağır basacaktır. Şehircilik esasları, planlama ilkeleri ve kentin öz kaynakları üçgeninde oluşacak kent kimliği, bu üçgenin ağırlık merkezine sadık kalındığı sürece kendisini koruyacaktır.

3.1.1. Şehir ve bölge planlamada öncelikler ve yaklaşımlar

Kentin var olan dinamiklerinin tablosunu, kent planlanırken ortaya konulan esasların oluşturduğu düşünülebilmektedir. Kent planlamalarında planlama esasları ele alınırken büyük küçük tüm kentler için geçerli olan temel kriterler bulunmaktadır. Öncelikle kamusal fayda-kamu yararının başını çektiği kriterler için coğrafik yapı, kentin kültürel, tarihi ve özgün nitelikli doğal varlıklarının korunması ilkesi, demografik yapı, ekonomik yapısı ve vizyonu, üreten, tüketen veya ara şehir olduğu gibi özellikler sayılabilmektedir. Şehir ve bölge plancılığı, ulusal bir kalkınma planının yöntembilimince bilimsel veriler temel alınarak yapılan araştırmalar sonucunda yapılacak plan, program ve proje çalışmalarının hazırlanması ve bu süreçte girişimde bulunulacak alanlarının gerçekleşmesini barındıran bir sanat ve çalışma alanıdır diye literatürde tanımlamalarda yer edinmiştir.[18] Plan, program ve projeden bahsederken tündengelim ya da tümevarım olarak kenti bir bütün olarak ele almak gerekmektedir. Şehircilik bu kavramların içinde işin bilim dalı boyutuysa planlama yapılacak

çalışmalar için bir eylem planıdır. Bu nedenle bir parsel için verilen imar izin değerleri ile yapılacak kent planı, il çevre düzeni planı veya bölge planları bütüncül izler taşımalıdır. Bu sayede mekân mimarisi ile şehir planı birbirlerinden soyutlanmadan birbirlerini tamamlayıcı izler ve parçalar yansıtacaktır. Şehrin yer altı kaynaklarının, madeni değerlerinin ve maden sınıflarının karşılığı o şehrin yapılarında ve mimari çizgilerinde yer edindiği sürece şehir kendi kimliğini sergileyecek ve günümüz dünyasının kendine yabancı şehirlerinden uzak olacaktır. Ayrıca özel koruma esasına dayalı bölgeleri, koruma amaçlı kanun, yönetmelik, genelge vb. mevzuat kalemleriyle muhafaza altına alarak özgün dokuya uygun yapılaşma faaliyetleri ile kentin geleceği planlı ve kimliğine uygun sürdürülecektir.

Turgut Cansever'in yaklaşımına göre ise şehircilik esasları ve planlama ilkelerinin üç ilke etrafında toplandığından bahsedilmektedir. Muhafaza ilkesi, Komşuluk ilkesi ve İktisadi faaliyet ilkesinin oluşturduğu ana çerçeve etrafında toplanan şehrin planlı ve rasyonel alınmış kararlar ile gelecek senaryosuna hazır bir şehir profili sergilemesi beklenmektedir.[19: 6]

Muhafaza ilkesi, Cansever'in şehre bakışında önemli yer teşkil etmektedir. Şehre yaklaşımında sergilediği tavır, mekânsal olarak tarihi mimarlık mirasının korunması şeklinde karşımıza çıkmaktadır.[19: 9] Kendisini ziyaret eden Avrupa Konseyi Genel Sekreteri Kont Sforza'nın 'İstanbul'un en önemli meselesi nedir?' sorusuna cevaben 'Tarihi mimarlık mirasının korunmasıdır.' şeklinde karşılık verdiğini ve genel sekreterin bu cevap karşısında etkilendiğini aktarmaktadır.[20: 52] Bu ilke, eldeki malzeme ve yapılan programlara karşılık kentin sürekliliğini amaçlayan, yerleşik veya hareketli nüfusun kentle bir bütünlük oluşturduğu koruma merkezli bir anlayışın sonucu olarak ortaya konmaktadır. Tarihi mimarlık mirası, kentin tarihi dikkate alınarak o zamana kadarki görmüş olduğu medeniyetlerin bıraktıkları tüm zenginliği, insanoğlu dışında gerçekleşen doğal yapısının ve coğrafi zenginliğinin mimari ürünler olarak değerlendirildiği bir birikimi tanımlamaktadır. Her yeni gelen medeniyetin bir önceki kültüre, medeniyete ait olanı reddetmesi, o medeniyete ait olanı tahrip etmesi ve koruma altına almaması, yapısal ürünlerinin deformasyonunun yanında doğal çevreye vereceği zararlar, mimarlık mirasının korunmasına zıt eylemler olarak değerlendirilmektedir. Ne var ki bu gibi durumlar kentin kimliğinin korunması ilkesinin dışında gerçekleşen ve tekrar eden, örnek teşkil etmesi mümkün olmayan sonuçlara yol açmaktadır ve açacaktır.

Komşuluk ilkesi, şehircilik esasları ve planlama ilkelerince ikinci önemli olmazsa olmazdır. Şehrin en küçük yapı birimi olan ev ve bunu diğer yapı birimlerine bağlayan sokak, şehrin toplumsal olarak köy ve mahalle olarak adlandırılan toplumsal birimlerinin temel öğeleridir. Cansever'e göre ev ve sokak ilişkisi planlamanın komşuluk ilişkisi ilkesince şehircilik faaliyetlerinin başlangıcını oluşturmaktadır. Şehri insanın ilişkilerini ve yaşamsal faaliyetlerini düzenlemek için sürdürdüğü fiziksel bir ürün olarak adlandırmasıyla birlikte en küçük yapıtaşını birimi olan evi, insanın ailevi ilişkilerini, ailelerin birbiriyle olan ilişkilerini böylece ev-sokak ikilem kümesinin büyüyen evler ve sokaklar, mahalle ve bölgeler son olarak şehrin kendisinin ortaya çıktığı bir fiziksel ürünün temelindeki gelişmenin ilk aşaması olarak görmektedir.[21: 10] Ayrıca ev ve sokak birlikteliği ile makro düzeydeki mimari karar ve uygulamalarının içinde önemsiz olmasının aksine mahalli şartlarının farklılaştığı, uygun komşuluk ilişkilerinin kurulduğu, kentsel kolektif hayata açılmaya imkân sağlayan doğayla iç içe mekânsal bir algı sunan müstesna fiziki doku düşüncesi savunulmaktadır.[20: 268]

İktisadi faaliyet ilkesi, kent hayatının vazgeçilmezi olarak ele alınmakta ve bu nedenle kentin sürdürülebilirliği ve geleceği açısından bölge planlamaları ölçeğinde dikkate alınarak çok merkezli şehir bakış açısıyla irdelenmektedir.[19: 13] Bu ilke şehir merkezlerinde iktisadi faaliyetlerin herhangi bir denetim mekanizmasınca kontrol edilmediğini varsaymakta böylece mikro düzeydeki fiziki planlamalar için makro düzeydeki iktisadi faaliyetlerin planlanmasının önemine değinmekte bununla birlikte kent mekânının gelecek senaryolarına yönelik bir kontrol sistemine olan ihtiyaca vurgu yapılmaktadır.[22: 241,242] Planlanmanın sağlıklı yapılabilmesi ve büyüme ivmesinin kontrol edilebilmesi kentin ekonomik şartları ve sosyal imkânlarıyla alakalı olduğu hususu gözden kaçmamalıdır. Bu dikkatle şehirlerin çok merkezli planlanması gerekliliği gerekli kontrol mekanizmasını oluşturmakta ve gelişim evrelerine sağlıklı şartlar sunmaktadır. Çok merkezlilik, tek bir noktada toplanan tekil iktisadi faaliyetlere nazaran farklı merkezlerde farklı iktisadi faaliyetler için öngörülebilir bulunmakta ve imkân vermektedir.

Üç temel ilkeden yola çıkarak kentin korunması, bütünlüğünün sağlanması ve planlı gelişmesi neticeleri hedeflenmekte ve kurgulanmakta olduğu görülecektir.

3.1.2. Şehirciliğin girdileri-çıktıları sonucu: Kentsel Kimlik

Kent kimliği, eski kentlerde asırlar boyu bulunduğu coğrafyadaki kültürel birikimler, tarihsel olaylar, doğal oluşumlar ve insan faktörüne bağlı olumlu ya da olumsuz dokunuşlar ile oluşmaktadır. İnsanoğlu kentlere emsali olmayan eserler bırakmasının yanında maalesef geri dönüşü olmayan ve paha biçilemez kent yapıtaşlarını da tahrip etmekten de vazgeçmemektedir. Kentin kimliği, uzun zaman sonrasında özgün edinimleri sonucu biçimlenmekte ve coğrafi verileri, kültürel zenginliği, mimari yansıması, yerel gelenekleri, toplumun yaşam biçimi gibi unsurlarla karakteristik bir yapıya kavuşmaktadır.[23] Kente kimlik kazandıran alanlar her ne kadar münferit olarak ele alınmasa da bir bütün olarak bakılan kimlikteki alanların, tek tek oluşturulan tasarım ve çalışmalardan oluştuğu bilinmektedir.[24] Ayrıca kent kimliği, tekillik ve çoğulluğunun yanında değişime uğramaya ve kimlik gelişimine müsaittir. Bunların yanında kimlik kaybı yaşayan kentler, insan merkezli hatalar silsilesinden geçtiği için yeni kimlik kazanımını amaçlayan kentlerinde örneği görülmektedir. Bu yönüyle kent kimliği sabit bir olgu değildir. Durağanlığı reddeden, sürekli gelişmekte olan veya yenilenebilen ve bozulabilen bir mahiyette dinamik bir oluşumu yansıtmaktadır.[25]

Dünya üzerinde kentlerin farklı kimliklerine göre örnekler verilebilmektedir. Ticaret ve finans kentleri için New York kentinden ve Singapur şehir devletinden, endüstri kentleri için Detroit ve İzmit-Kocaeli şehirlerinden, kültür-sanat kentleri için İstanbul, Viyana ve Paris şehirlerinden, turizm kentlerine örnek verirken Venedik ve Roma'dan, eğlence ve aktivite kentleri için Las Vegas ve Barcelona'dan, dinlenme ve tatil kentleri için ise Miami ve Antalya'dan bahsedilebilmektedir.[26: 208] Örnekler günümüz dünyası için çoğaltılabilecektir.

Dünya kentlerinden verilen örnekler kent kimliğinin, kimlik konusunun ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Örnek verilecek olunursa Fransa'nın toplam nüfusu yaklaşık 50 milyon iken yıllık olarak Fransa'ya gelen turist sayısı 75 milyondur. Ayrıca gelen turistlerin büyük bir yüzdesi Fransa'ya gelmişken Paris şehrini görmeden gitmeyi düşünmemektedir. Çünkü genel kanı Paris şehrinin özgün bir yapısının ve dokusunun olduğu düşüncesidir. Bu durum bize Paris şehrinin kendini kabul ettirdiği kimliğini hissettirmektedir.[27]

Kentin kimliği denildiğinde o kentin ruhundan bahsedildiği düşünülebilmektedir. Kentin ruhu, kentin kendisini ve kentte yaşayanları bir bütün olarak anlamlı

kılmaktadır. Eğer bu ruh kentin içinde hissedilmiyorsa ve kentin sakinleri tarafından algılanmıyorsa kent kimliğinden bahsetmek mümkün değildir. Bu durumda ancak kentin kimliğinden çok kimliksizliğinden söz edilebilmektedir.[25] Kent kimliğinin olağan bir süreçle kazanılmadığı, geçmişinin korunarak, gelecek senaryolarının oluşturularak sürdürülebilirliğinin sağlandığını görmek mümkündür. Her kentin bir kimliği vardır düşüncesi, kent kimliğinin doğal süreçte hiçbir öge etki etmeden oluştuğu düşüncesi kadar yanlış, korunan kentin kimliğinin örneğin sanayi kenti dahi olsa kimliğinin olduğu düşüncesi kadar doğrudur. Kimliksiz kent profilinin ise kaybedilen bir kimlik yapısından bahsedilmesi koruma esaslarının hiç uygulanmadığına veya yeterli uygulanmadığına işaret edebilmektedir.

3.1.3. Kentsel kimliğin oluşması ve korunması için yapılan çalışmalar

Kentsel kimlik, çevreyi oluşturan doğal veya yapay elemanlar, sosyo-kültürel özellikler ile tanımlanmaktadır.[28] Kent kimliğinin oluşumunda toplumsal etkileşimin rolü göz ardı edilemeyecek kadar önemlidir. Çünkü kent sadece fiziksel ve doğal öğelerle kimlik kazanmamakta kentsel yaşam faktörü de diğer önemli bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin kimlik kazanım süreçleri, tek başına yeterlilik sağlamayan fiziksel yapılarının yanı sıra bünyesinde buldukları makro ortamdan mikro ortama kadar fiziki, sosyal, siyasal, ekonomik, tarihsel ve kültürel birçok unsur içeren girift bir yapı içerisinde yer alan değişim, dönüşüm ve gelişim projelerini de kapsamaktadır.[29] Kent kimliği, kentin imajını etkileyen; her kent için farklı ölçeklerde özgün nitelikler taşıyan; fiziksel, kültürel, sosyo-ekonomik, biçimsel unsurlarla şekil alan; içinde yaşayan insanların yaşam biçimlerini oluşturdukları; gelişmekte olan ve sürdürülebilir kent kavramını yaşatan; geçmişten gelen ve geleceğe uzanan büyük bir tablonun ortaya çıkardığı anlamlar bütünlüğüdür.[30] Çeşitli tanımlardan çıkarılacak sonuçlar hakkında farklı yorumlamalar yapılabilir. Fakat kimlik olgusu kent için bulunduğu yerin, barındırdığı öğelerin bütünselliğini ve diğerlerinden farklı yanlarını yansıtmaktadır. Tıpkı bir insanın karakteristik özellikleri doğumuyla birlikte onda zuhur ediyorsa ama bununla birlikte yaşadığı çevre, hayatını sürdürdüğü inanç sınırları, kültürel çevresi ve toplumsal yaklaşımlar insanın yaşamında birincil etki edecek kişiliğine tesir ediyorsa aynı şekilde kentte bahsi geçen evrelerden, etki eden süreçlerden ve geçen zamanda kazandığı veya kaybettiği özellikleriyle bir portre çizmektedir. Ortaya çıkan portre o şehre aittir ve her ne kadar

ona benzeyen kentler olsa da onlardan farklı yönleri, belirgin özellikleri ve ruhu bulunmaktadır.

Kent kimliğini belirleyici özellikler, kimlik farkındalığını ayıran ölçütler bulunmaktadır. Bunlar; kentin fiziksel yapısı, sosyo-ekonomik yapısı, kültürel birikimi, tarihi gelişimi veya mirası, mekân karakteristikleri, biçimsel ve görsel karakteristikleri, yaşam biçimi ve kalitesi, kentin işlevleri, fiziksel çevresi ve toplumsal davranış ilişkisi, kent-doğa bütünlüğü, kentsel altyapısı ve tipolojisidir.[30] Bütün bu bileşenleri bir tablo olarak düşündüğümüzde kentler, kimlik sınıflarını tablodaki var-yok, yeterli-yetersiz, özgün-kopyalanmış olarak değerlendirilmesine göre elde etmektedir. Kimlik sınıflandırılması kentin bileşenleri açısından yine farklı ayırıcı kimlik özelliklere ayrılmıştır. Kent kimliğinin bileşenleri; fiziksel kimlik, tarihsel kimlik, sosyo-kültürel kimlik, ekonomik kimlik ve işlevsel kimliktir. Beş başlıkta toplanan bileşenler kent kimliğinin sınıflandırılmasında alt başlıkları oluşturmaktadır. Kimliği kabul görmüş ve kendine özgü kentler, bu yapılarını koruma ve geliştirme süreçlerini daimi yaşamaktadırlar. Kente hâkim olan özellikle toplumsal yapı ve kente yaklaşım, ilgili merkezi ve yerel yönetimler tarafından kentin kimlik yapısının koruyucu rolünü üstlenmektedirler. Kanunlar, yönetmelikler, denetim mekanizmaları, kente özgü ayrıcalıklar ve tercih zorunlulukları bu rolün karşılığı olan fiiliyattan bazılarıdır. Yapılaşma ve imar faaliyetleri neticesinde koruma amaçlı kente özgü plan kararları, ayrıcalıklı uygulama ve kontrol çalışmaları koruma esaslı faaliyetlerin mevzuatta yer alan kente özgü kapitülasyonlarıdır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Özgün Yenilik Gereklilikleri

Kent planlamaları sonucu oluşan yapı sistemi, vadesini tamamlamış yapı blokları, kalitesiz malzeme kullanımı ve çarpık yapılaşma faktörü, büyüyen ve gelişen şehirde sıkışmış farklı sektör hizmetlerinin aynı ölçekte büyüme isteği ve ihtiyacı, küreselleşen dünya ile farklı anlamlar kazanan, kimlik yapıtaşlarına farklı renkte alt başlıklar yükleyen ve kentleri bekleyen sonuçlar kentsel dönüşüm sürecine kapı açmaktadır. Bu durum her kent için kaçınılmaz son olmamakla birlikte, kentler tarihinde görülen ve insanın yapmış olduğu kasıtlı tahribatlar, genellikle ihtiyaç duyulan bir süreç başlangıcına sebep olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecine niteliksiz yapıların nitelik kazanması, kalitesiz yaşam alanlarının kente kazandırılması, dezavantajlı sosyal sınıfların toplumla olan refah farkının azaltılması veya bitirilmesi, kenti oluşturan

yerleşim birimlerinden olumsuz tablo sergileyen birinin katma değer kaybına yol açmasının önüne geçilmesi ve değer kazanımı sağlanması, en önemlisi kentin kuruluşundan bugüne kazandığı kimliğini koruması ve geliştirmesi gibi nedenlerden dolayı ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm ile sadece dönüşen bölge değil çevresindeki komşu bölgeler, içinde bulunduğu şehir ve yapılan çalışmaların niteliğine göre ülke coğrafyası etkilenmektedir. Süreç, birçok paydaş barındırmaktadır. Yapılan planlama ve programlar sonucunda paydaşların farklı çıkarımları ve kazanımları bulunmaktadır. Kritik olan noktalardan biri tam olarak bu aşamada belirlenmektedir. Sürecin paydaşları ortak paydada gerçekten de buluşabiliyor mu? Ve buluşulan payda da cümlelerin aslında gerçek öznesi olan kent, bu durumda gerçekten kazanan mı? Bu soruların cevabı kısıtlı kaynaklar ve toprak yüzölçümlerine sahip olan dünyanın kıtalarına, kıtaların ülkelere, ülkelerin bölgelere ve şehirlere uzanan tüm denetim kuramı doğrultusunda uygulanacak devamlılık esaslı politikalarının da belirlenmesine yol açacaktır. Kamu yönetiminin, özel sektörün, sivil toplumun ve özellikle bireylerin süreçteki yeri ve ortak gayesi gelecek kuşakların bakış açısını belirleyecek ve disipline edecektir. Çekinceler ancak sürecin ayaklarından birinin diğerlerinden daha fazla edinimi sonucu ortaya çıkacaktır. Dönüşüm süreci yaşayacak bölgenin yapısal niteliğinin yenilenmesine ve niteliğinin değişmesi gerekliliğine yol açacak senaryolarda değer dağılımının orantısız olmamasına özen gösterilmesi gerekmektedir. Kentin özgün kimliğine uygun yapılması gereken dönüşüm ve yenileme çalışmaları maddi kazanım ve kişisel çıkarılardan uzak kalmadığı sürece ehil olmayan, liyakatten uzak yöneticilerin izinlerine, maddi kazanımı azami seviyede tutmaya çalışan ve o anki ekonomik durumuna ve estetik perspektifine göre karar veren müteahhitlerin bakış açılarına göre şekillenecektir. Yaşanılması istenilmeyen bu tabloyu konu hakkında yetki sahibi olan kamu yönetim birimleri tarafından çalışmaların projelendirilmesi, projelerin onaylanması, imalat süreçlerinin denetlenmesi ve imalat sonrası projeye ve dokuya uygunluk tasdiklerinin yapılması elzemdir. Yoksa kentsel dönüşüm yapıldığı iddia edilen bir bölgede sadece yıkılan ve yeniden yapılmış estetikten uzak ve yapı oturum alanı, kat yüksekliği artırılmış yapı yığınlarıyla karşılaşmak zorunda kalınmaktadır.

3.2.1. Dönüşen kentlerde geri dönüşü olmayan süreçler

Ülkemizde yakın zamanda yaşanan deprem deneyimlerinden sonra imar faaliyetlerinde birtakım değişikliklere gidilmiştir. İşin hem mevzuat boyutu hem de

yapım malzeme ve işçilik kalitesi, optimum gereken kalite değerleri ve ölçüleri zorunluluk haline getirilmiştir. Denetimin yapım işleri başlangıcında, esnasında ve sonrasında devamlılığı artık zorunluluk teşkil etmektedir. Sistem olarak olumlu bir tablo çizilen çalışmalar uygulama sırasında da aynı disiplinde devam ettiğini söylemek yapılan uygulamaların gözlemlenmesi sonrası zor olmaktadır. Kentsel dönüşüm adı altında başlayan bu hareket yapı yenileme işlemi şeklinde devam etmektedir. Ülke ölçeğinden bakıldığında yapılan işlevsel uygulamalar, maddi kazanımın ön planda tutulduğu ve sayısal gerekliliklerin asgari ölçüde sağlandığı proje üretimlerinin gerisinde kalmaktadır. Günümüzde ülkemiz için konuşulduğunda merkezi ve yerel yönetimlerin yoğun mesaisini alan kentsel dönüşüm süreçleri, kentsel yenileme, kent kimliğinin korunması esaslı dönüşüm, deprem odaklı yapı yenilenmesi ve konut üretimi hareketi ve toplu konut uygulamaları şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Yapı uygulama işlemlerinin başında yapılacak projelendirme çalışmaları ile başlayan süreç, uygulama sınırları içinde olan parsel bazlı faaliyetlerden öteye gidememektedir. Bu durum sadece yapının estetik kaygıdan uzak, daha fazla oturma alanı ve kat yüksekliği elde edilebilir, hiçbir kent, bölge, mahalle veya sokak silüeti endişesi taşımayan uygulamaların önünü açmaktadır. Tartışmasız bu ve benzeri uygulamaların çoğunluğu ülke genelinde düşünüldüğünde sonuç gerçekten ehemmiyet arz etmektedir. Sosyal donatının ve yeşil alan yetersizliğinin sürekli dile getirildiği bir dönemde parsel bazlı dönüşüm yerine birçok parselin bir arada bulunduğu yollarla çevrelenmiş ada bazlı çalışmalar, eksikliğinden ve yetersizliğinde bahsedilen dokuları sağlama imkânı verecektir. Yine denetime ve gerekli kriterlerin sorgulandığı bir süreç olacak olsa da bu kent kimliğinin tahrip olmaması için yapılacak yerel değil genel bir çözüm sürecinin ilk hareketi olacaktır.

Kentsel dönüşüm, ülkemiz yakın tarihinde dünyaya ve batıya göre geç gelişim göstermiştir. Bu konunun kavranması, algılanması, gerekli önemin verilmesi ve mücbir durumlardan sebep olarak değerlendirilmektedir. 1999 yılında Marmara bölgesinde yaşanan deprem ve devamında gelen depremler silsilesi, depremin İstanbul gibi ülkenin lokomotif konumundaki metropolde yaşanması, nüfusun büyük bir dilimine etki etmesi ve tekrarının yaşanmasının kesinlikle düşünülmediği zararlara yol açmasından önce, kentin eskiyen, yıpranan ya da yapılıırken yeterli değerleri taşımayan yaşam kalitesinin kalitesizliğinin örneklerini sunan örneklerinin dönüştürülmesi, yenilenmesi ve iyileştirilmesi süreçlerinin düşünülmesini üst sıralardaki gündem

başlığı yapmamaktaydı. Ülke yönetiminin geçmişe yönelik mevzuatta görülen işlemlerine karşılık kamu yönetiminin aslında gerekli ve yeterli desteği vermemesi, öncülük yapmaması ve herhangi bir sorun yaşanmadan konunun önemli görülmemesi maalesef algılanmamaktaydı. Mevzuatta yaklaşık 60 yıllık bir geçmişimizin olmasına karşın kentsel dönüşüm çalışmalarında 1999 yılı depreminde sonra 20 yıla yakın uygulama görmekteyiz. Ne yazık ki son 20 yılda yapılan uygulamaların işlevselliği ve doğruluğu yine tartışılmaktadır. Devam eden süreçte paydaşların rolü, uygulama esasları, kent kalitesi odaklı olması gereken temel yaklaşımlar henüz oturmamıştır.

Şekil 3.1’ de görüldüğü üzere kentsel dönüşüm ve yenileme ülkemizde genel planlama ve koordinasyon, kurumlar ve paydaşlar arasındaki ilişki, ulusal, bölgesel ve yerel nitelik ve gerekliliklere göre dönüşüm ve yenileme ilkeleri sonucu uygulanmamaktadır. Günün şartları gereği yapılan mevzuat çalışmaları, birden fazla planlama yetkisi ve onayına sahip kurum ve kuruluşlar, özgün olmayan uygulama kararları ve yargı süreçleri ile devam eden, devam ederken dönüşmekte olan kentleri geri dönüşü olmayan kararların çalışmalarına sürükleyen bir süreçten ibarettir. Doğru uygulamaların yokluğundan değil de örneklerinin az olduğu kümeden şikâyet edilebilir. Ancak bu durum örnek teşkil etmeliyken sistemdeki birçok unsurdan kaynaklı göz ardı edilebilmektedir. Kamunun sosyal devlet politikası gereği daha çok konut olarak talebe karşın yapı arz etmesi, özel sektör ayağının asgari zamanda azami kar amacı gütmesi, mevzuata uyduğu iddia edilen ama çevreyle uyumlu olmayan ve çevreye saygılı olmayan uygulamaların sürekli artması ve tamamlanıp yeşil bir dünya vadedercesine tanıtılması yaşanan sürecin unsurlarından bazılarıdır.

Kanun No	Kanun Adı	Kabul Tarihi	Amacı
Kanun No: 7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	21 Temmuz 1959	Kanunun esas amacı devlet ait arsaların belediyelere bedelsiz devri ve bu arsaların kentsel arsa üretiminde kullanılmasıdır. Yasa ile 6188 sayılı yasa devlet ait arsaların ve belirlenmiş diğer arsaların bedelli devir hükümleri kaldırılmıştır.
Kanun No: 634	Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965	Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtfak hakları kurulabilir (Urh-5).
Kanun No: 775	Gecekondu Kanunu	20 Temmuz 1966	Mevcut gecekonduların islahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır (Urh-6).
Kanun No: 1164	Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun	29 Nisan 1969	Bu Kanunun amacı arsaların ayrı fiyat artışlarını önlemek üzere tarzım alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.
Kanun No: 2985	Toplu Konut Kanunu	02 Mart 1984	Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabii olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket part ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler (...) bu Kanun hükümlerine tabidir (Urh-7).
Kanun No: 2981	İmar Afeti Kanunu	24 Şubat 1984	Bu Kanunun amacı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir (Urh-9).
Kanun No: 3194	İmar Kanunu	03 Mayıs 1985	Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun tepekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Urh-10).
Kanun No: 5104	Kuzey Anırsa Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	04 Mart 2004	Bu Kanunun amacı kuzey Anırsa girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre sorunlarının giderilmesini, güzelleştirilmesini ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir (Urh-11).
Kanun No: 5162	Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro Ve Usulu Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin Eki Cetvellerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	05 Mayıs 2004	13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulu Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümünde yer alan "Diğer İlgili Dairesi Başkanı" unvanı "Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı" olarak değiştirilmiştir.
Kanun No: 5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10 Temmuz 2004	Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planı, programı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.
Kanun No: 5226	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma	14 Temmuz 2004	Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3 üncü maddesinin; (a) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir, (3) numaralı alt bendine "kültür kalıntıları" ibaresinden sonra gelmek üzere "kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşamı konu olmuş veya" ibareleri ile aynı bende (7), (8), (9), (10), (11) ve (12) numaralı alt bentler eklenmiş, (b) bendinin (3) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
Kanun No: 5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun	08 Aralık 2004	29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır.
Kanun Tasarısı	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı	21 Şubat 2005	Bu kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyelerince, eskiden ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem risklerine karşı tedbirler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesidir.
Kanun No: 5302	İl Özel İdaresi Kanunu	22 Şubat 2005	Bu Kanunun amacı il özel idaresinin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5393	Belediye Kanunu	03 Temmuz 2005	Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	17 Kasım 2005	Amacı, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sıt alanı olarak tespit ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.
Kanun Tasarısı	Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	22 Haziran 2006	Bu kanunun amacı, imar planı bulunmayan veya bulunmayan kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurullarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.(Urh-4).
Kanun No: 5998	Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (73. Madde)	17 Haziran 2010	Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır (Urh-8).
Kanun No: 6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16 Mayıs 2012	Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlık ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.
Kanun No: 6360	On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	06 Aralık 2012	Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.
Kanun No: 6360	On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	12 Kasım 2012	12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun 06 Aralık 2012 tarihinde değiştirilerek On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olmuştur.

