

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ
ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Aysel Müge DEMİR**

Anabilim Dalı : Şehir ve Bölge Planlaması

Programı : Şehir Planlama

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Lale BERKÖZ

EKİM 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ
ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Aysel Müge DEMİR
(502061801)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 31 Ağustos 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 15 Ekim 2009**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Lale BERKÖZ (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Handan TÜRKÖĞLU (İTÜ)
Prof. Dr. Betül ŞENGEZER (YTÜ)**

EKİM 2009

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın başından itibaren beni yüreklendiren, değerli zamanını ayıran, bilgi ve yardımlarıyla beni destekleyen ve yol gösteren danışman hocam Sayın Lale Berköz'e sonsuz teşekkürlerimi borç bilirim.

Çalışma konusunun oluşumunda yarattığımız tartışma ortamları ile düşüncelerimin belirginleşmesinde önemli katkılar sağlayan, mesleki tecrübelerinden yararlandığım meslektaşım Sayın Hüseyin Haner'e ve bu zor süreçte benden desteğini esirgemeyen İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü çalışanlarına, ayrıca teşekkür ederim.

Özveri ve desteğini benden esirgemeyen ailem ve özellikle sevgili annem Şükran Demir'e, çalışmanın şekillenmesinde sevgisi, bilgisi ve sabrı ile bana destek veren Zeynep Güler, Ebru Bayram, Ahmet Cemil Pesen, Tuba Turgut ve diğer arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ağustos 2009

Aysel Müge Demir

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	viii
KISALTMALAR	x
ÖZET	xi
SUMMARY	xii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	2
1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	3
2. PLANLAMA SİSTEMLERİ (ABD VE AVRUPA ÖRNEKLERİ)	5
3. TÜRK PLANLAMA SİSTEMİ VE TÜRKİYE’DE MEKÂNSAL DEĞİŞİMİN EVRİMİ	11
3.1 Türk Planlama Sistemi	11
3.1.1 Planlama ve imar planlaması kavramları.....	12
3.1.1.1 Planlama kavramı	12
3.1.1.2 İmar planlaması kavramı	12
3.1.2 Plan türleri ve kavramları	13
3.1.2.1 Üst düzey planlar.....	13
3.1.2.2 İmar Planları.....	15
3.1.2.3 Tamamlayıcı planlar.....	16
3.1.2.4 Özel amaçlı planlar	18
3.1.3 Plan hiyerarşisi.....	20
3.1.4 Planlamada yetki.....	21
3.1.4.1 Genel yetki kurallarına göre hazırlanan planlar ve yetkili idareler.....	22
3.1.4.2 Özel yetki kurallarına göre hazırlanan planlar ve yetkili idareler.....	25
3.2 Türkiye’de Mekânsal Değişimin Evrimi	31
3.2.1 1923–1950 dönemi	31
3.2.2 1951–1980 dönemi	33
3.2.3 1980 sonrası dönem	34
4. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	45
4.1 Plan Değişikliğinin Tanımı	46
4.2 İmar Planlarının Değiştirilmemesi İlkesi.....	48

4.3 Plan Değişikliği Yapılırken Göz Önünde Bulundurulması Gereken Esaslar	49
4.3.1 Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk.....	49
4.3.2 Planın bütünlüğüne ve plan ana kararlarına uygunluk.....	50
4.3.3 Kamu yararına uygunluk.....	50
4.4 Plan Değişikliğine İlişkin İmar Yönetmeliği Esasları	51
4.5 İmar Planlarında Değişiklik Usulü	54
4.6 Plan Değişikliğinin Onay Süreci	54
4.7 Plan Değişikliği Türleri	59
4.7.1 Nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri	59
4.7.2 Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri	60
4.7.3 Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri	60
4.7.4 Yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri	61
5. ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN MEVCUT DURUMU, MEKÂNSAL GELİŞİMİ VE PLANLAMA SÜRECİ	63
5.1 Zeytinburnu İlçesinin Mekânsal Gelişimi	63
5.1.1 Konum.....	63
5.1.2 Tarihçe ve Mekânsal Gelişim	64
5.2 Zeytinburnu İlçesinin Mevcut Durumu	68
5.2.1 İdari Yapı	68
5.2.2 Nüfus ve Sosyo-Ekonomik Yapı	69
5.2.3 Ulaşım	71
6. ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN PLANLAMA SÜRECİ, MEVCUT PLANLARI VE PROJE ÇALIŞMALARI	73
6.1 Planlama Süreci	73
6.2 Plan Mozaığı	76
6.2.1 İlçenin üst ölçekli planlardaki durumu	76
6.2.2 İmar planı mozaikleri.....	77
6.2.2.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı	80
6.2.2.2 Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	81
6.2.2.3 Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı	85
6.2.2.4 Turizm Merkezi Alanı'na ilişkin planlar	85
6.2.3 Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Pilot Projesi Çalışmaları	88
7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ	93
7.1 Araştırma Metodu	93
7.2 Araştırma Bulguları	95
7.2.1 Plan değişikliklerinin yıllara göre dağılımı.....	95
7.2.2 Plan değişikliği türleri.....	98
7.3 Plan Değişikliklerinin Değerlendirilmesi	102
7.3.1 1995-1999 yılları arasındaki plan değişiklikleri	102
7.3.1.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (11.03.1994).....	103
7.3.1.2 Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı (18.03.1994).....	107
7.3.1.3 1995-1999 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi	109
7.3.2 2000-2006 yılları arasındaki plan değişiklikleri	112
7.3.2.1 Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı (23.06.2000)	112

7.3.1.2 2000-2006 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi	116
7.3.3 2007-2009 yılları arasındaki plan değişiklikleri	119
7.3.3.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (23.03.2007).....	119
7.3.3.2 Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı(14.02.2002)	123
7.3.3.3 Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (21.01.2007)	124
7.3.3.4 2007-2009 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi	124
7.3.3.5 Zeytinburnu İlçesi geneline ilişkin bulgular	127
8. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	135
8.1 Genel Değerlendirme.....	135
8.2 Sonuç.....	144
KAYNAKLAR	147
EKLER.....	152

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 5.1 : Zeytinburnu ilçesinin İstanbul içindeki yeri.....	63
Şekil 5.2 : Zeytinburnu ilçesinin çevresindeki ilçelerle ilişkisi	64
Şekil 5.3 : Zeytinburnu ilçesinin idari yapısı.....	69
Şekil 5.4 : Zeytinburnu ilçesinin mevcut ulaşım yapısı.....	72
Şekil 6.1 : Prost planı (1936)	73
Şekil 6.2 : 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Nazım İmar Planı.....	75
Şekil 6.3 : 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Zeytinburnu ilçesi.....	76
Şekil 6.4 : 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı açıklamaları.....	77
Şekil 6.5 : Zeytinburnu ilçesi meri nazım imar planı mozaiği.....	78
Şekil 6.6 : Zeytinburnu ilçesi meri nazım imar planı mozaiği.....	79
Şekil 6.7 : Zeytinburnu uygulama imar planı (23.06.2000).....	80
Şekil 6.8 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (23.03.2007).....	83
Şekil 6.9 : Zeytinburnu Sur tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (21.01.2007).....	84
Şekil 6.10 : Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı (14.02.2002)	85
Şekil 6.11 : Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı (20.11.1998).....	86
Şekil 6.12 : Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı (meri kısmı) (20.11.1998).....	86
Şekil 6.13 : Zeytinburnu Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı (13.04.2006).....	87
Şekil 6.14 : İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Deniz Turizmi Tesisleri Nazım İmar Planı.....	88
Şekil 6.15 : Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi mekansal gelişim stratejileri (İMP,2007).....	91
Şekil 7.1 : Yıllara göre kabul edilen plan değişiklikleri	95
Şekil 7.2 : Yıllara göre kabul edilen plan değişiklikleri	96
Şekil 7.3 : Yıllara göre kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri	96
Şekil 7.4 : Yıllara göre kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri	97
Şekil 7.5 : Yıllara göre kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri	97
Şekil 7.6 : Yıllara göre kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri	98
Şekil 7.7 : Plan değişikliği türü (1/5000 ve 1/1000).....	99
Şekil 7.8 : Plan değişikliği türü (1/5000 ve 1/1000).....	99
Şekil 7.9 : Plan değişikliği türü (1/5000).....	100

Sayfa

Şekil 7.10 : Plan değişikliği türü (1/5000).....	100
Şekil 7.11 : Plan değişikliği türü (1/1000).....	101
Şekil 7.12 : Plan değişikliği türü (1/1000).....	101
Şekil 7.13 : 1995-1999 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekansal dağılımı.....	111
Şekil 7.14 : 2000-2006 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekansal dağılımı.....	118
Şekil 7.15 : 2007-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekansal dağılımı.....	126
Şekil 7.16 : Plan değişikliklerinin sektörel dağılımı.....	130
Şekil 7.17 : Plan değişiklikleri ile elde edilen alanların sektörel dağılımı	131
Şekil 7.18 : 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin sektörel dağılımı....	134

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 3.1 : Genel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa	25
Çizelge 3.2 : Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa	28
Çizelge 3.2 : Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa (devam)	29
Çizelge 3.2 : Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa (devam)	30
Çizelge 4.1 : Plan yapım süreci	47
Çizelge 4.2 : 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onay süreci.....	56
Çizelge 4.3 : 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onay süreci.....	58
Çizelge 5.1 : Zeytinburnu ilçesinin ve İstanbul'un yıllara göre nüfus değişimi.....	70
Çizelge 7.1 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı (11.03.1994).....	104
Çizelge 7.2 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı projeksiyon nüfusu için gerekli donatı alanları	105
Çizelge 7.3 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri	106
Çizelge 7.4 : Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı	108
Çizelge 7.5 : Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı plan değişikliği sonrası arazi kullanım dağılımı.....	108
Çizelge 7.6 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri	109
Çizelge 7.7 : Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı	113
Çizelge 7.8 : Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı için kabul edilen nüfusa gerekli donatı alanları.....	114
Çizelge 7.9 : Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri	115
Çizelge 7.10 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı	120
Çizelge 7.11 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı önerilen nüfus için gerekli donatı alanları	121

	Sayfa
Çizelge 7.12 : Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri	122
Çizelge 7.13 : Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı.....	123
Çizelge 7.14 : Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişikliği.....	123
Çizelge 7.15 : Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı.....	125
Çizelge 7.16 : Matris (Sektörlerine göre plan değişiklikleri)	129
Çizelge 7.17 : Matris (Plan değişiklikleri sonucunda elde edilen alanların sektörel dağılımı).....	130
Çizelge 7.18 : Matris (1/5000 ölçekli plan değişikliklerinde alan kullanımındaki değişimler).....	132
Çizelge 7.19 : Matris (1/5000 ölçekli plan değişikliklerinde alan kullanımındaki değişimler).....	133

KISALTMALAR

TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
H	: Yükseklik
Hmax	: Azami Yükseklik
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
MİA	: Merkezi İş Alanı
Ha	: Hektar

ÖZET

Ülkemizde 1960 ve 1982 Anayasası ile devlete yüklenen görevlerden bir tanesi de planlama yetkisidir. Anayasa'nın 57. maddesindeki "devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır..." hükmü ile tanımlanan bu yetki 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ona bağlı düzenlemelerle belirlenmiş olan esaslar doğrultusunda hazırlanan ve uygulanan imar planları yolu ile gerçekleştirilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle genel yetki kuralları çerçevesinde yerel yönetimlere verilmiş olan plan yapma yetkisinin yanında plan değişiklikleri de ülke gündemine girmiştir. Yasa ve yönetmeliklerce sınırları çizilmiş olan plan değişiklikleri ülkemizde sık kullanılan planlama araçlarından biridir.

Plan değişikliklerinin yalnızca kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda, bilimsel esaslara uygun olarak ve plan ana kararlarını bozmayacak şekilde yapılması gerekmektedir. Yetkili kuruluşlara önerisi getirilen plan değişikliklerinin kabul sürecinde bu esaslara uygunluğu objektif bir bakış açısıyla değerlendirilmeli ve kamu yararı vazgeçilmez bir öncelik olmalıdır. İstanbul Metropolitan Alanı içinde gelişim süreci ve mevcut yapısı ile bir örnek teşkil eden Zeytinburnu ilçesinde yapılmış plan değişiklikleri çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Çalışma kapsamında Zeytinburnu ilçesinde 1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri ile ilgili üzerine gelmiş oldukları planlara ve türlerine göre ayrıldığı bir envanter oluşturulmuştur. Plan değişiklikleri ile öngörülen mekânsal değişim alansal olarak hesaplanarak plan ana kararları ile karşılaştırılmış, planlar üzerinde yapmış olduğu etkiler incelenerek belirlenen zaman aralığı içinde kabul edilmiş olan plan değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ona bağlı yasal düzenlemelerle belirlenmiş olan esaslara uygunluğu tespit edilmiştir.

SUMMARY

With the constitutions of 1960 and 1982, planning became of the duties ascribed to the government of Turkish Republic. This authority was identified by the following rule of the Constitution's 57th article: "The government takes precautions so as to meet the needs of the housings in such a way that the urban characteristics and the environmental conditions are taken into account in the planning process." The government practices this authority by means of the zoning and construction plan prepared and implemented based on the Zoning & Construction Law no: 3194 put into force in 1985, and related regulations.

With the Zoning & Construction Law no: 3194 coming into force, as part of the rules for general authority, planning changes have become a current issue along with the planning authority ascribed to local administrations. Plan changes constitute one of the planning tools in Turkey, which are marked out by laws and regulations.

Plan changes should only be carried out under certain circumstances that public good necessitates, in accordance with scientific principles, and without deteriorating the main decisions of the original plan. During the process of approval, plan changes proposed to the institutions in authority should be objectively evaluated in terms of their compatibility with these principles, and public good should be considered as an indispensable priority. Situated in the Istanbul Metropolitan Area and serving as a model with its development process and current structure, Zeytinburnu district has undergone plan changes, which will determine the scope of this study.

Within the scope of this study, an inventory has been developed regarding the plan changes in Zeytinburnu district approved between 1995 and 2009. In this inventory, the original plans and the types of the changes have also been classified. Regional changes anticipated by these plan changes have been calculated spatially and compared to the main decisions of the plan. Then the effects of these changes on the original plan have been examined, and the compatibility of the plan changes approved during the aforementioned period of time with the Zoning & Construction Law no: 3194 and the principles defined by the related regulations has been determined.

1. GİRİŞ

Dünyada 18. yüzyılda başlayan sanayileşme hareketleri kırdan kente göç olgusunu da beraberinde getirmiştir. Ülkemizde bu süreç 1950’li yıllarda yaşanmaya başlanmıştır. Sanayileşmenin yanında hızlı nüfus artışı, tarımsal toprakların kırsal nüfusu besleyememesi, daha iyi şartlarda yaşama umudu ve bunun sonucu gerçekleşen kırdan kente göç, kentlerin kontrolsüz ve plansız biçimde büyümesine neden olmuştur. Bu durum insan ve toplum ölçeğinde sosyo-ekonomik ve mekânsal problemlerin yaşanmasına neden olmuştur. Bu problemlerin çözülmesi için planlama faaliyetleri başlatılmıştır. Planlama ile yaşanan bu problemleri ortadan kaldırmak adına sosyo-ekonomik kalkınmanın sağlanması ve toplum yaşamında doğrudan etkiye sahip olan mekânların düzenlenerek etkin şekilde kullanılması amaçlanmaktadır.

Ulusal düzeyde bir planlama sistemine sahip pek çok ülkede, kentsel mekânın üretimi ve düzenlenmesi planlama sistemine bağlı olarak yürütülmekte ve denetlenmektedir. Ülkemizde 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkisi istisnai durumlar dışında yerel yönetimlere verilmiştir. İmar Kanununa göre bu yetkiye sahip olan yerel yönetimler kamu yararını koruyarak kentsel mekânların değişimini yöneten kurumlar konumundadır. Kentsel mekânların değişiminin belirlendiği imar planları yanında “plan değişiklikleri” de bu değişimi yönlendiren ve Türk planlama pratiğinde sıkça kullanılan planlama araçlarından biri konumundadır.

İmar planları onaylandıktan sonra hukuki nitelik kazanmaktadır ve onaylanmış imar planlarına uyulması zorunluluğu bulunmaktadır. İmar Kanunu’nda yapılan tanıma göre kamu yararının zorunlu kılması halinde, bilimsel ve objektif nedenlerle yapılan

plan değişiklikleri, imar planları ile aynı hazırlanma ve onaylanma süreçlerine tabi tutulmakta ve aynı niteliklere sahip olmaktadır.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının amacı, 1999 Marmara Depremi sonrasında ülkemizin gündemden düşmeyen konularından olan olası İstanbul depremi ile ilgili çalışmalar kapsamında gerek gelişim süreci, gerekse mevcut durumu ile deprem odaklı kentsel dönüşüm pilot proje alanı olarak seçilerek İstanbul Metropolitan Alanı için bir örnek teşkil eden Zeytinburnu ilçesinde yürürlüğe girmiş olan plan değişikliklerinin, 1999 Marmara depremi öncesi ve sonrası için belirlenmiş olan dönemler için incelenmesi, türlerinin belirlenmesi ve örnekler verilerek karşılaştırılması ve planlar üzerindeki etkilerinin incelenmesidir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Çalışma sekiz bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde plan değişikliklerinden genel olarak bahsedilerek çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmiştir.

İkinci bölümde yerli ve yabancı kaynaklar taranarak Avrupa ve ABD'deki mevcut planlama sistemleri incelenmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde Türk planlama sistemi, planlama kavramı, plan türleri, plan hiyerarşisi ve planlamada yetki konularına yer verilerek hukuksal dayanakları belirtilmiş ve belirlenmiş dönemler içinde Türkiye'deki mekânsal değişim süreci incelenmiştir.

Dördüncü bölümde plan değişiklikleri incelenmiştir. Plan değişikliklerinin yasal tanımı yapılmış, plan değişikliği yapılırken göz önünde bulundurulması ve uyulması gereken esaslar, plan değişikliği usulü, kabul süreçleri ve plan değişikliği türleri incelenmiştir.

Beşinci bölümde çalışma alanı olarak belirlenen Zeytinburnu ilçesinin konumu, gelişim süreci, nüfusu, idari yapısı ve mevcut ulaşım yapısı incelenmiştir.