Şekil 3.1: Geçmişten bugüne ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemeler[31: 56,57]

Kentsel dönüşümün uygulandığı ve olmazsa olmaz alanlar şu şekildedir; Gecekondu bölgeleri, yüksek yoğunluklu apartman tarzı kaçak yapılaşmanın olduğu alanlar, doğal yıkım ihtimali yüksek yapılaşma alanları, kent merkezinde bulunan ve kent kimliğini rahatsız eden çöküntü bölgeleri, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünü doldurmuş ve dezavantajlı konumda olan alanlar.[32: 374]

Kentsel dönüşümün uygulandığı alanlarda farklı uygulama biçimleri de bulunmaktadır. Kentsel yenileme-renewal), kenti sağlıklılaştırma-rehabilitation, kentsel koruma-conservation, kentsel yeniden canlandırma-revitalization, kentsel yeniden geliştirme-redevelopment, kentsel düzenleme-improvement, kentsel temizleme-clearance, kentsel boşlukları doldurarak geliştirme-infill development ve kentsel tazeleme ve parlatma-refurbishment bu uygulama çeşitleridir.[33: 2]

Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan temel alanların dönüşümü, uygulama çeşitleriyle bölgenin yapısına uygun ülke kentsel planlama ve dönüşüm politikalarına uygun kent kimliğini koruma ve geliştirme esaslı kentsel yaşam kalitesini artırma odaklı kararlar ve çözümler sistemin iskeletini oluşturmalıdır. Bu perspektif bizi kentsel dönüşümü uygulama ilke ve esasları oluşturulurken dikkat edilmesi gereken noktalara götürecektir. Yapılan ve yapılacak uygulamaları bahsedilecek değerlendirmelere göre oluşturulacak kontrol listesinde projelerin işlevsel, işlevsel değil, uygulanması kamusal fayda sağlamış veya proje kent kimliğine aykırı sonuçlar vermektedir.

*Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel olarak karmaşık bir yapıda olan kentler şeklinde veriler elde edilebilecektir. Dikkate alınması gereken değerlendirmeler, dönüşüm ve yenileme çalışmaları belli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalıdır. Yapılacak bu yolla çalışma dinamik ve eyleme dönük bir planlamaya imkân verecektir.[34]

*Kentsel dönüşüm, kentlerde sürdürülebilir kalkınma için önemli bir etkidir ve bu nedenle gelecek senaryolara, stratejik planlamalara uyumlu olmalıdır.[35: 226]

*Sürdürülebilir kentsel kalkınmayı sağlamada önemli kentsel alanlara ait stratejiler kentsel dönüşümün hedefleri arasında yer almalıdır.[36: 3-8]

*Fiziksel gelişimleri planlı sürdürebilmek için kentsel dönüşüm politikaları, kent politikaları için de uyumlu ve birçok noktadan değerlendirilebilir şekilde tasarlanmalıdır.[37: 561-578]

*Hukuksal süreç kentsel dönüşüm süreçlerinde engelleyici değil yönlendirici ve yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Yargısal yaklaşımlar kentsel dönüşüm

politikaları için planlamada ve programlamada görüş bildiren ve destekleyen rolü üstlenmelidir.[38: 1401-1418]

*Kentsel dönüşüm politikaları geniş kapsamlı mümkünse ulusal düzeyde dönüşüm politikalarının içerisinde yer almalıdır. Bu durum dönüşümün yaygınlaştırılması için öncü olabilecektir.[37: 561-578]

*Dönüşüm politikasının ana hedeflerinden biri olan kentsel yoksunluğun çözümü, ülke kentsel dönüşüm politikalarına bağlı ve uyumlu olmalıdır. Ulusal sosyal politikalar dönüşüm politikalarıyla uyumlu olduğu sürece kentsel dönüşüm başarılı sayılacaktır.[35: 226]

*Kentsel dönüşüm projeleri kent ana planlaması ile bütünlük sağlamalıdır. Ancak bu şekilde sağlıklı bir planlama ve dönüşüm süreci yaşanacaktır ki kentin diğer bölgeleriyle alakalı kararlarının eşgüdümü sağlanabilecektir.[39: 34-38]

*Kentsel dönüşümüne konu olan alanda bölgenin fiziksel, sosyal, ekonomik ve mekânsal değerleri irdelenmeli ve bu verilere göre politika düzenlenmelidir.[35: 226]

*Kentsel dönüşüm projeleri toplum içinde dezavantajlı kesim arasındaki farklı azaltmalı veya sonlandırmalı, sosyal sınıf farklılıkları oluşturmamalı, belli bir grup veya zümreye toplumun kalan kesiminden daha fazla fayda sağlamamalı, çarpık ve kaçak yapılaşmaya özendirici ve yönlendirici olmamalıdır.[39: 34-38]

*Kentsel dönüşüm toplum içindeki bozulmalara karşı bunları onarma imkânı tanınmalıdır. Öyle ki bu duruma kentin fiziksel yapısındaki boşlukları doldurma da dâhil kabul edilir.[35: 226]

*Kentsel dönüşüm süreci toplumun refah seviyesi artıracak ve yaşam kalitesini yukarı çekecek misyonlar edinmelidir. Kamunun katılımı sağlanarak kenti merak uyandırıcı ve ilgi çekici hale getirmelidir. Kültürel kimlik, kente olan ilginin artması ve merak uyandırması kadar anlam yükü taşımaktadır.[40]

*Tek kullanımlık alanlar yerine çok kullanımlı özgünlükten ödün vermeden homojen ve uyumlu alanlar oluşturulmalı, sosyal ve ekonomik programlar doğrultusunda dönüşüm süreci bu programlarla uyumlu olmalıdır.[35: 226]

*Dönüşümün temel kavramlarından biri olan kentsel koruma üzerine plan, proje ve program yapılmalı, kentin özgün kimliğine zarar verilmemeli ve kente ihtimal dâhilinde yeni verilecek işlevler kentin kimliğiyle zıtlık oluşturmamalıdır.[35: 226]

*Kentsel dönüşüm, kentsel çevre kalitesinin kayba uğramış olduğu durumları onarmalı, çevre sağlığını sağlamalı ve korumalı ayrıca kentin imajını, marka değerini artırmalı, marka şehir oluşumuna katkıda bulunmalıdır.[35: 226]

*Kentsel dönüşüm programı, kısa, orta ve uzun vadeli planlamalıdır. Bu nedenle süreç başlangıcında yeterli araştırma, analiz ve fizibilite yapılmalıdır. Kısa vadede mikro düzeyde hızla etkileri ve sonuçları görülürken uzun vadede makro düzeyde yavaş ve kalıcı neticeler alınması planlanmalıdır.[41: 913-934]

3.2.2. Kentsel dönüşümde kent kimliğinin yenilenmesi

Kentler, ülkemizde ve dünyada yıllara bağlı aşırı ve dengesiz nüfus artışı, altyapı yetersizliği, çevreye saygılı olmayan yapılaşma çalışmaları, kamu yönetiminin arz-talep ilişkisine bağlı yeterli konut üretmemesi sonucu çarpık ve kaçak yapılaşmanın artışı, plansız büyüyen kentin merkezinde yerleşim alanları ile sanayi ve üretim tesislerinin iç içe kalması, vb. durumlardan dolayı yenilenme ihtiyacı hissetmektedirler. Bu hissiyat kentte yaşayan kentlinin yaşam koşullarının yetersiz hale gelmesi, çevre doku kalitesinin yaşanabilir bir ortam için uygunsuz değerler taşıması ve sağlıksız atmosferin kentliye yansması sonucu ilgili kamu yönetimlerinde kimi zaman yerel ölçekte kimi zaman şehir ve bölge ölçeğinde alınacak önlemlere yol açmaktadır.

Kentlerin bahsi geçen ve daha çok çoğaltılabilir nedenlerden dolayı yaşadıkları çöküntüler, ilgili çevrelerce bu durumu bertaraf edecek çözüm arayışlarına yönlendirmiştir. Kentsel yenileme kavramı, bu arayışların sonucu çözüm önerisi olarak ortaya atılmıştır.[42: 255]

Kentsel yenileme, zaman içinde sosyal, fiziksel ve ekonomik etkenlere bağlı olarak çöküntüye uğramış, değer, nitelik ve işlev kaybına uğramış kent dokularının kentli ihtiyaçlarına ve günün koşullarına uygun olarak yeniden yorumlanması ve kentsel yaşama kazandırılması olarak tanımlanabilmektedir.[43]

Kent kimliğinin bozulması ya da günün şartlarına göre gelişmesi ve yenilenmesi sonucu kentin fiziksel, sosyal ve ekonomik alt kimliklerinin de yenilenebileceği yaklaşımlarda yıkıp yeniden yapma durumu da seçenekler arasında yer almaktadır.⁴⁴ Bu durumlarda kent yenilemesi kapsamında kimlik tahribatı bulunmayacaktır. Günün şartları gereği yeni kimlik kazanımları veya çok kullanımlı alanların oluşturulması, kentsel yaşam kalitesinin artırılması ki bu yapı kalitesinin artırılmasından sosyal ve

ticari dokuların sağlıklı ve uyumlu planlanmasına kadar birçok yönlü çözüm ve uygulama önerilerini içermektedir. Dönüşüm sürecinde yenileme seçeneği planlamada kentin dokusuna saygı ve yeni anlamlar kazandırma noktasında planlama çalışmalarında etkin bir şekilde yer etmektedir.

3.3. Planlamada İmar Değişikliğine Bağlı Değer Artışı ve Yapısal Estetiğin İkincilliği

Planlama ile birlikte kentlerin imar, çevre, korunması ve özüne uygun yapılması ve onarılması gereken kültür ve tabiat varlıkları, nüfus yapıları ve nüfus yoğunluğunun dağılımı, -özellikle homojen ve sağlıklı nüfus dağılımı hedeflenir- konut, ticari, sosyal donatı ve yeşil doku gibi yapısal nitelik sınıflarının bölgeleri belirlenmekte ve stratejik plan ile bu planlamanın beş yıllık dilimler halinde güncellenmesi ve sürdürülebilirlik esasını göre gelişimi hedeflenmektedir. Planlamanın kendi içinde üst ve alt ölçek plan kararları ile uyumu, uygulamanın uzun vadeli oluşu ve işlevsel olup olmamasına gibi durumlarla doğru orantılıdır. Planın kendisi ve plan kararları ne kadar değişikliğe uğrar ve revizyon geçirirse bu, ya en başta niteliksiz ve bölge analizlerinin yeterli yapılmaması sonucu hazırlandığını gösterir ya da gerekli analiz çalışmalarının yapılması ve kent ölçeğine uygun yapılan planlamanın uygulanabilir sonucuna rağmen muhtelif fakat kamusal faydanın ön planda tutulmadığını bizlere işaret etmektedir. Kentte kontrolsüz biçimde yapılaşma ve aşırı nüfus göçü gibi durumlarla karşılaşılması, ekonomik çöküntü bölgelerinin bulunması, afet vb. olaylar sonucu küçük veya büyük çapta alanlarının veya şehrin tamamının zarar görmesi, yaşam koşullarının kaybedilmesi, kent içinde nüfus dağılımı arasında sosyal sınıf farklarının önlenemez şekilde artışı, kent nüfusuna kentin altyapısının yeterli ve sağlıklı hizmet verememesi nedenlerinden dolayı yenileme, dönüşüm, gelişim ve kimliğine uygun yeniden planlama gerektiren senaryolar öngörülebilmektedir. Nihayetinde kent, yeniden planlamaya, mevcut imar faaliyetlerinin gelişmesine ve geliştirilmesine, gelecek planlamalarında nüfus yoğunluğu açısından doyumluk değerlerinin belirlenmesine ve bu minvalde kararlarının alınmasına ihtiyaç duymaktadır. Aktarılmaya çalışılan tüm etkenler kentin yaşadığı, yaşayacağı durumlar karşısında öngörülebilir bulunması reaksiyonudur. Ancak negatif sonuçlar alınmadan kent ve kentler için önlem alınması birincil çözüm, daha sonrasında anlatılan seçenekler sonucunda yapılacak her türlü iyileştirme ikincil çözümdür. Kentin hücreleri olarak

değerlendirilebilecek mahalleleri ve bunların birbirine bağlayan sokakları ülkemizde her ne kadar iyi ve özgün örneklerini görmesek de kendi içlerinde farklı farklı doku ve alt kimlikler taşımaktadır. Sokak silueti, yapıların cephe uyumu, farklı tasarımların bir doku içerisindeki birlikteliği ve tekrarı, yapı yükseklik sınırları, yükseklik sınır değerlerinin dengesi, komşu sokak ve mahalleler ile oluşturduğu bir üst başlıktaki kimliği ve en son kentin tümüne kadar giden ahenginin ve karakteristik yapısının yansımaları, kentin korunması gerekliliğini, bireye sosyal değerler doğrultusunda hizmet eden ve anlamsız sayısal artışlarını kabul etmemesinin gerekçelerinden bazılarıdır. Ütopik bir durumdan bahsedildiği algılsa bile aksi durumun çerçevesini çizmek durumu daha anlaşılır kılacaktır. Reelde merkezi yönetim politikaları ve ilgili yerel yönetimlerin kentlerde, kentin alt birimlerinde kontrolü sağlanmayan, homojen olmayan nüfus artışları, -bu nüfus artışları alansal yığılma olarak adlandırılabilir- yerleşim yerleri ve sanayi alanlarının iç içe girmesi, buna bağlı sağlıklı olmayan hava koşulları ve yaşam standartları, nüfusun ticari noktalara ulaşımı için verilen toplu taşıma hizmetleri ve bir noktadan sonra hizmetin yetersiz oluşu, hizmet kalitesinin olması gereken değerleri kaybetmesi, yaşamsal standartların sağlanması için gereken kent, bölge, yerel altyapı sistemlerinin yoğunluğu karşılayamaması gibi daha birçok durum sağlıklı, niteliksiz yaşam koşullarını ve kentleri karşımıza çıkarmaktadır. Bu tablonun iyileştirilmesi süreci ilgili çevrelerce planlanmaktayken imar plan değişiklikleri ve bunlara bağlı imar artışları sonucu yapı stokunu hiçbir dayanağı olmadan artırmak, kamunun sosyal devlet gerekliliği olarak bireye hizmeti değildir ki ekonomiye katkısı olduğunu iddia etmek mantıklı bir izah olsun. Tam bu noktada kentin dönüşümü daha sağlıklı ve kimlik yapısına uygun bir çözümü olacakken artan imar değerleri sadece yıkıp yeniden yapılan, herhangi bir doku koruma ve oluşturma derdi taşımayan mimari ürünler ortaya çıkaracaktır. Her yapı kendi içinde bir hikâye anlatacak fakat bir araya geldiklerinde bir kitap oluşturmayacaklardır. Böyle yazılan bir kitabın nasıl ki talep görmemesi kolay tahmin ediliyorsa bu şekilde oluşmuş bir sokak, mahalle ve kent dokusu da rağbet görmeyecektir. Yanlış anlaşılması gereken insanların kentsel yaşam kalitesi için aradıkları özellikle konut talepleri ve alım ilgisi, kitabın sayfalarından birisine sahip olma istekleri gibidir. Yani kitabın bir önceki ve bir sonraki sayfasına dair bir bilgileri olmayacak ellerinde çok da anlam ifade etmeyen bir kâğıt parçası kalacaktır. Elbette tüm kitaba sahip olmak tüm arzın elde edilmesi anlamına gelmez. Fakat bir bütünü oluşturan parçaların anlamsal ve biçimsel bütünlüğü, her parçayı anlamlı kılacak ve eşdeğer tutacaktır. Kent içinde yapısal

estetik, mimari planı, cepheyi ve cepheler ardışığı olan silueti kapsamaktadır. Yapısal estetik, oluşmuş olan dokunun iyi sonuçlanmış hali ve kent kimliğinin özünü oluşturmaktadır. Ülkemizden bahsedilirken İstanbul örneği yukarıda aktarılan tabloyu bize hatırlatmaktadır. Ancak İstanbul için kapladığı yüz ölçümde tarihi ve turistik alanları, kültür ve tabiat varlıkları bakımından zenginliği, eşsiz coğrafik yapısı vb. durumlar barındırdığı nüfus verilerine göre korunması ve hızlandırılması zor bir sürecin nedenleridir. İstanbul ili ölçeğinde yaşanan deprem sonrası hızlanan kentsel değişim, koruma, yenileme ve planlama süreci iyi örnekleri buldursa da maalesef yıkıp yeniden yapma düşüncesinden henüz arındırılmamış örneklerini de fazlasıyla karşımıza çıkarmaktadır. Ayrıca yıkıp yeniden yapma politikası kentsel dönüşümden bandından ekonomik dönüşüm bandına doğru kaymaktadır. Yapı yükseklik değerlerinin genel ekseriyette artış kararlarının kamu yönetimlerince artışı, ada bazlı dönüşüm yerine parsel bazlı uygulamaların önüne geçilmemesi, kenti beton yapı ürünleri sergisine sürüklemektedir. Yeşil dokudan uzak ve bunu gündeminde dahi buldurmeyen proje örneklerinin çoğalması, anlatılmak istenen yapısal estetiğin temel ihtiyaçlarının eksikliğini de ortaya koymaktadır. Projelerde, uygulamalarda ve denetimlerde unutulmaması gereken planlama ve imar değişiklikleri imar artışları için yapılmamalıdır, yapısal estetiğin uyumu opsiyon olarak değil gerekli şart olarak algılanmalı ve yansıtılmalıdır.

3.3.1. Kentin coğrafi, ekonomik ve tarihi kimliğine göre yapı yükseklik eşik değeri ve yapısal estetik

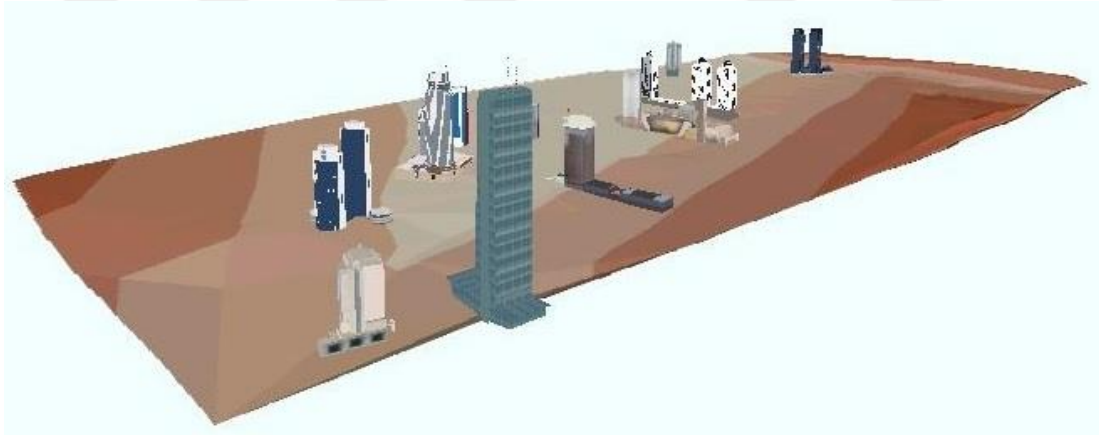
Sınıflandırılan kentlerin kimliklerine göre oluşan nitelik ve nicelik özellikleri kentin özgün formunu oluşturmakta, kentin ismi geçtiğinde çağrıştırdığı izlenimi akıllara getirmekte ve zihinlerde yer ettiği varsa marka değeri veya imajı canlandırmaktadır. Kent imajı, kentin bulunduğu coğrafi konum, sahip olduğu ekonomik değerler ve geçmişten gelen tarihi-kültürel değerlerini barındırmaktadır. Bu imaj kentler arasında değerlendirilmekte ve derecelendirilmektedir. Sayısal bir karşılığı olmamakla birlikte kentler arası artı-eksi puanlamalar ile sonuç ortaya çıkmaktadır. Mesela İstanbul ilinin tarihi dokusu, kültürel zenginlikleri, ekonomik değerleri, ildeki finans sektörünün barındırdığı şehir içindeki aksları ve benzerlerini çok sık görme fırsatının olmadığı yeryüzü konumu, kentin marka değerini, imajını ve cazibesini artırmaktadır.

Bahsedilen değerlerin korunduğu ve tahrip olmadığı varsayımlar üzerinden gidildiğinde bir sorun bulunmamaktadır. Sorun şehrin can damarlarından herhangi birinde oluşacak bozulmalarla başlayacaktır. Şöyle ki; tarihi dokusunun korunması ve yaşatılması, ekonomik değerlerinin çeşitlendirilmesi, bu çeşitliliğin şehrin kimliğinde eksen kayması yaşanmadan oluşturulması ve kesinlikle kentsel değer rezervi olarak adlandırdığım konum özelliğine zarar verilmemesi, sorun olmaması için yapılacak program ve uygulamalardan sayılacaktır. Bu kıstasların tamamında çevreye saygı, doğal dokunun korunması ve yapılaşma faaliyetlerinin kontrolü gelmektedir. Yapılaşma faaliyetleri tip planlama şeklinde değil kentin özgün kimliğine uygun ve gelişim projeksiyonları içinde kısa, orta ve uzun vadede yapılmalıdır. Maalesef dünyada boğaz bandına sahip ve her iki kıtada konumlanmış benzer başka bir şehir olmamasına rağmen kent silueti her iki yakada özellikle tarihi yarımadaanın bulunduğu Avrupa yakasında bozulmakta ve bozulmaya devam etmektedir. Eski bir şehir olan ve birikimi birçok alanda nitelikli olan İstanbul örneği, markalaşmanın ve kent imajının en açık örneğidir. Bu marka değerinin deformasyonu ancak bahsi geçen yanlış uygulama ve kararlarla oluşabilecektir. İlin boğaz bandının kısıtlı ve sınırlı alanı kapsamı, alanın cezbedici doğal yapısı ve görsel sunumu, kentin iki yakasında geri planda konumlanan projeler için boğazı yaşayabilme, boğaza hâkimiyet tanıtımlarıyla uygulanmaktadır. Bu ise uygulamada yapı yükseklik sınırlarının aşılması, en yüksek yapının uygulayıcılara prestij kattığı hissi ve yanılgısı gibi durumlara yol açmaktadır. Nihayetinde dokudan bahsetmek mümkün olmamakta münferit uygulamaların yarışı içinde geçen inşaa faaliyetlerine şahit olunmaktadır.

Kentin coğrafi, ekonomik ve tarihi dokusuna göre yapı yükseklik değerlerinin belirlenmesi mecburi bir karar olarak karşımıza çıkmaktadır. Her bir birimi ele alarak örneklendirdiğimizde coğrafi kimliğine göre yapılacak çalışmalar, yeşil bantta olabildiğince korumacı yaklaşım sağlanması, ortalama rakım yüksekliğine göre yükseklik değerlerinin dikkate alınması, komşu yapılarla ve çevre dokuyla uyumlu olması, şehrin plan düzleminde gün ışığının nüfuzuna ve rüzgâr koridorlarının güzergâhına engel olmaması, canlıların özellikler göç yolları üzerinde yer alan hatların yüksek yapılarla ile bir bent oluşturulmaması gerekmektedir. Coğrafi kimliğine göre kentin yapı yükseklik değeri, finans sektörünün aktif olduğu şehrin merkezi konumunu rahatsız etmeyen bir aks üzerindeki durumu hariç yüksek bina sınıfı kat yükseklik değerlerine bakılmaksızın 30,50 metre değerini aşmamalı, ayrıca bitişik nizam

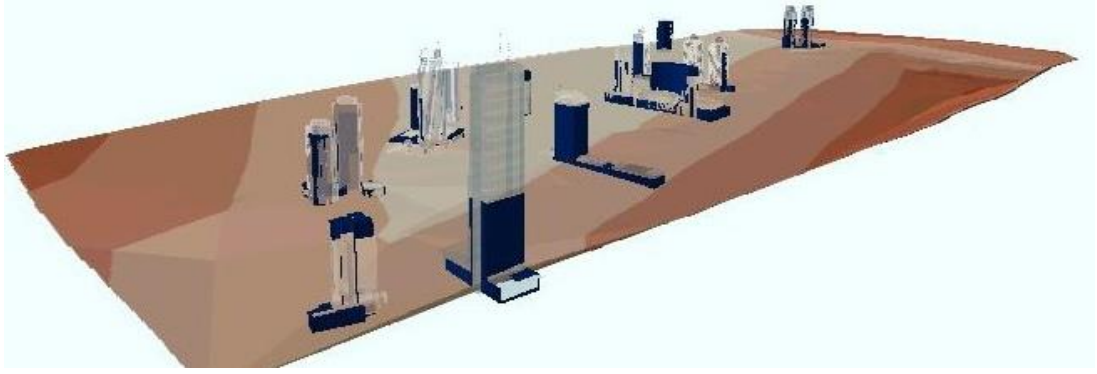
yapılaşma yerine ayırık nizam imar uygulamaları uygun görülmelidir. Cephe estetik, kimlik ve özgünlük esasları mevzuatta bu ilkelerle beraber yer almalıdır.

Kentin ekonomik kimliği önemli etkenleri barındırır. Özellikle ticari transferlerin gerçekleştiği ve ulaşım ağı üzerinde olması gibi durumlarda, kentin özgünlüğüne ve nefes alınabilir alanlarına planlamada uygun konumlanmalıdır. Çok özel tasarımlar haricinde bu örnekler, ekonomik kimliğe sahip ve sektörel konumlandırmanın kentte işlevsel ve koruma esaslı yapıldığı uygulamalarda yapı yükseklik değerlerinin serbest bırakılabileceği özel durumlardır. Finansın kurumsal şirketler etrafında prestij odaklı modern mimari formları, yapı malzemeleri ve ileri teknoloji sistem ve malzemelerin uygulandığı bu projelerde asgari şartlara bağlı kalmak kaydıyla yüksek yapı çalışmalarına rastlamak rahatsız edici uygulamalar olmayacaktır. İstanbul örneğinde Büyükdere Caddesi aksında örneğinde bu tip projelere rastlamak anlaşılabilir bir durumdur ancak yine altyapı, ulaşım ağlarının kapasiteyi karşılayamaması, bireysel mimari tasarımlardan aksın doku uygulamalarına geçme durumu zayıflığını korumaya devam etmektedir. Yüksek yapılaşma dahi olsa tasarım tekrarı gerektirmemekle birlikte bütünlüğü, uyumu ve bulunduğu çevre dokusuna uyumlu olmayı gerektirmektedir. Mimari temel tasarım kuralları bu unsurların üzerine kuruludur.



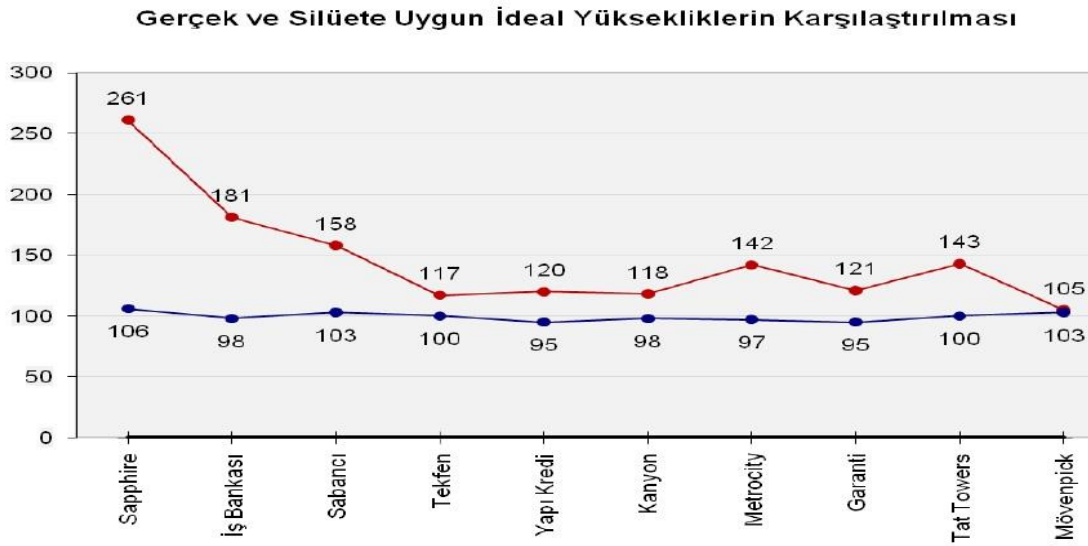
Şekil 3.2: Çamlıca tepesinden Büyükdere caddesine bakıldığında sanal arazi modeli üzerinde güncel durum[45: 129]

İstanbul Anadolu yakasında Çamlıca tepesinden bakıldığında silüete eksi etkiye bulunmayacak yapılaşma değerleri Şekil 3.2 ve Şekil 3.3 de net bir biçimde görülebilmektedir. Şekil 3.2 de güncel yükseklik durumunu, Şekil 3.3 de ise ideal durum bulunmaktadır.