Altıncı bölümde Zeytinburnu ilçesinin planlama süreci incelenerek, yürürlükteki planlar üst ölçekten başlamak suretiyle açıklanmış ve alanda yapılan kentsel dönüşüm projesi çalışmaları ele alınmıştır.

Yedinci bölümde araştırmanın kapsamı açıklanarak, Zeytinburnu ilçesinde belirlenmiş zaman aralıklarında yürürlüğe girmiş olan plan değişikliklerine ilişkin bulgular incelenmiş, plan değişikliklerinin planlara ne gibi etkileri olduğu ele alınmış ve plan türlerine ilişkin seçilmiş örnekler üzerinde inceleme yapılmıştır.

Son bölüm olan sekizinci bölümde ise; çalışmanın geneline ilişkin değerlendirmeler yapılmış ve çalışma alanında yapılmış olan plan değişikliklerine ilişkin elde edilen sonuçlar açıklanmıştır.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Çalışmada öncelikle Avrupa ve ABD'deki mevcut planlama sistemleri yerli ve yabancı kaynaklar taranarak incelenmiş ve ardından Türk planlama sistemi yasal dayanakları ile irdelenmiş ve Türkiye'de mekânsal değişim süreci ve incelenmiştir.

Çalışma alanı olarak belirlenen Zeytinburnu ilçesinin mekânsal gelişimi ve mevcut durumu ilçede yapılmış olan planların açıklama raporlarından ve yayınlanmış kaynaklardan taranarak irdelenmiş ve ilçede yürürlükte bulunan planlardan bir plan mozaïği oluşturulmuştur. Çalışma alanı olarak belirlenen İstanbul'un Zeytinburnu ilçesinde 1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri için detaylı bir envanter çalışması yapılarak söz konusu plan değişiklikleri türlerine ve tasdik tarihlerine göre belirlenerek incelenmiştir.

Plan değişikliklerinin gelmiş olduğu 1995 yılından günümüze kadar yürürlükte bulunmuş olan planlar ArcGis ortamında sayısallaştırılmıştır. Bu sayısallaştırma işlemi onaylı plan ve plan değişikliği paftalarının taranmasıyla elde edilen TIFF formatındaki planların koordinatlandırılması ve plan tasdik sınırı içinde kalan alanın ölçülmesi yolu ile gerçekleştirilmiştir. Buna göre plan değişikliği tasdik sınırı içinde kalan alanlar kullanımına göre hesaplanmış ve plan ana kararlarında önerilmiş olan sosyal ve teknik altyapı alanları, mevzuatta belirlenmiş olan donatı alanları

standartlarıyla karşılaştırılmıştır. Ardından plan değişiklikleri ile plan ana kararlarında önerilmiş olan sosyal ve teknik altyapı alanlarında meydana gelen değişiklikler hesaplanarak çizelgeler oluşturulmuştur. Geçmişe dönük olarak bazı plan değişikliği paftaları elde edilememiştir. Paftaları elde edilemeyen planların meclis kararları incelenmiş ve söz konusu meclis kararında belirtilen parsel numarası ya da alan verisine göre veriler hazırlanan envantere aktarılarak incelenmiş ve sınıflandırılmıştır.

2. PLANLAMA SİSTEMLERİ (ABD VE AVRUPA ÖRNEKLERİ)

J. T. Howard, kent planlamasını, kentsel alanların değişmesine bir yön verilmesi biçiminde görmektedir. Bu niteliğiyle kent planlama eyleminin yapıların, yolların, parkların, kamu kuruluşlarının ve kentin fizik varlığının diğer öğelerinin fizik anlamda düzenlenmesinde ve biçimlendirilmesinde daha ileri giden kimi toplumsal ve ekonomik amaçların gerçekleştirilmesine yönelmiş olduğunu da belirtir. (Keleş, 2008, s114) Bu bağlamda “plan değişiklikleri” de kentsel alanların değişmesinde etkili olan planlama araçlarından biri olarak görülebilir.

Kent planları kentsel alanların gelişimine genel bir çerçeve sunarken, kentsel alanların değişiminin yönetilmesinde ise planlama kontrol mekanizmaları devreye girmektedir. Planlama sistemi içindeki kontrol mekanizması kentsel biçim ve yerleşimin kalitesinin yükseltilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Farklı planlama sistemi ve deneyimi olan ülkelerde kentsel mekânın niteliğinin artırılması amacıyla tasarım denetimine yönelik değişik araçlar geliştirilmiştir (Ünlü, 2006). Bu bölümde Amerika ve başlıca Avrupa ülkelerindeki planlama sistemleri ve planlama kontrolüne yönelik araçlar irdelenmiştir.

Amerikan yerel yönetimleri uzun zamandır kentleri ve tasarımlarını kontrol etmeye gayret etmektedir. 1967’den beri New York kenti hacim kontrolü ve denetimini tecrübe etmektedir. Amerikan kentsel tasarım kontrolü çift yönde işlevi olan bir rehber hiyerarşisi içine gömülmüştür. İlk olarak, sayısal standartlar kadar hedefler, amaçlar, genel ilkeler, kılavuzlara dayanarak ifade edilir. İkinci olarak, planlama alanını çevreleyen alt bölgeden kent bütününe, semt ve mahalle ölçeğinde de değerlendirilir (Punter, 1999:209). Bu tasarım kontrol araçları genel planda, bölgeleme kanununda, tasarım rehberlerinde, kent merkezi planında (kent

merkezinde belli alanlar için) ayrıca kentin diğer kısımları için mahalle planları ve alan tasarım rehberlerinde yer alırlar.

ABD’de planlama yaklaşımı bölgeleme ilkesine dayanmaktadır. Planlama kontrol mekanizması ise Kentsel Tasarım Kılavuzları (Urban Design Guidelines) tarafından şekillendirilmektedir. Bölgeleme yalnızca arazi kullanımını değil, yükseklik, çekme mesafesi, parsel boyutu ve kapsama alanı, otopark gibi fiziksel gelişmeyi düzenleme potansiyellerine sahiptir. Her eyalette, mahkemelerin bölgeleme görüşleri (interpretation) üzerinde büyük etkileri bulunmaktadır. Bundan dolayı gelecekte masraflı davalara neden olmamak amacıyla her şeye önceden hüküm verilmelidir (Punter, 1996: 33). ABD’de yükseklik, hacim, yoğunluk, cephe ve çekme mesafeleri gibi kanunen kabul edilen parametrelerle sınırlanan zorunlu kontroller ile tasarım kılavuzları arasında açık bir ayrım bulunmaktadır (Punter, 1996: 33). Zorunlu kontroller Hmax, TAKS gibi sayısal parametrelerle ifade edildikleri için daha kolay ölçülebilir ve denetlenebilirken tasarım kılavuzları çoğunlukla niteliklerine göre formüle edildikleri için daha çok görüş gerektirmektedir.

ABD’nin aksine, Avrupa kentsel alanın tasarımında daha tecrübelidir. Planlama sistemi olarak bölgeleme ilkesi Almanya’dan çıkmış ve ABD’de 20. Yüzyılın başlarından itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Modern çağda bazı Avrupa ülkelerinde kentsel tasarım uygulamalarının kontrolü kentsel tasarım uzman kuruluşunca yapılmaktadır. Bu kurul devlet yetkilileri ya da yerel yönetim tarafından atanmış elemanlardan oluşur. Bu kurul tüm kentin gelişme plan kararlarını değerlendirir ve uygulamanın kabul edilebilir olduğuna ya da revize edilmesi gerektiğine karar verir. Mevcut karakteri olumsuz etkilediği ya da çevre ile bağdaşmadığı yönünde karar verilirse uygulamanın revize edilmesi gerekir. Kararın reddedileceği ya da kabul edileceği, karar verme sürecinin yerel yönetim yetkilileri tarafından içselleştirilmesi ile sorun haline gelebilir. Kentsel tasarım konusunda yazılı ya da belirgin bir rehber olmadan, bilgi isteyenler görevlilerin tasarım özelliklerinden daha ilerisini ya da onlar için kabul edilebilir olanı bilemezler (Poerbo, 2001, s80).

İngiltere planlama sisteminde planlar yasal olarak temel belirleyici olmayıp yapılaşmayla ilgili öneriler kendi koşulları içinde değerlendirilmektedir. Bu nedenle,

yerel yönetimlerde planlama birimlerinde çalışan uzmanlara önerileri değerlendirme aşamasında “takdir yetkisini” (discretion) kullanma olanağı verilmiştir. Bu değerlendirmede sadece planlar değil, tasarım denetimine yönelik diğer belgeler de öneme sahiptir. Bu anlamda, kent planları, stratejik ve yol gösterici içerikleriyle mekânsal değişimin yönetilmesi ve politika geliştirme süreçlerinde yeniliklere açık esnek bir çerçeve sunmaktadır (Cullingworth,1997). Bu sistemde, teftiş kurulunun bölgeleme haritaları ya da tasarım ölçeğini destekleyen kontrolleri yoktur. Kurul yalnızca planlara dayanır. Bu isteğe bağlı sistemin bünyesinde, planlama yetkilileri Amerikan tasarım teftiş kurulu gibi yalnızca ana plan kararlarına değil, konut alanı büyümeleri, küçük ölçekte konut gelişimleri ve ticari arazilerdeki küçük değişiklikler ya da yayılmalar gibi her türlü planlama uygulamasına karar vermek zorundadır. (Poerbo, 2001, s81).

İngiliz merkezi yönetimi, planlamada özellikle de aşırı kuralcı olmaktan kaçınmakta ancak, tasarım alanında yerel girişimler üzerinde sıkı kontrollerini korumaktadır. Merkezî yönetimin hazırlamış olduğu ‘kılavuzlar’ kademelenmenin en üstünde yer alırken kent düzeyindeki planlarda tasarıma yönelik politikalar geliştirilmektedir (Punter ve Carmona, 1997). İngiltere’de yapılaşmış çevrenin biçimlendirilmesine yönelik tasarım denetimi ile ilgili araçların geliştirilmesi 1970’lere kadar uzanmaktadır. 1973 yılında hazırlanmış olan “Essex Tasarım Kılavuzu” (Essex Design Guide), planlama yazınında tasarım denetimi ile ilgili ilk belge olarak değerlendirilmektedir. Kırsal bir yerleşimin yapılaşmasını denetlemek amacıyla hazırlanmış olan “Essex Tasarım Kılavuzu” ilerleyen yıllarda benzerleri için örnek oluşturmuştur. Bu kılavuzun hazırlanmasındaki amaç, sonraki örneklerde de sıklıkla görüleceği gibi yerleşimin karakterinin korunması ve geliştirilmesidir. Bu doğrultuda, tasarım kılavuzları temel olarak bir alandaki kentsel tasarım (tasarım stratejileri, kentsel biçim, kentsel yerleşim, kamusal alan vb.), peyzaj ve mimarlık alanlarıyla ilgili politikaları yazılı ve görsel olarak belirlemektedir (Punter ve Carmona, 1997).

Fransa planlama sisteminde ise; Avrupa’daki diğer pek çok planlama sisteminde olduğu gibi kesinlik ve güvenlik ilkesi ön planda olup kent planları yapılaşma açısından yasal olarak bağlayıcıdır. Planlama sistemindeki denetim mekanizmaları herkesin özel mülkiyet hakkını gözetecek şekilde geliştirilmiş olup planlar

aracılığıyla yapılaşma ayrıntılı bir şekilde denetlenmektedir (Booth, 2003). Bu anlamda, İngiltere ve ABD ile karşılaştırıldığında, Fransa sisteminin, Türkiye'deki planlama sistemine benzer özellikler taşıdığı görülmektedir. Yapılaşmayı yönlendiren, kent ve çevresi ölçeğinde denetleyen planlar, Türkiye örneğindeki nazım planlara benzeyen yönlendirici planlar (Schéma Directeur) ve uygulama imar planlarına benzeyen arazi kullanım planları (Plan d'occupation des sols)'dır. Yönlendirici planlar genel olarak işlevsel dağılımı, gelişme örüntüsünü, koruma alanlarını, altyapı yatırımlarını vb. gösterirken bölgeleme esasına göre tasarlanmış olan "Plan d'occupation des sols" ise arazi kullanımlarını tanımlamaktadır (Ünlü, 2006).

Bu planlar kentsel gelişmeyi denetleyen ve yönlendiren bir çerçeve sunarken, kentsel yapılı çevredeki değişiklikler Fransa deneyiminde Türkiye örneğinde görüldüğü gibi plan değişiklikleri yoluyla gündeme gelmektedir. Punter'a (1989) göre Fransa genelinde 1983 Ocak ile 1985 Temmuz ayları arasında toplam olarak 2300 plan değişikliği onanmış olup bu plan değişiklikleri çoğunlukla plan öngörülerine aykırı durumlar oluşturmuşlardır. Fransa örneğinin son yıllarda esneklik kazanmaya başladığı, bu doğrultuda çeşitli araçlar üretildiği görülmektedir. Gelişmenin yönlendirilmesi için üretilen araçlardan biri "Bölge Düzenleme Planlarıdır" (Plan d'Aménagement de Zone). Bu planlar kent merkezinde çökmeye başlayan ya da kent çeperinde kalmış alanlarda uygulanmaktadır. Bu alanlar 'öncelikli gelişme alanı' olarak belirlenmekte, alanlar içinde plan gelişme bölgeleri oluşturulmaktadır. Bu planlar Türkiye'deki uygulama imar planlarına benzeyen arazi kullanım planlarının yerine geçmekte, kentsel biçim ve kentsel yerleşime ilişkin, bir başka deyişle kentsel tasarıma yönelik stratejilerin geliştirildikleri belgeler haline gelmektedir (Ünlü, 2006).

Almanya 1990'dan bu yana siyasal olarak birleşmiş bir ülkedir ve Batı Almanya'nın planlama sistemi eski doğu eyaletlerine esneklik kazandırmak için küçük değişikliklerle uygulanmıştır. Alman planlama yaklaşımının iki anahtar özelliği bulunmaktadır: güçlü bir yasal çerçeve ve merkezileştirilmiş bir karar verme yapısı. Yönetim düzeyleri arasındaki güçler dağılımı 1949 tarihli Federal Almanya Anayasası (Grundgesetz) ile belirlenmiştir. Bu durum, planlama sistemi üzerinde

güçlü bir etkiye ve kendi planlama yasalarını yapan farklı eyaletlerin planlama uygulamalarında önemli farklılıklara neden olur (Newman ve Thornley, 1996, s60).

Planlama sistemi çoğunlukla eyalet ölçeği ya da daha alt ölçeklerde uygulanır. Federal ölçekte sadece, eyaletlerdeki planlama yönetmeliklerinin arasında tutarlılığın sağlanması için düzenleyici bir kanun hazırlanır. Bu yönetmeliklerin temel prensibi ülke çapında eşit yaşam standartlarına ulaşmaya çalışmaktır. Bu doğrultuda bütün eyaletler eyalet çapında ayrıntılı planlar hazırlarlar. Planın şekli ve kuralları eyaletler arasında farklılık gösterir fakat normal olarak planlar, nüfus projeksiyonları, yerleşme sıradüzeni ve öncelikli alanlar gibi konuların yer aldığı gelişme amaçlarını içerirler. Her bir eyalet, çevreyi koruma kurallarını da koymak zorundadır. Ayrıca bölge planları, Ayrıntılı Federal Planlama Yasası'nda yapılan düzenlemelere uymak zorundadır.

Almanya'da Federal hükümet, federal alanın tüm mekân planlamasını bütünleştirmek için yasal çerçeveyi oluşturur. Bu hükümler, 1965'teki Federal Bölge Planlama Yasası'nın kabul edilmesi ile ortaya çıkmıştır. Bu yasa, bölge planlama ilkelerini ve federal alanın yapısını tanımlar ve bu yüzden gelecekteki yerleşimin gelişmesini yönlendirmeyi sağlar. Bu yasa, amaçların tanımlanmasına imkân verir ve bu yüzden eyaletler için bir uygulama rehberidir. Eyaletler, kendi mekân planlama yasalarını kabul eder, bölgesel politika programları ve bölgesel politika planları hazırlarlar. Tüm bölge planlamada olduğu gibi, federal hükümet düzeyinde yerleşim politikasından sorumlu kurum, Federal Bölge Planlama, İmar ve Kentsel Gelişme Bakanlığıdır (Newman ve Thornley, 1996, s60–61).

Kent planlama yasası da Federal hükümetin sorumluluğundadır. 1960'ta Federal hükümet, Alman Federal İmar Yasası ile ulusal düzeyde başvurulabilecek yasal bir temel oluşturmuştur. İç şehirlerde tehdit edici şekilde nüfus azalması ve kentsellik kaybından dolayı Kentsel Yenileme ve Kasaba Geliştirme Yasası 1971'de, yerleşim faaliyetlerini kontrol etme ve kasabaları yenileme amacı ile kabul edilmiştir. 1987'de Kentsel Yenileme ve Kasaba Geliştirme Yasası, Federal İmar Yasası ile birleştirilerek daha açık bir şekilde Federal İmar Yasası'nda düzenlenmiştir. "Federal Bölge Planlama Yasası" ile federal ve eyalet düzeyinde bölge planlaması sistemini

tanımlayan “Federal İmar Yasası”, 3 Kasım 1990’dan beri, yeni eyaletlerde de uygulanmıştır (Kayıkçı,2003,s3).

Arazi kullanımı ve gelişmenin kontrolü ile ilgili temel düzenlemeler Federal İmar Yasası’nda yer almaktadır. Bu düzenlemeler, yerel düzeyin uygulamalarını kontrol sorumluluğunu belirler ve iki tür plan için gerekli tedbiri alır. İlk önce, tüm yerel yetki alanı için bir bölgeleme planı olan “hazırlayıcı arazi kullanım planı” vardır. Bu plan, kamu otoritelerini bağlar fakat özel arazi sahiplerinin hakları üzerinde yasal bir etkisi yoktur. Bununla birlikte, ikinci tür plan olan “ayrıntılı plan” yasal olarak bağlayıcıdır ve arsaların arazi kullanımını belirler ve çevresel değerlendirmeyi içerir. Ayrıntılı plan, hazırlayıcı arazi kullanım planına uygun olmak zorundadır. Bu planı hazırlamanın ilk aşamasında kamu katılımı vardır ve tasarı halkın incelemesine açıldığı zaman halk, tasarıya itiraz edebilir (Newman ve Thornley, 1996, s60–61).