Şekil 3.3: Çamlıca tepesinden Büyükdere caddesine bakıldığında silueti etkileyen eşik değerlerine göre sanal arazi modeli üzerinde ideal durum[45: 129]

● Gerçek yükseklik (m) ● Silüete uygun ideal yükseklik (m) — Bina İsmi



Şekil 3.4: Büyükdere caddesindeki yüksek yapıların silüete uygun yükseklik değerleri ile güncel değerlerin karşılaştırılması[45: 131]

Ekonomik kimliğine göre verilen yükseklik sınır değerlerinde dahi finans akışı üzerinde silueti rahatsız eden veri görseli Şekil 2.3 de görülmektedir. Şekil 2.4 de ise Büyükdere Caddesi üzerindeki yüksek yapıların yapı yüksekliği sayısal değerleri verilmiş olup silüete uygun yapılması gerekli değerler ile karşılaştırılması kentin tarihi kimliğine göre yapılacak uygulamalar ve dikkate alınacak yapı yükseklik değerleri, kent ölçeğinde olmamalıdır. Tarihi dokunun, eserler kümesinin veya bireysel bir tarihi-kültürel varlığın bulunduğu nokta kendi içinde çözümü ve koruma esasını gerektirmektedir. Ortalama alanın yapı yükseklik değerleri bu kimlikteki kentler için kesinlikle kabul edilememektedir. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulları genellikle bu eserlerin ve varlıkların korunması, komşu yapıların yaklaşma mesafeleri,

özüne uygun özgün malzemeyle bakım-onarımı ve yeniden yapılması durumlarında mesai harcamaktadırlar. Ancak süreç uzun olduğundan bu durum, çevresi içinde kaybolmuş, köhne, metruk, korozyona uğramış, değersiz addedilen eser, mekân ve yapılar kümesine sebebiyet vermektedir. Sonrasında bu yapıların kaderi, kundaklama, kasıtlı veya kasıtsız tahribat, bakımsızlıktan kaynaklı mukavemet değerlerinin düşmesi, sahihsizliğin verdiği tablo sonucu bilinçsiz kullanımlara kapı açmaktadır. Kentin yerelinde dokuya ve esere uygun yapı yükseklik değerlerinden, komşu yapı yaklaşma mesafelerinden bahsederken bu eserler, ‘modernizm’ in gölgesinde sonunu beklemektedir.



Şekil 3.5: Yapı yüksekliğinin uygunsuzluğu ve tarihi doku sınırında yapılması yasak uygulamalar[46: 65]

3.3.2. Şehirlerde mimari mikro değişiklikler, ölçülemeyen ekonomik makro edinimler

Planlamada il ve ilçe yönetimlerinin imar mevzuatına göre uygulamala plan, proje ve programlarına verdikleri onay, aldıkları karar ve kontrol ettikleri imalat aşamaları bazen revizelere gerek duymaktadır. Revize kararları, projelerde imar değişikliklerine sebep olabilmektedir. İnşaat oturum alanlarının ve yapı yükseklik değerlerinin artışı, inşaat oturum alanına dâhil olmayan ortak alan ve sosyal donatı olarak geçen hacimlerin iskân izinlerinden sonra bağımsız mahallere dâhil edilişi bu revizelere örnek verilebilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı inşaat maliyet birim metrekare fiyatları, yapı sınıf ve gruplarına göre değişiklik göstermektedir. Bu durum inşaat toplam alan metrekaresi üzerinden hesaplanarak yaklaşık maliyet vb. bedelleri hesaplanmasına ve öngörüle bulunulmasına yardımcı olmaktadır. Bahsedildiği üzere özellikle modern ve lüks nitelikte uygulanacak yapıların inşaat bedelleri üzerinden belli kar oranları ve maliyet tablosu çıkarılmakta,

çıkan rakamsal değerlere göre yine brüt metrekare fiyatları üzerinden satışları gerçekleştirilmektedir. Serbest piyasa ve liberal ekonomide bunun yeri kesinlikle vardır ve yasalıdır. Ancak uygulama öncesinde ve esnasında kimi zaman uygulama sonrasına müteakip yapılan tadilat projeleri, imar değişiklik ve artışları, inşaat maliyetinin artışından çok daha fazlasını satış sonrası uygulayıcıya dönüşünü sağlamaktadır. Kamu yatırımlarında kar amacı yerine sosyal gereklilik hedeflendiğinden bu durumdan daha çok özel sektör pay almaktadır. Orta ölçeğin üzerinde toplu konut gibi algılanabilecek yalnız toplumda üst tabaka olarak adlandırılan gelir grubuna sahip kesimlere hizmet veren bu tarz projeler, yapılan imar değişikliklerine bağlı artış sonrasında çoğu zaman uygulama esnasında inşaat maliyetinin küçümsenmeyecek karşılıklarını sağlamaktadır. Uygulayıcının uygularken kazandığı fakat kamusal faydadan söz etmenin mümkün olmadığı bu tabloya göre kamu yönetiminin üzerine ağır bir yük bindirmekte denetim, kontrol ve uygun olmayan revizelerin onaylarının iptal edilmesi ve durdurulması gereği yetkililerin mesailerini artırmaktadır. Ülkemizde birçok farklı ölçekte bu gibi projelerin örneklerini maalesef görmekteyiz. İşletme ruhsatının dahi uygunsuzluğundan bahsedilen yapılar, yapısal ömürlerine devam etmekte ve herhangi bir yaptırım uygulanmamaktadır. İstanbul örneğinde boğaz bandında örnekleri bulunmaktadır. Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin sınırlarında kalan yapı şekil 2.6 da görülmektedir.

Estetik kaygıdan uzak, yapılırken mevzuat nispetince müdahale edilmeyen fakat tamamlandıktan sonra tartışılan ve kendini kabul ettiren bu ve benzeri yapılar günümüzde ticari hayatına devam etmektedir. Yalnız öz servet olarak kabul edilen ve edilecek İstanbul'un kendisi, ona karşı yapılan bir aksiyonu daha sinesine çekmiş durumdadır.



Şekil 3.6: İstanbul-Dolmabahçe’de bulunan Gökkafe Binası-Süzer Plaza[45: 42]

3.3.3. Planlamada yapılan revizyonlar ile kaybolan kent, yitirilen siluet

Kentin konturu, insan bedeni gibi onu oluşturan öğelerin bütününden oluşmakta ve her bir cismin konturu olmasına karşın kentin insan gibi mükemmel ve güzel bir orana sahip olması ya da olması ihtimali onu talep edilir konuma oturtmaktadır. Güzel olan talep edilir, aranır ve güzel olanın uğrunda fedakârlık yapılır. Bu sadece insan varlığı için geçerli değildir. Yeryüzünde güzel ve ilgi çekici olan birçok varlık için bu süreç olağandır. Kentlerin estetik, imaj, görsel zenginlikleri çokça anlatılmak istenildiği gibi coğrafyası, tarihi ve kültürel değerleri ile oluşmaktadır. Bu değer varlıklarını destekleyici uygulamalar olduğu gibi zarar veren, geri dönüşü mümkün olmayan tahribatlara yol açan örneklerde mevcuttur. Daha çok insanoğlunun anlamsız ve sonu gelmeyen hırsına yenik düşen kentler, böylece onlara ait olan emsalsiz değerlerini yitirmekte ve bunu ilk önce konturunun belirleyicisi olan silüetinde hissetmektedir. İstanbul da bu ve benzeri birçok markalaşmış kent gibi korunma ve gelişim ihtiyacı duyarken istenmeyen müdahalelere karşı koymak zorunda kalmakta ve mücadeleyi kaybettiği uygulamalar olmaktadır. Boğazın her iki yakasında yaşanan eşsiz güzelliği ve silüeti, ardından gelen ve sürekli daha yüksek yapılarma amacından başka bir şey taşımayan yapılarla gün geçtikçe etkilenmekte, gölgesinin sınırlarını aşamayan bu projelere rağmen gölgesinin baskınlığında yorulmaya başlamaktadır.



Şekil 3.7: Tarihi yarımada, Sultanahmet Camii, Ayasofya ve siluete hakimiyet kurmaya çalışan yüksek katlı yapılar[47]

Kıyı bandından alınan fotoğraflar sahil kentlerinde kent silüetinin iskeletini oluşturmaktadır. İstanbul iki yakası, tarihi yarımadası ve bunların canlılığı ile yaşamakta, bu canlılık onun konturunda yaşam bulmaktadır. Fakat şekil 3.7’ de de görüldüğü üzere Beşiktaş-Şişli bandındaki birçok yüksek katlı yapı, dokuyu tahrip etmektedir. Var olan silüeti yok olmaya doğru ilerletmekte eğer önlem alınmaz ya da bu tip uygulamalar durdurulmazsa tamamen bitirmeye sevk etmektedir. Perspektifte görüldüğü üzere yüksek yapıların sıklığı o kadar artmıştır ki silüette oluşturdukları boşlukları Ayasofya ve Sultanahmet’in minareleri tamamlayıcı görevi görme noktasına gelmektedir.



Şekil 3.8: Sultanahmet Camii ve arkasında yükselen Kazlıçeşme'deki Onaltı Dokuz projesi[48: 77]

Yine aynı şekilde şekil 3.8' de görüldüğü üzere Sultanahmet camiinin gölgesinde on altı dokuz projesinin inşaatı tamamlanmadan silüetteki istenmeyen yerini almaktadır. Kent silüetinin gerçek sahibi Sultanahmet Camii ile sonradan oyuna giren, koruma esasına dayanmayan ve tarihi dokudan yoksun ilgili projeye birlikte günden güne yitirilen bir silüetten bahsetmek kurgusal bir senaryo olmayacaktır. Proje sonlandıktan sonra kentin panoramik fotoğrafında detaylar daha net görülmektedir. Şekil 3.9' da ise İstanbul'un silüetinin ne denli sıkıntılı bir süreç yaşadığı ve nereye doğru ilerlediği net bir şekilde görülmektedir.



Şekil 3.9: İstanbul kent silüetinde yer alan gerçek: Tarihi yarımada ve Onaltı Dokuz binaları[49]

4. YAPILAŞMADA VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE RANT ODAKLI YAKLAŞIM

4.1. Paydaş Merkezli Yaklaşım

İmar faaliyetleri, ulusal, bölgesel veya yerel düzeyde plan kararları gereğince yürütülürken birden fazla paydaş faaliyet sürecinin aktörleri olmaktadır. Kamu yönetimi ayağınca merkezi ve yerel yönetim, özel sektör tarafınca çeşitli kurumlar ve iş ortaklıkları, vatandaş boyutunda tek sahiplilik ya da hisse ortaklıkları, sivil toplum kuruluşlarınca ve yasal örgütlenmelere bağlı vakıf, dernek ve bu nispette kuruluşlar, sürecin planlayıcısı, uygulayıcısı, denetleyicisi, fayda sağlayıcısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Ölçek fark etmeksizin her türlü imar çalışmasını yapılaşma hareketleri olarak nitelendirdiğimizde kent ile alakalı tüm inşa çalışma kalemleri bu nitelendirmenin alt sınıflarını oluşturacak ve ismi zikredilen paydaşların az ya da çok çalışmalarda rol alması gerçeğini ortaya koyacaktır. Paydaşların tamamı kar amacı gütmekte fakat karın sınıflandırılmaları farklı olmaktadır. Kamu yönetiminin merkezi ve yerel düzeyde hizmet odaklı olan faaliyetleri, ulusal ve yerel planlama, sistemsel düzeni ve düzenliliği sağlama, devam ettirme, sosyal devletin gerektirdiği kamusal sorumluluk adına en başta barınma hakkı olmak üzere ticaret, eğitim, sağlık, ulaşım vb. hizmetler için kanun koyucu, plan yapıcı, yaptırıcı, denetleyici kimi zaman uygulayıcı olarak görevleri ve ödevleri bulunmaktadır. Ülkemizde günümüz örneklerinde de görüldüğü üzere sosyal devlet ilkesi gereğince barınma hakkına istinaden konut üreten kamu yönetimi, bazen ekonomik sınıflandırma düzeyinde orta ve üst ölçekte gelir grubuna sahip vatandaşlar için yine projeler yapmakta, yaptırmaktadır. Elde edilen gelir kalemlerinin yine aynı şekilde ihtiyaç grubuna göre dezavantajlı sınıflar için kullanıldığı ve çeşitli kamusal hizmetlere kaynak oluşturduğu aktarılmaktadır.

Özel sektör temsilcileri ve ortaklıklarınca ise kamunun gözetimi ve denetiminde bazen vatandaşla ile direkt bağlantı kurulan bazen de ilgili devlet kurum ve kuruluşları ile çeşitli iş ortaklıkları ve gelir paylaşım modelleri uygulanarak yapılan faaliyetler,

ekonominin ve ticari hayatın doğası gereği doğrudan kar amacı gütmekte, kimi zaman sosyal sorumluluk ve kurumsal prestij gereği kar hedeflerinin minimize edildiği uygulamaların örneklerini göstermektedir. Özel sektör tarafındaki en önemli detay, genel uygulamalarındaki kar hedeflerinin azami düzeyde gerçekleşmesi durumunun yasal çerçevede sağlanması, kentsel yaşam kalitesinin artması, çevreye saygılı ve bulunduğu dokuya zarar vermeyen doku uyumunu yakalamış projelerin çevresindeki uygulamalara nazaran rant kulvarında açıklanması mümkün olmayan faaliyetlerde bulunmamasıdır. Gelişen ve büyüyen ekonomiler, kentin yaşam standartlarını artıracaktır ve toplumun refah seviyesini çita olarak üst sıralara taşıyacaktır. Yalnız bu durum imar faaliyetlerinde ölçülemeyen ekonomik kazanımlara sebep olmamalıdır. Kent kimliğini zedeleyecek varsayımlarda ise kesin kez taviz verilmeyen tutumlar tüm paydaşlar tarafından sergilenmelidir. Özel sektör temsilcilerini bu konuda eğitecek ve öğretici olacak olan kamu yönetimi, aksi durumları sergileyen tüm örnekler için cezalandırıcı ve men edici yetkilerini kullanmaktan kaçınmamalıdır. Aksi halde oluşacak ekonomik rant, ulusal öz kaynak olan toprak üzerinden kamu yararından çok belli bir kişi ya da gruplara fayda sağlamış olacaktır. Bu durumda kamu yönetimi, ekonomik rantın yanında toplumda sınıf farklılıklarına yol açacak, devletin toplumda eşit adalet dağıtımını sorumluluklarını sekteye uğratacak ve zamanla mahrumiyet alanları haline gelen bölgeleri topluma yeniden kazandırma, kent kimliğini koruma ve yenileme çalışmaları gibi programlarla ekonomik olarak mevcut ilk durumdan daha maliyetli senaryolara maruz kalacaktır.

Birey ölçeğinden bakıldığında daha çok yerel yönetim sınırlarında yapılacak imar çalışmalarında parsel veya ada bazlı elde edilebilecek ekonomik kazanımlar hedeflenebilmektedir. Yeni bir inşa çalışması, kentsel dönüşüm, gelişim veya yenileme projelerine bağlı uygulamalar, paydaşlar arasındaki dağılımı belirlemede ve birey odaklı yaklaşımlarda roller, mülk sahipliği, kiracı ve işgalci şeklinde olabilmektedir. Kamu-vatandaş, özel sektör-vatandaş, kamu-özel sektör-vatandaş, denklemlerinde pay dağılımı ticari hayatın doğası gereği en fazla edinimi elde etme esası üzerinden yürümektedir. Mülk sahipliği varsayımına göre devlet, dönüşüm veya kamulaştırma yapacağı hallerde vatandaşla ticari bir işlem yapmaktadır. Ancak her işlemde tarafların memnuniyetinden bahsedilemez ve anlaşmazlıklarda yargı yolu açıktır. Özel sektör-vatandaş karar ilişkileri daha özeldir ve karşılıklı mutabakat sonucu gözlemci, denetleyici rolleri bulunan kamu yönetimi gözetiminde inşa

faaliyetlerinin sağlayacağı fayda bölümü belirlenmekte ve süreç başlamaktadır. Paydaşlardan birinin anlaşmaya aykırı tutum ve davranışlarında yine yargı yolu açık olacaktır. Kamu-özel sektör-vatandaş üçgeninde gerçekleşen anlaşma ve fayda dağılımlarında tüm pay sahipleri sürecin aktif rol üstlenicisidir. Paydaşlardan kimi ortaya değer koymakta, diğeri değeri işlemekte, bir diğeri ise değer dağılımından pay almakta ve sürecin garantörlüğü görevini üstlenmektedir. Paydaşların bahsedilen görevlerinden bir veya birkaçını üstlendikleri örnekleri görmek mümkündür. Tüm senaryolarda sulh ve memnuniyet esastır ancak bu durumlar sağlansa dahi kent kimliğinin zarar görebileceği, çevreye ve doğaya saygılı olmayan uygulamalar bulunmaktadır ve bulunmaya devam edebilecektir. Tartışmasız gerekliliği zaruri olan kriter, kentin yerelde veya genelde planlama kararlarının ve korunma esasına dayalı karakteristik kimlik özelliklerinin o kentin anayasasının değışilmez ve aksi teklif edilemez temelleri olduğudur.

4.1.1. Birey merkezli yaklaşım

Kentlerin kendine özgü özelliklerinin onların kimliğini oluşturdukları korunan kent kimliğinden bahsedilirken aktarılmıştı. Aynı şekilde toplum içinde bireylerde doğumla beraber kendilerine has, bireysel özgünlükte özellikler barındırmakta ve karakterleri bu olgular üzerine oturmaktadır. Kentler bu süreci kurulumları sonrasında buldukları coğrafya ve o coğrafyanın özgün değerleri, barındıkları demografik yapı ve onların yaşadıkları kültürel özelliklerle tamamlamaktadırlar. Bireyden topluma uzanan kitlesel süreç ve zenginleşmiş karakterler yelpazesi, kent için korunan kimliği, kimlik dokusuna uyumlu yapılaşma faaliyetleri ve varoluşundan beri sahip olduğu doğal yapısıyla süregelmektedir. İkilemdeki uyum, kişide ve kentte markalaşan değerleri ön plana çıkarmakta, kent imajını perçinlemekte ve geliştirmektedir. İkilemin uyumsuzluğu ya da çatışması halinde ise genelde önce bireyin kente verdiği tahribat daha sonra kentin buna karşı yaptığı misilleme sonucu zarar gören ve kaybeden insan merkezli toplumdaki yansıması ortaya çıkmaktadır. İnsan gibi kentte her açıdan mükemmelliği elbette sergileyememektedir. Bu noktada esas olan toplum içinde insandan, bölge içinde kentten beklenen, asgari değer kaygılarını taşıması ve özgünlüğünü olabildiğince ön plana çıkarmasıdır. Kimi insan nasıl yazarsa, diğeri nasıl şairse ve kelimeler ile dans ediyorsa, kentlerde bölgelere ayrılmakta kimi bölgeleri gereken mimari kimliğini koruyorken ve planlı gelişim gösteriyorken kimi bölge ve alanları sadece ona özgü olup yeryüzünde o bölgeyle anılmaktadır. Nasıl ki

Antoni Gaudi'nin Barselona'sı, tamamıyla onun izlerini taşımamakta ve İstanbul'da tarihi yarımada şehrin tamamını yansıtmıyorsa da bu özgün özellikleri onları ayrıcalıklı kılmakta şehrin tamamında ise bu özellikli yapılarına uygun gelişim, planlama ve uygulamaları talep etmektedirler. Kentlerin canlı yapısı inşa faaliyetlerinin en küçük detayına kadar bu doğrultuda korunabilmekte ve sağlıklı kalabilmektedirler.

Planlamada ve dönüşümde kentin yerelde toplumsal farkındalığının bulunması ve bireyin sürece katılımı, süreç sonrası uygulamaları yaşanır ve kaliteli olacaktır. Önemli olan birey, özel sektör ve kamu yönetimi dahi olsa paydaşlarının daha fazla kar, en fazla kar, ne kadar çok kar, en güzel kar şeklinde olaya yaklaşmamalarıdır. Yine planlama ve dönüşümde kent için yerel esas olmalı, ilgili bölge ve kentte yerel özellikler korunmalı ve olabildiğince proje sonrası yerele ait yaşam alanları planlanmış olmalıdır.

Kentin yerel kimliğinde birey merkezli yaklaşımlarda adil kent yaklaşımından bahsedilmektedir. Bu yaklaşımda yereli yerinden etmeme, sınıf farklılıklarına engel olma, kentsel ayrışmanın önlenmesi gibi öncüller bulunmaktadır. Kentsel kararlarda yerelin katılımından ve toplumsal fikir birliğinden söz eden adil kent yaklaşımı, kent için planlama ve dönüşüm projelerinde gerekli kent estetiğinin sağlanması, kentsel donatı alanlarının oluşturulması durumlarını toplumda değer kaybı yaşamış bölgelerden yukarıya doğru sıralanmasını öne sürmektedir[50: 63]. İmar faaliyetlerinin bu noktada en önemli detayı, planlamada, kentsel dönüşümde vb. çalışmalarda kazan-kazan politikasının uygulanması gereğidir. Kazan-kazan politikasının sadece ekonomik değerlendirilmesi talihsizlik olacaktır. Birincil olarak kentin kazandığı, korunduğu, korunarak geliştiği, markalaştığı bir süreçten bahsetmek, kamu yönetiminin, özel sektör paydaşlarının ve özellikler bireylerin özel ve yasal olmayan çıkarlarının ön planda olmaması ile gerçekleşebilecektir.

Hak sahipliğine bağlı olarak arsa sahipliği, mesken sahipliği neticesinde elde edilecek kazanımların kentsel kimlik şemasına sorun vermediği sürece kabullenilmektedir. Fakat imar mevzuatının ilgili yetki devriyle teslim edildiği idarelerce yetersiz veya farklı nedenlerle ihtiyacı karşılamayan proje, uygulama ve uygulama sonrası denetimleri haksız bireysel ekonomik kazanımlara yol açmakta, her bir örnek diğer çoğalan örneklerle kentin bölgesel veya genel olarak yaşadığı kimlik ve estetik kayıplarının çıktılarınıdır. Münferit örnek olarak; yapıların mevzuata göre zorunluluğu

bulunan yangın merdiven ve hollerinin iskân sonrası bağımsız bölümlere katılması, emsale dâhil olmayan bodrum katlardaki bağımsız bölümlere ait depo alanlarının yine iskân sonrası bağımsız bölüme çevrilmesi, yapı oturum alanlarındaki uygunsuzluklar ve işgaliyeler, yapılarıdaki projede yer alan çatı dublekslerinde çatı piyeslerinin iskân sonrası bağımsız alanlara katılması, ayrı bağımsız bölüm olması yapı ruhsatınca uygun görülmemesine rağmen bu alanların tek başına bağımsız bölüm olarak uygulanması, teras veya balkon olarak planlanan alanların kapalı hacimlere katılması gibi durumlardan bahsedilebilmektedir. Bu durumlarda elbette tek başına birey odaklı ekonomik kazanımlardan bahsedilemez. Müteahhit firmalarda bu durumları bireylere proje sonra taahhütte bulunarak tanıtım ve kazanım olarak sunmaktadır.

Tabloya genel bakış açısıyla bakıldığında kamu yönetiminin yani ilgili idarelerin konuya yaklaşımı, duyarlılığı, siyasi endişelerden uzak mevzuatı planlayıcı, uygulayıcı ve denetleyici görevi aksi yapılan tüm yanlış örnekleri asgari ölçüde tutacak ve emsal teşkil etmelerine engel olacaktır.

4.1.2. Kamu yönetimi merkezli yaklaşım

Yapılaşmanın ve kentsel dönüşümün merkezinde yer alan kamu yönetimi, merkezi ve yerel yönetimler olmak üzere sistemin altyapısını belirlemektedir. Sistemin sürdürülebilir olması veya sistemsiz sorunlara bağlı yapılan aykırı çalışmalar, uygulamalar ve işlemler temelinde kamu yönetimi ilgili idarelerince ortaya çıkarılan ürünün sonuçları olacaktır. Bu nedenle kamu yönetiminin merkezi ve yerel yönetimlerince yapılaşmada ve kentsel dönüşüm sisteminde birçok yönden değer sağlayıcı, dengeleyici ve yol gösterici olması gerekliliği, kamusal faydanın birincilliğine yapılan faaliyetlerde ve yasal dayanaklarda atıfta bulunması, ekonomik kazanımların ve rantsal edinimlerin toplumdaki aktörlere eşit dağılımı gibi ödev ve sorumlulukları bulunmaktadır.

Merkezi yönetimlerin yapılaşma faaliyetlerinde özellikle kentsel dönüşüm projelerinde tüm paydaşların katılımının sağlanması, sürdürülebilir kentlerin hedeflenmesi ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması için gerekli çalışmaların ve ihtiyaçların belirlenmesi amacıyla yasal düzenlemeler doğrultusunda projelere ilgililerin katılımının sağlanması ve uygulanabilir nitelikte olması için çeşitli önlemler alınması gerekmektedir. Bu önlemler;

*İlgili projelere finansman sağlayan kurum ve kuruluşlara tanınacak ayrıcalıklar,

*Yerel yönetimlerin projelerin geliştirilmesi ve koordinasyonu için özellikle personel ve gerekli donanım anlamında nitelikli hale gelmesinin sağlanması,

*Yurt içi ve yurt dışından yatırımcılara sağlanabilecek ayrıcalık ve kolaylıkların sağlanması,

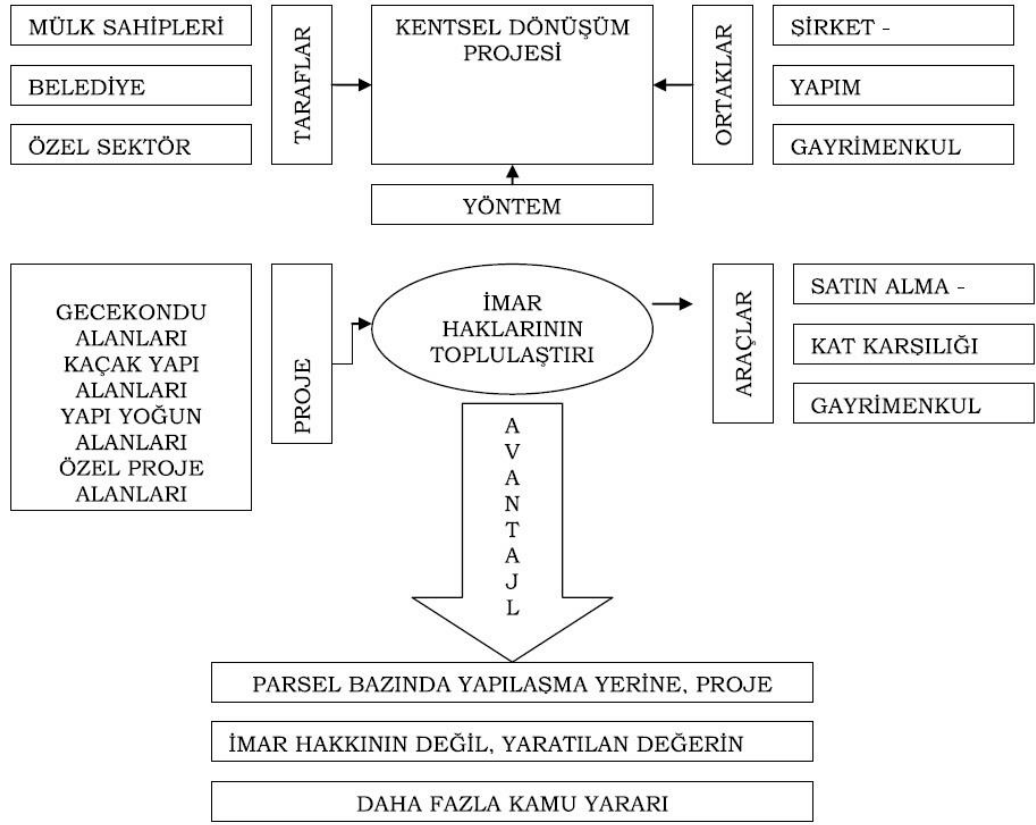
*Projeleri üstlenecek kurum ve kişilere sağlanacak özellikle vergi indirimleri ve muafiyetler,

*Sivil toplum kuruluşlarının beceri ve kapasite kazanması için desteklenmesi, sürece katılımlarının artmasının sağlanması,

*Süreç konusunda tecrübe sahibi özellikle özel sektör kuruluşlarının akreditasyonlarının sağlanması,

*İnsan merkezli planlama, kentsel dönüşüm ve yenileme projelerini hedefleyen ve geliştiren yerel yönetimlere teknik ve mali destek sağlanması,

şeklinde sıralanmaktadır.[51: 28-35] Sürecin yasal ve yönetsel boyutu da ayrıca önem arz etmektedir. Uygulanabilir ve sistemli bir çalışmanın yasal temellerinin tüm ayrıntılar düşünülerek hazırlanması ve yönetsel boyutunun desteklendiği durumlar sonucunda uygulamalardan istenilen geri dönüşümler alınacaktır.[52: 126] Gerekli önlemlerin alınmadığı ve hazır olmayan sistemden hızlı sonuçlar elde etme isteği, sadece ekonomik edinimlerin paylaşıldığı, kamu yararının birincilliğinin göz ardı edildiği, belki kısa vadede olmasa bile orta ve uzun vadede revizyon gerektiren uygulamalara yol açacağı bilinmelidir. Ayrıca kentsel imaj kaybının ve kaybolan kent kimliğinin yeniden elde edilebileceğinin şüpheli olması dahi yapılan işlemlerin sorgulanmasına sebebiyet verecektir.