3. TÜRK PLANLAMA SİSTEMİ VE TÜRKİYE'DE MEKÂNSAL DEĞİŞİMİN EVRİMİ

3.1. Türk Planlama Sistemi

Ülkemizde planlama ve imar çalışmalarında temel yasa 3194 sayılı İmar Kanunudur. İmar Kanunu'na göre planlar üst ölçekten alt ölçeğe göre doğru hiyerarşik bir düzen içerisindedir. Bir üst ölçekteki plan kendisinden sonra gelen alt ölçekli planın esaslarını oluşturmaktadır. Plan hiyerarşisinde esas, plan kararlarının devamlılığı ve bütünlüğünü sağlamak amacıyla her planın bir üst ölçekteki plana uyumlu olma zorunluluğudur. İmar Kanunu'nda planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından "Bölge Planı" ve "İmar Planı" olmak üzere iki başlık altında toplanmıştır. Bununla birlikte, İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte ve diğer kanunlarda "Metropolitan İmar Planı", "Çevre Düzeni Planı", "Revizyon İmar Planı", "İlave İmar Planı", "Mevzii İmar Planı", "İslah İmar Planı", "Turizm Amaçlı Planlar", "Koruma Amaçlı İmar Planı" ve "Ulusal Park Gelişme Planı" gibi tamamlayıcı ve özel amaçlı plan tanımları bulunmaktadır.

3194 sayılı imar kanununun 8.maddesinin b fıkrasına göre; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerlerdeki planları yapma/yaptırma yetkisi ilgili belediyelerde; söz konusu yasanın yine aynı maddesine göre Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yerlerde yapılacak planları yapma/yaptırma yetkisi ise valiliklerde bulunmaktadır. Ancak yerel yönetimler dışında birçok merkezi kurum ve kuruluş ta söz konusu yasanın 9. maddesi ve istisnalar başlıklı 4. maddesi ile kendi kuruluş yasalarına göre arazi kullanımı ve yer seçimi kararı verme, plan onama ve uygulama yetkilerine sahiptir.

3.1.1 Planlama ve imar planlaması kavramları

3.1.1.1 Planlama kavramı

Genel anlamıyla planlama; karşılıklı ilişkilerin bulunduğu bir sistemde, belirlenen amaca ulaşabilmek için saptanmış olan hedeflere varabilmek üzere geliştirilecek kararların alınması eylemi (Suher, 1996) olarak tanımlanabilir. Keleş'e göre planlama; belli amaçlara ulaşabilmek için kısıtlı kaynaklarla gereksinimlerin karşılanması arasında rasyonel öncelikler göz önünde bulundurularak bir denge sağlanması eylemidir.

Planlama disiplini kent ile ilgili sorunlara çözüm önerileri getirmeyi ve kentte yaşayan insanların kentin kaynaklarının bugün ve gelecekte etkin şekilde kullanılmasını amaçlamaktır. Bu amaçla ulaşılmak istenen kent mekânları sosyal bakımdan güvenilir, eşitlikçi, yaşam standartları yüksek ve işlevsel açıdan etkin mekânlardır.

Thomas Adams kent planlamasını "toplumsal ve iktisadi gereksinimleri göz önünde bulundurarak, kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine bir yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, bir sanat ve bir uğraş alanı" olarak tanımlamaktadır (Keleş, 2006, s113).

3.1.1.2 İmar planlaması kavramı

İmar sözcüğü sözlük anlamı ile "bayındır duruma getirme işi"ni ifade ederken, şehircilik anlamında ise yerleşmelerin düzenlenmesine yönelik bir faaliyet olarak tanımlanmaktadır. Bu faaliyet; bir kentin fiziksel ve coğrafi, nüfus, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti içinde bulunduğu tüm durumlarla birlikte belirlenmesi, bunların gelecekteki durumlarına ilişkin tahminlerde bulunulması ve kentsel hizmetlerin bu tahminlere göre gerçekleştirilmesi eylemlerini kapsadığı gibi mevcut durumun düzen altına alınmasını da içine almaktadır.

Planlama topluma yönelik bir fonksiyonu yerine getirdiğinden, kent, çevre, kıyı, turizm vb. her ayrı planlama alanı için planlama süreç ve aşamalarına yönelik olarak hukuksal bir çerçevenin çizilmesi gerekir. Bu çerçeve kamu ve toplum yararına

yapılan planlama çalışmalarının çerçevesini de belirler ve genelde imar hareketlerine yöneliktir (Kalabalık, 2005, s64). Kamu yararı imar planlaması açısından kentin kaynaklarının ve hizmetlerin tüm toplumun yararına gerçekleştirilmesidir.

Planlama sürecinde sonuç ürün plandır. Plan sorunu anlamaya yönelik çözümler ve buna yönelik alternatif stratejilerin bir araya getirildiği, yol gösterici yazılı ve görsel belgenin adıdır (Tankut, 2002, s12).

İmar planları genel ve soyut olarak ele alındığında; şehircilik, sosyo-ekonomi ve imar hukuku bakımından üç farklı disiplinle iç içedir. Şehircilik bakımından imar planı kentin ağırlıklı olarak fiziksel ve teknik cephesini konu edinmiştir ve Ernst Egli'nin tanımıyla; sözü geçen düzenin yatay izdüşümüdür. Canlı ve gelişen bir organizmaya benzeyen kentin imar planı sosyo-ekonomik süreç içinde kenti izleyen bir oluş halindedir (Erkün, 1999, s17).

İmar planlarının bağlayıcı olması ve yaptırım gücüne kavuşabilmesi hukuk kurallarına uygun olmasına bağlıdır. İmar hukuku, bireylerin çıkarlarıyla toplumun çıkarları arasında bir uyum ve denge sağlamak, bireylerin kendi özgür istençlerinin öncülüğüne terk edilemeyecek kadar duyarlı bir konu olduğundan bu alanda hukuk kurallarının ve yargının hakemliğine başvurmak kaçınılmazdır (Keleş, Mengi, 2003, s13).

3.1.2 Plan türleri ve kavramları

Türk planlama sisteminde ve bu sistemin hukuksal dayanağı olan yasalarımızda çeşitli plan kavramları yer almaktadır. Bu kavramlardan bazıları İmar Kanunu ve bu kanunu düzenleyen yönetmeliklerde, bazıları ise diğer yasalarda yer almaktadır. Bu bölümde plan türleri ve kavramlarına yer verilmiştir.

3.1.2.1 Üst düzey planlar

Ülke Planı:

Ülke planından bahsedilen 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde çevre düzeni planının, ülke planı kararlarına uygun olması gerektiğinden söz edilmiştir. Plan Yapımına Dair Yönetmeliğin 13. maddesi gereğince İller Bankasınca hazırlanan İller

Bankası Teknik Şartlaşma, Sözleşme ve Özel Şartnamesinin 1. maddesinin 2. fıkrasında, temel kavramlar arasında Ülke Fiziksel Planı yer almaktadır. Buradaki tanıma göre ülke planı; “...ülke bütününde, sosyal ve ekonomik plan kararlarının mekâna yansımaları, mekândaki oluşumların kalkınma planına aktarılmasını, ülke ölçeğindeki yatırımların dengeli dağılımını, kentleşme ve nüfus dağılımını sağlayan, bölge, çevre düzeni nazım imar planı ve uygulama imar planları gibi daha alt kademe planları yönlendiren üst düzeyde planlardır.”

Bayındırlık Bakanlığı'nın Ortadoğu Teknik Üniversitesine hazırlanmış olduğu Mayıs 1998 tarihli rapora göre Ülke Gelişme Strateji Planı; “Ülke bütününde koruma ve kullanma dengesini, genel yerleşme düzenini ve bölgeler arası gelişme hedeflerini gösteren, en üst ölçekte kamu ve özel kurum ve kuruluşların yönlendirilmesini ve eşgüdümüne ilişkin ilke, politika ve stratejileri belirleyen ve bu niteliği ile kalkınma planlarını mekânsal açıdan tamamlayan ve bölge gelişme strateji planları için genel bir çerçeve oluşturan 1/1.000.000 ve 1/500.000 ölçekli planlar, rapor ve ekleri ile birlikte bir bütün oluşturan en üst düzey fiziki politika belgesidir.” (Ünal,2003, s23).

Bölge Planı:

İmar Kanunu'nun 8. Maddesi ile “Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan ve bunlara yönelik alt ölçekli planları yönlendiren, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından yapılan ve yaptırılan plandır” şeklinde tanımlanan Bölge Planı, İller Bankası Teknik Şartlaşma, Sözleşme ve Özel Şartnamesinin 1. maddesinde, “Seçilen ve sınırları belirlenen, ülke fiziksel ve kalkınma planları ilkeleri doğrultusunda hazırlanan; bölgesel alan kullanımı ve alt yapıya ilişkin kararları mekân boyutu ile belirleyen; ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansıyan, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; çevre düzeni ve nazım imar planlarını yönlendiren plan”(lar) olarak hüküm altına alınmıştır. İmar Kanununun 5. maddesinin a bendinde; nazım imar planlarının “varsa” bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanacağı hükmü, bölge planlarının hazırlanmasının zorunlu olmadığı anlamına gelmektedir.

Çevre Düzeni Planı:

Çevre düzeni planı, gerek 6785 sayılı İmar Kanunu, gerekse 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde yapılan, her iki dönemde de üst ölçekli plan olarak, en fazla sayıda ve genişlikte alanda yapılan plan türü olmuştur. Bu plan, başlangıcından bugüne kadar gerek merkezi gerek yerel yönetimler için içeriğinde ve ölçeğinde, kapsadığı alanlarda gerçekleşen farklılıklara rağmen en önemli üst ölçekli plan türü olma özelliğini taşımaktadır(Tekinbaş, 2008, s16).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde; "Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100 000, 1/ 50 000 veya 1/25 000 ölçekte Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından yapılan veya yaptırılan plan notlarıyla ve raporuyla bir bütün olan üst ölçekli plan" olarak tanımlanmıştır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'e göre Çevre Düzeni Planı için daha detaylı bir hüküm getirilmiş ve "Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararların belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1/50000, 1/100000 veya 1/200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plan" olarak tanımlanmıştır.

3.1.2.2 İmar Planları

İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b fıkrasında planlama hiyerarşisi bakımından üst düzey planlardan sonra gelen imar planları sırasıyla Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak tanımlanmaktadır.

Nazım İmar Planı:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde Nazım İmar Planı; "onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini,

ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır” olarak tanımlanmıştır.

Tanımında ya da İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde daha evvel yer almamakla birlikte İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan “İmar Planlarının Düzenlenmesi ile İlgili Teknik Şartlaşmada açıklandığı üzere nazım imar ve uygulama imar planı uzun dönem için yapılan ve yürürlükte olan plandır (Tekinbaş, 2008, s22). Nazım İmar Planı yapılacak alanda planlama alanını kapsayan daha önceden hazırlanmış bölge planı ya da çevre düzeni planı varsa, bu planlarla getirilmiş stratejilere ve kararlara uyulacaktır (Ünal, 2003, s75).

Uygulama İmar Planları:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar planı tanımlarının yapıldığı 5. Maddesinde Uygulama İmar Planı; “onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır” olarak tanımlanmıştır.

Uygulama imar planları planlamada son kademeyi oluşturan ve yapılaşmayı yönlendiren ve uygulamaya yönelik kural ve koşulları barındıran planlardır. Nazım imar planı esaslarına; arazi kullanışları, bölgelemeler, nüfus yoğunlukları vb. plan kararlarına uyularak çizilecektir. Uygulama imar planlarının; yönetmelikte belirtilen çizim normlarına ve lejanta göre hazırlanmaları, nazım imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı standartlarına uymaları gerekmektedir (Ünal, 2003, s78).

3.1.2.3 Tamamlayıcı planlar

Tamamlayıcı planlar imar planları imar planlarının yapımı sonrasında gündeme gelen ve İmar Kanunu ile belirlenmiş olan plan türleri olarak açıklanabilir. Revizyon imar planı, ilave imar planı ve mevzii imar planı kavramları bu başlık altında toplanmaktadır.

Revizyon İmar Planı:

Revizyon imar planı, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3. Maddesinin 3. bendinde; "Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plan" olarak tanımlanmıştır.

Gerek nazım gerekse uygulama imar planlarının gereksinimleri karşılamadığı durumlarda, planın tümünün ya da bir bölümünün yenilenmesi sonucunda elde edilen planlara, "gözden geçirilmiş" (revize edilmiş) anlamına gelmek üzere, revizyon imar planı denmektedir (Keleş, 2006, s224).

Plan revizyonu, mevcut planın tamamının ya da bir kısmının yenilenmesi olarak açıklanabilir. Plan revizyonunu ortaya çıkaran şartların doğru algılanması ve doğru değerlendirilmesi ile gerekli hallerde planlarda revizyon yapılması mümkündür. İmar planı revizyonu olgusu, kısıtlı bir araştırma sürecinden geçmesi ve salt ölçeği açısından bir nazım plan aşaması da içermesine karşılık, genelde olayın tüm boyutlarıyla ve gelişme seçenekleri arasında değerlendirme sonucunda elde edilecek planlarla yönlendirilmesini önleyici niteliği nedeniyle, dar kapsamlı ve kısıtlı bir planlama türüdür (Kalabalık, 2005, s95). Revizyon planların yapımında, revizyonun ana planın yapımından daha sonra gerçekleşeceği dikkate alındığında ait olduğu plan türünün gerektirdiği araştırma ve incelemelerin tamamının yenilenmesi gerektiği önemli bir konudur. (Tekinbaş, 2008, s24).

İlave İmar Planı:

İlave imar planı, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte "yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plan" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu planlar, yürürlüğe girmiş bir imar planına sahip bulunan bir yerleşim yerinin belirli bir yön ya da yönlerinde, belirli amaçlarda, yeni alan kullanımı kararlarını kısa sürede getirmesi amacıyla düzenlenen, bunun için, yerleşmenin değişen yeni gelişme eğilimleri uyarınca, tümüyle ele alınmasını gerektiren bir genel araştırma ve

değerlendirme sürecinden genelde hiç geçilmeksizin, istenilen yön ve büyüklükte doğrudan alan kullanımı kararlarına, tek bir gelişme seçeneği olarak yönelen planlardır (Kalabalık, 2005, s96).

Mevzii İmar Planı:

Mevzii imar planı mevzuatımıza İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine ilişkin Yönetmelikle katılmış bir kavramdır (Tekinbaş, 2008, s25). Ek 7 ve 8. Maddelerine ilişkin Yönetmelikteki tanımına göre belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yerlerde yapılacak planları kapsayacağı belirlenen mevzii imar planı 3194 sayılı İmar Kanunu ile hem belediye ve mücavir alan sınırları içinde hem de bu sınırların dışında yapılabilecek bir plan türüne dönüşmüştür.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7/c maddesinde; “mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır” hükmü bulunmaktadır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte tanımlanan şekliyle Mevzi imar planı; “Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.”

Uygulanmakta olan imar planı dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar için hazırlanan ve toplumsal ve teknik altyapı gereksinmelerini kendi içinde karşılamayı öngören planlar mevzii imar planı adını almaktadır. (Keleş, 2006, 225).

3.1.2.4 Özel amaçlı planlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4. maddesinde sayılan ya da İmar Kanunu'ndan sonra yürürlüğe giren yasal düzenlemelerle tanımlanan planlar özel amaçlı planlar

kapsamında değerlendirilmektedir. Özel amaçlı planlama çalışmalarında planın türü ve ölçeği ne olursa olsun Güneydoğu Anadolu Bölgesi Projesi kapsamında hazırlanan ve Özel çevre koruma bölgeleri için hazırlanan planlar dışında kalanlar sektörel içerikli hazırlanan planlardır. Bu iki istisna, içinde farklı yerleşimler, yönetim birimleri ve kullanımlar içermesi nedeniyle diğerlerinden ayrılmaktadır.

Bu planlar, özel amaçlar için veya özel alanlar için yapılmalarına ve bazen de farklı plan kabul prosedürleri uygulanarak yapılmalarına rağmen ya 1/25.000 ölçekli bir çevre düzeni nazım planı, ya 1/5000-1/2000 ölçekli bir nazım imar planı, ya da 1/1000 ölçekli bir uygulama imar planıdır (Ünal, 2003, s96). Plan arasında bulunan hiyerarşik ilişki gereği bu planların da üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmaları gerekmektedir.

Özel amaçlı planlar; 1989 tarihli ve 288 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile belirlenmiş GAP alanında yapılan planlama çalışmaları, 1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile belirlenmiş “koruma amaçlı planlar”, ilk defa 1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nda yer alan “turizm amaçlı plan”, ilk defa 1983 tarih ve 2872 sayılı kanun ile yürürlüğe giren ve 1988 gün ve 3416 sayılı kanunla değişikliğe uğrayan Çevre Kanunu ile tanımlanmış “özel çevre koruma bölgesi planı”, köy alanlarında yapılan planlama çalışmaları, ilk olarak 1983 tarih ve 2805 sayılı İmar Affı Yasası’nda yer alan “ıslah imar planı”, sanayi alanlarında planlama çalışmaları, Boğaziçi alanında planlama çalışmaları, Kıyılar ve sahil şeritlerinde planlama çalışmaları, Toplu konut alanlarında planlama çalışmaları, Ormanlar ve milli park alanlarında yapılan plan çalışmaları, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kanalıyla gerçekleştirilen planlar, Özelleştirme Yüksek Kurulu kanalıyla gerçekleştirilen planlar, Tarım ve Mera alanlarında yapılan planlama çalışmaları, Mera, Yaylak, Kışlak alanları ile Çayır ve otlak alanlarında yapılan plan çalışmaları ve Su kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile belirlenmiş olan Su toplama havzalarında yapılan planlama çalışmaları olarak sayılabilir.