Şekil 4.1: Kentsel Planlama ve Dönüşüm Projelerinin Temel Unsurları[53: 271]

Yerel yönetimlerin planlama ve dönüşümdeki rolü, halka olan yakınlığı, büyükşehir, il ve ilçe belediyelerinin özellikle doğrudan seçilmişliğin verdiği direkt temas durumu gibi nedenlerden kaynaklı önem arz etmektedir. Paydaşların katılım esasına dayalı planlama ve dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin sürece katkısı yadsınamamaktadır. İmar mevzuatında bulunan büyükşehir, belediye, il özel idare hakkındaki kanunlar yerel yönetimlerin bu görevlerine atıfta bulunmakta ve yetkilendirmektedir. Sadece ülke genelinde birçok kurumun plan yapma ve onay yetkisi bulunduğundan süreç yetki karmaşası içinde kalabilmektedir. Yine aynı şekilde merkez yönetimlerce veya ilçe belediyelerinin büyükşehir ve il belediyelerince denetime tabidir ve olmasında yarar bulunmaktadır. Aksi halde yerel yönetimlerin aldıkları kararlar ve yapılan uygulamalar mevzuata aykırı veya yanlış yorumlanmış olabilmekte bu durumda çoğu kez ekonomik rantın ortaya çıktığı imar faaliyetleri ve yapılaşma çabaları gözlemlenmektedir. Ancak bu demek değildir ki halka en yakın olan yönetimin yerelde yetkilerinin kısıtlanması gerekmektedir. Yetkilendirilme en ileri düzeyde olması gerekirken aynı şekilde denetim ve kontrol yeterli şartlarda sağlanmalıdır. Yoksa belli bir dönem için seçilmiş büyükşehir, il ve ilçe belediye

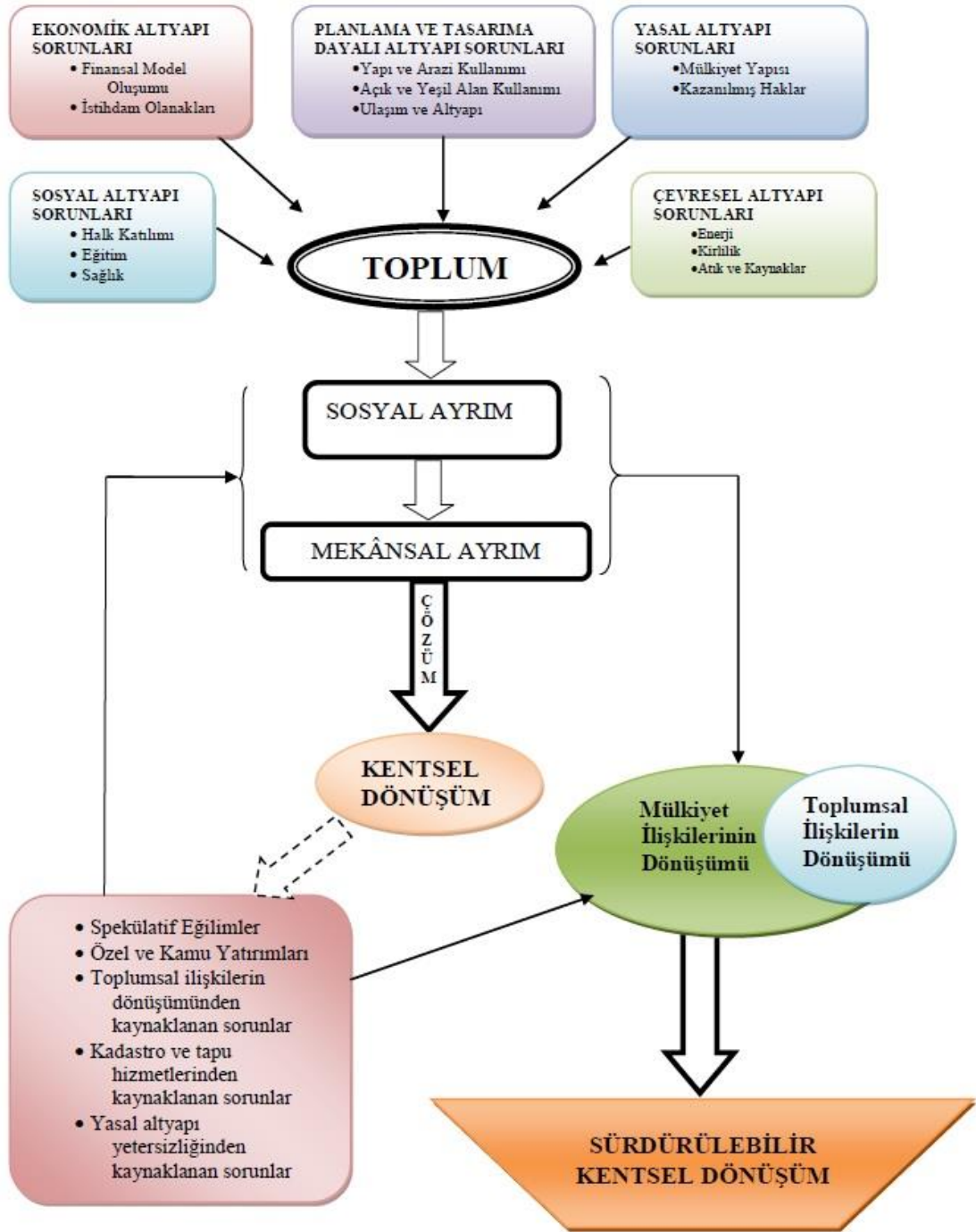
başkanlarının imar mevzuatını dikkate dahi almadan inisiyatif aldığı kentler, geri dönüşü olmayan kimlik kayıplarına ve kent katliamlarına sebep olabilecektir. Bu durumda özellikle yapıların toplam kat yükseklikleri, cephe detay uygulamaları, kent ve bölge kimliğine uygunlukları, inşaat sayısal gerekliliklerinin dikkate alınmadığı ya da fark edilmediği örneklerin çoğalması kaçınılmazdır. Toplu konut projelerinde dikkatle takip edilmesi gereken yapı oturum alanları, kent silüetine uygunluk, toplam inşaat alan verilerine dâhil edilmeyen fakat bağımsız bölüm alanlarında kalan hacimler, gözlerden kaçmaması gereken birkaç örnektir.

Planlamanın ve dönüşümün amacı, bir alanı merkezi yönetimin programına bırakmadan o alanda yapılacak sosyal, kültürel, fiziksel ve ekonomik çalışmalar olmalıdır. Çünkü kentlerin fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik sorunlarının çözümlerine yönelik alınan kararlarda bölgenin yerel halkının ve sivil toplum kuruluşlarının katılım sağlamaları ve görüşlerini bildirmeleri önemlidir. Süreç fiziksel açıdan bakıldığında yapısal değişim programı, toplumsal açıdan bakıldığında ömrünü tamamlamış ya da kentte yeni kazandırılacak alanların belirli yetki sahipleri tarafından uygulanmasıdır.[54]

Yerel yönetim birimlerinin süreçte aktif olması, uygulanabilirliği artıracak ve uygulama sonra memnuniyet analizlerinin paydaşlar tarafından özellikle yerel halkça olur verilecek çalışmalar olduğunu gösterecektir. Ancak takip edilmesi gereken süreç planlama ve dönüşüm süreçlerinin yerel yönetimlerce gelir kaynağı haline gelerek ekonomik rantın artırılması çabalarına sebep olmaması gerekmektedir. Plan ve proje çalışmalarının temel hedeflerinden sapması, sağlıksız yapılaşma faaliyetlerinin artması, kent kimliğinin zedelenmesi veya bozulması, kent silüetinin zarar görmesi gibi yanlış uygulamaların önüne geçilebilmesi için yine merkezi yönetimin gerekli yasal denetim birimlerini oluşturması ve uygulamaya koyması gerekecektir.[55: 36]

Şekil 4.2' de görüleceği üzere tüm bileşenler bir geldiğinde ortaya çıkan tabloda sadece yapılaşmanın dönüştüğü dönüşüm ve yenilemeler değil kentsel yaşam kalitesinin arttığı ve yerel halkın katılımının sağlandığı süreçler ancak sürdürülebilir olacaktır. Sürdürülebilir plan, proje ve programlar neticesinde gelişen ve korunan kentsel kimlik

rant ekseninden uzak fakat rantın uygun dağılımının olmasını sağlayacaktır.



Şekil 4.2: Planlama ve Dönüşümde Sosyal Altyapı Sorunları ve Sürdürülebilir Kent[56: 22].

4.1.3. Özel sektör merkezli yaklaşım

Kentlerin planlanmasında özne görevi gören devlet, planların uygulanmasında bir nevi kendisine ve sektör temsilcilerine yön vermekte, yöntem göstermektedir. Kentlerin korunması, yenilenmesi, dönüşümü ve gelişimi için kamu yönetimi kimi yerlerde görevi kendi üstlenmekte, kimi yerlerde özel sektörle ortaklığa gitmekte ve özellikle

özel sektörün bu görevi üstlenmesini sağlayarak kendisini gözlemci ve denetleyici statüsünde konumlandırmaktadır. Özel sektör temsilcileri varoluşları gereği ekonomik hayatta kar elde etme amaçlarını bu çalışmalarda da hedeflemektedirler.

Yapılaşmada ve özellikle dönüşüm projelerinde özel sektörün öncelikli hedefi işin ticari boyutudur. Bu kapsamda belirlenen projenin içinde sektörü teşvik edecek bir çıkar veya uygun kar marjı yoksa yapılacak çalışmanın içinde sektör temsilcileri yer almak istemeyecektir.[57: 267] Ancak her ne kadar sektörün birincil hedefinin kar amacı taşıması ve endişesi olmasına rağmen işin farklı boyutunda sosyal sorumluluk ve bilincinin yer aldığı, bu düşüncenin göz ardı edilemeyeceği ve ticari boyutundan hemen sonra sosyal sorumluluk bilincinin geldiği de iddia edilmektedir.[58: 47]

Proje çalışmalarının merkezi ve yerel yönetimlere finans edilemediği durumlarda özel yapı sektörüne ihtiyaç duyulduğu, gerekli standart ve yeterlilikleri sağlayan kuruluşların yerel yönetimlerin denetiminde genellikle projelerin geliştirici, sürükleyici ve yönlendirici rollerini üstlendiği belirtilmektedir.[59: 55] Fakat ülkemizde sektörün projelere yaklaşımı bölgenin yüksek ranta sahip olması potansiyeli, ulaşım ağlarıyla olan birlikteliği ve prestijli kabul edilen alanlar üzerinde olması gibi cazip seçenekler çerçevesindedir. Sektöre göre yüksek rant elde edilemeyecek alanlarda yapılacak uygulamalar içerisinde yer almama düşüncesi ağır basmaktadır.[60: 24] Tam bu noktada kamu yönetimi denge politikası gözetmeli, ortaya çıkan rantsal değerın kentın geneline ve paydaşların tamamına uygun bir şekilde dağıtımını sağlamalıdır. Aksi takdirde işlevsel olmayan, aktörlerin uzun ömürlü görmediği, yakın gelecekte sorunların baş göstereceği uygulamalardan öteye gitmeyecek modern yapılaşma yığınları oluşacaktır.

4.2. Rant Odaklı Yaklaşım

Ülkemizde kentsel dönüşüm süreci özellikle büyükşehirlerde yoğun bir şekilde devam etmektedir. Durumun en önde nedenlerinden biri olan nüfus artışı, nüfus verilerine göre büyükşehir kimliği kazanmış illerimiz doğal nüfus artışı sonucu değil aldıkları göçlerden dolayıdır. Göç veren şehirlerde yaşam kalitesinin artırılması, ekonomik yelpazenin canlandırılması sonucu geriye göç çözüm olmalıyken büyükşehirlerde, kentsel dönüşüm göçü cezbettiren ve ekonomik boyutu ön planda tutan örneklerin çoğaldığı gözlemlenmektedir. Kentsel dönüşümde sürecin en önemli etkenlerinden biri olan ekonomik faktör, yapılan uygulamalar sonucunda ağırlığını diğer etkenlere

göre çok daha fazla göstermektedir. Toplumda sosyal sınıf farklılıklarının alım gücü ve yaşam kalitesi farkının artmasına karşılık bu artışın önlenmesine kentsel dönüşüm-kentsel yenileme projeleriyle çözüm sağlanabilecektir. Bu nedendir ki kamu yönetimi, sosyal sınıflar arasındaki farkların artmasını engellemeyi amaçlar. Böylece toplumsal birlikteliğin zayıflaması engellenmiş olacaktır. Ülke genelinde toplumsal yapı şehirlerde kentsel kimlikleri oluşturan unsurlardan biridir. Kent kimliğini oluşturan bu yapının güçlenmesi, bağ yapısının zayıfladığı yerlerde kent kimliğine elbette özgünlüğünü koruyarak yeni dokunuşlar teklif edilecektir, edilmelidir. İşte bu teklif, karar, proje ve uygulama için bir süreci gerektirecektir. Birkaç ayağı olan sürecin günümüzde yapılan uygulamalarda çoğunlukla görülen ekonomik ayağının ön planda kalması başlangıçta hedeflenen durum olmamalıdır. Kentin kimliğinin yenilenmesinde süreç, kentin dezavantajlı sınıflarının yaşadığı bölgelerin rehabilite edilmesini, kent kimliğinin deformasyona uğradığı durumların fiziksel, çevresel ve ekonomik olarak yenilenmesini, bölgenin ekonomik yönden geri kalmışlığına karşın yenilik getirilerek yaşam kalitesinin artırılmasını, cazip hale getirilmesi ve kentin geçmişte belli bir işlev için kullanılan ancak günümüz şartlarında ömrünü tamamlamış alanlarının günün koşullarına uygun bir şekilde tekrar toplumsal ve ekonomik hayata kazandırılmasını gerektirirken sadece ekonomik kazanım elde edilmesi yani rantal yaklaşımlarla sunulan çözüm önerilerine, bu önerilerin de gelecekte yeni bir çözüm üretme gerekliliğine ihtiyaç duyulmasına sebep olacaktır. Kamu sermayesinin ülke genelinde bu tür çalışmalara bütçe yetirememesi ve özel sektör ile işbirliği sonucu özel yatırımların ekonomik kazanımın olabildiğince artması amaçlı projeler üretmesi uygulamalardaki sorunların temelini oluşturmaktadır. Yapılan ve yapılacak uygulamalarda alan üzerinden elde edilebilecek en yüksek kazancı etme amacı, yaşanabilir mekânlar sunmayan, çevreyle bütünleşmemiş ürünler ortaya çıkarmakta bu da kamusal faydayı devre dışı bırakmaktadır. Böylece projelere göre uyarlanan mevzuatlar, uygulamalara göre şekillenen denetleme araçları, yerel yönetimlerin ilgili birimlerinin sorumlularının inisiyatifine kalmış karar aşamaları kentlerde istenilmeyen sonuçlar doğuran yapısal üretimlere sebep olmaktadır. Bu durumda kentsel dönüşümde kent kimliğine aykırı uygulamaları plan tadilatlarına ve imar değişikliklerine bağlı, kent silüetine aykırı olarak incelemek uygun olacaktır.

4.2.1. Plan tadilatına ve imar değişikliğine bağlı rant odaklı yaklaşım

Ülkemizde yapı sektörü arz-talep ilişkisinin ötesinde genel hatlarıyla arzın karşısında talebe cevap vermeyen sağlıklı hacimlerin olmadığı mekânlar, işlevselliği tartışılan planlamalar, doğa ile bağımlı kaybetmiş uygulamalardan ibarettir. Eksikliği tartışılan bileşenlere karşın bu imkânları sağlayan projeler ise toplumda üst grup alım gücüne sahip sınıfa hizmet vermektedir. Netice itibarıyla uygulama öncesi tanıtımında üst düzey kaliteli bir yaşam vadeden birçok proje kullanıcıya hitap edecek faydalardan yoksun kalmaktadır. Makro ölçekte incelendiğinde ve karakteristik yapısı düşünülürse kent; tarihi, turistik, sanayi, tarım, eğitim, ulaşım ağında transit kent ve bütün bu başlıkların bir veya birkaçını barındıran anakentler olarak sınıflandırılır. Kentin sınıfı, nüfusu, coğrafi yapısı o kentin geçmişte planlanmasında, günümüzde ve gelecekte planlama çalışmalarındaki revizelerine etki etmektedir. Planlamadaki bu etkenler kentin kimliğini koruma amaçlı olmalıdır. Koruma, kenti geçmişten bugüne getiren ve geleceğe taşıyacak olan özgün yanlarının yalıtılması anlamına gelir. Planlamada tarihi bir kentin; sit alanları kararlarının alınması, yapılaşma izninin bu kriterlere göre belli sınırlar içerisinde izin verilmesi, tarihi dokusunun korunarak, restore edilerek turistik faaliyetlere imkân tanınması, turistik bir kentin; turizm cazibe merkezi haline gelmesindeki etkenlerin korunması, doğayla olan bütünlüğünün kati suretle zarar görmemesi, sanayi kentinin; hizmet ettiği sanayi kollarına hizmet ederken iş gücünden azami verim alması ve üretim kapasite artışının sağlıklı bir doğrultuda devam etmesi, tarım kentinin; yine hizmet verdiği tarım kollarında bir yandan ileri teknoloji üretim anlayışını hedeflerken elde edeceği ürün kalitesi ve doğallığı ile küresel piyasaya marka sunması, eğitim kentinin; vermiş olduğu kaliteli hizmet anlayışının bina-doğa ilişkisinden eğitim-öğretim kalitesine, bilimsel verilere ulaşma bilirlikten yapılacak arge çalışmalarına kadar imkân veren bütün bunların yanında ulusal ve uluslararası bir yelpazeye kapılarını açan kent olması, ulaşım ağlarının merkezi görevindeki transit kentin ise bölgesindeki dağılıma göre aktarma merkezi görevi görmesi ve bu hizmetinde kalite-zaman odaklı hizmet vermesi esas alınmalıdır. Bahsi geçen tüm kent sınıflarında olması gerekenlerden bahsederken olmazsa olmazları ve kimlik yapılarını korumaları üzerinde durulması göz ardı edilmemelidir. Bu tip kentlerin her birinin canlı birer organizma oldukları kabul edilirse ve bünyelerindeki canlı nüfusu düşünüldüğünde korunması gereken yapılarına yapılacak mikro ya da makro her hatalı müdahale kimi zaman geri dönüşü olmayan kimi zaman da uzun vadeli çözüm

önerilerine ihtiyaç duymasına sebep olacaktır. Topyekûn tüm bu veriler ışığında planlamada yapılan çalışmalar ve alınan kararlar bir alt ölçekteki plana uygulanmalı, plan tadilatlarına asgari düzeyde gereksinim duyulmalıdır. Aksi halde yapı oturma alanının artırıldığı, yapı toplam yüksekliğinin referans noktalarının dışına çıktığı, ulaşım ağlarının bölgeye hizmet vermediği, altyapı ve üstyapı hizmetlerinin yetersiz kalacağı, sosyal donatı alanlarının yeterliliğinin sorgulandığı birçok soruna sebep olacaktır. Ülkemizde planlama konusunda yaşanan en önemli sorunlardan birinin plan hiyerarşisinin sağlanamayışıdır. Plan hiyerarşisi ile amaçlanan üst ölçekte plan kararlarının, hedeflerinin, plan amaçları ve kapsamı çerçevesinde alt ölçekteki planlara yansıtılmadığı, en alt ölçekli plan olan uygulama imar planının, kendisinde daha büyük ölçekte hazırlanan diğer planlara göre yönlendirilememektedir.[5: 28]

Planlamada üst ölçekten alt ölçeğe doğru planlama çeşitleri; Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, İmar Planları şeklindedir. İmar planları ise; Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı, Mevzi İmar Planı, Metropolitan Alan Planları olarak ayrıldığı bahsedilmiştir. Bu planlamalarda olması gereken uyum, koordinasyon, eşgüdüm ve tamamlayıcılığı esas alan değişkenlerden uzaklaşıldığı sürece alt başlıktan üst başlığa doğru her plan türünde yapılan değişiklikler ve plan tadilatı kararları, plan bütünlüğüne zarar verecektir.

Bütündeki uyumsuzluk ve kimi zaman zıtlık, kamu yönetiminde alınacak kararlara, çevreye ve en çok birey üzerinden topluma olumsuz sonuçlar doğuracaktır. Çünkü toplum, devletin ve ilgili meslek kollarının onlar için tasarladığı mekânlarda yaşamaktadır. Ülke kalkınma planından parselasyonu yapılmış bir arsanın imar iznine kadar eşgüdüm sağlandığı takdirde işlevsel mekânlar tasarlanabilmektedir.

Plan bütünlüğünün sağlandığı durumlar haricinde 'kamusal fayda' gerekliliğinin ön plana çıktığı imar değişiklikleri gündeme gelebilmektedir. Bu durumda kamu yararı gözetilmesinden kaynaklı imar değişikliği kabul görecektir. Ancak ticari edinim odaklı yapılan imar değişiklikleri veya plan tadilatları, sadece toplumsal dağılımlı olması gereken rantı bireyselleştirmekten öteye götürmeyecektir. İmar Planlarının bazen ihtiyacı karşılayamaması üzerine 'İmar Planlarının Yapılması ve Değişiklikler Ait Esaslara Dair Yönetmelikte' planlarda yapılabilecek değişikliklerden ve uyulması gereken gerekçelerden bahsetmektedir. Ayrıca İmar Kanunu'nun 8.maddesine göre onaylı planlar üzerinde yapılacak değişikliklerde planın onaylandığı yönetime bağlı kalınması gerekliliğine vurgu yapmaktadır.

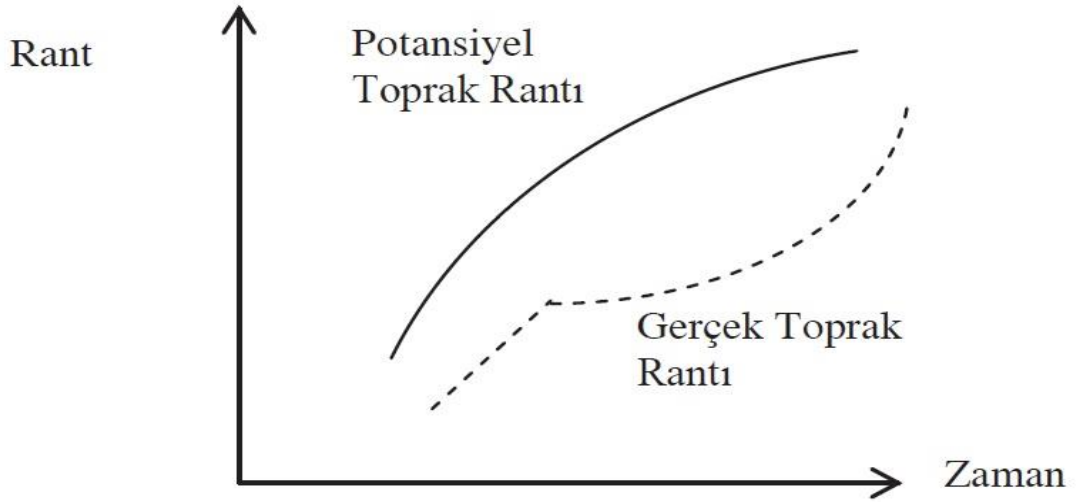
İmar Plan değişikliklerinin bağlı olması gereken neden başlıkları;

- 1.Sosyal ve teknik altyapının değişikliği zorunlu kıldığı durumlar,
- 2.Yapı yoğunluğunun değişikliği zorunlu kıldığı durumlar,
- 3.Ulaşım ağlarının ihtiyaça cevap vermemesi durumunda yapılan değişiklikler,
4. Alanın fonksiyonel olarak kullanımına bağlı zorunlu imar değişiklikleri.[6: 215]

İmar plan değişikliklerinde bahsi geçen nedenler dışında yapılan çalışmalar sadece arazi rantı ve ölçülemeyen değer artışına sebebiyet vermektedir. Kamusal faydanın bu değer artışlarından pay almadığı tüm durumlar plan değişikliğinin uygunsuz yapıldığını ve hukuki sonuçlara yol açacağını göstermektedir.

Kentin gelişimine bağlı kalarak ulusal sınırlar içinde her bir bölgesi için değer artışı göstermesi kabul görmektedir. Rantın değer artışı olarak adlandırılmasındaki fark, aslında rant farkının tanımlanması ile aynı doğrultudadır. Gelişime bağlı değer artışı olarak rant kabul görebilecekken birçok etkene bağlı olan ancak o anki değer karşılığını vermeyen, bunun yanında toprak üzerinden değer artışını vadeden durum ve her iki durum arasındaki değer farkı, rant farkı ifadesinin karşılığı olarak tanımlanmaktadır.

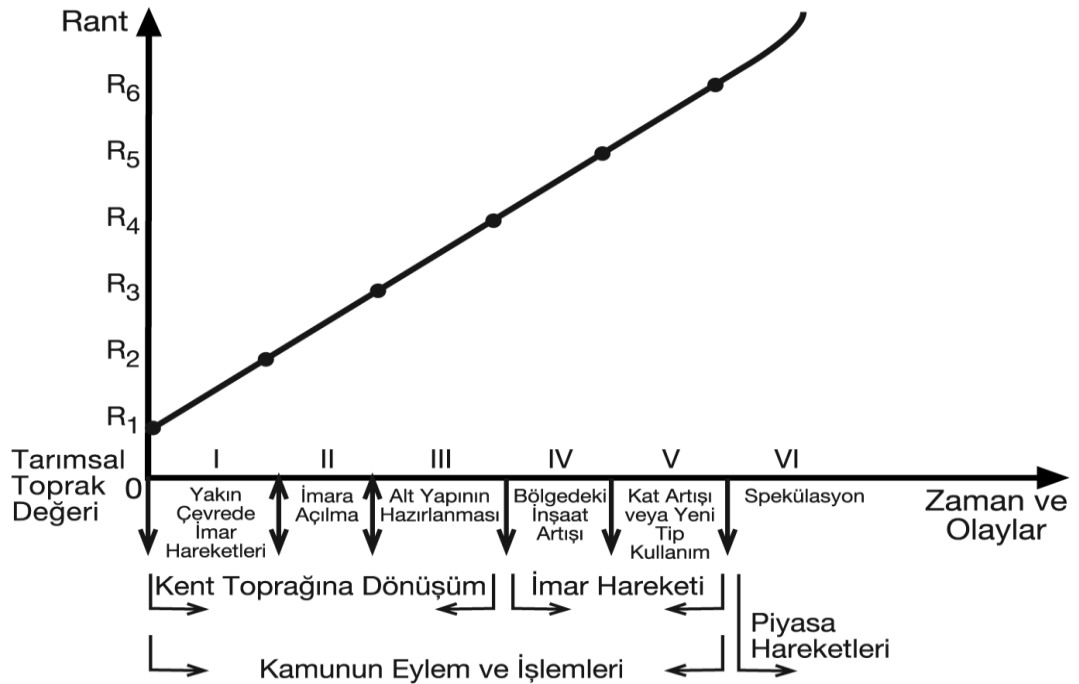
Rant farkı kavramı, potansiyel rant ile gerçek rantın arasındaki değer farkının tam karşılığıdır. Bu belli bir alanın, bölgenin veya arsanın gelecekteki elde edeceği değer yelpazesine bağlı olarak sahip olduğu durumu potansiyel rant üzerinden, mevcut durumda ve eldeki veriler işığında sahip olduğu durumu ise gerçek rant üzerinden açıklanmaktadır.^{61:142} Aradaki rant farkı aslında yapılan plan tadilatları ve imar değişikliklerine bağlı kalınarak kamusal fayda esasına göre kent paydaşlarınca paylaştırılması veya rantın vergilendirilmesi halinde sorun olmayacaktır. Kesinlikle kent kimliğinin korunduğu kabul üzerine konuşulan bu durum, değer artışını doğru oranla paylaştırma ve yerelin her kesimine pay verme yöntemiyle kabul görecektir ve başarılı olabilecektir.



Şekil 4.3: Rant Farkı[61: 143]

Şekil 4.3’ de inceleneceği üzere kamu yönetimi, imar değişiklikleri ve plan tadilatlarında ülkenin her bir noktası için kamu yararı amacıyla yapılan çalışmalar ile alanın mevcut değeri ile gelecekteki değer öngörüsünü dengeleyebilecek ve belki vergilendirme yaparak bu değer artışının dağılımını topluma aktarabilecektir.

Kentin doğal gelişim sürecinde dahi değer artış etkisinin görüldüğü şekil 4.4’ de dikkat edilmesi gereken kamunun eylem ve işlemleri sonucu artış etkisinin kent kimliğine



Şekil 4.4: Rant Artışı ve Etki Eden Faktörler[62: 160]

doğrudan ve dolaylı veya kasıtlı ve bilinçsizce zarar verecek sonuçlara yol açmaması her daim hedeflenmelidir. Ortaya çıkacak kente ait kent içinden elde edilen ekonomik, sosyal, fiziksel ve kültürel kazanımlar eşit paydada toplanıp kentlilere homojen olarak dağıtılmalı ve fayda sağlanması planlanmalıdır. Oluşan rantın vergilendirilmesi yoluyla değerlerin yine kamu yararı gözetilerek kamusal hizmetlerde kullanılması, kamusal fayda sağlasa dahi kent kimliğine, kent imajına ve kentin estetik değerlerine eksi etki edecek her türlü işlem ve programının uygulanmaması mevzuatta yer almalı, planlayıcı, uygulayıcı ve denetleyici ilgili hususlar tüm kamu birimlerinin yetki alanında önemli yer etmelidirler. Ülkemizde uygulanması düşünülecek rantın vergilendirilmesinin örneğinin dünyada birçok ülkede görülmesi mutlaklıdır. Ülkeler farklı vergilendirme oranları, uygulama esasları ve bölgesel çözümleri ile kamu bütçelerine küçümsenmeyecek yıllık vergi gelirleri elde etmektedirler.

Toprak değer artışı vergisi olarak nitelendirilen bu vergi usulü, emlak vergisi kavramından farklıdır ve toprağın kendisinin, üzerinde uygulanacak projenin değer artışına bağlı olarak yapılan yeni değerlendirmeler sonucu alınmaktadır. Vergi işleminin başarılı bir şekilde uygulanması için hesaplama araçlarının doğru kullanılması, elde edilen değer artışına bağlı ekonomik kazanımların vergilendirilmesi ve değer artışı elde eden kişi, kurum ve kuruluşların doğru tespit edilmesi gerekmektedir.[63: 90]

Toprak değer artışı yani rant vergisi, günümüzde Avustralya, Danimarka, Yeni Zelanda, Estonya ve ABD'nin bazı eyaletlerinde uygulanmaktadır. En ileri düzeyde Avustralya'da uygulanmaktadır. Avustralya'da 2010-2011 yıllarında merkezi ve yerel yönetimlerin vergileri arasındaki oranı %4,5'tir.[64: 13] Bu oran, devlet bütçesine olduğu katkı kadar yine aynı şekilde kente, çevreye ve altyapı yatırımlarına geri döndürüldüğü düşünüldüğünde kazanım gerçekten kamu adına büyük olmaktadır.⁶⁵ Yeni Zelanda'da 1896 yılında beri alınan bu vergi, yerel yönetim vergi gelirlerinin %50'sini oluşturmaktadır.[64: 13] Danimarka'da ise alınan bu vergi yerel yönetim vergi gelirlerinin %7'sini oluşturmakta olup ayrıca Danimarkalılar yurt dışında elde ettikleri arsa ve arazileri içinde vergi mesuliyeti taşımaktadırlar.[64: 13] İngiltere'de ise toprağın değerlendirilmesi ile sağlanacak rantın vergilendirilmesi hedeflenmiş olup alınan diğer ürün ve kar üzerindeki vergilerin yerini alması konusu münazara konusu olmuştur.[65: 66]

Ülkemizde ekonomik sistemin lokomotifi olarak görülen inşaat sektörü için uygulanacak bu vergilendirme yolu, yine aynı şekilde sistemin hem denetleyicisi hem de kamusal hizmetlerin belli oranlarda finansmanını sağlayan bir kaynak olacaktır.

4.2.2. Kentsel Siluete Aykırı Rant Odaklı Yaklaşım

Kent, nüfus-yapı yoğunluğu, bulunduğu bölgeye göre ekonomik kimliği, varsa tarihi ve doğal değerleri ile bir bütünü oluşturmaktadır. Kentler, organik varlıklardır. Kimileri jeopolitik konumlarından dolayı asırlarca, kimileri ise yakın tarihte daha çok ekonomik nedenlerle günümüzde birikimlerini elde etmişlerdir. Dünya nüfusunun artışı ve kent-kırsal nüfus dağılımının orantısız oluşu birçoğunu tahrip etmiştir.

Günümüzde yerel yönetimlerden ulusal ve uluslararası devlet politikalarına kadar bu tahribatı önlemek için yapılan çalışmalar birçok noktada kentin sahip olduğu kimliğini tekrar kazandırmak içindir. İnsanoğlunun yaşadığı bölgeye en fazla müdahalede bulunan canlı varlık olduğu gerçeği, onun yaptığı hataları doğanın ona zararını yansıtmadığı sürece farkındalığına varmaması da bu durumun bir alt kümesidir. İşte bu nedenle organik varlık olan kentler yapılan müdahaleler sonucu kimliklerini koruyarak marka haline de gelebilmekte veya sürekli göç veren çöküntü mahaller bütünü oluşturur yerleşim birimleri de olabilmektedirler. Değişmeyen tek durum, kentin kimliğini içinde barındırdıkları ile kazanması ya da kaybetmesidir. Kent kimliğinin yapıtaşları, yeraltı ve yerüstü zenginlikleri, tarihi, kültürel ve doğal değerleri, coğrafyasıyla uyumlu yapı varlığı ve içinde barındırdığı insan faktörüdür. İnsan faktörü hariç yapıtaşlarının tamamı, ölçülebilir, sayılabilir veya değer niteliği tartışılmayacak kadar üstün gerçeklerdir. İnsan, bulunduğu yere uyum sağlayan ya da bulunduğu ortamı kendine uyumlu hale getiren değişken bir etkidir. Bu değişkenlik, göreceli bir kavram olan güzelliği ararken de kendinde, çevresinde, bulunduğu şehirde bireyden bireye farklılaştığından kentler, insan elinde onu daha da güzelleştirdiğini iddia edenlerle kimlik arayışı yolculuğunda kimi zaman tahrip edilmektedir. Olması gerekenin sorgulandığı platformlarda ancak bahsi geçen ölçülebilir değerler ışığında aranacak güzellik, estetik, siluet ve doku arayışları tartışılabilir olmalıdır. İstanbul şehrinden bahsederken Boğaziçi ve şehrin iki yakasındaki siluet gözler önüne gelmektedir. Ancak yakın dönem yapılaşma çalışmaları ile artık bu siluet, arkasından onu taciz eden 'modern' yapıların gölgesini üzerinde hissetmektedir. Eski bir şehir olmasından dolayı İstanbul, yüzyıllar boyunca kimliğini kazanmış ve kimlik

korunmasına ihtiyaç duyan bir durum sergilemektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kimlik korunması hiçbir çalışma yapılmaması değil yapılacak tüm inşaa faaliyetlerinin kimliğin dokusuna uygun ve saygı duyduğu çizgilerde olmasıdır. Ne yazık ki nüfusu plansız artan ve nizami olmayan yapılaşma gibi etkenlerden dolayı şehir, boğaz bandına uzaklaşan yapıların boğaza hâkimiyetini hissettirmesi için ya da öyle bir yanlış algıya düşüldüğü için bulunduğu yerleşimin dokusuyla hiçbir ortak noktası bulunmayan ‘yüksek modern binalar’ denilen projelerle boğulmaktadır. Geçmişte deniz kıyı bandının halka açık olduğu ve temel haklarından bahsedildiğinde adına ‘yalı’ denilen meskenlerle imar faaliyetleri son bulmuşken, günümüzde tanıtımı yapılan birçok üst düzey projede boğaza olan projeksiyonundan söz edilmektedir. Yapılaşma izninde eğitim tesis alanı, spor tesis alanı, kültürel tesis alanı, rezerv toplanma alanı, tarımsal faaliyet alanı ve korunması gereken aktif yeşil alanları, yapılan plan değişiklikleriyle imar izni verilip imar izni olanlarda ise plan tadilatları ile yapılaşma katsayısı artırılmaktadır. Nitekim bu projelerle birlikte nüfus yoğunluğu, ulaşım ağları, altyapı hatları mevzu bahis yerleşimlerde hizmeti yetersiz hale getirmektedir. Tam bu noktada yapı yaşam kalitesizliğiyle birlikte kentlerde dönüşüm süreçleri başlamaktadır. Böylece oraya ait olmayan ve sonradan dayatılan ‘modern’ yapıların çevresi, yapı ve yaşam kalitesinin artırılması üst başlığıyla o projeye uygun yenilenmektedir. Fakat bu durum ruhunu kaybetmiş kimliksiz yaşam alanlarına ve özgün olmayan, kent silüetine aykırı tablolara yol açmaktadır. Anlatılanlardan modern mimari ürünlerine karşı bir duruş çıkarımını yapmak yanlış olacaktır. Olması gereken her sonuç bulunduğu çevreyle, dokuyla, silüetle uyumlu, organizmayı tazeleyen ve yenileyen çıktılara sebep olmalıdır. Kentin kozmopolit yapısı dikkate alınarak metropol kentler isminin verildiği birçok alt kimliği bünyesinde bulunduran büyük ölçekli kentlerde bölgeler oluşturularak iç içe geçmiş fonksiyonlardan çok fonksiyonuna göre kimlik kazanmış ve aidiyetini o bölgede kabul ettirmiş dokular oluşturulmalıdır. Tarihi yarımada denilince bilinen Fatih ilçesi, eski İstanbul’un mimari, kültürel ve arkeolojik dokusu korunmalıdır. Finans sektöründen bahsederken Levent semtinde Büyükdere caddesi boyunca uzanan hat akıllara gelecektir. Burada yapılan yüksek yapılar, modern mimari, farklı geometrik formdaki konturları, büyük ölçekli kurumsal firmaların marka değerlerini gösteren cephe uygulamaları ile kendini hatırlatacaktır. Nüfus artışının dengesizliği ve İstanbul gibi çok merkezli şehirlerde bu gibi yapılar artık şehrin herhangi bir noktasında karşımıza çıkabilmektedir. Bu da imar izninin alındığı veya imar değişikliğine gidildiği her senaryo için gerçekleşmemesine

engel olan hiçbir etken yoktur. İstanbul örneğinin ABD’de New York, Birleşik Arap Emirlikleri’nde Abu Dabi veya Katar’da Doha gibi örneklerle karşılaştırılması uygun olmayacaktır. Çünkü bahsi geçen şehirler son yüzyıllarda hatta son yüzyılda ekonomik gerekçelerle kentleşmiş yerleşimlerdir. Bu nedenle şehir planlaması açısından nizami görünen tüm detaylar ve kentin herhangi bir noktasından görünen yapı örnekleri anlayışla karşılanacaktır. İstanbul ise aynı planlama şuuruyla tarihi, kültürel yapısı ve doğal güzellikleriyle bir bütün olarak ele alınmalıdır ki günümüz tablosu ve yapılmaya devam edilen ‘modern’ yapılaşma örnekleri durumun hiç de öyle olmadığını gözler önüne sermektedir. Yapılaşmanın tüm parsel alanına yayıldığı, yapı yükseklik sınırının komşu yapılardan ve imar izinlerinden çok uzakta emsal sınır değerleri içerisinde serbest verildiği, çevreyle uyumsuz cephe kaplama malzemeleri ve benzeri birçok detay projeler karşımıza çıkmaktadır. Sorun şu ki; bu çizgideki projelerin uygulayıcılar tarafından çoğu zaman uygulandıkları bölgeye marka değeri ve yaşam kalitesi getirdikleri, bölgeyi cazipleştirdiği savunulmaktadır. Uygulamalar, yükseköğretim kurumları, toplumsal yaşam alanları ve merkezleri, sosyal donatı ve yeşil doku merkezleri, spor tesisleri ve tüketim yerine üretim ve üretim esaslı ticareti canlandıran birimler olmadıkları sürece savunulan yönleri her zaman zayıf kalacaktır. Üzerinde ehemmiyetle duracağımız nokta, bu gibi yapılaşmaların buldukları bölge dışında kentin bütününe zarar verdikleridir. Özellikle kentin silueti, benzeri her proje ve uygulamada zarar görmekte hatta gün geçtikçe özgün siluetini ve kimliğini kaybetmektedir.

4.3. Kent ve Çevre Merkezli Yaklaşım

İmar faaliyetlerinin gerçekleştiği kentin kendisi ve çevresi, yapılan çalışmalara göre değerlerin paylaşıldığı veya bloke edildiği çatışmalar arasında kalmaktadır. Yapılaşma işlemlerinin başlangıcında, devamında ve bazen sonlanmasına yakın zamanlarda kentin özgün dokusundan uygulanan proje için fayda sağlanmaya çalışılmaktadır. Dokudan her kent, kentli ve paydaşlar gibi pay almanın yanlış algılanmasının mümkün olmadığı gibi menfi amaçlarla projeye özel fayda sağlama çabaları da uygun görülmemektedir. Bu ve benzeri çabalar, her ne kadar maddi boyutuyla büyük maliyetlere mal olsa, yapım malzeme kalitesince öncülük ve farkındalık oluştursa da projenin sadece kentin kimliğine zarar vermekte olduğu, kentin kendisi ve çevresinden kopuk, tek başına hiçbir anlamı olmayan notalar gibi belli bir melodinin arasında geçen

ve harmoniyi bozan nota şeklinde görülecektir. Ekonomik kazanımların inşa çalışmalarında özellikle özel sektörce ilk sırada yer aldığı bilinen bir gerçek olmakla birlikte kent ve çevresinin bu kazanımlara alet edilmemesi, uygulamaların kamunun ortak zenginliği olan etkenleri uygulamaların özelinde ve inisiyatifinde gösterilmemesi, kamu yönetimlerinin bu tip çalışmaların önüne geçmesi ve gerektiğinde engellemesi gerekmektedir. Yeşil doku, kültürel varlıklar veya tarihi mekânların çevresinde yapılan projeler, marka değerleri yüksek olabilmektedir. Ancak bu durum projelere artı inşaat kazanımları, mevzuat dışında olan yapılaşma sayısal değerleri vermeyecektir. Kent ve çevre, korunabildiği kadar zengin ve emsalsizdir.

4.3.1. Kent merkezli yaklaşım

Kentin özgün yapısı onu yaşanabilir kılınması için gerekli etkenlerin başında gelmektedir. Bu yapı, geliştirildikçe ve kabul gördükçe kent kendine ait öğelerle büyümekte ve kent imajı kazanmaktadır. İçinde barındırdığı tüm zenginlikleri, insanoğlu tarafında onun kurulmasından bu yana bünyesinde kattığı yapı üniteleri de dâhil mevcudiyetinin temel taşlarıdır. İnsanlar tarafından kentin bu özellikli yapılarına göre sınıflandırılması sonucu birbirlerinden farklı algılanması ve her birinin diğeriyle kendi sınıfında yarışması gibi sonuçlar bilinmektedir. Tarihi kent, finans kenti, turistik kent, eğitim kenti, sağlık kenti gibi. Kentler, sınıflandırılmalarına göre ihtiyaçlarının karşılanmasını talep etmesi doğal bir süreçtir. Örneğin eğitim kentinde öğrenci yurt yapılarının çoğunluklu olması ya da finans kentinde oteller sıralamasının bulunması gibi. Burada dikkat edilecek durum, bu yapıların hizmet standartları ve gerekli sayısal değerleri taşımasına göre nasıl kalite sınıflandırılmaları yapıyorsa kent içinde yapı kalite özgünlük ve kente uyumlu çevreye saygılı örneklerinde belli limit puanlarını taşıması, merkezi ve yerel yönetimlerce önceden belirlenmiş olan ortalama değerlerinin altında kalmaması gerekmektedir. Bu çalışmalar elbette projelendirme aşamasında yapılmalıdır. Devam eden çalışmalarda yapılacak müdahaleler hem uygulamaya ve daha çok da kente, kentin öz kaynaklarına zarar verecektir. Kentin kendisinin marka olduğu ve içinde barındırdığı yapı, yapı grupları ve komple proje projelerin bu markanın alt kümelerini oluşturduğu gerçeği unutulmamalıdır. Bir oteller zincirinin o kentte uyguladığı projesi kendi konseptini hizmet esaslı yansıtmalı, markası yapı tanıtım levhasında yer almalıdır. Özellikle tarihsel geçmişi ve kültürel kimliğiyle geçmişe ait izleri bulunan bir kentte kendisine özgü mimari proje

tasarımıyla kentte yer etmesi uygun olmayacaktır. Kentin kendisinin hem kısıtlı kaynak, hem de en üst marka olduğu gerçeği hiçbir zaman atlanmamalıdır.

4.3.1.1. Kentin coğrafi, ekonomik ve tarihi yapısına göre yaklaşım

Yapı ve uygulama işlerinde rant, kentin genelinde özellikli alanlarda mevcut kazanımdan daha fazlasının çeşitli işlemlerle sağlanması yoluyla elde edilmektedir. Mesela kentin doğa harikası kabul edilen bir alanının yapılaşma çalışmalarına belli bir çapın taradığı alanda uygun görülmediği durumlar olduğu gibi imar kapsamı dışında kalan istisnai örnekler kimi zaman savunularak kanuni altlığı oluşturulmadan dahi yerel idarelerin onayladığı veya onaylatırıldığı olaylarda gözlemlenebilmektedir.

Tarihi bir mekânın ve varlığın korunması ve aslına uygun bakım-onarımlarının yapılması esas bir kenara, mekânın bir parçasıymış gibi taciz edildiği yaklaşımlara kadar yapılaşma örnekleri görülmektedir. Bu tarz uygulama örnekleri, tarihi yapıya mekânsal, statik ve silüet açısından zarar vermekteyken kendilerine ‘değer’, ‘prestij’ ve ‘anlam’ katmakta olduklarına inanmaktadırlar. Yeni yapılacak olanların engellenmesi, bir şekilde yapılmış olanların dokuya uygun revizyonu, revizyonu mümkün görünmüyorsa kaldırılması gerekmektedir, gerekecektir. Rantsal kaygılar, vatandaş, komşu yapı ve yapı grupları, kentin enerji parametreleri dikkate alınmadan düşünülmemeli, geri dönüşü mümkün olmayan kişisel ve kurumsal hesap malzemesi olarak görülmemelidir.

4.3.2. Çevre merkezli yaklaşım

Çevresi kenti özgün kılan, kente nefes aldırın, komşu kentlerle olan bağını kuran kentin ayrılmaz parçasıdır. Çevresiyle kentin kendisi ayrı düşünülemez. Kentin karakteristik özellikleri kentin doku merkezlerinde en yoğun renklerini taşımaktadır. Çevre ise bu yoğunluk kavramının kentin merkez sınır dairesinden çapı büyüdükçe uzaklaşan halkaların sanal dış sınırlarını oluşturmaktadır. Kentin kabuğunun iç ile dış çeperinin arasında perde görevi görmektedir. Çevresi eski yerleşim yeri örnekleri, insan eli değmemiş yeşil dokusu, koruma esaslı kültür ve tabiat varlıkları, tarihi mekânsal alanları, finans ve ulaşım ağları ile çevrilmiş kentler bulunduğu gibi tarımsal faaliyetlerin, hayvancılık işlerinin ve üretim tesislerinin kenti sardığı örneklerde mevcuttur. Nihayetinde bahsedilen tüm örnekler klasik mimari ile modern mimarinin uyumunun sağlandığı bir eşik değeri taşıdığı anda kentin özgünlük sahibi olduğu kabul edilmektedir. Sağladığı ve yakaladığı özgünlüğünü ise kent bulunduğu alandaki

yapılaşma ve gerekliliği duyulduğunda uygulanan yenileşme, dönüşüm projeleri kapsamında bireye, kentin özgün ve özgül ağırlığına, komşu yapılaşma örneklerine, doğal ve yenilenebilir enerji kıstaslarına saygı duyarak korumaktadır. İnsan ile kentin yaşamsal sürecinin benzerliğinden bahsedilmiştir. İnsanın merkezde konumlandırıldığı örneklerde çevresini; uydusundaki diğer insanlar, kendisinde bulunan ve diğer insanlardan aldığı iç enerjisi, yaşamsal faaliyetlerindeki son sınır merkez çapındaki insanlar ve kurduğu bağlantılar almaktadır. Kentte durum benzer nitelikler taşımaktadır. Kentin çevresel öğelerini; sahip olduğu öz kaynaklarına bağlı potansiyel ve kinetik enerjisi, barındırdığı demografik yapısı, barındırdığı nüfusu barındıran yapılaşma örneklerinin bütünsel uyumu-uyumsuzluğu oluşturmaktadır. İmar çalışmalarında bu öğelere zarar verebilecek kendi içinde estetik fakat çevresiyle uyum sağlamayan, aykırı ve uygunsuz detaylar kümesi, rant edinimi çabalarının elemanlarını barındırmaktadır. Bu nedenle kanun koyucu, uygulayıcı ve denetleyici, ulusal imar mevzuatın gerektirdiklerini ve aksi durumlarda müeyyidelerini uygulamakta etkin davranmalıdır ve caydırıcı yaptırımlarda bulunmalıdır.

4.3.2.1. İnsan, enerji ve komşu yapılara duyarlı yaklaşım

Demokratik toplumlarda kent ve kentli hakkı, belirli temeller üzerine oturmaktadır. Öncelikle kentlinin temel hakkı olan kamu yararı ilkesi, sonra çevrenin korunması ilkesi ve kentsel değer tablosunun paylaşımı ilkesi gelmektedir. Kentin bünyesindeki insan topluluğu, coğrafyasının sağladığı enerji kimliği ve temelinde barınma ilkesiyle ihtiyaç hissedilen ancak daha sonra günümüzde birçok işlev ve görselliğe hizmet veren yapı grupları niteliğine göre form kazanmaktadır. Bu aktörler, diğer yan faktörlerin kentte oluşması ve buluşmasıyla birikim elde etmeye başlamaktadır. İşin tarihsel boyutu da ayrıca dikkate alınmakta ve katkı sağlamaktadır. Zaman içerisinde birikim tablosu, kenti diğer kentlerden ayırt edici hale getirmekte olup onu özgün kabuğunun oluşmasının veri karşılığını göstermektedir. Anlatılan periyodun doğal oluşumu ve gelişimi sürecinde karakteristik özelliklere sahip olan kent ve içinde yaşayan kentli, bazen istenmeyen, önlenemeyen ve kasıt içeren müdahaleler ile uzun zamanda kazanılan bu öz kimlikli dokuya zarar verebilmektedir. Bu duruma merkezi ve yerel idareler başta olmak üzere kentliler ve bu faaliyetlere izin veren, ilgili çalışmaları uygun gören mevzuat sırasıyla sebep olmaktadır. Mevzuatta kurallar bütünüdür elbette. Ancak kanun yapıcı, koyucu, uygulayıcı ve kontrol edici mekanizmanın kentli, ana dışlisini oluşturmaktadır. Gerek bireysel gerek toplumsal hareketlerle kentte

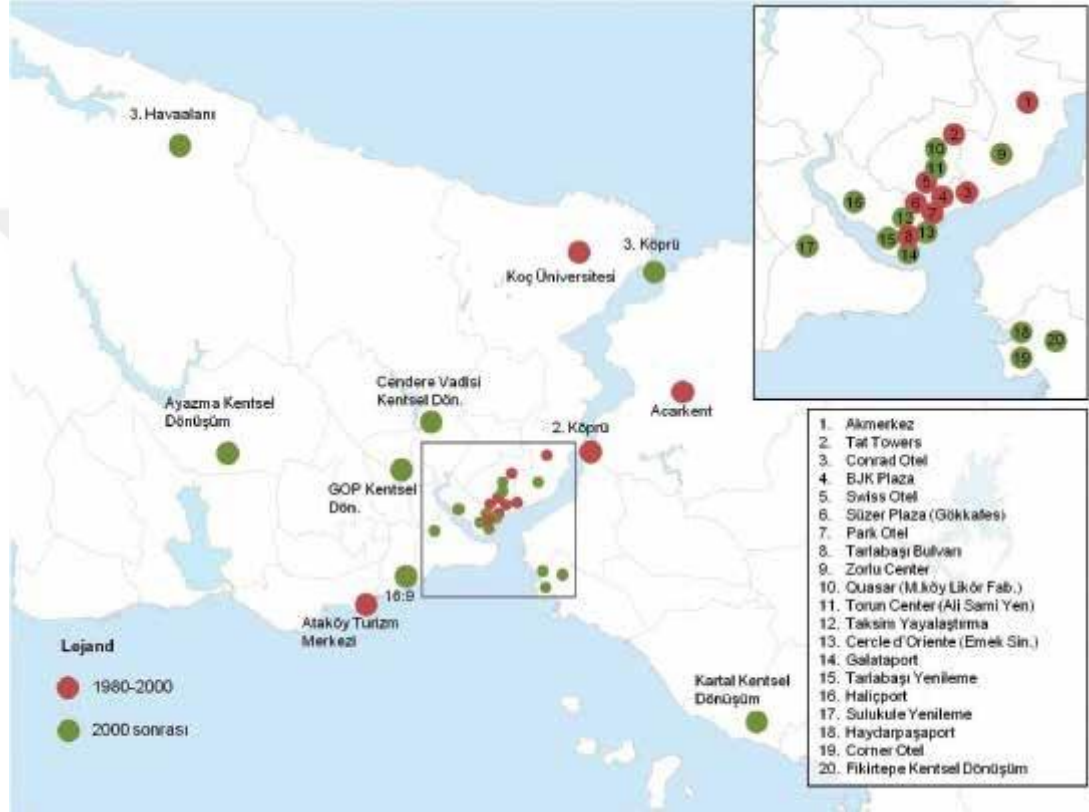
yaşama hakkını koruduğu gibi kentini de savunabilmelidir. Yalnız bu durum sivil toplum kurumları şeklinde olduğunda dikkat çekici ve dikkate değer olacaktır. Kentin herhangi bir noktasına müdahale edilen ve kentin kimliğine zarar verebilecek faaliyetler genelde ekonomik faydaların ön planda tutulduğu projelerin doğumlarıdır. Bu nedenle ekonomik kazanımların kentte, insanın, kentin doğasının-enerjisinin ve kentin mimari estetik dokusunun önüne geçmesinin engellenmesi gerekmektedir. Yapılaşma ve kentsel imar faaliyetleri, ekonomik hayatın içerisinde yer almasının yanında kamu yararı, kamusal fayda ve değer payı eşitliği gibi kentin ve kentlinin temel ilkelerinden ödün vermeye sebep olmamalıdır. Ülkemizde özellikle İstanbul kentinde bu durumlar çokça yaşanmakta ve yaşanmaya devam etmektedir. İstenmeyen bu tablo ancak İstanbul gibi diğer kentlerimizin de planlı ve uzun vadeli projeksiyonlarında gelecek senaryoları kabul edilmiş bir gelişim esasına dayanarak çözülebilecektir. İmar kanunundan az öncesi ve günümüze kadar İstanbul'da kente hizmet veren, kamusal faydanın ön planda tutulduğu projelerin yanında butik, çevreye saygısı olmayan, çevreyi tahrip eden, kamu yararının kesinlikle gözetilmediği, toplumun genelinden çok bir kesiminde hitap eden proje örnekleri de mevcuttur.

1980-2000	
Turizmi Teşvik Kanunu	Taksim Yayaştırma
Park Otel	Üçüncü Köprü
Süzer Plaza (Gökkafes)	Üçüncü Havaalanı
Swiss Otel	Kartal Kentsel Dönüşüm
Conrad Otel	Özelleştirme* Kanunu ve İmar Kanunu değişikliği
Tat Towers	Zorlu Center
Ataköy Turizm Merkezi (Galleria AVM, otel ve yat limanı)	Galataport
BJK Plaza	Haydarpaşaport
İmar Kanunu (Mevzii planlar/plan değişiklikleri)	Haliçport
Akmerkez	Toplu Konut Kanunu değişikliği
İkinci Köprü	Torun Center (Ali Sami Yen Stadyumu)
Tarlabası Bulvarı	Quasar (Mecidiyeköy Likör Fabrikası)
Koç Üniversitesi	Belediye Kanunu değişikliği
Orman Kanunu değişikliği	Ayazma Kentsel Dönüşüm
Acarkent	Cendere Vadisi Kentsel Dönüşüm
2000 sonrası	Yenileme* Kanunu
Turizmi Teşvik Kanunu	Tarlabası
16:9	Sulukule
İmar Kanunu (Mevzii planlar/plan değişiklikleri)	Cercle d'Orient-Grand Pera (Emek Sineması)
Corner Otel	Dönüşüm* Kanunu
	Fikirtepe Kentsel Dönüşüm
	Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm

Şekil 4.5: İstanbul İli 1980-Günümüz Döneminde Bazı Kentsel Yapılaşma ve Dönüşüm Faaliyetlerinin Yasal Altyapıları[66: 240]

Şekil 4.5' de inceleneceği üzere yaklaşık son kırk yılda yapılan ve kamuoyunda önde gelen proje örneklerinde devlet eliyle, özel sektör eliyle ve kamu-özel sektör işbirliği ile birçok çalışma yapılmıştır ve yapılmaya devam etmektedir. Farklı fonksiyonlardaki

yapım işleri ürünlerinden kimisi kamusal fayda sağlarken ne yazık ki sadece rantlar karşılığında dolayı toplumsal düzene negatif etki eden örneklerde görülmektedir. Rant odaklı bu projelerden doğal dokuya, kent hayatının işleyişine, kent silüetine ve kent kimliğine zarar veren örnekler maalesef marka projeler olarak tanıtılmakta ve mevzuata ‘uygun’ olarak yapılmakta ve yapılmaya devam edilmektedir. Şekil 4.5 de bahsi geçen projelerin yasal dayanaklarına yer verilmiştir. Yenileme ve Dönüşüm olarak yapılan kısaltmalar ile ilgili kanunlara atıf yapılmaktadır.