3.1.3 Plan hiyerarşisi

Devletler ulusal kalkınma politikalarını tespit ederken, bunu sıkı sıkıya bağlı olan yerleşme ve kentleşme program ve politikalarını da planlamak gereğini duymuşlardır. Bir yandan ülke ölçüsünde genel planlama yapılırken diğer taraftan soyut içerikli ülke planlarının yanında daha ayrıntılı planlara ihtiyaç duyulmuş ve bu bölgeler için bölge planlarının yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Ardından bölge planlarının içerisinde bütün detayları ile imar planları hazırlanması yoluna gidilmiştir. Bölgesiyle sosyal ve ekonomik denge içerisinde, ulusal hedef ve stratejilerle bağdaşan imar planlarının oluşması sağlanmaya çalışılmıştır. İşte alan ve kapsamı itibariyle iç içe olan ve genelden özele doğru biri diğerini etkileyen bu planlar arasındaki uyum ve koordinasyonun mükemmelliği kent planlarının başarı derecesini arttırmıştır (Kalabalık, 2005, s103-104).

Her ölçek ve türde fiziksel plan, ölçeğinin ve türünün gerektirdiği biçimde detaylandırılmaktadır. Plan türleri içindeki her plan, ölçeğine göre içerdiği veri ve taşıdığı detaylar bakımından farklılıklar gösterir. Özellikle üst düzey planlar daha soyut bilgiler içerirken, yerel düzeydeki planlar daha somut bilgiler içermektedir. Yerel düzeye inildikçe planın kapsamı daha ayrıntılı ve somut hale gelmektedir (Türk ve Türk, 2006, s79). Arazi kullanımı kararlarını belirleyen planlar, aynı zamanda, alt ölçekte plan yapılacak alanları ve bu planların yapımına dair kuralları da belirlerler (Tekinbaş, 2008, s11). Planların bu birbirini yönlendirme özelliği, planlamada hiyerarşik ilişki olarak tanımlanmaktadır. Planlamada hiyerarşik ilişkiden amaç; en üst düzeyde alınan plan kararlarının en alt düzeydeki planlara kadar inebilmesinin sağlanması, dolayısıyla üst düzey kararların çeşitli düzeylerden geçerek mekâna indirilmesi aşamasında, hem her düzeydeki planlar arasında ülke düzeyinde bir eşgüdümün sağlanması, hem de alt düzeydeki bir planın kendisinden bir üst düzeydeki plana uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığının denetim altına alınmasıdır (Ünal, 2003, s26-27).

Bir üst düzeyde belirlenen kararlar bir alt ölçeğe geçirilirken, içereceği bilgi düzeyi de genelden özele doğru olacaktır. Bir üst ölçekte belirtilen temel kararlar, bir alt ölçeğe aktarılırken, bu yeni ölçekte, üst ölçekte yer almamış ya da

ayrıntılılandırılmamış olan, yeni denebilecek nitelikte ancak üst ölçek ana kararı ile çelişmeyen kararlar da alınabilir. Daha açık bir anlatımla, alt ölçekteki planlar üst ölçek planların küçültülmüş kopyaları değildir. Her bir alt ölçek planlama kademesinin bir üst ölçektekinden daha fazla bilgi ve ayrıntıyı içermesi, kendi özgün içeriğinin ve türünün, amacının gerekli kıldığı yeni bilgi ve verileri de kapsayan, ancak bir üst ölçeğin ana kararlarını koruyan özgün bir plan belgesi olması gerekir. Her ölçekte eklenen yeni ve somuta daha yaklaşan kademenin aldığı kararlarla bir üst ölçek kararlar arasında temel ilkelerin korunması koşuluyla farklılıklar ortaya çıkması, planlarda uyumsuzluk ya da kademelenmeyi bozan bir işlem olarak değerlendirilmez (Ersoy, 2000).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde planlama kademeleri başlığı ile planlar arasındaki hiyerarşik ilişki vurgulanmıştır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. fıkrasında Nazım İmar Planı için; "...varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan..." ve 2. fıkrasında Uygulama İmar Planı için, "...varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan..." ifadeleri bulunmaktadır. Bunun yanında Yönetmeliğin 2. maddesinin 10. fıkrasındaki Çevre Düzeni Planı tanımında "Ülke varsa bölge planı kararlarına uygun olarak..." ifadesi yer almaktadır. İmar Planlarının düzenlenmesi ile İlgili Teknik Şartlaşmada imar planı özelinde "uygulama imar planları, ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda inceleme ve değerlendirmelere dayalı olarak nazım imar planlarının kopyaları niteliğinde olmayıp, alan koruma ve kullanma kararları ve önlemleriyle gereken farklılıkları getirirler" açıklaması bulunmaktadır. İlgili yasa, yönetmelik ve Teknik Şartlaşmadaki bu ifadelerle her planın kendinden bir üst ölçekli plana uyumlu olması gerektiğini açıklanmakta, bunun yanı sıra, her plan tür ve ölçeğinin gerektirdiği ayrıntıda kararları içereceği ve gerekli farklılıkları barındırabileceğine açıklık getirilmektedir.

3.1.4 Planlamada yetki

İmar planlarının hazırlanması, onaylanması ve uygulanması aşamalarında yetki birçok idare arasında paylaştırılmıştır. İmar uygulama kuralları imar uygulamalarında temel yasa niteliğinde olan 1984 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bulunmaktadır. İmar Kanununun 8 maddesinde yer alan hükümlerle imar planı

yapılmasında asıl yetkili yönetimin yerel yönetimler olduğu belirtilmektedir. Buna göre plan yapma yetkisine sahip genel yetkili yönetimler belediyeler ve valiliklerdir.

Anayasa'nın belirlediği yerel yönetim birimlerinden olan belediyeler ve valilikler, görev ve yetki alanları kapsamında kalan yerlerin, bazı istisnalar hariç, plan yapımı ve onayında, bu planları uygulamakta görevli, yetkili ve sorumludur. Bu istisnalar, üst ölçekli plan yapım yetkileri ile özel yasaların belirlediği alanlarda tanınmış özel kurumsal merkezi ve bölgesel yetkilerle belirlenmektedir. (Tekinbaş, 2008, s4). İmar Kanunu, yerleşme politikasının sahip olmanın yanında merkezi yetkilerle ilgili ağır hükümler de bulundurmaktadır. İmar Kanunu'nun 4. maddesinde bulunan; "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır. Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir." hükmü ile İmar Kanunu'nun yerel yönetim üzerindeki kısıtlayıcı etkisi açıklanabilir.

İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin ardından bu hüküm özel kanunların sayısında artışa neden olmuş ve özel kanunlarla belirlenen alanlarda merkezi kurumların yerel yönetimleri, kimi zaman da bir diğer merkezi kurumu yetki açısından devre dışı bırakma durumu ortaya çıkmıştır. Bunun yanı sıra üst ölçekli planlama konusundaki yetkilerde de merkezi kurumlarla ilgili belirsizlikler bulunmaktadır.

3.1.4.1 Genel yetki kurallarına göre hazırlanan planlar ve yetkili idareler

Bu bölümde, imar planı yapılmasında genel yetkili kurum konumunda olan belediyeler ve valiliklerin yaptıkları planlar açıklanacaktır. Çizelge 3.1 ile genel yetki kurallarına göre hazırlanan planlardaki yetkili kurum ve kuruluşlar gösterilmiştir.

İl Çevre Düzeni Planı 22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel idaresi Kanunu ile mevzuatımıza girmiştir. İlgili kanunu 6. maddesinin 2. fıkrasında "İl Çevre Düzeni Plânı; valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer

illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılır. İl Çevre Düzeni Plânı belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylanır.” hükmü ile İl Çevre Düzeni Planı’ndan bahsedilmiş fakat planın niteliği ve nasıl hazırlanacağına değinilmemiştir. 12.07.2006 tarihli ve 5538 sayılı yasa ile İl Özel İdaresi Kanunu’nun 6. Maddesinde değişiklik yapılmış ve "Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde İl Çevre Düzeni Planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır." hükmü eklenmiş, böylece büyükşehir belediye sınırları ile il sınırları örtüşen büyükşehir belediyelerinin İl Çevre Düzeni Planı yapmasına olanak sağlanmıştır. Çevre ve Orman Bakanlığının Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 25.04.2005 tarih ve 2097-23859 sayılı genelge ile “Sınırları il sınırlarından küçük ve/veya büyük olan yeni çevre düzeni planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi”nin Çevre ve Orman Bakanlığında olduğu, il sınırları ile “birebir aynı olan” Çevre Düzeni Planlarının ise İl Özel İdareleri tarafından yaptırılacağı belirtilerek, yerel yönetimlerin yetki alanları belirginleştirilmeye çalışılmıştır (Ersoy, 2006).

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde “...belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer” hükmü bulunmaktadır. Nazım ve Uygulama İmar Planları, merkezi yönetimce hazırlanan ve alt düzey planlar arasında eşgüdüm sağlama aracı olan çevre düzeni planlarına uygun olarak, yerinden yönetim ilkesi doğrultusunda hazırlanıp belediye meclislerince kabul edilerek yürürlüğe girerler (Ünal, 2003, s32). 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununu imar planlama konusunda yerel yönetimler bazında önemli değişiklikler getirmiştir. Kanunun 7. Maddesinin b bendinde büyükşehir belediyelerinin imar planı yapma yetkisi ; “Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını

yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak” şeklinde düzenlenmiştir.

Diğer yandan İmar Kanunu’nun 8. maddesinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında valiliklere verilen imar planı hazırlama ve onaylama yetkisi 4.3.2005 tarihinde kabul edilen 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 10. maddesinin c bendi ile açıkça olmasa da değişikliğe uğramıştır. 5302 sayılı Yasanın 10/c maddesinde; belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşme ve karara bağlama yetkisi İl Genel Meclisine verilmiştir. Bu düzenleme il genel meclisleri imar planlama sürecine dahil edilmiştir.

Uygulama İmar Planı, planlamada son kademe olarak ortaya çıkan ve uygulamaya yönelik kural ve koşulları ile yapılaşmayı yönlendiren plan türüdür (Tekinbaş, 2008, s22). Uygulama imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulmasında, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan yerler için yapılacak olan uygulama imar planları, nazım imar planlarında olduğu gibi, İmar Kanunu’nun 8’inci madde hükmü gereğince, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır ve belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası’nın uygulandığı alanlarda uygulama imar planlarını yapma yetkisi yine ilçe ve ilk kademe belediyelerine aittir. Ancak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7. maddesinin 1. fıkrasının b bendinde; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, aynen veya değiştirerek onaylama ve uygulanmasını denetleme ve büyükşehir belediyelerince yapılıp onaylanacak olan nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını yapma veya yaptırma yetkisi büyükşehir belediyelerinde olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm ile büyükşehir belediyeleri bir taraftan uygulama imar planlarını “değiştirerek onaylama” yetkisine kavuşurken öte taraftan yasada sayılan hallerde uygulama imar planlarını “doğrudan hazırlama” yetkisine de sahip olmuşlardır. 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında yasa ile 5216 sayılı yasada bazı değişiklikler yapılmış ve kanunun 2. Maddesinin 1.

Fıkrasında yer alan “Büyükşehir belediye sınırları içinde bulunan ve ekli (42) sayılı listede adları belirtilen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak aynı listede belirtilen ilçe belediyelerine mahalleleri veya mahalle kısımları ile birlikte katılmıştır.” ve 3. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve diğer kanunlarda ilk kademe belediyesine yapılan atıflar ilçe belediyesine yapılmış sayılır.” hükümleri ile ilk kademe belediyeleri kaldırılmış ve 5216 sayılı yasadaki ilk kademe belediyesi yetkileri bağlandığı mevcut ya da yeni kurulmuş olan ilçeye aktarılmıştır.

Çizelge 3.1.: Genel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa

PLAN TÜRÜ	YETKİLİ İDARE	YASA
İl Çevre Düzeni Planı	İl merkez belediyesi İl özel idaresi	5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
Nazım İmar Planı (Büyükşehir Belediyeleri Sınırlarında)	Büyükşehir Belediyesi	5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
Nazım İmar Planı	Tüm Belediyeler	3194 Sayılı İmar Kanunu
Uygulama İmar Planları	İlçe Belediyeleri	3194 Sayılı İmar Kanunu

3.1.4.2 Özel yetki kurallarına göre hazırlanan planlar ve yetkili idareler

Belediye ve valiliklerin hazırladıkları planlar dışındaki planlar özel yetki kurallarına göre hazırlanan planlar olarak tanımlanabilir. Bu bölümde 3194 sayılı İmar Kanunu’nda tanımlanan ve aynı yasanın 4. maddesi kapsamında hazırlanan planlarda yetki konusundan bahsedilmiş, özel yetki kurallarına göre hazırlanan ve İmar Kanunu’nda adı geçen üst ölçekli planlarda yetki konusunda detaylı bilgi verilmiştir. İmar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra özel yetki kurallarına göre hazırlanan planların sayısında artış meydana gelmiş ve kimi zaman farklı kimi zaman aynı alanlarda benzer yetkilere sahip kurum ve kuruluşlar ortaya çıkmıştır. İmar Kanunu’nda adı geçen ya da İmar Kanunu’ndan sonra yürürlüğe giren yasal düzenlemelerle belirlenen özel yetki kurallarına göre hazırlanan planlardan

bahsedilmiş fakat detaylandırılmamıştır. Çizelge 3.2’de özel yetki kurallarına göre hazırlanan planlardaki yetkili kurum ve kuruluşlar ve ilgili yasaları gösterilmiştir.

İmar Kanunu’nun plan tanımlarının bulunduğu 5. Maddesinde ülke planına ilişkin bir tanımlama bulunmamasına rağmen ülke planından bahsedilen aynı maddede çevre düzeni planının, ülke planı kararlarına uygun olması gerektiğinden söz edilmiştir. Plan Yapımına Dair Yönetmeliğin 13. maddesi gereğince İller Bankasınca hazırlanan İller Bankası Teknik Şartlaşma, Sözleşme ve Özel Şartnamesinin 1. maddesinin 2. fıkrasında yapılan tanımlarda Ülke Fiziksel Planı da yer almaktadır. Ancak Teknik Şartlaşmada tanımı yapılmış olmasına karşın, bu güne kadar ülke çapında bir fiziksel planlama çalışması bulunmamaktadır. Türkiye’de ülke planlaması, sosyal ve ekonomik kalkınma üzerine oturtulmuştur. Beş yıllık bir dönem için alınmış bulunan sosyo-ekonomik kararları içeren ve gelişme için gerekli ilke ve tedbirleri belirleyen kalkınma planlarının en önemli ortak hedefleri sanayileşme, çevre ve tarımda modernleşmenin yanında kentleşmedir. Ülke planının hangi yönetim birimi tarafından hazırlanacağına ilişkin mevzuatta hüküm bulunmamakla birlikte kalkınma planlarının; Devlet Planlama Teşkilatı tarafından, 504 sayılı “Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede öngörülen usullere göre hazırlanacağı ve Bakanlar Kurulunca kabul edildikten sonra, Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından 3067 sayılı “Kalkınma Planlarının Yürürlüğe Konması ve Bütünlüğün Korunması Hakkında Kanun”da belirlenen usuller çerçevesinde onaylanarak yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır (Altıntaş, 2007,s33).

İmar Kanunu’nun 8. maddesinde, “sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımının belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli görüldüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) yapar veya yaptırır” hükmü bulunmaktadır. 5449 Sayılı “Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun” ile kalkınma ajanslarının kurulacağı bölgeler 26 bölge ile tanımlanmış ve kanun, her ne kadar bölge planı yapımı ile ilgili bir görevlendirme belirlememişse de, temel amaçları arasında “bölgesel kalkınma” yer almıştır. Son dönemde bölge planlama çalışmaları kapsamında DPT tarafından 26 bölge ile bağlantılı olan “havza planları” yapımı yoluna gidilmektedir (Tekinbaş, 2008, s15).

Çevre düzeni planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nda "ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan" olarak tanımlanan plandır. İmar Kanunu'nda Çevre düzeni planının tanımının yapılmış fakat planı yapacak kurum ve kuruluşların görev ve yetkilerinin belirlenmemiş olması yerel yönetimle merkezi yönetim arasında, bazen de merkezi yönetime bağlı kuruluşların kendi içinde yetki paylaşımı konusunda sorunlar yaşamasına neden olmuştur. Çevre düzeni planlarının hazırlanmasına ilişkin yetki kuralları, 2003 yılında kabul edilen 4856 sayılı Yasanın 2. maddesinin h bendi ile netleşmiştir. Bu maddede Çevre ve Orman Bakanlığı'nın yetkileri; "dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere, kalkınma planları ve bölge planları temel alınarak çevre düzeni planlarını hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak, uygulanmasını sağlamak" olarak sayılmıştır. Çevre ve Orman Bakanlığı içinde bu yetki Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir. 2006 tarihli 5491 sayılı yasa ve 2872 sayılı değişiklik ile Çevre Kanunu'nun 9.maddesinin b fıkrasında yer alan; "Ülke fizikî mekânında, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel ve kırsal nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek amacıyla nazım ve uygulama imar planlarına esas teşkil etmek üzere bölge ve havza bazında 1/50.000-1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır. Bölge ve havza bazında çevre düzeni planlarının yapılmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir" hükmü ile çevre düzeni planlarının 1/50.000-1/100.000 ölçeklerinde ve bölge ve havza bazında yapılacağı ifade edilmiştir.

Yukarıda anlatılan üst ölçekli planların dışında çok sayıda özel yetki kurallarına göre hazırlanan plan bulunmaktadır. Bu planlar; turizm amaçlı planlar, özel çevre koruma planları, milli park planları, sanayi alanları için hazırlanan planlar, havza alanları için hazırlanan planlar, Güneydoğu Anadolu Bölgesi Projesi (GAP) kapsamında hazırlanan imar planları, özelleştirme kapsamına alınan alanlarda hazırlanan planlar, kıyı alanlarında hazırlanan planlar, Boğaziçi alanında hazırlanan planlar, mera,

yaylak ve kışlak alanları ile kamuya ait çayır ve otlak alanlarında hazırlanan planlar ve tarım alanları için hazırlanan planlardır.