İstanbul'un her iki yakasında da dağılım gösteren bu projeler, kentte yapılaşma ve dönüşüm faaliyetlerinin kamusal faydasını-faydasızlığı göstermektedir. Kentin özellikle boğaz bandında yoğunlaşan proje topluluğu, boğazın projelere kattığı prestij ve sağladığı ekonomik katkısını bir bütün olarak düşündüğümüzde rantlar edinim daha iyi algılanacaktır. Bu durum rantlar edinim artışı-kentsel silüetin korunması dengesindeki ters orantıyı vermektedir. Öyle ki boğaz bandında imar faaliyetlerinin mekânsal kısıtlanmasından kaynaklı olarak artık geri planda hayata geçirilen projeler yüksek yapılaşma ‘kültürüyle’ boğaza kentin arka sahnesinden müdahale etmektedir. Bu durum karşısında uygulandığı bölgedeki o proje, çevresine karşı aykırı bir duruş

sergilemektedir. Yine Şekil 4.6' da dikkat edileceği üzere yeşil dokunun kesintisiz devam ettiği bölgelerde anlam vermekte zorlanılacak yapı kümeleri zuhur etmektedir. Fakat projelerin uygulandığı alanda mavi-yeşil bant geniŐliđinde bencil bir tutum sergileyerek sadece kendi hkimiyetlerini gözetmeleri kabul edilemeyecektir.

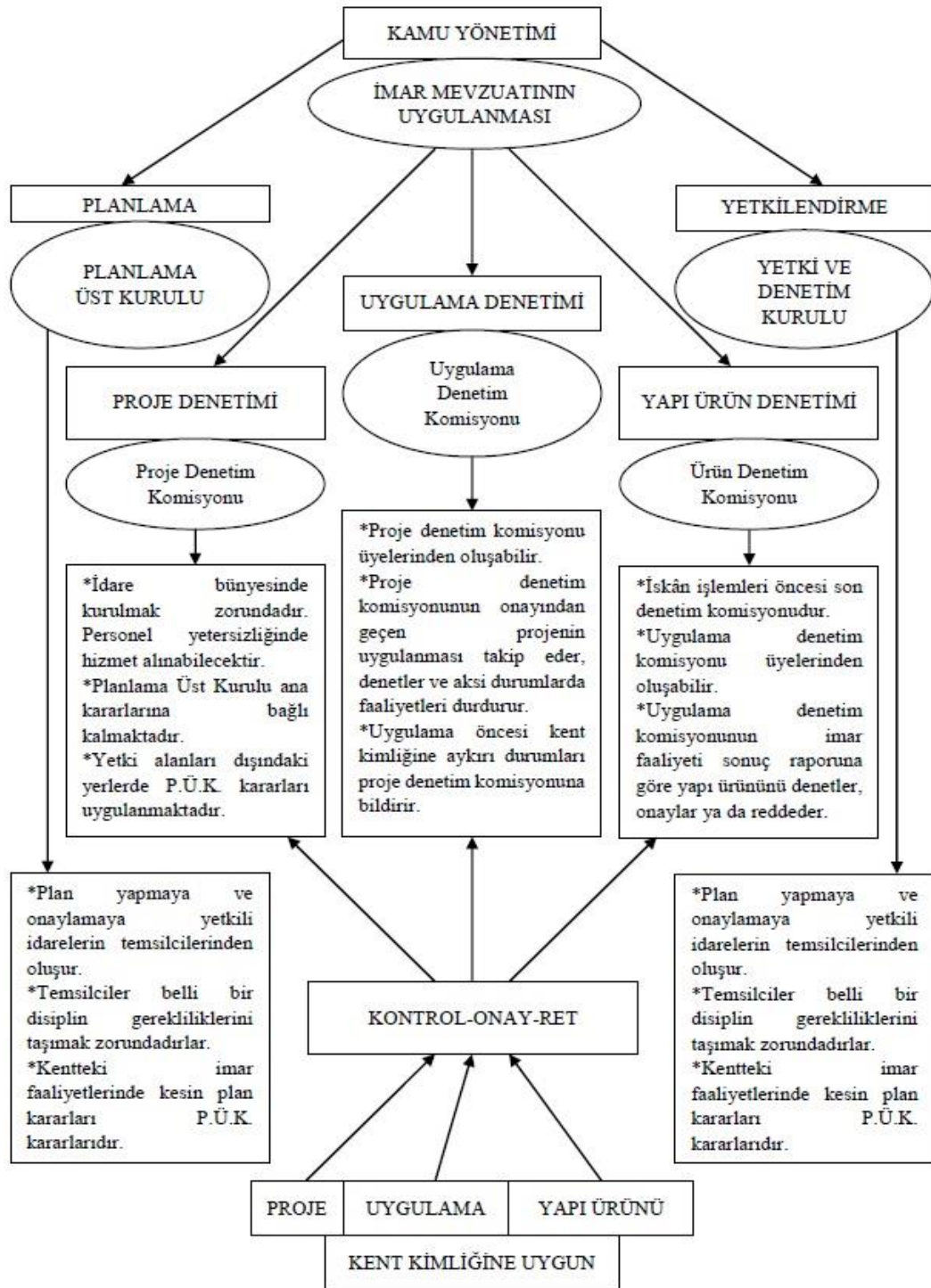


5. KENT KİMLİĞİNİN KORUNMASINDA VE GELİŞMESİNDE ÖNERİ SİSTEM MODELİ: YAPI DİSİPLİNİ SİSTEMİ

5.1. Kent Kimliği Esasında Özgün ve Gelişen Dokular İçin: Yapı Disiplini Sistemi

Ülkemizde tüm imar faaliyetleri, 3194 sayılı İmar Kanunu temelinde mevzuat olarak, plan yapmaya ve onaylamaya yetkili kurumlar nezdinde proje öncesi merkezi ve yerel belirleyici idareler olarak, yine kanun kapsamında belirlenen merkezi ve yerel yönetimlerin gözetiminde denetim mekanizması olarak devam etmektedir. Yalnız gerek kanun içeriğince günün şartlarına karşılık cevap veremeyen ve yaşanan yetersiz çözüm yolları, gerek planlamada mevcut çok başlılık, gerekse de imar faaliyetlerinin en önemli aşamalarından olan denetim-kontrol sürecinin birçok nedenle gereğince yapılamaması, coğrafyamızın her biri kendi içinde değer ve anlam barındıran kentlerine, kentlerin kimliklerine kısacası benliklerine zarar vermektedir. Doğru olanın uygulandığı savunulsa dahi birçok kurumca uygulanan kendi iç dinamiklerine göre yapılan doğru uygulamalar bir araya geldiğinde ortaya çıkan tablo bu kadar çok 'doğru' uygulamanın kentin yanlışları sınıfında yer edindiğidir. Aslında her kenti kendi iç dinamiklerince değerlendirmek, yorumlamak, yapılaşma çalışmalarını hangi türden olursa olsun kentin doğasına uygun yapmak istenilen sonuca ulaşılmasını sağlayacaktır. Kentin doğası, kentin mevcut doğal yapısını, tarihi ve kültürel dokusunu, ekonomik kimliğini, demografik yapısını ve buna bağlı toplumsal yaşam tarzını barındırmaktadır. Tüm bu etkenler dikkate alınarak yapılan her çalışma gerekli şartları taşıdığından dolayı yeterli kabul edilecek olup estetik kaygı barındıran dokunuşlarda yapılaşmada kentsel kimliği korurken kentsel estetiğe katkıda bulunacaktır. Kent kimliği çerçevesinde tüm bu detaylar dikkate alındığında Yapı Disiplini Sistemi ulusal düzeyde kentlerdeki yapılaşma, dönüşüm, yenileme ve benzeri tüm faaliyetleri kanuni açıdan, projelendirme, uygulama, uygulama esnasında denetim, uygulama sonrası sonuç ürünün denetimi ve aksi durumlardaki cezai yaptırımları öngörmekte, imar faaliyetlerinin ilk aksiyonu olan planlama sürecinin bütünlüğünden, görev dağılımından, akabinde yapısal ürün çıktılarının son kullanıcıya

ulaştıktan sonraki yapı kimliğinin veri tabanında yer edinmesine kadar sürecin ayrılmaz yapıtaşlarından bahsetmektedir. YAPDİS'e göre her şehrin kendi imar yasası olmalıdır. Genel kabul görmüş teknik kriterlerin gerektirdiği imar esaslarının yasanın temelini oluşturduğu durumlar dışında tüm veriler o kentin kimliğine, imajına, geçmişten gelen birikimlerine uygun olacaktır. Bir nevi kentin yapı anayasası görevini görecektir olan kent imar yasaları, YAPDİS'in kurumlar arası görev dağılımını, görevleri ve yetki alanlarını, uygulayıcıların yeterli şartları taşıması durumlarını, teknik disiplinlerinin aralarındaki koordinasyonu, kamunun konu hakkındaki en önemli görev dağıtıcı, derleyici ve denetleyici, yeri geldiğinde ilgili kurum ve kuruluşlarınca uygulayıcı olduğunu içermekte, yasanın uygulanması için hazırlanmış yönetmeliklerle de YAPDİS modelini sağlıklı bir biçimde uygulanması sağlamaktadır. YAPDİS, kentin yapı niteliğine ve kimlik sınıflandırılmasına göre kenti bölgelere, bölgeleri mahallelere, mahalleyi ise sokaklara bölmektedir. Sokak mimarisinden başlayan doku önce mahalleye sonra bölgeye daha sonrada kente yansımaktadır. Tekdüze bir mimari dokudan bahsedildiğini düşünmek yanıltıcı olacaktır. YAPDİS, bütünün içindeki farklılıkların uyumunu desteklemekte, kent içinde homojen yapıdan çok mozaik yapının uygunluğunu savunmaktadır. İç içe geçmiş farklı kimlik yapılarındansa ayrı ayrı tasarlanmış, keskin ayrımlar gözetmeyen fakat sınırları belli yapısal sınıfların savunucusudur. Plan düzlemindeki dikkat çekebilecek ve göze batması muhtemel bu sınırların ise en doğru çözümü yeşil dokunun kullanılması ve sosyal donatı alanları olacaktır. Mozaik dağılımda planlama esaslarına göre farklı yapı sınıflarını barındırılmakta buna bağlı olarak bütün korunmaktadır. Bu durum görsel estetiğe katkı sağlamakta yapısal estetiği birincil hale getirmektedir. Ancak homojen dağılım ise bu duruma tezat oluşturmakta bütün işlevler bir arada olduğu bilinse bile günün şartları gereğince alınmış plan kararları ve estetik kaygı taşımayan uygulama örnekleri görülmektedir. YAPDİS, mimari ve mühendislik disiplinlerinin yanında sosyal bilimlerinde zorunluluklarını yerine getirmektedir. Kentteki toplumsal sınıf farklılıklarını planlamada günümüz kentlerindeki gibi çok daha uzaklaşmalarını engellemekte yapı kimliklerinin kent dokusu içinde aykırılığını reddetmektedir. Bunun sonucunda kaçak yapılaşmanın ve çarpık kentleşmenin önüne geçildiğinden sınıf farklılıkları her ne kadar olsa da fark uçurumlarının olması sürecin doğası gereği mümkün olmayacaktır.



Şekil 5.1: Yapı Disiplini Sistemi'nin Genel Görev ve Kontrol Dağılım Şeması[67]

Şekil 5.1' de inceleneceği üzere YAPDİS modeline göre sistemdeki tüm aktörler kendi görev alanları içerisinde otokontrollerini sağlamakta ve kent kimliğinin korunması esasına göre süreci yürütmektedirler. YAPDİS modelinde imar faaliyetlerinin uygulama süreci öncesi, sonrası, denetimi ve denetim sürecinin geri beslenmesi

sistematik bir şekilde sağlanmaktadır. Sistem modelinin uygulama ve denetim süreçleri detaylı olarak başlıklar halinde paylaşılacaktır.

5.1.1. Yapı disiplini sisteminde kentteki imar faaliyetlerinin planlama süreci

YAPDİS modeli, ulusal sınırlar içerisinde imar ana başlığı çerçevesinde planlama, projelendirme, uygulama, denetim-kontrol ve yapı kullanım izni ile biten sürecin tamamını kapsayan bir modeldir. Bahsedildiği gibi sürecin ilk aşaması olan planlama, sistem modelinin de üzerinde durduğu önemli başlıklardan biridir. Ulusal planlama, kendinden alt ölçekteki tüm planların bağlayıcılığını sağlayan ve yönlendiren en üst ölçekli plandır. Bütün yatırım kararları, bölgesel planlama çalışmaları, fiziki, sosyal, kültürel, ekonomik altyapı senaryoları planlama aşamasının çıktılarını oluşturmaktadır. YAPDİS'e göre planlama süreci, tasarlayan ve tasarladığını yönlendiren bir görevi hedef edinmiştir.

YAPDİS genel görev ve kontrol dağılım şemasına göre kamu yönetimi ilk sırada ulusal planlamadan sorumludur. Planlama sonrası uygulama ve denetim süreçleri gelmektedir. Planlama, plan yapmaya ve onaylamaya yetkili kurumların temsilcilerinden oluşmaktadır. Bu temsilcilerin oluşturduğu kurula ise Planlama Üst Kurulu denmektedir. P.Ü.K., ülke geneli ilgili merkezi ya da yerel yönetimlerin yetkili olduğu plan yapma ve onaylamaya yetkili kurumların ilgili disiplinlerdeki personellerinden oluşmaktadır. Mimarlık, imar faaliyetlerindeki fenni mesuliyet görevi öngörülen mühendislik disiplinlikleri(elektrik, makine, inşaat, harita, elektronik, jeoloji, jeofizik, vb.), şehir ve bölge planlama ve ilgili disiplinliklerde yetkili sorumlular, P.Ü.K.'te görevlendirilmektedirler. P.Ü.K. direkt olarak devlet başkanına bağlı olacaktır.

P.Ü.K. kararları, devlet başkanının onayına rağmen T.B.M.M. üye sayısının salt çoğunluğunca tekrar onaylanmak ve reddedilmek üzere devlet başkanına iletilebilmektedir. P.Ü.K. yetkileri, ülkenin bölgesel gereklilik ve ihtiyaçlarına göre plan yapmakla görevlidir. Plan kararları, elli yıllık projeksiyonda alınacak olup onar yıllık dilimler halinde plan ana kararlarından ayrılmamak koşulu ile revizyon yapılabilmektedir. Üst ölçekli planlamalar sonucunda alt ölçekli planlarda belirleyici ve yönlendirici olarak ilgili idarelere gerekli bilgileri paylaşma, ilan etme yolları izlenmektedir. Bölgesel, kentsel ve yerel düzeydeki planlama esaslarına bağlı alınan kararlar, kentin, kent içindeki korunması esas sit alanlarının ya da eserin sadece

kendisini değil çevresini ve özgün dokusunu dikkate almakla yükümlüdür. Kurumların yapmış oldukları alt ölçekteki planlamalara bağlı olarak yapılan proje veya uygulamalarda üst kurul kararları kesindir ve geçerlidir.

P.Ü.K., ulusal ölçekten bölgesel, bölgesel ölçekten kent ölçeğine ve kimi zaman özellikle korunması esas yerlerde yerel alanlara kadar yapılaşma, dönüşüm, yenileme ve benzeri faaliyetler için karar bildirmektedir. Yapı yükseklik sınır değerleri ve dış cephe dokusu, özellikle kentin silueti gibi konularda onay verilmeyen ve mevzuatta düzenlenmiş gereklilikleri taşımayan hiçbir projeye her ne sebeple olursa olsun uygunluk verilmemektedir. Ekonomik kazanımların ön planda olduğu, ticari kaygıların birincilik taşıdığı proje ürünleri kentin yapı niteliği sınıflandırılmasına göre onay alabilmektedir. Kent imajı, marka kent algısı ve prestij kazanımı olarak algılanan bu minvaldeki projelerin uygunluğu korunması esas kent kimliğinin yakın ölçekteki konumuna göre ve en önemlisi kent dokusuna göre belirlenmektedir. Planlama ile birlikte her kentin kendi imar yasası oluşturulmaktadır. Bu çerçevede tekniğin ve mevzuatın genel geçer kuralları dışında kentlerde kenti simgeleyen kentin kimliğini koruyan, kentin kimliğini iyileştiren ya da kente kimlik kazandıran çalışmalar mevzuatta yer alacaktır. Kurulun temsilcileri bölgesel olarak görevlendirilmektedir.

Ülkenin sanal sınırlarla coğrafi bölgelere ayrılması gibi kent mimarisine göre imar bölgelerine ayrılması mutlaktır. Bölgelere ayrılma kıstasına göre, kentlerin ekonomik sınıfları, iklim koşulları, tarihi yapısı ve dokusu, kültürel varlıklara sahipliği ve kentle özdeşleşmesi, nüfus yapısı ve yoğunluğu, tarımsal zenginliği, turizm cazibe merkezi oluşu, yine ekonomik kimliğinin altında yer altı, yer üstü zenginlikleri, sanayi ve üretim odaklı yapısı, doğal zenginlikleri, ulaşım ağları üzerinde merkez üssü oluşturması ve bütün sayılan özelliklerin bir arada bulunduğu kozmopolit yapıda olması gibi etkenlerdir. Planlama kararları nispetince ülke gayri safi milli hasılası, gerekli yatırım ve hizmetleri yapmasının yanında asıl bütçeyi kalkınma esasına göre diğer kentlere oranla bugüne kadar gelişme hızı yetersiz kalmış kentler üzerinde paylaşacaktır. Buradaki ters orantı ulusal sınırlardaki en başta nüfus dağılımının homojen olmasını hedeflemektedir. Çünkü YAPDİS modelinde kentin büyükşehir, anakent gibi etiketler kazanmasında toplam nüfusunun belli sınır değerleri geçmesi gereklilik değildir. Bu durum aslında kamu yönetimlerince siyasi kaygılar göz ardı edildiğinde kabul edilebilir ve sağlıklı yatırım yapılabilir bir tablo ortaya koymamaktadır. Ülke genelinde toplam seksen bir il varken bir ilinizin on beş milyon

insan nüfusuna diğerinin ise toplamda yüz bin dahi olmayan insan nüfusuna ev sahipliği yapması planlanmış bir çalışmanın sonucu olmadığını göstermektedir. Her kent kendi içinde ayrıcalıklı yapısı ve özgün karakteristik özellikleri varken bu özellikleri yaşanabilir kentler planlamak için planlamaya göre kentler değil kentlere göre planlama yapmak durumu karşımıza çıkmaktadır.

YAPDİS'e göre P.Ü.K. plan kararları yerelde mahalle düzeyinde dahi yerel yönetimlere bilgi vermektedir. Bu plan kararları sayesinde mimari planlama ve tasarım çalışmaları kesinlikle özgünlüğünü kaybetmemektedir. Sadece yapıların yükseklik sınır değerleri, dış cephe estetik uyumu ve devamlılığı, kullanılan yapı malzemesi ve renkleri kategorize edilmektedir. Böylece YAPDİS modeli, denetim sürecinde müteahhit bölümünde detaylı bahsedilecek olan özellikle özel sektör uygulayıcıların o anki ruh hallerine, maddi kazanım düşüncelerine ve 'estetik' görüşlerine göre karar alınmasının önünde engel teşkil edecek bir durumu belirgin hale getirmektedir. Yerelde sokak düzeyinden kent ölçeğinin geneline kadar alınan bu sınır değer kararları, kentin kendi bütüncül kimliğinin yanında alt kümelerinde yerelde semtlere kadar alt kimlikler oluşturacak bu durumda kentin kimliğine ayrı bir zenginlik katacaktır.

Planlamanın ülke genelinde tek elden eşgüdüm esasına dayalı çıkması, ülke genelindeki devlet eliyle, özel sektör eliyle veya devlet-özel sektör işbirliği ile yapılan tüm projelerde çevreye duyarlı, kent kimliğine saygılı ve koruma öncelikli, iç göçün yaşanmadığı ve yaşanmasına sebep olan unsurların olmadığı planlı projelerin olmasına imkân verecektir.

YAPDİS'in toplumsal sonuçları arasında kamusal fayda olması gerektiği gibi önceliklidir. YAPDİS modeline göre ulusal planlama kararlarının alt ölçekteki planlama çalışmalarına kadar olan bütünlüğü, merkezi ve yerel yöneticilerin hemşericilik adı altında yatırım kararlarını, gelişmişlik düzeyini, toplumsal refahın genele yayılması gerekirken özellikle belli bölgeye, zümreye ve alana yansımalarının önüne geçmektedir. Böylece kamu bütçesinin ülke genelindeki ihtiyaç tablosu ve yatırım gerekliliğine istinaden olması gerekenler dışında seçenlerin değil seçilenlerin lütfundan paylaşılan bir pasta payı gibi dağıtılması durumlarının yaşanmasının önüne geçilecektir.

P.Ü.K. kurum temsilcilerinin bölgesel görevli alanlarında kendi kurumlarının dışında koordine olmalarıyla beraber proje, analiz, durum tablosu ve sonuç odaklı bölge milletvekilleriyle olan görüşmeleri de planlama sürecinin içerisinde yer almaktadır. Çünkü bölge, seçilmiş milletvekilleri, ilgili kurum il müdürlükleri, yerel yönetim ve yerinden yönetim esasına göre ilgili idareciler ile kamu yönetimini sağlamaktadır. Ayrıca sivil toplum kuruluşları da planlama öncesi görüşmelerin önemli aktörlerindedir. Bu görüşmeler bölgesel planlama öncesi rapor halinde planlamanın fizibilitesinin içeriğinde yer almaktadır. Rapor sonuçları görüş belirtmektedir. Kesin kararlar her zaman için P.Ü.K.'nundur.

P.Ü.K. kararlarına göre kentte yapılan o yıl içindeki uygulamaların neticesinde ulaşım, sağlık, eğitim, altyapı ve benzeri kamusal hizmetler neticesinde kentin yüzölçümünün insan nüfusuna oranının yani insan yoğunluğunun, bu hizmetlere göre hizmet kriteri/kişi sayısı oranınca anakent, büyükşehir veya A sınıfı kent olarak puanlandırılmaktadır. Kamusal hizmet sınıflandırılmasının yapıldığı kentler neticesinde kamu yönetimi kendine bir sonraki yılın yapılması gereken sonuçlarını çıkarmaktadır. Kamu yönetiminde yıllık planlama yapılması elbette uygun değildir. Orta ve uzun vadeli plan kararları esastır ancak daha önce anlatıldığı üzere bu yıllık raporlamalar, elli yıllık planlama projeksiyonunda on yıllık değerlendirme sonuçları için yardımcı olmakta ve hedeflere ulaşılması hakkında fikir vermektedir. Planlama kararları, kent düzeyinde kişi sayısı paydasında, paya düşen konutlarda barınma alanı metrekaresi değeri, ulaşım hizmetlerinde toplu taşımada oturan yolcu kapasitesi, sağlık hizmetlerinde yetkili hekim ve hasta bakıcı sayısı, yatarak tedavi için yatak kapasitesi, kentteki aktif yeşil alan ve sosyal donatı metrekaresi değeri, eğitim hizmetlerinde öğretmen ve öğretim sayısı, eğitim kurumları kapasite değerleri, sosyal ve kültürel faaliyetler için düşen metrekaresi değerleri, motorlu araç sahipliğine istinaden araç parklanma kapasitesi değerleri gibi verilerin tamamını alt bileşenleri olarak almakta ve değerlendirmektedir. Bu değerler ışığındaki gelişmeler, on yıllık plan raporlarına, on yıllık plan raporları da elli yıllık ana plan kararlarına bağlı istatistiksel, analitik ve değerlendirilebilir veriler verecektir.

P.Ü.K. plan kararları kentte sokak düzeyine kadar tarama yapılmış ve belirlenmiş veriler doğrultusunda kent kimliğinin dokusunu korunması birincil olmak kaydıyla plan sonrası uygulamalar genel hatlarıyla tasarlanmış olacaktır. Bu durum öncelikle bölge düzeyinde daha sonra kent ve ulusal düzeyde dijital olarak veri tabanlarında yer

edinecek olup toplumdaki bireylerin kolaylıkla ulaşım sağlayacağı, inceleme fırsatı bulacağı platformlarda korunacaktır. Bu durum imar faaliyetlerinde rantın yani öngörülmeven ve toplumda eşit dağılım göstermeyen ekonomik kazanımların önünde engel olacak ve kamusal güveni artıracaktır.

YAPDİS, imar mevzuatının genel çizgilerine göre planlamanın vazgeçilmez ve göz ardı edilemez önceliğini bilerek planlama aşamasını sistem modelinde piramidin zirvesinde konumlandırarak bütün sistemin buradan beslendiğini öne sürmektedir.

5.1.2. Yapı disiplini sisteminde kentteki imar faaliyetlerinin uygulanması süreci

Ülke genelinde imar mevzuatının uygulanacak temel maddelerinin yanında her kent için yapılması gereken sınıflandırma, anakent ve benzeri büyük kent statülerinin nüfus sayısal değerlerindense bu sınıflandırma ve gelişmişlik düzeyine göre belirlenmesini öngörmüştür. Bu sınıflandırma sonucu imar yasası, kentlerin tamamı için değişkenlik gösterecek, sınıflandırmaya bağlı kalarak aynı sınıf içinde yer alan kentler için öncelikleri, orta ve uzun vadedeki planlama alt başlıklarına yön verecektir. Ancak her koşulda imar mevzuatının ulusal sınırlar çevresinde temel prensip ve gereklilikleri ana maddelerin içerisinde yer alacaktır. İmar yasası, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına olan atıflarının yanında P.Ü.K. oluşumundan, görev dağılımı ve denetlenmesinden, karar alma yöntemlerinden bahsetmelidir. Ayrıca üç temel bölüm yasanın içerisinde iskeleti oluşturan metinler olarak yer edinmektedir. Elbette yeni imar yasası, yönetmelik, yönerge ve benzeri alt normlarla desteklenecek, yol gösterici ve açıklayıcı görevler üstlenecektir. Kanun, proje denetimi, uygulama denetimi ve yapı ürün denetimi olarak üç önemli ana başlık bulundurmaktadır. Başlıkların denetim başlığı altında olması, genel olarak her aşamanın denetim ve disiplin gerektirmesinden aksi halde sistematik yol alınmasının sıkıntıya sebebiyet vermesi ve ana mantığının gereği olarak kontrol edilen plan, kontrol edilen proje ve uygulamaya sonrasında ürün çıktı silsilesine yapılan atfın gereğinden kaynaklıdır. Planlamadan sonra bu aşama, uygulama sürecinin genel tablosunu çizmekte ve planlama ile en basit anlamda yapılaşma ürünlerinin arasındaki somut fiziki çalışmalar arasındaki köprü aşamasıdır. Ehemmiyeti sebebiyle ilgili kurum ve kuruluşların görevlerinde hassasiyet ve ehliyet gerektirmektedir.

YAPDİS modelinde proje denetimi uygulama faaliyetlerinin ilk adımıdır. O kent, bölge ya da yerelin P.Ü.K. kararları sonucu elde edilen plan kararlarına göre hazırlanan

projeleri tahlil ve tashih etmektedir. Tasarlanan projelerin analizleri yapılmakta eksik görülen, kararlara tezat oluşturacak sistem detay ve mahal çözümlerinin revizesini müellifine iletmektedir. Proje denetim safhasında müteahhitlerin proje onaylarının özellikle belediye ilgili müdürlüklerinden almaları söz konusu değildir. Proje müellifinin kendisi veya kanunen yetkili temsilcisi projelerin onay takiplerini yapmakla yükümlüdür. Bu durum projelerde tasarım savunmalarına, teknik gereklilik ve mühendislik sayısal verilerinin karşılıklı istişaresine imkân verecektir.

Proje denetim komisyonu, ilgili teknik disiplinliklere bağlı meslek üyelerinden oluşmaktadır. Proje denetim komisyonu; Mimarlık, elektrik, makine, inşaat, harita, elektronik, jeoloji, jeofizik mühendislikleri, şehir plancılarından oluşmaktadır. Kurum bünyesinde gereken disiplinlere ait yeterli personel istihdamı yoksa ihtiyaç olan mesleki disiplinlere ait personel hizmetleri müşavirlik olarak hizmet alınabilmektedir. Özellikle ilçe ve belde belediyelerinde bahsi geçen kadroların bulunmaması durumunda aynı şekilde hizmet alımı yapılabilecektir. Bu hizmeti veren kuruluşların görev alanları yalnızca o kent olacaktır ve sadece kent genelinde il, ilçe ve belde belediyeleri ve benzeri kamu kurum kuruluşlarına hizmet verebilecektir. Ayrıca belli bir inşaat alan metrekare sınırlarının üzerinde bir yıllık zaman diliminde hizmet vermesi yasak olduğundan dolayı hem hizmet kalitesinin artması için rekabet duygusu artacak hem de kontrol edilebilir proje denetimleri sağlanmış olacaktır. Bu hizmeti veren kuruluşlar, P.Ü.K. yetkili bölge temsilcilerinin onayı sonrası akredite olacaktır. Bütün bu senaryo, ilgili idarenin yeterli personel norm kadrosunun olmadığı durumlar için geçerlidir. İdare bünyesinde bulunan teknik birim personelleri, proje ruhsatları için her bir disiplin ilgili proje paftasını incelemek ve denetlemekle sorumludur. Proje denetim son aşaması, komisyon üyelerinin paftalar üzerinde genel değerlendirme ve onay süreçlerini disiplinler arası koordinasyonu sağlamalarıyla tamamlanmaktadır. Projeye ait sorun, eksiklik ve hatalı tasarım süreçleri yine aynı şekilde proje müellifleriyle paylaşılması sonucu düzeltme ve revizyon yapılması yolu gözetilecektir.