Çizelge 3.2: Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa

PLAN TÜRÜ	YETKİLİ İDARE	YASA
Ülke Planı	DPT	3194 Sayılı İmar Kanunu, 504 sayılı KHK, 3067 Sayılı Yasa
Bölge Planları	DPT	3194 Sayılı İmar Kanunu
Çevre Düzeni Planı	Çevre ve Orman Bakanlığı	4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun
Turizm Amaçlı Planlama	Kültür ve Turizm Bakanlığı	2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu
Özel Çevre Koruma Planları	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı	2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı K.H.K
Milli park planları	1-Çevre ve Orman Bakanlığı 2-Uygulama imar planları belediye ve valiliklerce hazırlanıp Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın onayı 3-Tabiat anıtı olan bölümlerin planlaması Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşü alındıktan sonra Çevre ve Orman Bakanlığı 4-Milli parklarda turizm bölgesi varsa Çevre ve Orman Bakanlığının görüşü alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığı	2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, Milli Parklar Yönetmeliği

Çizelge 3.2: Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa (devam)

PLAN TÜRÜ	YETKİLİ İDARE	YASA
Sanayi alanlarında planlama	<p>1-OSB için; OSB hazırlar, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı onaylar, İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.</p> <p>2-Endüstri Bölgelerinde; bölgenin yönetimi ve işletmesinden sorumlu, anonim şirket hazırlar, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı onaylar.</p> <p>3-Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde; yönetici şirket tarafından hazırlanır, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmektedir</p>	<p>4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği,</p> <p>4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği,</p> <p>4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği</p>
Su toplama havzalarında planlama	<p>1-Havza Planları, ilgili Valilik ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün ilgili bölge müdürlüklerince hazırlanmaktadır</p> <p>2-Havza koruma planı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili kuruluşların görüşleri alınarak (İSKİ,ASKİ) Çevre ve Orman Bakanlığınca yapılır ve/veya yaptırılır.</p>	Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği
Güneydoğu Anadolu Bölgesi Projesi kapsamında imar planlama	GAP İdaresi Başkanlığı	GAP Yüksek Kurulu 388 sayılı KHK

Çizelge 3.2: Özel yetki kurallarına göre yapılan planlar, yetkili idareler ve ilgili yasa (devam)

PLAN TÜRÜ	YETKİLİ İDARE	YASA
Özelleştirme kapsamına alınan alanlarda planlama	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme Yüksek Kurulu	3194 sayılı İmar Kanunu, 4046 sayılı Yasa
Kıyı alanlarında Planlama	1- Kültür ve Turizm Bakanlığı 2- Valilik Belediye 3- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 4- Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı	3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu,
Boğaziçi Alanında Planlama	1- Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgelerine Büyükşehir Belediye Meclisi, Belediye Başkanı, Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu'nun onayı ile yürürlüğe girecektir. 2- Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerinde, İlçe Belediye Meclisi kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayı	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
Mera, yaylak ve kışlak alanları ile kamuya ait çayır ve otlak alanlarında planlama	Valilikler	4342 sayılı Mera Kanunu
Tarım alanlarında planlama	Tarım İl Müdürlükleri	Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına İlişkin Yönetmelik

3.2. Türkiye’de Mekânsal Değişimin Evrimi

Her ülkede olduğu gibi Türkiye’de de kentleşme ve planlama, ülkenin genel siyasal ve sosyo-ekonomik dönüşüm süreciyle birlikte evrilmiştir. Toplumsal hareketler her zaman kentleşme süreciyle birlikte yaşanmış ve kent planlama, bu süreci denetleyen ve yönlendiren bir kurum olmuştur.

Osmanlı Devleti’nin son dönemlerinde diğer ülkeler ile olan etkileşimleri ve yeni ticari ilişkilerin ortaya çıkması Türkiye’de kentleşme ve kent ile ilgili sorunların başlangıç noktasıdır. Modernleşme reformları, kamu-özel ayrımının oluşmasına sosyal, politik, ekonomik ve mekânsal yapıda dönüşümlerin yaşanmasına neden olmuştur. Bu dönüşümlerin sonucunda yeni kentsel kullanımlar; bankalar, sigorta kurumları ve yeni resmi kurumların bulunduğu yeni ticari merkezler, konut alanlarında sınıfsal farklılaşmalar ve banliyöleşme ortaya çıkmıştır. Özellikle dış ilişkilerde bir köprü görevini gören liman kentleri, bu dönüşümle ilk tanışan ve dönüşümün yansımalarını en yoğun yaşayan mekânlar olmuşlardır (Turgut, 2004, s95). Cumhuriyetin ilanı ile birlikte yeni bir yasal ve kurumsal çerçevedeki çağdaşlaşma projesi ile kentleşmenin nicel ve nitel özellikleri de değişime uğramıştır.

3.2.1. 1923–1950 dönemi

Cumhuriyet’e geçişle başlayan hemen her alandaki değişim hareketi, kentleşme-planlama alanlarında da yaşanmış, yasal ve örgütsel tabanda getirilen yenilikler de süreci önemli ölçüde etkilemiş ve değiştirmiştir. Bu değişim hareketi içinde yer alan kent yönetimi ve planlama konuları dönemin dinamikleri ile birlikte değerlendirilmiş ve şekillendirilmiştir. 1923-1930 arası dönemde yerel yönetimin işlevleri genel olarak ulusal düzeydeki sorunlardan (savaş yıkımını onarmak, temel kamusal hizmetleri sağlayabilmek, sınırlı nüfus artışı ve kentleşme hızını artırma politikaları ve sağlık koşullarını iyileştirici çözümler) ayrı düşünülmemiştir. (Turgut, 2004, s102). Kent yönetimi ve planlama sisteminde çok önemli katkılar ve yenilikler getirmemiş olan bu dönem, bir yeniden yapılanma dönemi olarak tanımlanabilir.

1930–1944 dönemi tek partili rejimin ve devletçi uygulamaların egemen olduğu yılları kapsamaktadır. 1933 yılında hazırlanan 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile büyük kentlerin sınırsız büyümesi istenmemiş, kentlerin büyümesinin sundukları iş olanakları ile orantılı olması önerilmiştir. Bu planda ayrıntılı ve açık bir kentleşme politikası bulunmamaktadır. Yalnızca kentleşmenin coğrafi dağılışı bakımından “bölgeler arası denge” ilkesine ağırlık verilmiştir (Keleş, 2006, s81). Cumhuriyetin kuruluşundan 1930’a kadar olan dönemde, Ankara üzerinde yoğunlaşan belediyeçilik hareketleri 1930-1935 yılları arasında peş peşe çıkartılan yasalarla genelleştirilmiş ve somutlaştırılmıştır (Turgut, 2004, s105). 1930 yılında çıkartılan Belediye Kanunu’yla tüm belediyeler için zorunlu bir işlev alanı tanımlanmıştır. Ankara’da başlatılan planlama ve imar hareketi tüm ülkeye yayılmaya çalışılırken, benimsenen temel yaklaşım, “güzel kent” anlayışı olmuştur. Bu anlayış temelde, var olan kent dokularına çok fazla dikkat etmeden, bütüncül ve modern bir bakış açısıyla, “bahçeli evler” düzeninin tüm kentte ve gelişme alanlarında uygulanmasına dayanmaktadır. Birçok kent için hazırlanan bu planlar, mevcut kentsel yapılarla uyum sağlayamamaları, dönemin şehircilik anlayışının bir sonucu olarak estetik kaygıların ağırlıklı olmaları ve ekonomik ölçütlere ve uygulama sorunlarına yanıt verememelerinden dolayı eleştirilere neden olarak, sınırlı kaynaklar nedeniyle yalnızca yeni gelişme alanlarında kısmen gerçekleştirilmişlerdir (Tankut, 2002, s9).

2. Dünya Savaşı’na kadar Türkiye’deki kentleşme süreçlerini yönlendiren bu planlama yaklaşımı, bu dönemle birlikte radikal bir biçimde değişmeye başlamıştır. Savaşın ardından Avrupa ve Amerika ekonomik bir yeniden yapılanma sürecine girmiş, bu ekonomik yeniden yapılanmayı insan haklarına saygılı bir demokrasi ve refah devletiyle tamamlamaya çalışmıştır. Bu değişimlerin Türkiye’de en temel politik yansıması, tek partili dönemden çok partili döneme geçiş olmuştur. Siyasal açıdan yaşanan liberalleşme süreciyle birlikte mekânsal stratejilerde de önemli değişimler olmuştur. En temel makro mekânsal strateji değişikliği, demiryoluna dayalı ulaşım ve gelişim politikalarının terk edilerek, karayoluna geçişin başlamasıdır. Ayrıca Marshall yardımının doğal bir sonucu olarak, tarımda hızlı makineleşmenin gerçekleşmesi, kırdan ciddi nüfus kopmaları, hızlı kentleşmenin tüm kentlere yayılmaya başlamasıyla yeni kentleşme sorunları gündeme gelmiştir. Bununla birlikte, Cumhuriyetin ilk dönemlerinde kenti bir bütün olarak ele alan kent

planlama yaklaşımı, yerini tekil imar operasyonlarına bırakmıştır. Bu durumda kentler, geleneksel- modern eksenli ikili bir yapı kazanmıştır (Tankut, 2002, s9–10).

3.1.2. 1951–1980 dönemi

1950'ye kadar çok yavaş artış kaydeden ülke kent nüfusu, bu tarihten sonra özellikle kırsal alanlardaki yapısal dönüşümden kaynaklanan çözülmenin, kentlere yönelik yoğun göçlere neden olması sonucunda, çok hızlı bir artış sürecine girmiştir (Işık, 2005, s58).

1950–1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartmış ve bu olguyla kırdan kente göç ve hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir. 2. Dünya Savaşı'ndan 1980'li yıllara kadar gerçekleşen ekonomik büyüme ilk on yılda sanayileşme, dış yardımlar, liberal ekonomi modeli ve tarımsal modernleşmeyi beraberinde getirmiştir. İkinci on yılda planlı ekonomiye geçişten sonra ithal ikame modeli uygulanmış ve iç pazar genişletilmiştir. Son on yılda ise ekonomik krizler baş göstermiş, işsizlik artmış, çocuk ve kadınlar işgücüne katılmaya başlamış ve inşaat sektörü öne çıkmıştır (Ataöv, Osmay, 2007, s62).

Bu dönemde sanayileşmeye paralel olarak kırdan kente göç olgusu baş göstermiş ve kentlerde bazı sosyo-ekonomik dönüşümlere neden olmuştur. Konut stokunun yetersizliği, altyapı eksiklikleri ortaya çıkmış ve dar gelirlinin barınma ihtiyacına bir çözüm olarak gecekondunun ülke gündemine girmesi bu dönemde olmuştur. Keleş'e göre, gecekondular; köylerden kentlere nüfus akınlarının ve az gelişmiş ülkelerin toplumsal, ekonomik gelişme düzeyinin dolaysız bir ürünüdür. Gelişmekte olan ülkelerde konut sunusunda görülen açık, kentlere göçmüş bulunanları gecekondulara yapmaya zorlamaktadır (Keleş, 2004, s568).

Gecekondular yerleşimleri, topografik eşiklere uygun, organik olarak anayollara yakın yerlerde kümeler halinde şekillenmeye başlamış, zaman içinde bu kümelerin arasındaki boşluklar dolarak birbirleriyle bütünleşen yerleşimler haline gelmiş ve ilçeleri oluşturmuşlardır. Kent çeperlerinde oluşan gecekondulaşmayla birlikte kent merkezinde apartmanlaşma süreci hızlanmıştır (Ataöv, Osmay, 2007, s62).

Ekonomik büyüme ve göç ile dönüşen konut alanları merkezîyetçi bir planlama yaklaşımı doğrultusunda oluşmuştur. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) 1960'ta kurulmuş, planlama yetkisinin merkezde toplanması merkezîyetçi bir planlama yaklaşımını beraberinde getirmiştir. 1965 tarihli 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ruhsatlı ve az katlı konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine imkân vermiş, 1966'da çıkan 775 sayılı Gecekondu yasası ile de ıslah imar planları yoluyla gecekondu alanları yasallaştırılmaya başlanmıştır.

Bu dönemde kentlerin fiziksel mekânlarında değişim ve dönüşümler meydana gelmiş, boş arsalar yapılaşmış, büyük yapı alanları kente eklenmiştir. 1970'lerde büyük kentlerde yeni iş merkezleri gelişmeye başlarken, üretim sektörüne bakıldığında küçük üretici kent merkezinde yer seçerken, büyük ve küçük sanayi de kent dışında yer seçmeye başlamıştır. Ülke çapındaki gelişmelerle kentsel mekânda beş farklı dönüşüm yaşanmıştır. Bunlar; büyük kentsel dönüşüm projeleri: Menderes imarı, merkezîyetçi yaklaşım, İstanbul'da eski kent dokusunun apartmanlaştırılması, eski kent dokusunun yıkılarak yeni yollar açılması, ilk kentsel yenileme örnekleri; sağlıklaştırma (upgrading) uygulamaları: gecekondu mahallelerine altyapı götürülmesi, yeni kurulacak gecekondu yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondu ıslah alanları olarak planlanması; yeniden yapılandırma (redevelopment) çalışmaları: kent çeperindeki gecekonduların çok katlı binalara dönüşmesi; kentsel yenileme (urban renewal) çalışmaları: orta ve üst gelir gruplarının konut talebiyle gecekonduların bedel ödenerek kentin diğer alanlarına gitmeleri ve bu alanlarda yeni yerleşim alanlarının büyük inşaat şirketleri tarafından kurulması ve kent merkezinin geçiş ve çöküntü alanlarına dönüşüm süreci: mülkiyeti karışık kent merkezindeki alanların kente yeni göçenlere kiraya verilmesi ya da terk edilmesi olarak sıralanabilir (Ataöv, Osmay, 2007, s63–64).

3.2.3. 1980 sonrası dönem

1980 sonrasında Türk ekonomisi dışa açılmış ve uluslar arası pazarlara üretim yapan birimlerin sayısı ve bununla birlikte kaliteli işçi talebi artmıştır. Sanayi birimleri büyük ölçekli organize üretim birimlerine dönüşmeye başladıkça kent dışına çıkmış, küçük ölçekli üretim yerleri kent içinde tarihi merkezlerde yer seçmeye devam etmişlerdir. Organize sanayi kuruluşları ihtiyacı olan kaliteli işçi talebini çevresinde

kurulan ve bir bölümü ruhsatsız konutlardan oluşan yeni yaşam alanlarından karşılarken, kent içindeki küçük üretim birimleri çöküntü alanlarında yaşayan düşük kaliteli eğitimsiz nüfusu istihdam etmeye devam etmiştir. Böylece, bir yandan kent dışında çalışma ve yaşam alanlarını içeren yeni yerleşmeler oluşurken, diğer yandan kent merkezi çevresindeki çalışma birimleri çöküntü alanlarında yaşayanlarla bir bağımlılık ilişkisi içerisine girmiştir (Ataöv, Osmay, 2007, s64).

1980'lerde, kırdan kente göç devam etmiş fakat niteliğinde bir değişiklik olmuştur. Doğu illerindeki siyasal karışıklıklar ve güvenlik kaygıları bazı köylerin boşaltılmasını gerektirmiş ve göçe neden olmuştur. Genel olarak ülkemizde kentleşmeyi yönlendiren en önemli unsurlar terör olayları, turizm ve sanayidir. İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, İstanbul doğusunda Bursa ve İzmit 1980 sonrasında da nüfuslanmaya devam etmiştir. Ancak kentsel nüfus oranındaki artışa rağmen, bir önceki döneme kıyasla doğurganlık oranı düşmüş; bu da kentsel nüfus artış hızını azaltmıştır (Işık, 2005, s65)

1980 öncesi dönemde gecekonduların yasallaşmaya başlaması ve pazarlanabilir hale gelmiş olması, bu dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiş, gecekondunun organize bir şekilde üretilmesi temelini hazırlamıştır. Bunun yanında, kentteki gecekondular dört ve beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmıştır. Bunun yanında 1980'li yıllarda farklı gelir gruplarına yönelik toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır (Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 1996, s65). Bunlardan kooperatif ve kooperatif üst birlikleri örgütlenmeleri, Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) konut üretimi, yerel yönetim ve TOKİ işbirliği ile oluşan toplu konut uygulamaları dar ve orta gelir gruplarına, özel girişimcilerin ve Türkiye Emlak Bankası'nın gerçekleştirdiği toplu konut uygulamaları ise üst gelir grubuna yönelik olmuştur.

Bu dönemde kentsel mekânın dönüşümünü etkileyen çeşitli yasal düzenlemeler bulunmaktadır. Birincisi 1984 tarihli '3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu', ikincisi 1985 tarihli '3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Belediye ve imar kanunları ile yetkiler belediyelere devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynaklar arttırılmıştır. Bu sayede neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmıştır. Bunlara ek olarak konut, gecekondular, kültürel, tarihi ve doğal çevre

gibi özel alanlardaki dönüşümü etkileyen diğer yasa ve yönetmelikler yürürlüğe girmiştir. Bunlardan dönüşüm açısından en belirleyici 1984 tarihli ‘2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur. Bu yasal düzenleme, konut ihtiyacının giderilmesi için toplu konut projelerinin hayata geçirilmesini, eylem planı kapsamında gecekonduların alanlarının dönüştürülmesini ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesini öngörür. Ayrıca, belediyelerin konut üretimi alanına girmesini teşvik etmek için toplu konut fonundan yararlanma imkânları yaratılmıştır. Bu yasanın uygulanması kent çeperinde yeni konut alanlarının oluşturulmasına, kırsal alanların yapılanmasına ve eski gecekonduların mahallelerinin yıkılıp yeni organize konut alanları haline dönüşmesine imkân vermiştir (Ataöv, Osmay, 2007, s65-66).

Ruhsatsız yapılaşma sorununa çözüm olarak ise 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasa çıkartılmıştır (Şenyapılı, 1998, 312). Bunlar, her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırmasını öngören 1983 tarihli ‘2805 sayılı yasa’; gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-İslah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondulara tapu verilmesini öngören 1984 yılında çıkarılan ‘2981 sayılı yasa’; konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünü kapsayan ve gecekonduların dört kat yapılaşma hakkı veren 1986’da yürürlüğe giren ‘3290 sayılı yasa’; boş alanlara plan yapılmasına izin veren ve tapu tahsis belgeli gecekonduların satışına imkân tanıyan 1987’de ‘3366 sayılı yasa’; ve son olarak, 775 sayılı gecekondular yasasının getirdiği bütün sınırlamaları ortadan kaldırmış ve tüm kaçak yapıları af kapsamına alan 1988 tarihli ‘3414 sayılı yasa’dır. Bu yasa grubu, gecekonduların mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekonduların apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Bu yasal çerçeve ile dönüşüm, önce yasadışı konutu yasallaştırması, sonra planlı gelişim alanları oluşturulması, konut kat sayısının artırılması, uygulamanın konut dışını kapsayacak biçimde genişletilmesi ve son olarak, boş alanların imara açılması yoluyla gerçekleşmiştir (Ataöv, Osmay, 2007, s66).