Proje müellifleri, proje çalışmalarına ait sorun, eksiklik ve hatalı tasarımları, 1 ile 1000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde en fazla üç iş günü, 1000 ile 5000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde en fazla beş iş günü, 5000 ile 20000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde en fazla on iş günü, 20000 metrekareden fazla inşaat uygulama alanı olan projelerde en fazla on beş iş günü içinde tekrar proje denetim komisyonuna sunmak zorundadır. Bu süreç kısıtlamaları

küçük ölçekli hatalı çalışmalarda yeterli gelecek olup büyük ölçekli hataların yapılmasının önüne geçilmesini, tasarımların gerekli şartları sağlamasına dikkat edilerek komisyona sunulmasını sağlamaktadır. Aksi durumda komisyon üyeleri yoğun iş yükünden sağlıklı kritikler yapmakta zorlanacak ve süreç hantal bir yapıya kavuşacaktır. Ayrıca komisyon üyelerinin değerlendirmesi sonucu proje müellifleriyle paylaşılan projelerin hatalı tasarım çalışmaları en fazla üç tekrarda komisyon üyelerinin değerlendirilmesine sunulacaktır. Üçüncü kez sunulan projelere ait yapılan kontrollerde ortaya çıkacak hata durumlarında proje aylık proje denetim programından çıkarılacak olup bir sonraki ayın programında son dosya olarak sırasını alacaktır.

Proje denetim komisyonunun ruhsat alabilmek amacıyla başvurusu yapılan proje çalışmaları için 1 ile 1000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde yirmi bir gün, 1000 ile 5000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde otuz beş gün, 5000 ile 20000 metrekare arası inşaat uygulama alanı olan projelerde ise kırk beş gün değerlendirme ve tashih etme süresi bulunmaktadır. 20000 metrekare üzeri inşaat uygulama alanı olan projelerde süre altmış gündür ve P.Ü.K. bölge üyelerinin onayına müteakip ruhsat verilebilmektedir.

YAPDİS modeline göre uygulama denetimi uygulama faaliyetlerinin ikinci adımıdır. Uygulama denetim süreci, uygulama denetim komisyonu tarafından yürütülmektedir. Uygulama denetim komisyonu, proje denetim komisyonunun onayından geçen ve uygulama safhası aşamasına gelen projelerin uygulanması, uygulama faaliyet süreci ve uygulamanın nihayete ermesi süreçlerini takip etmektedir. Komisyon, proje denetim komisyonu üyeleri gibi gerekli teknik disiplinlerdeki üyelerden oluşmaktadır. Proje denetim komisyonunda olduğu gibi personel yeterli sayı ve mesleki disiplinlerinin sağlanamadığı durumlarda proje denetim komisyonunu oluşturan üyelerden oluşabilmektedir. Komisyon, onaylanmış projeleri belli ve programa bağlı takvime göre projeye uygunluğunu takip etmekte, denetlemekte ve aksi hallerde ilgili mesleki disipline ait imalatı durdurmaktadır. Nitekim bir imalatın durması diğer disiplinlere de doğrudan ya da dolaylı olarak etki ettiğinden inşa faaliyetleri durma noktasına gelecektir. Kurum bünyesinde olsun veya olmasın dışarıdan hizmet alımı yapıldığında dahi komisyonun iş yoğunluğu ve sağlıklı kararlar alabilmesinin kolay olmadığı algılanabilmektedir. Ancak uygulama sürecinde müteahhitin çalışmaların projeye uygunluğu dışında önemli görev ve sorumlulukları bulunmaktadır. Müteahhit inşaat uygulama alanı büyüklüğü ne olursa olsun iki haftalık periyotlar halinde inşaata

ait imalat aşamalarını, güncel görselleri, zemin altı ya da üstü tüm imalatları dosyalayarak ve dijital olarak depolayarak komisyona iletmek zorundadır. Tüm resmi tatil ve benzeri günleri hesaba katarak iki haftalık sürecin takibinde her hafta başında dosyaları teslim etmekle mükelleftir. Dosyalar, kurumda arşivlenmekte, uygulama esnasında ve sonrasında yapı ürünü kimlik bilgilerinin altlığını oluşturmaktadır. Tüm fen ve sanat kurallarının gerekliliğini yapmakla sorumlu olan müteahhit, ayrıca iş ve işçi güvenliğine dikkat etmeli, saha kontrollerinde yapılacak olumsuz tespitlerde projeye aykırı imalat olmasa dahi imalatların durdurulması sürecini yaşayacaktır. Olumsuz tespitlerin müteahhitlere yansması ve cezai müeyyide uygulamaları, YAPDİS'de yapılaşma sonrası denetim ve iyileştirme başlığı altında irdelenecektir.

Uygulama denetim komisyonu, proje imalata geçtikten sonra süreç hangi aşamada olursa olsun sonuca ermek üzere olsa dahi kent kimliğine ve plan kararlarına aykırı bir uygulama detayı, sistem kesiti ve benzeri noktaları tespit ederse proje denetim komisyonuna bildirmek zorundadır. Komisyon, proje denetim komisyonu üyelerinden oluşuyorsa imalata o noktada müdahale etmek yine zorundadır. Çünkü ister proje ister uygulama denetim komisyonu olsun süreç tamamlandığında her bir üye kendi gözetimleri altında tüm proje ve uygulama çalışmalarının tamamlandığını, hiçbir aykırı detayın olmadığını, yaptığı incelemeler ve denetimlere bağlı kontrol sorumlusu olarak süreç tutanaklarını imzalamak, süreç mesuliyetini, proje ve çalışmada revize, tadilat, yenileme ve benzeri çalışmalar yapılana kadar taşımak zorundadır.

Uygulama süreci devam ederken kontrol, çapraz sistemde devam etmektedir. Uygulama denetim komisyonunun yanında sektördeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış ve yetkilendirilmiş yapı denetim kuruluşları yine aynı sorumlulukla fakat farklı formatta görevlerine devam etmektedirler. Yapı denetim kuruluşları, rutin saha kontrol ve denetimlerinde projeye uygunluk, fen ve sanat kurallarının gerektirdiği nitelikte imalat kalitesine dikkat etmektedirler. Bunun yanında mevcut sistemdeki inşaat faaliyetlerinin başlangıcıyla birlikte yapı denetim kuruluşları, müteahhit firmalar ile ticari antlaşması süreci artık son bulacaktır. Müteahhit firmalar, ilgili bakanlıkça belirlenen inşaat uygulama alanı ve yapı niteliği sınıfına göre belirlenmiş birim metrekare bedeli üzerinden harç paralarını proje ruhsatını aldıkları kuruma ki -genellikle belediye olarak karşımıza çıkacaktır- yatırmak zorundadır. Yetkili yapı denetim kuruluşlarından iş yoğunluğu ve sıralamasına göre inşaat faaliyetlerini iskân sürecine kadar denetlemesi adına bakanlık yetkililerince

atama yapılacaktır. Böylece yerel yönetimin süreci yanlış yorumlaması ihtimaline istinaden merkezi yönetimce de süreç takip edilebilecektir. Yapı denetim kuruluş yetkililerinin saha gözlem raporlarını proje ruhsat onayı veren ilgili idareyle hem de bakanlığın il müdürlüğü ile paylaşma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Uygulama denetim komisyonu, yapım faaliyetleri sürecinde proje ve ürün denetim komisyonları arasındaki organik bağı kurmaktadır. Fiziki şartlar göz önüne alındığında en zor ve yorucu sürecin takibinden sorumludur.

YAPDİS modeline göre yapı ürün denetimi uygulama faaliyetlerinin üçüncü ve son aşamasıdır. Yapı ürün denetim süreci, ürün denetim komisyonu tarafından yürütülmektedir. Komisyon üyeleri, zaruri hallerde uygulama denetim komisyonu üyelerinden oluşabilmektedir ve yine aynı şekilde ilgili mesleki disiplinlerin yeterliliği sağladığı üyeler tarafından oluşturulmak zorundadır. Ürün denetim komisyonu, iskân işlemleri öncesi son denetim komisyonudur. Bu sebeple sürecin sonlandırılması ve sürece sonucuna dair tüm kontrol, sonuç aşaması komisyonun sorumluluğu altındadır. İskân işlemleri tamamlanmış yapının kullanım izin belgesi işlemleri anlamına geldiğinden komisyon, sonuç ürününün öncelikle kent kimliğine, ruhsatlı projeye ve uygulamadaki yapım işleri genel şartlarına olan uygunluğunu denetlemek, onaylamak veya reddetmekle yükümlüdür. Uygulama denetim komisyonunun yapım faaliyetleri boyunca yaptığı kontroller, tespitler, hazırladığı raporlar, müteahhit firmanın ve yapı denetim kuruluşunun tamamlayıp teslim ettiği imalat süreç raporları sonrasında tamamının özeti nispetinde imar faaliyetleri sonuç raporunu ürün denetim komisyonuna ilemesiyle komisyonun işlem süreci başlamaktadır. Komisyon, yapı ürün ya da ürün gruplarını bu rapor doğrultusunda denetlemekte, onaylamakta veya reddetmektedir.

Ürün denetim komisyonu, iskân onayının verilmesine onay veren hazırladığı komisyon raporuyla tamamlanan çalışmanın kent kimliğine uygunluğunu, iskân aşamasına geçilebileceğini onaylamış bulunmaktadır. Ancak komisyon raporunda imar kanununda da geçen iskân sonrası iki yıllık gözetim süreci şerhi koymaktadır. İki yıllık gözetim süreci, tüm kabul işlemleri sonrası dosyası tamamlanmış ve ilgili idare ya da idarelerce arşivlenmiş ayrıca internet ortamında veri tabanında bilgileri girilmiş ve erişime açılmış üründe iskân sonrası aykırı çalışmaların yapılmasının önünü kesmeyi hedeflemektedir. Örnekler çoğaltılabileceği gibi, yangın merdiven boşluklarının kiler olarak, teknik hacimlerin ve kat bahçelerinin balkon olarak, çatı

piyeslerinin teras alanına katılarak, bodrum katta tapu eki olan depo alanlarının yeniden düzenlenip bağımsız bölümlere dâhil edilerek, proje genelinde özellikle site tipi yapılaşmalarda kamu terk alanı veya yeşil alan olarak görülen alanların siteyi güvenli hale getirme amacıyla yüksek duvarlarla çevrilmesiyle sonucu otopark alanı şeklinde kullanarak iskân sonrası birtakım çalışmalar maalesef yaşanabilmektedir. Özellikle yapı sınırları içinde kalan ortak alan mahallerinin bağımsız bölümlere katılarak ayrıcalıklı hale getirilmesi, çıkar gözeterek maddi kazanımı artırma hedefleri sıkça görülen örneklerdendir. İki yıl içinde yapılan tüm aykırı imalatlardan müteahhit firma sorumlu olmaktadır. İmalatlar kendi uhdesinde olmasa dahi gözetlemek, denetlemek, niyet eden, yapan, tamamlayan yapı sakinlerini çalışmalarını engellemekle görevlidir. Aksi halde projenin özgün hale getirilmesi sorumluluğu ilgili süre zarfında müteahhitin sorumluluk sınırlarında kalacaktır. Bununla birlikte bu ve benzeri durumlardan kaynaklı cezai müeyyideler bulunmakla birlikte detaylar YAPDİS’de uygulama sonrası denetim ve iyileştirme başlığında paylaşılacaktır. Özellikle bağımsız bölümlerin çatı dubleks ve bahçe dubleks gibi konumlandığı alanlarda bağımsız alanları bölerek sistemin uygun görmediği, iki ayrı bağımsız bölüm planlanan örnekler çokça mevcuttur. Bağımsız bölüm mahallerinin içinden ulaşım verilen ve projede bu şekilde işlenen alanlarda ayrı bir daire girişi oluşturulduğu, gerekli enerji ihtiyaçlarının(elektrik, su ve doğalgaz gibi) illegal veya ortak kullanım mantığıyla bedellerinin paylaşıldığı durumlar hem onaylı proje sürecine hem de insan sağlığına zarar vermektedir. Sadece mesken üzerinden düşünmek yanıltıcı olabilecektir. Büyük, kompleks ve lüks nitelikte olan projelerde ise kent kimliği arka plana atılmakta, yatırım yapılıyor algısı ile yapılan yapılaşma faaliyetlerinde birçok noktada mevzuat dikkate alınmamakta ve süreç yatırım bedelleri göz önüne alınarak normal görülmektedir. Arsa üzerinde yapı oturum alanlarının hiçe sayıldığı, arsanın tamamında inşaat oturumunun uygulandığı örneklerin önüne geçmek, kent kimliği şablonu esasına göre ürün denetim komisyonuna kadar gelmediği düşünülse dahi komisyonun sorumluluk alanında kalmaktadır.

İki yıllık gözetim sonrasında müteahhit firma sorumluluğundan çıkan yapı ürünü, kat sakinlerinin ve-veya mahalden sorumlu kişilerin sorumluluğu altına girmektedir. Proje kapsamında projelendirilmesinin atlanması düşünülmeyecek olsa dahi kişisel çıkarlar ön plana alınarak velev ki projede olamayan bir klimanın dış ünitesi bina dış cephesine montaj yapılamayacaktır. Kentte cadde ya da sokak üzerinde ticari amaçla açılmış her

türlü işletmenin projede planlanmamış dış mekân, açık alan, kış bahçesi ve benzeri mahalleri tretuvar üzerinden işgal etmesi mümkün olmayacaktır. Mevcut sistemde işgaliye bedelleri ödenerek bu hakka kavuşan işletme sahipleri, maddi kazanımı öngörerek çoğu zaman kanuni veya zaruri zorunlulukları dikkate almamakta cezai müeyyidelerin caydırıcı etkisinin olmadığı mevcut sistemde kişiler değil işletmeler ceza almaktadır. Akabinde aynı şahıslar farklı işletme ismi altında yaşanan sıkıntılı sürece devam etmektedirler. İmar faaliyetlerinde ölçülemeyen ve bölgenin projeye sağladığı katkı sonucu oluşan rantın tanım karşılığı bahsedilen örneklerde toplumsal rant paylaşımının eşit dağılım sağlanmadığı gerçeğini karşımıza çıkarmaktadır. Kamuya ait olan ve kamusal alan olarak isimlendirilen mahal, mekân ve hacimlerde özellikle ve genellikle ticari işletmelerin sahiplendiği durumlar gözle görülür bir şekilde artmaktadır. Ürün denetim komisyonu ise iskân aşaması öncesi tüm bu ve benzeri durumları iki yıllık gözetim süresi ve sonrası için taviz vermeksizin kontrol etmektedir.

Komisyon, kendi sürecinde yapılan tadilat projeleri ve bu projelerin ruhsatlarına ilişkin kent kimliği, bölge dokusu, sokak silüetini etkenlerini dikkate alarak uygulama ve proje denetim komisyonlarını bilgilendirmektedir. Tadilat projeleri kesinlikle P.Ü.K. bölgesel plan kararları dışında tasarlanamamakta, kararlar ile oluşan itilaf durumlarında P.Ü.K. kararlarına karşı geçersizliği kesin suretle kabul edilmektedir.

Komisyon kararları, hazırladıkları raporlar ve düştükleri şerhlere istinaden bazı cezai müeyyideler içermektedir. Müteahhit firma, yapı mülk sahibi, yapı sahibi tüzel kişiliklere karşı uygulanan müeyyideler, projeye aykırı durumun projeye uygun hale tekrar getirilmesini emretmekte ve gerekli bedelin tahsisini öngörmektedir.

Her üç komisyonda kendi sorumluluk alanlarında kent kimliği temelinde proje, uygulama ve ürün çalışmalarını kontrol etmeye, onaylamaya ve reddetmeye yetkilidir.

5.1.3. Yapı disiplini sisteminde yapılaşma sonrası denetim ve iyileştirme

Kamu yönetiminin ulusal planlama çalışmaları için oluşturduğu P.Ü.K.'na istinaden aynı şekil ve formatta uygulayıcıları kontrol etme, yetkilendirme ve denetleme amacıyla Yetki ve Denetim Kurulu oluşturmaktadır. Y.D.K., plan yapmaya ve onaylamaya yetkili kurum ve kuruluşların yetkin, teknik ve belli mesleki disiplinlerdeki temsilcilerinden oluşmaktadır. Yetkilendirme ve denetim faaliyetleri, aynı şekilde P.Ü.K. kararlarına istinaden ulusal, bölgesel, kent ölçeğinde ve yerel

olarak devam etmekte P.Ü.K. kararları her zaman çalışmaların temelini ve dayanağını oluşturmaktadır. Y.D.K. planlama ekibiyle aynı doğrultuda fakat farklı görev sorumluluklarıyla çalışmaktadır. Ülke genelindeki uygulayıcı müteahhit firmaların yaptıkları çalışmaların ürün denetim komisyonu ile birlikte özellikle büyük ölçekli projelerde denetlenmesi, denetim raporlarına istinaden yaptırım uygulanması, cezai müeyyideler yansıtılması, firmaların sınıflandırmalarının yapılması, çalışma yetkilerinin sınıflar arası artırılması ya da azaltılması kurul görevlerinden bazılarıdır.

Y.D.K., başvurulara istinaden yeni müteahhit firmaları yetkilendirmekte ve yapabilecekleri çalışma alanlarını bildirmektedir. Mevcut firmaların faaliyet alan ve hacimlerinin artırıldığı veya azaltıldığı kimi zamanda aynı sınıf seviyesini koruduğunun kontrol, denetim ve bildirimlerini yapmakla mükelleftir.

YAPDİS modeline göre müteahhit firmalar dört sınıfa ayrılmaktadır. Nizami müteahhit sınıfı, küçük ölçekte hatalı müteahhit sınıfı, orta ölçekte hatalı müteahhit sınıfı ve büyük ölçekte hatalı müteahhit sınıfı olarak A, B, C ve D lisanslarına sahiplikleri bulunmaktadır.

Yeni müteahhit firmalar başvurularının ve gerekli şartların kabulüne istinaden geçici lisans alabilmekte ve belli sınırlar dahilinde ticari faaliyette bulunabilmektedir. Müteahhitlik lisansı alabilmek için en az mesleki olarak teknik disiplinlerden üç adet personel tam zamanlı çalıştırmak zorundadır. Ayrıca gerçek ya da tüzel kişilik olsun taahhütte bulunduğu işin en az %50'si kadar bir meblağı teminat olarak göstermek zorundadır. Teminat menkul, gayrimenkul ve nakit hesabı olabilecektir. Böylece inşaat faaliyetleri devam ederken yapılacak satışlarla birlikte işin tamamlanması süreci tamamen iptal olacaktır. Bu süreç kentte yapı ürün satışlarının gerçekleşmemesi durumunda maddi sebeplerden kaynaklı çalışmalarını yavaşlatmakta, kentte istenmeyen uzun süreli ama 'geçici' özür dileme ifadelerinin belirtildiği perdelenmiş şantiye alanlarının işgaline uğramasına sebep olmaktadır. Geçici lisansla inşa faaliyetlerine başlayan firmalar ilk yıl için en fazla 1000 metrekare inşaat uygulama alanı olan projeleri üstlenebileceklerdir. İşin aynı yıl içerisinde tamamlanması durumunda yıl içinde toplam iş çalışmaları için geçerli 5000 metrekareyi geçmemek kaydıyla yeni yapım işlerine taahhütte bulunabilecektir. Çalışmalarını proje, uygulama ve ürün denetim komisyonlarında nizami olarak yürütmesi durumunda ilk yıl sonundaki değerlendirme ile kentin bulunduğu bölgede yetkili olarak nizami müteahhit sınıfına dahil olabilmektedir. Yapmaya devam edeceği çalışmalarda bu sınıfta kalitesini ve

özverisini korumaya çalışacaktır. Aksi hallerde hata katsayılarına göre sınıf düşmeleri yaşayacaktır. En son D lisansına sahip müteahhit firmalar, büyük ölçekte hatalı sınıfında yer alarak yeni müteahhit statüsünde 1000 metrekareyi geçmeyen ve aynı yıl içinde çalışmasını tamamlaması durumunda toplamda 5000 metrekareyi geçmeyecek projelerin uygulanması ile ticari faaliyetlerine ve yatırımlarına devam edebilecektir. Firmaların çalışmalarına göre sınıflandırılmaları belli kıstaslara göre yapılmaktadır.

Nizami müteahhit sınıfı, proje ölçeği ne olursa olsun proje, uygulama, ürün denetim süreçleri, iskan öncesi ve sonrasındaki sorumlu olduğu çalışmaları en uygun ve verimli zamanda eksik belge süreci yaşatmadan ticari faaliyetlerine devam eden grup olarak adlandırılmaktadır. A lisansına sahip bu firmalar, iş yapabilirliği açısından prestij sahibi olmakla birlikte toplumda çalışabilecek firma profili sayesinde kalitenin sunumunu yaparak gizli reklam yapmaktadırlar. Bu sınıftaki müteahhit firmalar, proje maliyetlerinin %50 bedellerini teminat göstermek şartıyla her ölçekte proje yapabilmektedirler.

Küçük ölçekte hatalı firmalar sınıfı, proje, uygulama ve ürün denetim komisyonlarına başarıyla çalışmasını kabul ettirmiş ve olur almış fakat iskân sonrası iki yıllık gözetim rapor süresinde kendinden kaynaklı bakım-onarım çalışmalarına ihtiyaç duyan imalatların yapılmasını ve kontrol edilmesini, çalışmaların yapılmasını fakat sekteye uğratılmasını kapsamaktadır. Bununla birlikte yeni yapılmış ve garanti kapsamında yer alan tüm aksesuar, donanım ve benzeri ürün, imalat ve donanımların fen ve sanat kuralları gerekliliği nispetinde tamamlanması ve bakım-onarımı mümkün değilse değiştirilmesi gerekmektedir. Aksi durumlarda cezai işlem uygulanacaktır. Yapı kullanıcısı kendisine ait bağımsız bölüm ve mahaller için demirbaş niteliğindeki tüm yeni ürünler için garanti belgesi isteyebilmekte, müteahhit firmanın bunu bireye teslim etmesi gerekmektedir. Küçük ölçekte hatalı firmalar sınıfı simgesel olarak B lisansına sahiptirler. A ve B lisans belgeleri firmaların P.Ü.K. kararlarına göre kent ve kentin bulunduğu bölgenin içinde faaliyetlerini sürdürme zorunluluğunu kapsamının dışında kalmaktadırlar.

Orta ölçekte hatalı firmalar sınıfı, mimari planlamada ve bu plana bağlı diğer disiplinlerin yaptıkları yanlış çalışmalara kapsayan firma sınıfıdır. Ayrıca ilgili idareye belli periyotlarla teslim edilecek olan raporlar ve dijital veri teslimlerinin zamanında yapılmamasını kapsamaktadır. Bu müeyyideler zamanında yapılmayan çalışmalar için firmaları kapsamaktadır. Hiç yapılmaması durumunda firmadan gerekli bedeller

kesilip yetkilendirilmesi geçici olarak iptal edilebilmektedir. Bu ölçekte firmalar C tipi lisansa sahiptirler. Firmaların dikkat etmesi gereken ve faaliyetlerinde hassas olması gereken bir sınıftır. Başarılı sonuçlar elde edilmesiyle B lisansını doğal olarak bölge dışında da faaliyetlerde bulunma hakkını elde edebileceği gibi yapılacak kabul edilmesi mümkün olmayan makro düzeyde bir hatalı faaliyet ile D lisansına düşebilmektedir.

Büyük ölçekte hatalı firmalar sınıfı, yapıda dış cephede, yapı yükseklik değerlerinde, projeye ait statik hesaplamalar sonucu ortaya çıkan taşıyıcı yapı elemanlarının akslarında yaşayan eksen kaymalarında, inşaat faaliyetlerinin nihayete ermesi sonrası mimari, elektrik, mekanik ve statik projelerde yer almayan iskana müteakip iki yıllık gözetim sürecinde tespit edilen imalatlar ve revizyonlar sonrasında, müteahhit firmalara yaptırımlar uygulanması sonucu oluşan sınıftır. Büyük ölçekli hatalı firmalar sınıfı D lisansına sahip olmakla birlikte sıkıntılı bir sürecin başlangıcına da şahitlik etmektedirler. Bu durum orta ölçekteki hatalar silsilesi veya büyük ölçekteki hataların yapılması sonucu, tespiti ve öngörülmesi ile belirlenmektedir.

YAPDİS modeli ile Y.D.K. işlemleri ve kararları sonucu yapılan tüm tamamlanmış yapılaşma faaliyetleri yapı ürün ve ürün gruplarının kimlik bilgileri, her ölçekte dijital ağ üzerinde internet veri tabanında, kamu gözetiminde ve kontrolünde bulunan bir adres uzantısı ile aleni olarak paylaşılacaktır. Özellikle toplumsal bakış açısıyla kent kimliği değerlerinin dışında yapılan çalışmaların projeye ait belirgin perspektiflerden paylaşılmış en az iki adet dış cephe fotoğrafı yapıyı kent içinde yaşayan bireylere hatırlama ve hatırlatma imkânı sunarak kentin, toplumun, bireyin benimsediği çalışmalara imkân verecektir.

Y.D.K., beş yıllık periyotlar halinde bölge temsilcilerinin yapılan çalışmalarını değerlendirme sonucu uygulayıcı firmalara puanlama yaparak sınıflarının güncellenmesini sağlamaktadır. Bu puanlama sistemi, gelecek beş yıl için hangi sınıf ve ölçekte proje, uygulama yapabilirliğini, firmaların hangi yapı niteliğinde çalışmayı öngörmesi gerektiğini ve çalışmalarını daha nizami, mevzuata uygun devam ettirmesi durumlarını bildirmek esası üzerine yapılmaktadır. Bu sınıflandırma ile firmalar, gerekli kurallar, yetkiler ve yaptırımlar hiyerarşisini sistemin bir parçası olarak bilmekte ve vazgeçilmez olduğunu idrak etmektedirler. Proje uygulamaları devam ederken talep edilebilecek plan tadilatlarının, imar artışlarının ve rant odaklı tüm yaklaşımların engellenmesi YAPDİS ile sağlanmaktadır. YAPDİS modeline göre

kabul edilebilir, uygulanabilir ve kentsel kimliğe negatif etki yapmayacak bütün plan tadilat ve imar değişikliği işlemleri yine proje denetim komisyonunun onayı ile toplam inşaat uygulama alanı kontrol süreci içerisinde ve toplam inşaat süresinden sayılarak teklif edilebilecektir. Mevcut sistemde inşaat uygulama faaliyetlerine göre yapı temel ruhsatı iki yıllık zaman dilimini, yapı inşa faaliyetlerinin tamamlanması ruhsatı beş yıllık zaman dilimini kapsamaktadır. Bu durum şantiyeleşmiş sokaklara, caddelere, ulaşım ağları, bölgelere, kentlere sebep olmaktadır. Kent kimliğinin tahribat yaşadığı, çevreye saygının en aza indiği ve komşu yapılarla, çevre sakinlere sorun teşkil eden, firma yetkililerinin inisiyatifi dâhilin olan bu süreç, YAPDİS modeli ile proje denetim komisyonunun denetimlerinin ve uygulama denetim komisyonu ile yaptığı istişareler sonucu şantiye iş günü belirlenmektedir. Elbette yapı malzemeleri temini, iş programı, iklim şartları ve şantiye alanının ulaşım ağlarına olan uzaklığı, kent içi yapılaşmada yaşanan sorunlar, gün içi çalışma saatlerinin kısıtlı olduğu durumlar ve mücbir sebepler dikkate alınarak belirlenen toplam gün sayısının sonunda firma, iskân işlemleri için başvuruda bulunmak zorundadır. Yukarıda bahsedilen Y.D.K. bölge temsilcilerinin onayına müteakip uygun süre uzatım izinleri verilebilmektedir. Ölçek ve bahsedilen koşullarına göre ilk toplam inşaat süresinin yarısını geçmeyen süre uzatım işlemleri onaylanabilmektedir.