Kentlerdeki konut stokuyla ilgili yasalara ek olarak, dönüşümü etkileyen 1983 tarihli kültürel, tarihi, doğal çevre ve Boğaziçi yasaları da yürürlüğe girmiştir. Bunlar ‘2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’, ‘2872 sayılı Çevre Kanunu’ ve ‘2960 sayılı Boğaziçi Yasası’dır. Bu yasalar koruma bölgeleri için çıkarılmıştır. Ayrıca, 2873 sayılı ‘Milli Parklar Yasası’ milli park niteliği taşıyan alanları, Tarım

Orman ve Köy İşleri Bakanlığı'nın ve Bakanlar Kurulu kararı ile 'Milli Park' olarak ilan edilmesini öngörmektedir (Turgut, 2004, s121-122).

Ülkenin ekonomik politikasına, demografik değişimlere, sanayi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropolitan kent yapısında iki eğilim görülmüştür. Birincisi MİA'ların sayıca artması, ikinci eğilim ise kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır. Bunun yanında, kentsel makroform, 1980 öncesi ağırlıklı olarak konut alanlarının yayılması iken, 1980 sonrasında turizm, sanayi ve ticaret sektöründeki gelişmelerden etkilenerek biçimlenmiştir. Bu dönemde, kent bölgeleri içinde organize sanayi desantralize olmuş ve yeni iş merkezleri gelişmeye devam etmiştir (Dökmeci, Berköz, 1993). İstanbul'daki yeni finans merkezi olarak gelişen Maslak bölgesi buna bir örnektir. Bununla birlikte, kent merkezlerinde ve tarihi kentte ekonominin yeniden yapılanmasından etkilenen küçük üretim birimlerinin (tekstil, konfeksiyon, deri ve deri mamulleri) sayıları artmıştır. Bu üretim birimlerinde çalışan konut sahibi olmayan düşük gelir grupları da eski kent konutlarında yaşamayı sürdürmüşlerdir (Güvenç ve Işık, 1997, 153). Küçük üretimin ve düşük gelir nüfusunun eski kent merkezlerinde yer seçmesi bu alanların çöküntü alanı haline gelmesinde etkili olmuştur. Bunun üzerine çöküntü alanlarında kalan tarihi yapıların ve/veya konut alanlarının koruma altına alınması ve sağlıklılaştırılması gündeme gelmiştir.

Yerleşik alandaki kent parçalarındaki planlı dönüşüm uygulamaları, gerekçelerine göre mülk sahiplerinin bireysel olarak verdikleri kararlar sonucu ortaya çıkan ve kent parçalarını planlayarak topyekûn dönüştüren uygulamalar olmak üzere iki türde gelişmiştir. Bu dönemde gerek bireysel müdahale sonucu ortaya çıkan gerekse önemli bir otoritenin kararıyla oluşan bu dönüşüm uygulamalarını yapılan müdahale biçimine göre "kentsel yenileme", "iyileştirme", "koruma ve soylulaştırma" olarak üç genel dönüşüm kategorisinde toplamak mümkün olabilir.

Kentsel yenileme (urban renewal) radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm uygulamalarını içerir (Tekeli, 2003, 5). İstanbul'da 'Haliç Çevre Nazım İmar Planı' kentsel yenileme projesine örnek sayılabilir. Bu en radikal dönüşüm tipidir. Bu tür dönüşüm, rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı

riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir (Ataöv, Osmay, 2007, s67).

İkinci dönüşüm müdahale biçimi bir alanın mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik dokusunun iyileştirilmesine yönelik dönüşüm uygulamalarını içerir. Mevcut dokuyu koruyarak getirilen dönüşüm müdahale türleri arasında sağlıklaştırma (upgrading) ve ıslah-imar (improvement) planları sayılabilir (Tekeli, 2003, 5). Sağlıklaştırma alt yapısı yetersiz bir çevrenin sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesidir. Bu tür dönüşüm müdahalesi genelde gecekondü ve ruhsatsız konut alanlarında uygulanmıştır. Islah imar uygulaması, yapılaşması yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alanda yapılaşma hakkı verilerek yaşayanlara güvence verilmesidir. Islah-imar planları gecekondü alanlarını düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Ataöv, Osmay, 2007, s68).

Üçüncü dönüşüm müdahale biçimi tarihi değeri olan bir alanın korunması (conservation) ve soylulaştırılması (gentrification) olarak ortaya çıkmıştır. Söz konusu koruma iki yolla yapılmaktadır. Birincisi, tarihi bir alana yeni bir işlev kazandırmaktır. İkincisi, tarihi alanın içinde yaşayan sosyal tabakayı değiştirerek ekonomik yaşayabilirliğini kazandırmaktır. İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk'ta yaşanan dönüşüm bu türe örnek olarak gösterilebilir (Coşkun, Yalçın, 2007). Bu yaşam alanlarında gelir düzeyi yükselmesi görülmektedir.

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme ise kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB'ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur. Bu gelişmeler ana ulaşım ağları boyunca kent sınırlarının dışına doğru büyümesi, kentin parçalar halinde yeniden gelişmesi, merkezde ve çeperde eskiyen mevcut kentsel dokunun yenilenmesi ve sağlıklaştırılması gereğini doğurmuştur (Ataöv, Osmay, 2007, s68).

2000’li yıllarda sosyo-ekonomik yapıda da değişimler yaşanmaktadır. Nitelikli işgücü talebi artarken, becerili, yarı becerili ve düşük eğitimli grup devingenliğini kaybetmiştir. İşsizlik ve yoksullaşma ile ilişkili olarak sosyal hizmetlere ulaşma ve eğitim sorunu artmış, bununla birlikte kent içi çöküntü alanlarında suç oranları da artış göstermiştir. Bu dönemde konut talebinin çok üstünde konut üretimi gerçekleşmiştir. Resmi konut sunum fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin %30-50 üstünde olduğu anlaşılmaktadır (Balamir, 2004). 2000’lerde illere göre farklılaşmayla birlikte tüm konut sunum biçimlerinde bir artış olduğunu söylemek mümkündür. Bu öncelikle belediyelerin oluşturdukları toplu konut kooperatiflerinin sayısındaki artışta görülmektedir. Bunun yanı sıra deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları ve yeni konutlar da üretilmiştir. Düşük nitelikli apartmanlarda daire sahipliği veya kiracılık yaygınlaşırken, özel sektör eliyle kent dışında lüks konut sitelerinin yapımı artmıştır. Kent merkezlerinde ise tarihi konut stoku yeni konut veya işyeri olarak kullanıma açılmaya devam etmiştir.

Ekonomik ilişkilerin yeniden yapılanması, ulaşım ve iletişim ağlarının güçlenmesi ile kentsel yönetim sınırları değişmiştir. Kentsel odaklar bölgesel bir etkileşim ağı içerisinde bölge-kent (city-region) olarak işlev kazanmaya başlamıştır. Bu gelişme birden fazla merkezin etkin olduğu ve yerel aktörlerin kentin karar verme süreçlerinde aktif rol aldığı bir kentsel yönetim (governance) gereksinimini doğurmuştur. Bu farklı iddia sahipleri arasındaki iletişimin önem kazanmasına neden olmuştur. Buna yasal destek olarak, 2004 tarihli ‘5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’, 2005 tarihli ‘5393 sayılı Belediye Kanunu’ ve 5301 sayılı ‘İl Özel İdaresi Kanunu’ yerel yönetimlerin yerel aktörlerin katılımıyla mekânsal ve kurumsal stratejik planların üretmesini şart koşturmuştur. Bu yeni yerel yönetim kanunları yerel yönetim süreçlerine katılım için bazı somut yaptırımlar öngörmektedir. Bunun en önemli göstergesi, yeni Belediye Kanunu’nun 76’ncı Maddesi kent vizyonu ve stratejilerinin oluşturulma sürecinde Yerel Gündem 21 altında oluşan Kent Konsey’leri ile işbirliğinin yapılmasını talep etmesidir. Böylece, 2005’den önce yerel yönetimlerin inisiyatifine göre karar verme sürecine kısmen katılan Yerel Gündem 21, Belediye Kanunu ile tüm yerel yönetimler için zorunlu hale gelmiştir. Her ne kadar bu yasalar somut katılım yaptırımları içeriyorsa da tam katılım ile ilgili belirsiz

ifadeler içermektedir. Karar verme süreçlerine mahalle muhtarları, il kamu kuruluşları, meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve gündem konularıyla ilgili sivil toplum kuruluşlarının katılımından bahsetse de bu katılım fikir verme aşamasında katılımdan öteye gitmemekte, karar alma ve plan uygulamalarını denetlemede kapalı bir sistem öngörülmektedir. Yasalar belediyenin karar organı belediye meclis toplantılarının herkese açık olmasını önermesine rağmen gündem Belediye Başkanı tarafından belirlenmektedir. Kentlinin kent yönetimini denetlemesine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu doğrultuda, yerel girişimle Kocaeli, Rize ve İzmir’de ticaret ve sanayi odaları, İzmir’de EGEV ve Bursa’da KalDer gibi bazı sivil toplum örgütleri mekânsal stratejik plan yapma girişimlerinde bulunmuşlardır

Kent bütünüyle ilgili yasal düzenlemeler yanında kent parçalarının dönüşümüne ilişkin yasal düzenlemeler de üretilmiştir. Sonradan başka bir isim altında değiştirilerek yasallaşan 27 Ocak 2004 tarihli ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu’ tasarısında amaç, “tüm yerleşim alanlarında.....sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturulması, afete duyarlı, kentsel standartlara uygun olarak kullanılmasına yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilenmesini sağlamak, ilgili idare (merkezi ve yerel) eliyle yeni yerleşim ve gelişim alanları açmak, ucuz yapı ve arsa üretmek üzere, toplumsal katılıma dayalı, düzenleme ilke ve esasları ile bunlara ilişkin uygulama yöntemlerini belirlemek” olarak tanımlanmıştır (Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı, 2004).

Kuramsal olarak, planlama yaklaşımındaki katılımcı, çok boyutluluk ve eyleme dönüklük gibi ilkeleri benimseyen stratejik planlamaya doğru değişimlere paralel olarak üst ölçek kararları ile kent parçalarındaki müdahalelerin ilişkisi ve tutarlılığı açısından kentsel dönüşüm olgusunun yasallaşması olumlu bir gelişmedir. Ancak, yasa tasarısı, kentsel dönüşüm olgusunun yeterince kapsamlı tanımlanmadığı, yenilenecek alanların belirlenmesinde, uygulamaların yürütülmesi konularında sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmamış olması ve denetim sürecinde çeşitli uzman aktörlerle işbirliğinin irdelenmemesi bakımından eksik bulunduğu için eleştirilmiştir (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı Alt Komisyon Raporu, 2005). Örneğin, evrensel düzeyde iyi uygulamalarda iyileştirme uygulamaları altında yeniden canlandırma stratejisi bir alanın fiziksel olarak sağlıklılaştırılması ve

yasallaştırılması yanında katımlı bir uzlaşma süreci ile sosyal ve ekonomik faaliyetler açısından canlandırılmasını içermektedir. Bu tip temel dönüşüm boyutları tasarıda yer almamaktadır. 1 Mart 2005’de Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı salt sit alanları ile sınırlı tutularak ‘5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ olarak çıkartılmıştır. Genel gerekçesi ve amaç maddesi, “...şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin 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, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır” olarak belirlenmiştir. Bu yasa kentsel dönüşümü iki adet birbiriyle çelişkili strateji altında tanımlamaktadır. Kentin tarihi ve kültürel dokusunun ‘yenilenerek korunması’ bir yandan yenileme öte yandan koruma stratejisini içerir. Bu ikisi aynı zamanda uygulanabilecek müdahale biçimleri değildir. Yenilemenin ve korunmanın hangi şartlar altında olacağı yeterli bir şekilde tanımlanmamıştır. Aynı doğrultuda, yasanın amaç maddesinde tanımlanan ‘inşa ve restore etme’ kavramları detaylandırılmış ayrıntılı uygulama kurguları gerektirmektedir.

Ayrıca, ‘yıpranan kent dokuları’ tanımı kısa erimli ve tek taraflı çıkarlar doğrultusunda yorumlanmaya açıktır. 27 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5226 sayılı Kanun, ‘2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’ ve korumayla ilgili diğer bazı yasalarda çok önemli değişiklikler getirmiştir. Yasa, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacı ile korunacak alanın çok boyutlu araştırılmasını, stratejik ilkelerinin saptanmasını ve koruma kararlarının uygulanmasını ve katılımcı alan yönetim şekillerini dikkate almasını öngörür. Bu yasayla ilgili 2005 tarihli ‘26006 sayılı Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik’ katılım ve katılımcıları tanımlayan planlama ve uygulama süreçleri için katılımcı bir yönetim planı çerçevesi kurmaktadır.

Ulusal ekonomik politikalar, sosyo-ekonomik düzen, yasal düzenlemeler ve yönetim anlayışındaki değişimlerle, bu dönemde metropoliten kentlerin fiziksel yapısı bundan önceki dönemlerden farklı biçimde, büyük parçalar halinde ve dönüşerek büyümektedir (Tekeli, 2005). Makroform yeni ulaşım arterleri, altyapı yatırımları ve küreselleşmeyle birlikte ulusal ve uluslararası talepler doğrultusunda piyasa ve planlama süreçleriyle biçimlenmektedir. Kent dışında gelişen fordist üretim biçimi kendi iş ve konut çevresini geliştirirken, kent içi esnek küçük üretim türleri kendi çevresindeki konut ve işgücünden destek olarak yoğunlaşmaktadır (Güvenç ve Işık, 1997).

2000’li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayisinin daha da geliştiği bir dönemdir. Ayrıca, yeni teknolojiler sanayi üretimi ile de ilişkilendirilmektedir. Bu dönemde, yaşam alanlarının üç farklı biçimde dönüştüğü gözlenmektedir. Birinci en kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları, kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş alt gelir grubu gecekondu mahallelerini veya sağlıksız ruhsatsız yapılaşmaları belediyeler tarafından yıkılarak büyük çapta bir yenileme (renewal) operasyonu olarak gerçekleştirilmektedir. Ankara’yı Samsun ve Konya’ya bağlayan ana arterler üzerindeki yıkılan gecekondu mahalleleri buna örnektir.

İkincisi, orta ve alt orta gelir grubunun kent içi apartmanlarda var olan 1960-70 stokunu mal sahipleri tarafından iyileştirerek (upgrading) yapılan uygulamalardır. Üçüncü dönüşüm üst ve orta gelir grubunun araba sahipliğinin artışı ile kent dışına çıkması ile gerçekleşmiştir. Bu kırsal ya da orman alanlarının yapılandırılarak (development) yeni siteler ve kapalı yerleşimler kurulmasıyla oluşmuştur. Metropoliten alanlarda araba sahipliğinin artışı ile üst ve orta gelir grubu kent dışına çıkmakta, alt kentler ve siteler yaygınlaşmaktadır. İstanbul’da Bahçekent ve Kemer Country buna örnek gelişimlerdir (Berköz, 2008).

Dördüncü dönüşüm biçimi üst gelir kesiminin kent merkezindeki tarihi veya eskimeye yüz tutmuş konutları satın alarak ve restore ederek soylulaştırdığı (gentrification) uygulamalardır. İstanbul’da Cihangir ve Kuzguncuk’ta bir önceki dönemde başlayan dönüşüm biçimi bu dönem de benzer mahallelerdeki gelişimlerle birlikte devam etmektedir.

Bu dönemde, ayrıca, ulaşılabilirlik ve yeni iletişim teknolojisi ilişkisiyle evre yolları boyunca yeni finans merkezlerinin oluşumuna rastlanmaktadır. İstanbul'da İkitelli böyle bir ticaret ve medya merkezi gelişimine örnektir. Buna karşılık, kentin eski ticaret merkezinde yüksek yoğunluğa doğru bir dönüşüm de devam etmektedir. Diğer yandan tarihi kent merkezleri (İstiklal caddesinde ve Tarihi Yarımada'da olduğu gibi) turizm ağırlıklı işyerlerinin ve hizmetlerin yoğunlaştığı alanlara dönüşmektedir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

İmar planları, birer idari işlem olarak, kentin mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkânlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen şeklin tasarlanması amacıyla yapılırlar. Yapılan planların uygulanabilirliği, kentin gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Uyumu sağlamak için ne kadar çaba gösterilirse gösterilsin yine de planlar bir ölçüde olasılıklara, varsayımlara dayanır. Bu nedenle planlama hiçbir zaman matematiksel kesinlikte olmaz (Kalabalık, 2005, s211). İmar planlarının dayandığı koşullarda değişiklikler meydana gelmesi ya da geleceğe yönelik alınan kararların gerçekleşmemesi gibi durumlarda, söz konusu alanlarda imar planı değişikliği yoluna gidilir. İmar planı değişikliği kavramı; mevcut imar planında bulunan hükümleri değiştiren her türlü eylemi kapsamaktadır. İmar planları değişmez birer uygulama aracı değildir fakat bu, planlar üzerinde her türlü değişikliğin yapılabileceği anlamına gelmemektedir.

İmar planlarında değişiklik yapma konusunda dünyada farklı uygulamalar bulunmaktadır. Bazı ülkelerde plan değişikliği yapmak katı kurallara bağlanmışken, planlı ekonomilere sahip olmayan ve yerel özerklik ilkesinin güçlü olduğu ülkelerde plan değişikliklerinde esnek bir anlayış hâkimdir. Üçüncü bir uygulama ise plan değişikliği yapmanın ne çok katı ne de çok esnek olduğu ve değişen koşullara göre planlarda değişiklik yapılmasına olanak veren ülkelerde bulunmaktadır (Keleş, 2006, s254).

4.1 Plan Değişikliğinin Tanımı

Plan değişikliği; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3. maddesinin 6. bendinin 17.3.2001 tarih ve 24345 sayılı değişikliği uyarınca “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri” olarak tanımlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 maddesine göre, planlarda yapılacak olan değişikliklerde, plan yapım sürecine aynen uyulması gerekmektedir (Çizelge 4.1).

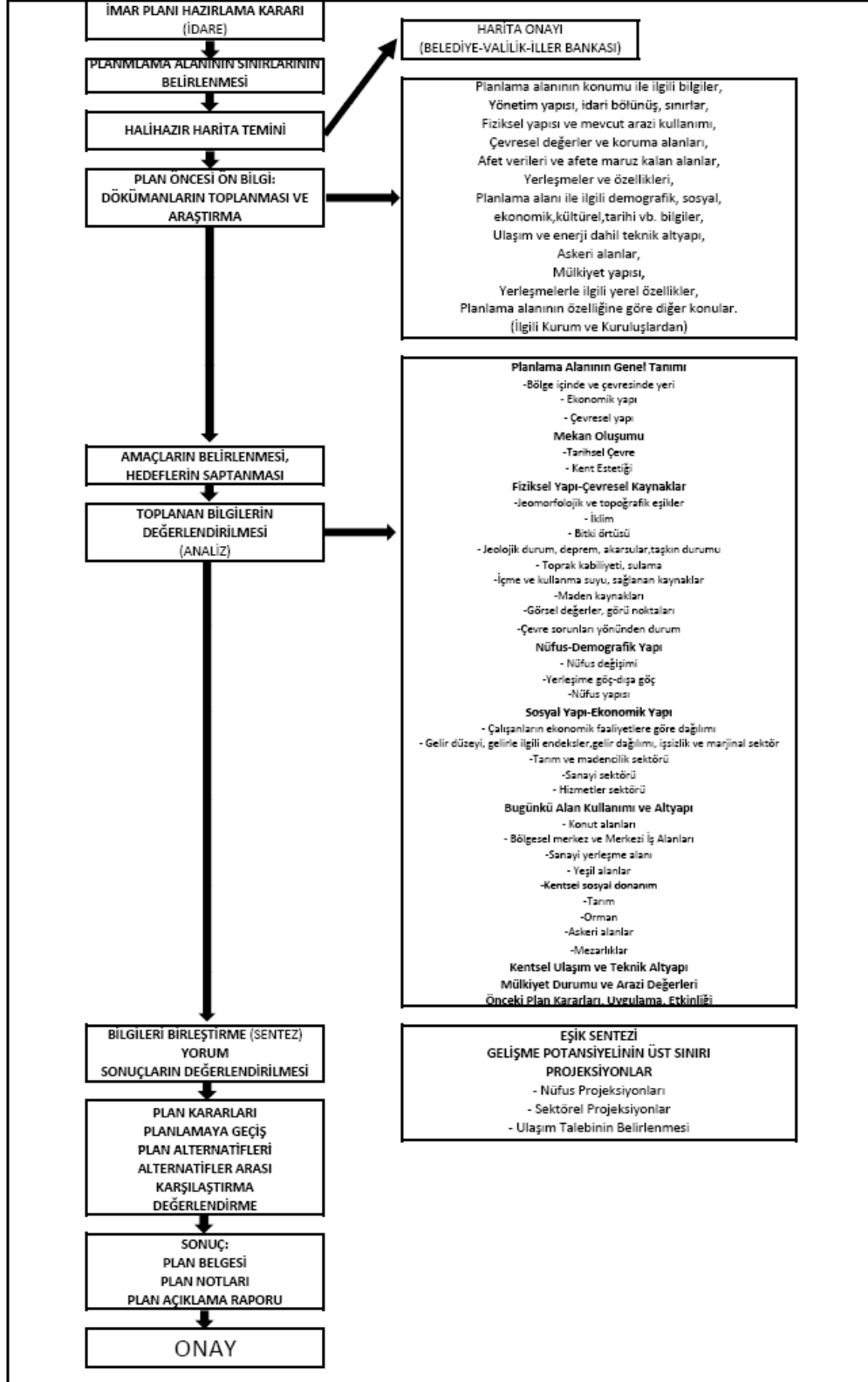
Söz konusu yönetmeliğin 17. Maddesinde, “nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir” ifadesi yer almaktadır. Yerel planların değişmezliği esas olmasına karşın bazı şartların gelişmesi halinde, değiştirilme ilkelerine uyularak planların değiştirilmesi mümkün olmaktadır.

Plan değişikliği her tür ve ölçekteki planlarda uygulanabilir olmasına karşın en sıklıkla gerçekleştirileni uygulama imar planı değişikliği ve bu değişikliğin gerektirdiği nazım imar planı ile ilgili düzenlemelerdir. Uygulama imar planı değişikliği sonucunda nazım imar planı ana kararlarının da bozulmaması gereklidir. Nazım imar planı ana kararlarını etkileyecek bir uygulama imar planı düzenlemesi, plan değişikliği olarak adlandırılması olanaksız bir düzenleme olacaktır (Tekinbaş, 2008, s175).

Değiştirilen imar planının sebep unsurunu, daha önce yapılmış bulunan ve değiştirilecek olan imar planı teşkil eder. İmar planının geri alınabilmesi için, mutlaka hukuka aykırı bir imar planı bulunması zorunludur fakat plan değişikliği için böyle bir zorunluluk bulunmamakta, değişiklik yapılacak imar planı, hukuka uygun ya da aykırı olabilir. Hukuka uygun bir imar planları, ancak imar mevzuatında gösterilen esas ve usule ilişkin koşulların varlığı halinde ve bunlara uyularak tersine bir işlemle değiştirilebilir ya da kaldırılabilirler (Kalabalık, 2005, s213). Plan değişiklikleri, yönetsel yargıya taşınan en önemli dava konularından birisi

niteliğindedir (Keleş ve Mengi, 2003,s174) ve bu nedenle yönetmelikle belirlenen esaslara uyulmasını gerektirmektedir.

Çizelge 4.1: Plan yapım süreci



4.2 İmar Planlarının Değiştirilmemesi İlkesi

Askı süresinin bitimiyle yürürlüğe girmiş ve kesinleşmiş olan imar planlarında kentin fiziksel yönlenmesi belirlenmektedir. Yürürlüğe girdiği tarihten itibaren imar ile ilgili yapılacak her türlü işlemden imar planı esas belge niteliğindedir ve söz konusu plan meri durumda kaldığı sürece bu niteliğini korur.

İmar planlarının hazırlanması sürecinde belirlenmiş olan hedeflere ulaşabilmek için, planlarda mümkün olduğunca değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Bu sebeple planın hazırlanma aşamasında hedefler doğru belirlenmeli, hazırlık aşamasında ve veri toplama dönemi başta olmak üzere tüm planlama çalışmaları detaylı ve titiz bir şekilde yapılmalı, verilerin doğruluğundan emin olunmalıdır. Mevcut bir imar planında yapılan değişiklik sayısı arttıkça plana olan güven ters orantılı biçimde azalmaktadır. Planın hazırlık aşamasında gerekli olan bu titizlik, planda yapılacak değişikliklerin mümkün olduğunca sayısını azaltacak ve plana olan güvenin sarsılmamasında etkili olacaktır. Bununla birlikte, ne kadar detaylı ve titiz çalışılmış olursa olsun, yaşayan bir organizmaya benzeyen kent için planların hiçbir suretle değişmeyeceği hükmünü vermek doğru olmayacaktır. Kent ve kentin içinde bulunduğu şartlar değiştikçe, zorunlulukların gerektirdiği müddetçe plan değişikliği yoluna gidilebilir. Bir planın uygulamaya girdikten sonra beklenen ihtiyaçları karşılayamaması, verilerin tespitinde bulunan hatalar, gelişme stratejilerinde yapılmış olan yanlışlıklar gibi sebepler planlarda değişiklik yapılmasını zorunlu hale getirebilir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/1. maddesindeki “imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz” hükmü, imar planı değişikliğinin yalnızca zorunluluk halinde yapılması gerektiğinin hukuki dayanağı konumundadır.

Kalabalık'a göre imar planlarında yapılan değişiklikler mevzi imar planları ile karıştırlabilmektedir. Bununla birlikte, yoğunluk artışına yol açan, örneğin yapılaşma koşullarında artış öngören ya da donatı kullanımlarını konut, sanayi ya da

ticaret gibi kullanımlara dönüştüren, uygulamalar plan ana kararlarını etkilediği için plan değişikliği değil, revizyon imar planı kapsamına girmektedir (Kalabalık, 2005, s214). Bu nedenle plan değişikliği yoluna gidilmesi durumunda bazı esaslar göz önünde bulundurulmalıdır.

4.3 Plan Değişikliği Yapılırken Göz Önünde Bulundurulması Gereken Esaslar

Her ne kadar imar planlarının değiştirilmemesi ilke olarak benimsenmiş olsa da, bazı zorunluluklar halinde imar planlarında değişiklik yoluna gidilmektedir. Fakat plan değişikliği istenilen her durumda yapılamaz ya da imar planları kişi yararını gözecek şekilde değiştirilemez. İmar planlarında değişiklik yapılırken bazı esaslar göz önünde bulundurulmak zorundadır. Bu esaslar göz önünde bulundurulmadığı takdirde söz konusu değişiklik yargıya taşınabilir ve yapılan değişikliğin iptali yoluna gidilebilir. Plan değişikliği yapılırken göz önünde bulundurulmazı gereken esaslar; şehircilik ve planlama esaslarına uygunluk, planın bütünlüğüne ve plan ana kararlarına uygunluk, kamu yararına uygunluk olarak sıralanabilir.

4.3.1 Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk

İmar planlarında değişiklik yoluna gidildiğinde, plan değişikliği teklifi hazırlanırken, söz konusu değişikliğin şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olması gerekmektedir.

İmar planları, planlanan alanın mevcut durumunun, olanaklarının ve gelecekteki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde tespit edilebilmesi için doğal yapı verileri, mevcut arazi kullanışı ve donatılar, ekonomik ve demografik verilerle ilgili yapılan araştırmalar ve anket çalışmaları sonucunda elde edilen bilgilerle planlama alanı ve orada yaşayan insanlar için en iyi çözüm yollarını bulmak ve sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır. Bu amaçlarla hazırlanan imar planları planlama alanındaki koşulların zorunlu kılması halinde, kanun ve yönetmeliklerle belirlenen usullere uygun olarak değiştirilebilirler.

Plan değişikliği yoluna gidilmesi için öncelikle değerlendirilmesi gereken husus yapılacak değişikliğe gerek olup olmadığıdır. Danıştay 6. Dairesinin 1963 tarih ve

1963/45 sayılı kararına göre, imar planında sonradan değişiklik yapılabilmesi için, ortada imar açısından kamu yararına uygun düşen kesin ve zorunlu nedenlerin varlığı zorunludur. Böyle bir zorunluluk ve kesinlik açık olarak belirtilmedikçe, belli parsellerin sahiplerinin özel çıkarlarını koruyacak nitelikte değişiklikler yapılmaya kalkışılması idare hukuku ilkelerine ve imar mevzuatına uygun düşmemektedir (Kalabalık, 2005, s217).

4.3.2 Planın bütünlüğüne ve plan ana kararlarına uygunluk

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki plan değişikliği tanımında “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte...” hükmü ile belirlenen esasa göre plan değişikliği yapılacak alanda değiştirilecek olan planın ana kararlarına, sürekliliğine bütünlüğüne ve donatı dengesine herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır.

Bu esaslara uyulmadığı takdirde, değiştirilecek olan planın hazırlanması aşamasında yapılan hesaplamalar tümüyle değişecektir, örneğin planda donatı alanı olarak görünen bir alana konut işlevi verilirse yapı yoğunluğunu arttırıcı, plan ana kararlarına aykırı ve sosyal donatı dengesini bozucu bir karar alınmış olacaktır. Bu da yapılan plan değişikliğinin gerekli nitelikleri taşımadığı ve hukuka aykırı bir nitelikte olduğunu gösterir. Mevcut planın ana kararlarının, sürekliliğinin ve bütünlüğünün bozulması durumunda, plan yapım sürecindeki tüm çalışmaların ve donatı hesaplarının da dengesi bozulacak, planın daha önce belirlenmiş olan hedeflerine ulaşması mümkün olmayacaktır.

En sık rastlanan plan değişikliği türü olan uygulama imar planı değişikliği yapıldığında, bu değişikliğin gerektirdiği şekilde nazım imar planları da düzenlenmektedir. Yapılan değişiklik sonucunda nazım imar planı kararlarının bozulmaması gereklidir. Plan ana kararlarında ve planın bütünlüğüne uygun olmayan bir değişiklik, plan değişikliği olarak adlandırılmayacak bir düzenleme olacaktır.

4.3.3 Kamu yararına uygunluk

İmar planlarının hazırlanma amaçlarından biri kamu yararının gözetilmesidir. Bir planda değişiklik yapılması söz konusu ise Plan Yapımına Ait Esaslara Dair

Yönetmelikteki “...kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri” olarak hükmü ile yapılacak değişiklikte kamu yararı aranması zorunluluğu getirilmiştir. Yapılacak bir plan değişikliği bireysel çıkarları gözettiği takdirde bu plan değişikliği gerek ilgili yasa ve yönetmeliklere gerekse etik kurallarına uygun düşmeyen bir uygulama olacaktır. Kamu yararı kavramı dar anlamda, kamu hizmetlerinin kar amacı güdülmeksizin sürekli olarak, toplumsal ihtiyaçları karşılayacak doğrultuda ve eşitlik ilkesini gözeterek tarafsız bir şekilde yerine getirilmesi olarak tanımlanabilir (Ergen, 2006).

Planları hazırlayan kurum ve kuruluşların, bireysel çıkarları koruyucu nitelikte değil, kentin güzelleştirilmesi, fonksiyonların dağılımını düzenleyici, örneğin yeşil alanları çoğaltan, trafik güvenliğini sağlayan bu amaçlarla yolları düzenleyen ve genişleten plan değişikliği önerileri yapması gerekir (Kalabalık, 2005, s217).

4.4 Plan Değişikliğine İlişkin İmar Yönetmeliği Esasları

İmar planlarında yapılacak değişikliklerin belirlendiği ve sınırlarının çizildiği yasal dayanak Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin “Plan Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar” başlığı altında toplanmış olan 3. bölümünde (madde 27-32) düzenlenmiştir. Bu bölümde plan değişikliklerinin hangi durumlarda ve ne şekillerde yapılabileceği konularına açıklık getirilmiştir. Zorunlu hallerin sağlanması durumunda dört farklı durumda imar planı değişikliği yoluna gidilmektedir. Bu dört farklı durum yönetmelik esaslarının dışında ayrıca “plan değişikliği türleri” başlığı altında incelenmiştir.

İmar planlarında değişiklik yapılması söz konusu olan durumlarda bu yönetmelikte yer alan esaslara uyulması gerekmektedir. Plan değişikliklerinde uyulması gereken esaslar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

Madde 27. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
2. İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götüşdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.
3. İmar planında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda 1. bentteki esaslara uyulur. Onaylı imar planlarında kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen kullanımlar dışında kalan alanlarda plan değişikliği yolu ile yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, 1 numaralı bentteki esaslara uyulacaktır.
4. Afettede yerleşim alanlarının imar planlarında yapılacak değişikliklerde yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, 2 numaralı bentteki şartlar aranmaz. Bununla birlikte dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır.

Madde 28. İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu, nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

1. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya arttırılır.
2. Kat adedi arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = \frac{H1 + H2}{2} + 7 \text{ m.}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının irtifası

H2 = Yolun diğerk cephesinde önerilecek yapının irtifasıdır.

Madde 29. İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değışikliklerinde;

1. Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.
2. Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.
3. İmar planlarındaki gelişme alanlarında 7 m.'den dar yaya, 10 m.'den dar trafik yolu açılmaz. Mesken alanlarında mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.
4. İmar planı değışikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez.
5. İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişin değıştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur.

Madde 30. İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değıştirilmesi durumunda;

1. Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değışiklikler plan değışikliği yolu ile yapılamaz.
2. Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliğı hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.
3. Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değıştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir.

Madde 31. İmar planı değışikliklerinin onaylama, askı, onaya itiraz, itirazlarının değerlendirilmesi ve dağıtım konularında 14 ve 16 ncı maddelerdeki esaslara uyulur.

Madde 32. Bayındırlık ve İskân Bakanlığına gönderilecek imar planı değışiklik paftalarında; yerleşme adı, pafta numarası, kuzey işareti, koordinat değıerleri, ölçeğı, kıyı ile ilgili ise kıyı kenar çizgisi işlenir.

4.5 İmar Planlarında Değişiklik Usulü

İmar planı değişiklikleri yapılırken, plan yapımının gerektirdiği tüm usullere uyulmak zorundadır. Plan değişikliklerinin yapılması, onaylanması ve yürürlüğe girme süreci imar planı ile aynı adımları izlemektedir.

İmar planlarında değişiklik yapılması istemi Bayındırlık ve İskân bakanlığından gelebileceği gibi, belediyelerden de gelebilir (Keleş, 2006, s255). 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesinin 3. Fıkrasında; “Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar” hükmü bulunmaktadır. Bu hükme göre Bakanlık belediye meclisi kararına gerek duymaksızın plan ya da plan değişikliği yapma yetkisine sahip olmaktadır. Yalnız Bakanlığın bu yetkisi aynı hükme göre kamu hizmetinin görülmesi amacıyla ve resmi bina ve tesisler ile sınırlandırılmıştır.

İmar planı değişikliği yapılmasının yolu en bilindik şekli ile belediye meclislerince kabul edilmesidir. İmar Kanunu'nun 9. Maddesinde bulunan “Re'sen yapılan planlardaki değişikliklerde yukarıdaki usullere tabidir” hükmü planların ilgili yerel yönetim kuruluşu tarafından yapılması halinde, plan değişikliğinin de aynı usullere göre ve aynı süreçten geçerek ve onaylanarak yürürlüğe girmesi ifade edilmektedir. Bunun yanında özel mülk sahipleri de plan değişikliği talebinde bulunabilmektedir.

4.6 Plan Değişikliğinin Onay Süreci

Planlarda yapılan hataların giderilmesi veya değişen koşullara göre ve farklı durumlara göre plan kararların değiştirilmesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanır. Teklif talebi özel veya tüzel kişilerce yapılabilir.