Y.D.K. temsilcileri, devam eden inşaat çalışmalarında veya iskânda tespit edilen proje dışında yapılmış yasal olmayan alan kazanımı, artışı gibi süreçlerde durumu raporlayarak fen ve sanat kuralları mümkünse projeye uygun hale getirmekle yükümlü olduğunu uygulama ve ürün denetim komisyonlarının sorumlulukları arasında saymaktadır. Daha sonrasında caydırıcı etki ve cezai yaptırım gerekliliğine istinaden bakanlıkça yayımlanan yapı sınıfları birim metrekare maliyet rakamlarının katlarına göre ceza işlemleri uygulamaktadır. A lisansına sahip firmalarda ceza katsayısı yapmış olduğu yapı sınıfı birim metrekare maliyetinin hatalı toplam alanın 2 katı oranında, B lisansına sahip firmalarda ceza katsayısı yapmış olduğu yapı sınıfı birim metrekare maliyetinin hatalı toplam alanın 3 katı oranında, C lisansına sahip firmalarda ceza katsayısı yapmış olduğu yapı sınıfı birim metrekare maliyetinin hatalı toplam alanın 5 katı oranında, D lisansına sahip firmalarda ise 10 katı oranında işlem yapılarak cezai bedel ruhsat alınan yerel yönetime yatırılmaktadır. Bu durumla oluşan bütçe havuzda toplanacak olup kamu yararı gözetilen çalışmalarda harcanmaktadır. Ayrıca kamusal

fayda için yapılan hizmetler çeşitli iletişim ve kent halkının rahat ulaşabileceği kanallardan yapılan hizmet-harcanan miktar olarak paylaşılmaktadır.

YAPDİS modeli ile kentleşme ve kentlileşme sürecinde yaşanan aksaklıklar ve geri dönüşü olmayan kimlik kayıpları kenti, kentliyi benliğinden uzaklaştırmakta geçmişten gelen ve o gün sahip olduğu birçok birikime zarar vermekte, geleceğe aktarılabilecek hatalar ve yanlışlar silsilesini sonucu olan atmosferin önüne geçmeye bilinçli toplum, korunan kent politikasını temasını işlemeyi hedeflemektedir.

YAPDİS ile kentin mevcut dokusu, yapısal estetik değerleri, çevresi ve içinde yaşayan toplumun her bir ferdi ile harmanlanmakta kentin kendi markasının oluşumu için artı bir çabaya gerek kalmadan kalitesi, markası, imajı ve bütün bunlar için gerekli olan kimliğini ortaya çıkarmayı birincil hedef haline getirmektedir.

6. SONUÇLAR

Yerleşik hayata geçmesiyle birlikte insan, kentlerin kurulumundan gelişimine kadar bütün evrelerde birincil rol üstlenmiştir. Kentler, planlama ürünü olarak uygulanan yapı kompozisyonlarının bir arada bulunması ve coğrafyasına göre organik bağ oluşturması sonucu kurulumlarında planlama sürecinin ilk adımlarını atmaktadırlar. Daha sonra kent, barındırdığı kentlinin yaşam tarzı ve kendi doğal değerleri sonucu kimlik konturunun ilk çizgilerini belirlemiştir. Bu şekilde kentler, insanların bakış açısına ve değerlendirmesine göre genel olarak sanayi ve tarım faaliyetleri sonucu ikiye ayrılmış; sanayi ve yaşamsal faaliyetlerin gelişmiş olduğu örnekleri kentleşme, tarım, hayvancılık faaliyetlerinin daha yoğun olduğu ve kent hayatına nazaran yapılaşmanın asgari düzeyde olduğu örnekleri de kırsal yerleşim olarak adlandırılmıştır.

Toplumsal yaşamda faaliyetlerine göre sınıflandırılan kentlerin oluşumunda başlangıç evresi genel geçer kural olarak planlama çalışmalarıdır. Planlama kararları, ulusal nitelikte olup kamu gözetiminde proje, uygulama ve denetim aşamalarında bu kararların uygulandığının kontrol edilme gerekliliği ihtiyacını hissetmektedir.

Kentlerin planlaması aşaması sonrası devam eden kentleşme süreci ile ülkelerin siyasi sınırları içerisinde almış oldukları imar kararları bütünü olarak kanunlar çerçevesinde yürümektedir.

Tez içeriğinde imar faaliyetleri kapsamında mevzuat, mevzuata bağlı olarak korunması gereken kent kimliği ve kentsel değerler, mevzuata uygun ya da aykırı yapılaşma örnekleri ile elde edilen maddi kazanımlar ve rant dağılımları irdelenmiş olup sürecin bu üç tamamlayıcı ayağına göre teklif edilen öneri sistem modelinden bahsedilmiştir.

Öneri sistem modeli olan Yapı Disiplini Sistemi ile imar faaliyetlerinin temeli olan mevzuat altlığı değerlendirilmiştir. Buna göre tez çalışmasının ilk bölümünde 3194 sayılı imar kanunu, ilk sırada olmak üzere imar faaliyet adına yetki verilen büyükşehir

belediye, il belediye ve il özel idarelerine ait yetki ve sorumluluk alanları incelenmiştir. 3194 sayılı kanununa göre planlama, uygulama ve denetim süreçleri karmaşık bir yapıya sahiptir. Plan yapma ve plan onaylamaya sahip birçok kurum sonucunda genel planlama konseptinden bahsedilememekte böylece yetkili her kurumun kentte kendi planlama ürünlerini şekillendirme neticesi ortaya çıkmaktadır. Ayrıca uygulama ve denetim süreçlerine ait zorunluluklar, yapılan uygulamalar incelendiğinde sadece kağıt üzerinde kalmakta mevzuatta yer edinmesine karşın kimi zaman rant faktörü, kimi zaman yetersiz kontrol ve liyakat sahibi olmayan denetim yetkilileri, çoğu zamanda mevzuata aykırı dahi olsa siyasi ilişkiler sonucu yeterince karşılığını bulamamıştır.

İmar kanunu içeriğince planlama çalışmalarının ve çalışmalar sonucu alınacak kararların üst başlıkta toplanmaması, yetkili her kurumun kendi planını yapmaya ve çoğunlukla onaylamaya yetkili olması, sistemin denetim mekanizmasının gerektiği gibi işlememesinin temellerini nihayetinde sağlamaktadır. Ayrıca merkezi ve yerel yönetimlerin aynı sınırlar içerisinde yaşadığı yetki karmaşası, plan kararları sonucu yaşanan anlaşmazlıklar ve yargı süreçleri, sistemin mevzuat ayağının ne kadar zayıf ve yetersiz kaldığını gözler önüne sermektedir. YAPDİS'e göre imar kanunu kesinlikle tekrar ele alınmalı ve radikal değişiklikler barındırmalıdır. Yeni sisteme göre tüm planlama kararları, üst başlıkta organizasyon şemasından daha önce bahsedilen Planlama Üst Kurulu yetkisince yapılmalıdır. P.Ü.K. ile birlikte ulusal sınırlar içerisinde genel anlamda plan bütünlüğünden bahsedilmiştir. Nitekim P.Ü.K. kararlarınca imar kanunu ülke genelinde önce bölgesel olarak imar bölgelerine göre daha sonrada her kentin kendine ait imar yasası oluşturularak faaliyetlerin devamı esasına göre yapılaşma çalışmalarının devam etmesi öngörülmüştür. Tezde savunulan ve YAPDİS'in temelini oluşturan ilk adım en sade haliyle bu şekildedir. P.Ü.K. sayesinde merkezi ve yerel yönetimlerin yetki alanları belirlenmiştir. İmar faaliyetlerinde karmaşık ve kaotik bürokrasiden uzaklaşmayı hedefleyen YAPDİS, yapılaşma çalışmalarına bir yandan hız kazandırırken bir yandan da uygulama esnasında ve sonrasında denetim mekanizması sayesinde kentine, çevresine ve komşu yapılara saygılı ve estetik olan tüm niteliklerde modern mimari ürünlerin teşvikini sağlamıştır.

YAPDİS, kentsel gelişmenin en önemli etkenlerinden olan imar faaliyetlerinin yasal karşılığı ve başlangıcı olan mevzuat boyutunun tüm siyasi, rantsal, kişisel ve kurumsal çıkarların geri planda kaldığı, kentin, kentlinin ve önce bölgesel daha sonra ulusal

ölçekte yapısal estetiğin, kent kimliğinin korunmasının ve gelişmesinin birincil olduğu model olmayı hedeflemiştir. Böylece başta imar kanununun daha sonra yerel yönetimlere imar faaliyetlerinde yetki veren diğer kanunların yeniden ele alınması sağlanmış olup mevzuatın kentsel, bölgesel ve ulusal olarak üç başlıkta yorumlanması ve oluşturulması planlanmıştır. YAPDİS modeline göre bu durum, özgünlüğün edinimi ile birlikte kent kimliğinin korunmasını da sağlamaktadır.

Çalışmanın devam eden bölümlerinde ise kent kimliğinin korunması esasına ve rant odaklı yapılan uygulamaların kent kimliğinde oluşturduğu tahribata değinilmiştir. Aktarılan başlıklar korunması gereken kent kimliğini ve bu durumun göz ardı edildiği durumlarda kentin nasıl kimlik kaybı yaşadığını net bir şekilde gösteren örnekleri içermektedir.

Ülkemizde özellikle tarihi ve kültürel birikimi, doğal güzellikleri ve eşsiz coğrafi yapısı, jeopolitik ve stratejik konumu, birçok niteliği içinde barındırması ile ekonomik, tarihi, turistik ve doğal kimliklere sahip İstanbul şehri, bahsedilen başlıklarda gereken tahlillerin yapılması ve örneklerin incelenmesi amacıyla ele alınmıştır. Eski İstanbul olarak da adlandırılan tarihi yarımadası, boğaza komşu iki yakasında özellikle Avrupa yakasındaki silueti ve tarihsel birikimi, İstanbul'un korunması esas kent kimliğine doğal olarak dikkat çekmektedir. Metropol kent olarak nitelendirilen bu şehirde akla gelen fotoğraflar kentin kimlik özelliklerini ön plana çıkaran simgelerdir. Boğaz kıyı silueti olmadan, tarihi yarımadası ve içinde barındırdığı birçok medeniyete ev sahipliği yapmış tarihi ve kültürel değerlerine göz kapatarak İstanbul'dan bahsetmek imkânsızdır. Tez çalışmasında özellikle inşaa faaliyetlerin çokça arttığı, daha çok kontrolsüzce ilerlediği ve mevcut mevzuattaki eksiklikler rağmen yine de yasal olarak uygun yapılmayan birçok uygulama örneğini yaşamakta olan İstanbul'un nasıl bir planlama sonrasında nasıl uygulama ve denetim süreçleriyle kentsel gelişimini, dönüşümünü ve yenileme sürecini yaşayabileceğinden bahsedilmiştir.

Metropol kent algısıyla son yıllarda artan 'gökdelen' olarak adlandırılan yüksek yapıların kentin silüetine verdiği zararlar, tarihi ve kültürel varlıklarına yaptığı anlamsız baskılar ve kentin doğal yapısının kaldıramayacağı, ekosisteminin zarar gördüğü, betonlaşma kültürsüzlüğü ile oluşan kent korozyonları, genel olarak merkezi ve yerel yönetimlerce dikkate alınmaması sonucu kentlerin yapılaşma artış hızlarıyla kentsel gelişmenin bütün olarak değerlendirilmesi, İstanbul'un en yoğun kent olarak ve diğer kentlerinde sıkça yaşadığı durumlardan bazılarıdır. Nitekim bu tarz yapılan

çalışmaların çoğu ekonomik gerekçelerle yapılmakta rant odaklı kazanımlar ilk sırada tutulmaktadır. Çalışmada revize edilmiş mevzuat altlığı nispetince bu gibi çalışmaların projelendirme aşamasında gereken düzeltmelerin yapılarak kesinlikle uygulama öncesi nihayete erdirilmesi gerekliliğinden bahsedilmiştir. İstanbul gibi diğer kentlerin de kendi kentsel sınıflandırılmaları ve karakteristik özelliklerine göre yapısal estetik, kentsel kimlik, kent silueti, kent imajı ve kentsel koruma ilkelerine göre yapılaşma sınır değerlerini belirlemelerine YAPDİS modelinin içinde yer verilmiştir.

İstanbul'un siluet bandının ana aktörlerinden olan Ayasofya'nın dahi bu 'modern' mimari yapılarının baskısı altında kalması ile kentin kaybettiği dokusu ve zarar gören silueti, hiçbir ekonomik kazanımın, münferit prestij kaygısıyla uygulanan projelerin, siyasi kazanım algısı sonucu göz ardı edilen uygulamaların idarelerin kente tekrar özgün kimlik kazandırabileceği bir sonuç olmamıştır. Çünkü uygulanan bu minvaldeki projeler, yasal çerçevede 'uygun' olarak kabul edilmekte, diğer uygulanması planlanan ve muhtemel çalışmalara yanlış rehberlik etmektedir. Maalesef kentin merkezi veya bölgenin yerel yönetimlerince bu tip projeler marka değeri olarak algılanmakta, bölgeye prestij kattığı düşünülmektedir. Yalnız bahsi geçen projelerin uygulanacağı, uygulanmasının uygun görüldüğü kent aksları elbette olacaktır. Kent kimliğini zedeleyen ve kentte plansız dağılım gösteren bu tip projelerin açıklanabilmesi YAPDİS modeline göre mümkün görülmemiştir.

YAPDİS, çalışmada aktarılan genel hatlarına göre uygulanması planlanan her türlü projeyi projelendirme aşamasında incelemeyi, uygulama öncesi ve sonrası denetlemeyi, iskân sonrası belli bir müddet denetimi sürdürmeyi, proje ürününün komşu yapılara, çevresine, bölgesine olan uyumunu, projenin asgari ihtiyacı olan altyapı, enerji ve benzeri ihtiyaçlarının bölgeye getireceği yükü dikkate almayı zorunlu kılmıştır. Bu sayede muhtelif herhangi bir projenin kendi içinde işlevsel olmasının yanında bölgeye olan kazanımları, yerelde ve kent ölçeğinde toplumsal rantın sağlanması, kentin kimlik değerlerine ve kentsel gelişimine katkıda bulunması çalışmanın küçük ölçekte fakat büyük başlıktaki önem arz eden hususlarından biridir.

YAPDİS modeli, 3194 sayılı imar kanunu başta olmak üzere ulusal planlama ve imar faaliyetlerinin mevzuat karşılığının tamamıyla tekrar ele alınması önermektedir. En baştan oluşturulan imar kanunu ve kanunun uygulanmasını sağlayan mevzuattaki alt başlıklarıyla ülkemizdeki her kentin kendi imar yasasının gerekliliğini belirtmektedir.

Kentlere özgü imar yasalarında özünde genel kabul görmüş yapım ve teknik zorunlukların tüm kentlerdeki yasaya ortak altlık oluşturacağı fakat daha sonra kentlerin kendi kimlik analizleri sonucu yasanın kente özgü şekilleneceği ve sonuçlanacağı bir çizginin gerekliliğini savunmaktadır. YAPDİS bu durumla birlikte her kentin kendi imar yasasının kentlerde öncelikle kent kimliğinin korunmasına daha sonra kentteki imar faaliyetlerinin doğal süreçlerini yönlendirici rol üstlenmesini planlamaktadır. Modele göre önce koruyan sonra planlayan ve yönlendiren kente özgü resmi yasa altlıkları, daha sonra kentlerdeki toprak değerlendirme döngüsüne bağlı olarak oluşacak doğal ya da kamu yatırımlarınca artan yerel, bölgesel ve kentsel yapay değer artışlarını öngörmekte yalnız bireysel veya belli bir zümrenin aksine oluşacak rantı, toplumsal paylaşım temelinde-kamusal fayda gereğince programına alınmaktadır. İmar faaliyetlerindeki rantsal etkinin her kentin ölçeğine göre kent kimliğine doğrudan veya dolaylı olarak zarar veren birinci etki olduğuna savunan YAPDİS modeli, rantın günümüz şartlarına bağlı bir şekilde gelişen kentlerde ortaya çıkacağını kabul etmekte bunun değer dağılımının ve sonuçlarının temel prensiplerinin kentlerin kendi içinde yasal özgünlükleri çerçevesinde değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Böylece sistem modeli, planlama kararları ve programlarına göre önce kent içinde, sonrasında kentsel kimlik sınıflandırmalara bağlı olarak bölgesel kent kimlik grubu içinde ve sonunda genel planlama başlığı sınırlarında ulusal yapı estetiğinin kazanılacağını ve geliştirileceğini programlamaktadır. Ulusal yapı estetiği ya da ulus yapısal estetiği hedefi, YAPDİS modelinin tüm plan ve programlarında nihai hedefinin sonucudur.

Sonuç olarak kentlerin kendilerine özgü düzenlenecek imar anayasalarının değiştirilemez kimlik esaslarının olduğu, yapılması planlanan, projelendirilen çalışmaların ilgili idarelerinin üst yöneticilerinin kararlarına göre revize edilmesine olanak vermeyen, rantın doğal olarak değerlendirme esaslarına göre elde edilse dahi toplumsal çıkarlara göre dağılımın sağlandığı yani kamusal yararın gözetildiği, kent kimliğinin yerelde ve bölgesel olarak alt kimliklerden oluştuğu, yerinde kendi için alt kimliklere göre dağılımı sonucu desteklendiği, adeta bir ışık kümesindeki her bir ışığın farklı renklerde olmasına rağmen bir arada sağladıkları renk kompozisyonu ve ahengi gibi projeyi kent kimliği çizgisinde tasarlayan ve savunan YAPDİS modeli, ulusal düzeydeki imar çalışmalarının tüm bileşenlerini barındırmakta ve imar başlığının her ayağını tasarlamaktadır.

Geçmişin birikimi sonucu kentlerde oluşan tüm doku ve değerlerin kentin benliğinde yer edinmesi, ekonomik kaygılar üzerine oturmadığı ve oturmuş olsaydı günümüze ulaşamayacağı aşikârdır. Bu nedenle YAPDİS modeline göre imar felsefesi gereği, gelecekte yapılacak ve toplumsal ihtiyaçlara cevap verecek olan, kentin kimliğiyle ve çevresiyle uyumlu imar uygulamalarının yapısal estetik değerleri ölçüsünde kazanımlarını barındıran bugünün geleceğe geçmiş olacağını unutmamak gerekmektedir.



KAYNAKLAR

- [1] ÜNAL, Y, (1991), *Kentleşme ve Kentleşme Politikaları*, TÜSES Türkiye Sosyal Ekonomik Araştırma Vakfı, İstanbul.
- [2] YILDIZ, C, (2014), *Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik*, Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi, Ankara.
- [3] ÇEÇENER, B, (2000), *İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar*, TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi yayını, İstanbul.
- [4] ÜNAL, E, DUYGULUER F ve BOLAT, E, (1998) *İmar Terimleri*, TODAİE yayını, Ankara.
- [5] TEKİNBAŞ, B, (1995), *Mücvir Alanlar ve Fiziksel Planlama*, Fen adamları Yetiştirme ve Geliştirme Kursu Ders Notları, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yayını, Ankara.
- [6] ERSOY, M, (2006), *İmar mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, 7-8 Eylül 2006, Ankara.
<[http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/Bolgesel Kalkinma ve Yonetisi m Sempozyumu.pdf](http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/Bolgesel_Kalkinma_ve_Yonetisi_m_Sempozyumu.pdf)> s:215, (12.2.2017).
- [7] 03.05.1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu (13.03.2017).
- [8] 10.07.2004 Tarihli ve 5216 Sayılı İmar Kanunu (13.03.2017).
- [9] 03.07.2005 Tarihli ve 5393 Sayılı İmar Kanunu (13.03.2017).
- [10] 22.02.2005 Tarihli ve 5302 Sayılı İmar Kanunu (19.03.2017).
- [11] TEKİNBAŞ, B, (2008), *Yargı Kararlarında Planlama*, T.M.M.O.B. Ş.P.O., Ankara.
- [12] ŞATANA, S, (2006), *İl Özel İdareleri İmar İle Yetkiler*, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yayını, Ankara.
- [13] TEKEL, A, ve ALTINTAŞ, Y, (2011), *Türk İmar Mevzuatında Tanımlanan Plan Türleri ve Yetkili Kurumlar*, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Müdürlüğü, Yenigün Yayıncılık, Ankara.
- [14] ÇOLAK, N ve diğerleri, (2008), *Planlama Alanında Yetki-Otorite-Sınır Çatışmaları ve Öneri Planlama Süreci*, Kentsel Yeniden Yapılanma: Kazananlar, Kaybedenler, M.S.G.S.Ü., İstanbul.
- [15] ÜSTÜNDAĞ, Ö ve ŞENGÜN, T, (2011), *Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama-Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme*, F.Ü. S.B. Dergisi, C:21, S:2, Elazığ.
- [16] DEMİR, A M, (2009), *İmar Plan Değişikliklerinin Değerlendirilmesi: Zeytinburnu Örneği*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [17] GÖRMEZ, K, (2001), *Büyük Kentlerde Kent Planlaması ve Bazı Sorunları*, G.Ü. İ.İ.B.F. Dergisi, S:2, İstanbul.
- [18] KELEŞ, R ve diğerleri, (1973), *Şehircilik Sorunları-Uygulama ve Politika*, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- [19] TIRYAKI, M. E, (2014), *Turgut Cansever'de Şehircilik ve Planlama Düşüncesi*, İnsan ve Toplum Dergisi, C:4, S:7, İstanbul.
- [20] TANYELİ, U, ve YÜCEL, A, (2007), *Turgut Cansever: Düşünce Adamı ve Mimar*, Garanti Bankası Yayınları, İstanbul.

- [21] **CANSEVER, T**, (2009), *İslam'da Şehir ve Mimari*, Timaş Yayınları, İstanbul.
- [22] **CANSEVER, T**, (1998), *İstanbul'u Anlamak*, İz Yayıncılık, İstanbul.
- [23] **SUHER, H**, (1995), *Kent Kimliğine Etkili Yasa Uygulamaları, Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu*, İstanbul.
- [24] **İLGAR, E**, (2008), *Kent Kimliği ve Kentsel Değişimin Kent Kimliği Boyutu: Eskişehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir.
- [25] **KAYPAK, Ş**, (2010), *Antakya'nın Kent Kimliği Açısından İrdelenmesi*, Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C:7, S:14, Antakya.
- [26] **KARAGÜLER, S ve KORGAVUŞ, B**, (2014), *Kent Kimliğinin Kent Peyzajı Üzerinde Oluşturduğu Etkiler, Siluetler, Görünümler ve Dengeleri*, G.Ü. Fen Bil. Dergisi, C:2, S:2, Ankara.
- [27] **DEMİR, C**, (2006), *Kent Kimliği Geliştirme Sürecinde Mekânsal Model Tasarımı ve Kent Plancılarının Rolü*, Planlama Dergisi, C:3, S:117, Ankara.
- [28] **ILGIN, C**, (1997), *İstanbul Konut Mimari Kimliğinin Konut Örüntülerine Bağlı Değişimi ve Kent Kimliği ile Etkileşimi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [29] **DEMİRSOY, M. S** (2006), *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi*, Yüksek Lisans Tezi, M.S.G.S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [30] **ÇÖL, Ş**, (1998), *Kentlerimizde Kimlik Sorunu ve Günümüz Kentlerinin Kimlik Derecesini Ölçmek İçin Bir Yöntem Denemesi*, Doktora Tezi, M.S.G.S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [31] **SEYDİOĞULLARI, H. S**, (2016), *Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm*, Planlama Dergisi, C:26, S:1, İstanbul.
- [32] **KELEŞ, R**, (2010), *Kentleşme Politikası*, s:374, İmge Kitabevi, Ankara.
- [33] **ŞİŞMAN, A ve KİBAROĞLU, D**, (2009), *Dünya'da ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- [34] **ÇUBUK, M**, (1998), *Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.
- [35] **ÖZDEN, P. P**, (2006), *Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, S:35, İstanbul.
- [36] **BONACORSI, G.**, (1996), *Significance and Development of Hyper-Centers In European Metropolitan Areas, Town Planning and Sustainable Development, Habitat II City Summit*, İstanbul.
- [37] **BAILEY, N and ROBERTSON, D**, (1997), *Housing Renewal, Urban Policy and Centrifugation*, Urban Studies, İskoçya.
- [38] **IMRIE, R and THOMAS, H**, (1997), *Law, Legal Struggles and Urban Regeneration: Rethinking The Relationships*, Urban Studies, İngiltere.
- [39] **GÖKBULUT, Ö**, (1996), *Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları*, Planlama Dergisi, TMMOB Ş.P.O. Yayınları, Ankara.
- [40] **European Commission**, (1996), *European Sustainable Cities, Report by the Expert Groups on the Urban Environment*, İtalya.
- [41] **ELANDER, I**, (1995), *Policy Networks and Housing Regeneration in England and Sweden*, Urban Studies, İsveç.
- [42] **ÖZDEN, P. P**, (2000-2001), *Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği*, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, S:23-24, İstanbul.
- [43] **ALP, İ**, (2005), *Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları*, Yüksek Lisans Tezi, M.S.G.S.Ü., İstanbul.

- [44] **DEMİRSOY, M. S.** (2006), Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, M.S.G.S.Ü., İstanbul.
- [45] **AKDAĞ, S.** (2011), Yüksek Binaların Kent Silüetinin Etkisinin Değerlendirilmesi İçin CBS Tabanlı Bir Yöntem: Zincirlikuyu-Maslak Hattı Örneği, Doktora Tezi, İ.T.Ü., F.B.E., İstanbul.
- [46] **ÖRNEK, E.** (2006), 'Kentsel Sit Alanı' İlanı 'Mutlak Korunuyor' Anlamına Geliyor Mu?, Gazi Üniversitesi, Müh. ve Mim. Fakültesi Dergisi, C:21, S:4, Ankara.
- [47] http://wowturkey.com/t.php?p=/tr752/sefer_bayraktar_IMG_1355.jpg, İstanbul Boğazı ve silueti, (04.04.2017)
- [48] **ATİK, M.** (2014), Yenilenen Kentler, Dönüşen Kentliler: İstanbul-Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.
- [49] http://wowturkey.com/t.php?p=/tr697/Burc_onalti_dokuz_siluet.jpg, İstanbul silüetindeki gerçek, (04.04.2017)
- [50] **ÇOLAK, Y.** (2014), *Adil Kentsel Yaklaşımı ve Kentsel Dönüşüm: İstanbul Esenler Örneği*, İnsan & Toplum Dergisi, C:4, S:7, İstanbul.
- [51] **BALAMİR, M.** (2005), *Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller*, Mimarlık Dergisi, S:322, Ankara.
- [52] **KALAĞAN, G ve ÇİFTÇİ, S.** (2012), *Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansımaları: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler*, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, C:4, S:2, Online Dergi.
- [53] **GÖKSU, F.** (2003), *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Yayını, İstanbul.
- [54] **ŞAHİN, Y.** (2003), *Kentleşme Politikası*, 1.Baskı, Murathan Yayınları, Trabzon.
- [55] **ATAŞ, M.** (2015), Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.
- [56] **İNAM, Ş ve BAŞARIR, A.** (2010), *Kentsel Dönüşümde Toprak Mülkiyeti ve Sorunlar*, ODTÜ Mezunları Dergisi, ODTÜ'lüler Bülteni, S:195, Ankara.
- [57] **KUZU, S.** (2004), 'Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm', Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.
- [58] **EREN, F.** (2006), Kentsel Dönüşümlerde Kamu – Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği, S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- [59] **DAYIOĞLU, O.** (2006), Kentsel Dönüşümde Gelişim Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [60] **SEKMEN, S.** (2007), Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- [61] **SAM, N.** (2010), *Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı*, Marmara Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, C:29, S:2, İstanbul.
- [62] **ERTÜRK, H ve SAM, N.** (2009), *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınları, Bursa.
- [63] **KAYA, F.** (2011), *Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi*, Vergi Dünyası Dergisi, S:361, İstanbul.
- [64] **WIGHTMAN, A.** (2011), 'A Land Value Tax for England', http://www.andywightman.com/docs/LVT_england_final.pdf, (15.04.2017).
- [65] **ÖKMEN, M ve YURTSEVER, H.** (2010), *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi*, Maliye Dergisi, S:158, Ankara.

[66] **ÖZALP, S ve ERKUT, G**, (2016), *Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul'da Kentsel Müdahaleler*, TMMOB Ş.P.O., Planlama Dergisi, C:26, S:3, İstanbul.

[67] Bu çalışma 'Kent Kimliğinde Yapısal Estetiğin Mevzuattaki Karşılığı, Uygulama Esasları, Denetimi ve Öneri Sistem Modeli' başlıklı yüksek lisans tezi için Abdullah TÜRKMEN tarafından hazırlanmıştır.



ÖZGEÇMİŞ



Abdullah TÜRKMEN, 1989 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Kâğıthane ilçesinde tamamladı. Lise öğrenimini Yabancı Dil Ağırlıklı programda Fen Bilimleri bölümünde Şişli'de tamamladı. 2006 yılında Haliç Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nde başladığı yükseköğretimini 2010 yılında Bölüm Birinciliği elde ederek tamamladı.

2011 yılında Kısa Dönem-Yedek Subay statüsünde yapmış olduğu vatani görevinden terhis oldu. Aynı yıl başlamış olduğu iş hayatında 2014 yılı başına kadar özel sektörde proje tasarımı ve 3d modelleme gibi çalışmalarda bulunmuş olup saha kontrolü ve şantiye şefliği gibi görevlerde yer almıştır. 2014 yılından beri kamu sektöründe mesleğine devam etmektedir. Halen İ.B.B. İSPARK A.Ş. Teknik İşler Müdürlüğü bünyesinde görev almaya devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.