Plan teklifi çalışmasına tıpkı imar planlarının yapılma sürecinde olduğu gibi teklifin sunulacağı alanla ilgili kurum görüşleri (İSKİ,Ulaşım Daire Başkanlığı, Zemin ve

Deprem Müdürlüğü, vs.) alınarak başlanır. Değişikliğe konu olan alanın ilgili kurum görüşleri alınarak gerekli altlıklar hazırlanır ve böylece planın dikkat edeceği hususlar (havza sınır, taşkın sınır, doğalgaz boru hattı, fay hattı vb) saptanmış olur. 1/5000 den daha küçük ölçekli haritalarda alınmış görüşler varsa, bu görüşler yasal olarak kullanılabilir.

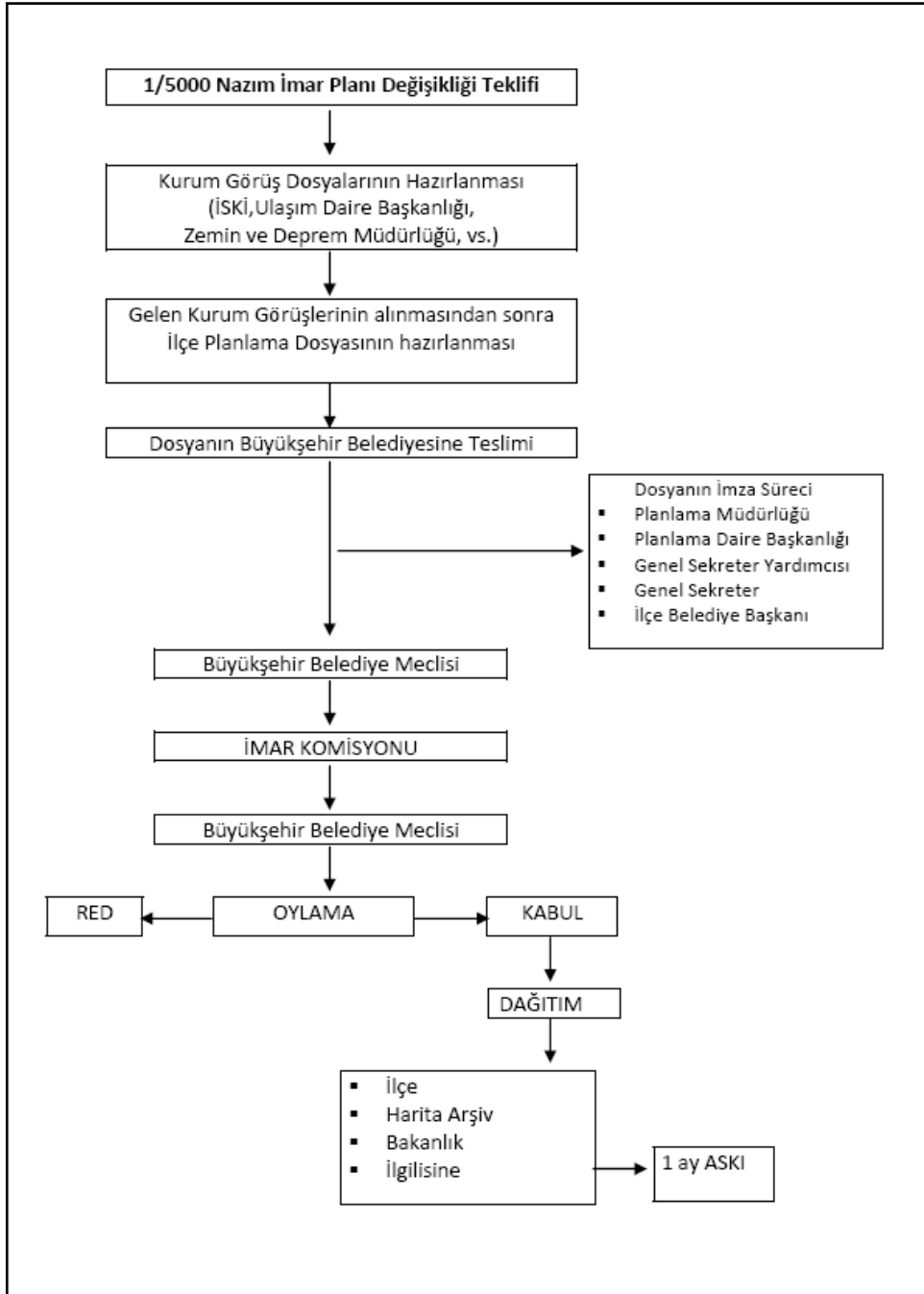
Kurum görüşlerinin alınmasından sonra İlçe Belediyesi ile gerekli süreçler tamamlanarak planlama dosyası hazırlanır. Burada yerel belediye uygulama aşamasında olduğu için plan dosyasının hazırlanmasında hem bilgilendirme hem de yardımcı olma hususunda yetkilidir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi dosyası bu yasal süreçlerden sonra varsa Büyükşehir Belediyesine iletilir. Dosya Büyükşehir Belediyesinde Planlama Müdürlüğü, Planlama Daire Başkanlığı, Genel Sekreter Yardımcısı ve Genel Sekreter makamlarında imzadan geçerek İlçe Belediye Başkanının imzasına sunulur.

İlgili imzalar tamamlandıktan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Dosyası Büyükşehir Belediye Meclisine iletilir. Meclis bu dosyayı alt birimi olan ve plan, proje ve imar konularına bakan İmar Komisyonuna havale eder. İmar komisyonunda görüşülen plan teklifi aynen veya bazı yerlerinin değiştirilmesi koşuluyla veya olumsuz görüşle tekrar Büyükşehir Belediye Meclisine iletilir.

Dosyası Büyükşehir Belediye Meclisinde yapılan oylama sonucu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi red olması sonucu işleme alınmaz. Dosyanın kabul edilmesi durumunda ise dağıtım işlemi yapılarak onaylı “1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi” ilgili kurumlara ve birimlere iletilerek 1 aylık süreyle askıya çıkarılır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onay süreci



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin onaylanması ve askıdan inerek diğer yasal süreçlerin tamamlanmasında sonra söz konusu alanda uygulama yapılabilmesi için nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanması gerekir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi tıpkı imar planlarının yapılma sürecinde olduğu gibi teklifin sunulacağı alanla ilgili kurum görüşleri (İSKİ, Ulaşım Daire Başkanlığı, Zemin ve Deprem Müdürlüğü, vs.) alınarak başlanır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararında konu olan alanın ilgili kurum görüşleri alınarak gerekli altlıklar hazırlanır ve böylece planın dikkat edeceği hususlar (havza sınır, taşkın sınır, doğalgaz boru hattı, fay hattı vb) saptanmış olur. 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalara göre daha detaylı olup kurum görüşleri bu doğrultuda hazırlanan detaylı altlıklara işlenir. Ölçek farkında dolayı detaylanan haritalarda ölçü alınabildiği için kurum görüşlerinde nihai görüş elde edilir.

Kurum görüşlerinin alınmasından sonra İlçe Belediyesi ile gerekli süreçler tamamlanarak planlama dosyası hazırlanır. Burada yerel belediye uygulama aşamasında olduğu için plan dosyasının hazırlanmasında hem bilgilendirme hem de yardımcı olma hususunda yetkilidir.

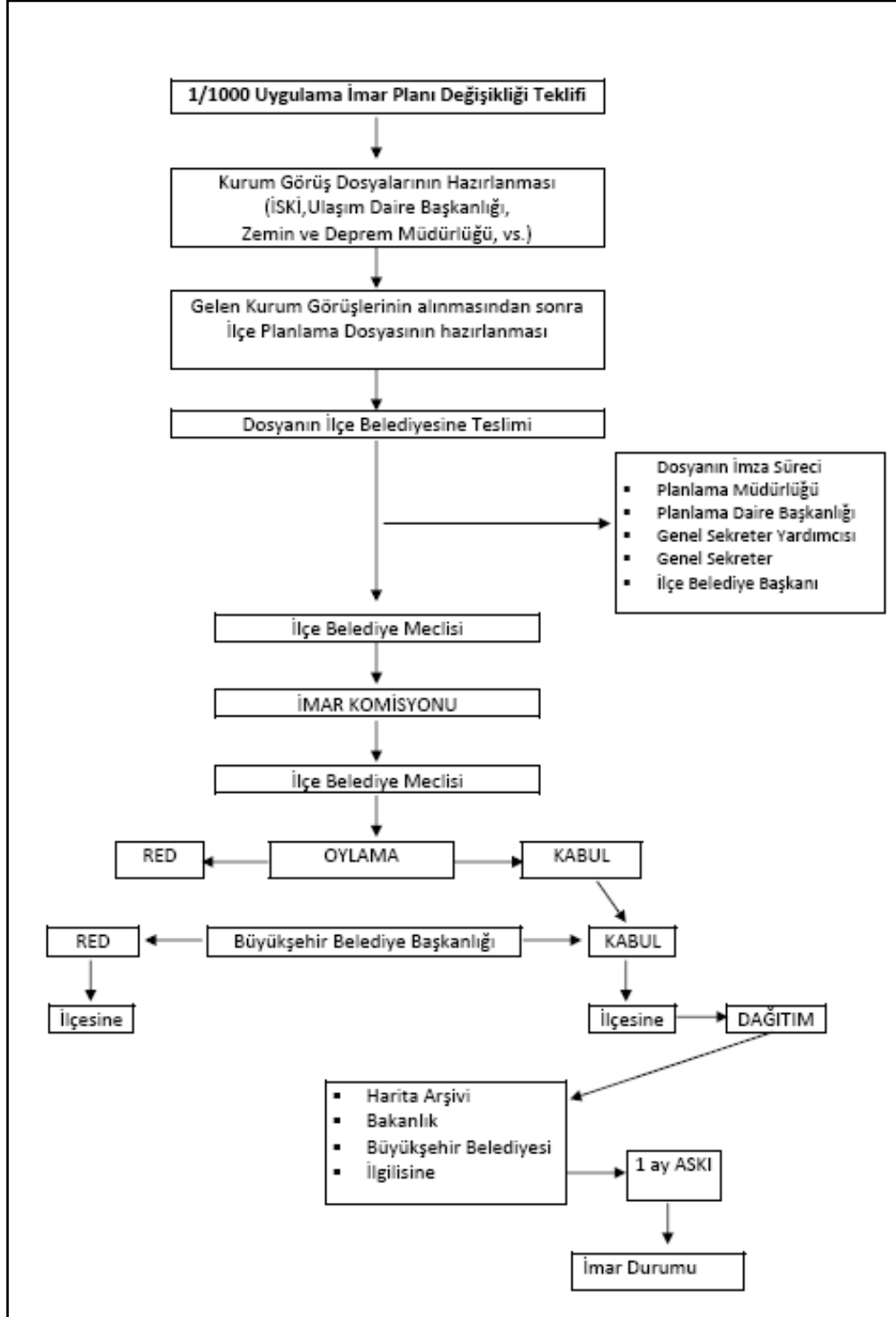
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi dosyası bu yasal süreçlerden sonra varsa Büyükşehir Belediyesine iletilir. Dosya Büyükşehir Belediyesinde Planlama Müdürlüğü, Planlama Daire Başkanlığı, Genel Sekreter Yardımcısı ve Genel Sekreter makamlarında imzadan geçerek İlçe Belediye Başkanının imzasına sunulur.

İlgili imzalar tamamlandıktan sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Dosyası Büyükşehir Belediye Meclisine iletilir. Meclis bu dosyayı alt birimi olan ve plan, proje ve imar konularına bakan İmar Komisyonuna havale eder. İmar komisyonunda görüşülen plan teklifi aynen veya bazı yerlerinin değiştirilmesi koşuluyla veya olumsuz görüşle tekrar Büyükşehir Belediye Meclisine iletilir.

Dosyası Büyükşehir Belediye Meclisinde yapılan oylama sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi red olması sonucu işleme alınmaz. Dosyanın kabul edilmesi durumunda ise dosya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamına iletilir. Başkanlığın “red” veya “kabul” yetkisi vardır. Teklifin reddedilmesi halinde dosya gerekli düzenlemeler için ilçesine gönderilir. Teklifin kabul edilmesi halinde ise dosya ilçesine ve dağıtımına gönderilir. Onaylı “1/1000 ölçekli uygulama imar

planı değişikliği teklifi” ilgili kurumlara ve birimlere iletilerek 1 aylık süreyle askıya çıkarılır (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onay süreci



4.7 Plan Değişikliği Türleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin “Plan Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar” başlıklı 3. bölümünde plan değişiklikleri dört ayrı gruba ayrılmıştır. Bunlar; nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri, kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri ve yolların düzenlenmesine ilişkin yapılan plan değişiklikleri olarak sıralanabilir. Yönetmeliğin 3. bölümünde her türdeki değişiklik için gerekli koşullar ve uyulması gereken esaslar tanımlanmıştır.

4.7.1 Nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri

İmar planlarında değişikliğe konu olan uygulamalardan biri nüfus yoğunluğunda yapılacak değişikliklerdir. Nazım imar planları bölgelerin yapı ve nüfus yoğunluklarını belirleyen işlemlerdir. Plan değişikliği yoluyla planda belirlenmiş olan nüfus yoğunlukları değiştirilemez. Yapılacak olan plan değişiklikleri, kısmi düzenlemeler ile planlama alanına ilişkin farklı düzenlemeler olarak gündeme gelebilir. Aksinin gerçekleştiği durumlarda nazım imar planının belirlemiş olduğu yapı ve nüfus yoğunluğuna ilişkin düzenlemeler gerektiren işlemler, plan revizyonu ile sonuçlandırılması gereken işlemler olacaktır (Tekinbaş, 2008, s176).

Yönetmelikte nüfus yoğunluğunu arttırıcı değişiklikler yapılması hususunda bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Taban alanı kat sayısı (TAKS), kat alanı kat sayısı (KAKS) ve birleştirme-ayırma koşulları değiştirilerek nüfus yoğunluğunu arttırma yoluna gidilecekse, yönetmelikçe belirlenen standartlara uygun olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının da arttırılması gerekmektedir. Eğer nüfus yoğunluğunun arttırılması bina yüksekliği, kat adedi arttırılarak yapılmak isteniyorsa, yönetmeliğin 28. Maddesinin 2 numaralı bendinde belirlenmiş olan formüle uyularak uygulama yapılacaktır. Bu formülün yönetmelikçe belirlenmiş olma sebepleri, binaların birbirinin havasına, güneşine mani olmaması (Ünal, 2003, s96) ve yaşam kalitesinin düşmemesinin sağlanması olarak sayılabilir.

4.7.2 Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. Maddesi sosyal ve teknik altyapı alanlarında yapılacak plan değişiklikleri konusuna ayrılmıştır. Bu madde zorunluluk hali bulunmadıkça, sosyal ve teknik altyapı alanlarının plandaki yerinin değiştirilmesi, küçültülmesi veya kaldırılması için plan değişikliği yapılamayacağı hükmünü getirmiştir. Herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi için, bu alanın hizmet sınırları içinde eşdeğer bir alanın ayrılması şartı koşulmuştur. Hizmet bölgesini farklılaştıran bir düzenleme plan değişikliği kapsamında sayılmamaktadır (Tekinbaş, 2008, s178).

Danıştay 6. Dairesinin 21.10.1998 tarihli ve 1997/32 esas sayılı kararında “...imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilir. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması yönünde yapılan plan değişikliklerinin amaç yönünden yargısal denetimi bu değişiklikleri zorunlu kılan nedenlerin irdelenmesi yoluyla yapılacaktır. Bu irdelenmenin ardından sadece plan değişikliği yapılan alanın değil plan bütünlüğü göz önünde bulundurularak planlanan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı bir biçimde ele alınarak, kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir.” açıklamasına yer verilmektedir.

Sosyal ve teknik altyapı alanları ile ilgili plan değişiklikleri ile ilgili yönetmelikte zorunluluk hali şartının koşulmuş fakat zorunluluk hallerinin neler olduğunu hakkında bir açıklık getirilmemiş olması haksız çıkarların ortaya çıkmasına neden olma potansiyelini barındırmaktadır. Bu sebeple söz konusu plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin gerek ilgili kuruluşların görüşleri gerekse belediye meclis kararlarının gerekçelerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

4.7.3 Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 30. maddesinde sosyal ve teknik altyapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesine ilişkin hükümler getirilmiştir. Bu tür değişikliklerde aranması gereken özellikler; plan ana kararlarının ve bütünlüğünün bozulmaması,

fonksiyonlar arası dengelerin bozulmaması ve yoğunluk hesaplarında değişiklik yapılmaması olmalıdır. Aranılan bu özelliklerin nedeni plan ana kararlarında plan değişikliği yoluyla değişiklik yapılamayacağına hükümlere bağlanmış olmasıdır. Bununla birlikte, yeni bir kullanım kararı ile yeni sosyal ve teknik altyapı alanına olan ihtiyacın ortaya çıkması durumunda, söz konusu değişiklikle birlikte bu konu da ele alınmalıdır.

Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik bir plan değişikliği söz konusu ise, bu değişikliğe konu olan plandaki kullanımın plan ana kararlarının bozulmaması amacıyla başka bir alanda yeniden tanımlanması gerekmektedir. Bu şart sağlanmadığı takdirde yapılacak düzenlemeler plan değişikliği kapsamına girmeyecektir ve plan revizyonu olarak ele alınması gerekecektir.

4.7.4 Yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin “Plan Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar” başlığı altında toplanmış olan 3. bölümünün 29. maddesinde yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri hükme bağlanmıştır.

Ulaşım sistemi ile ilgili kararlar, planın diğer kullanım alanları ile birlikte ve bir bütün olarak düzenlenir. Bu kararlar, kent ulaşım sistemi kademelenmesinde her biri ayrı işleve sahip olan ana arterleri, toplayıcı yolları, tali yolları ve yaya yolları ile bunların dağılımlarını belirler (Tekinbaş, 2008, 179). Zorunluluk hallerinin sağlanması durumunda ulaşım sistemi ile ilgili plan değişikliği yoluna gidilebilir. Uygulama aşamasında, topografyanın uygun olmayışı, parselasyonun gerekli kılması gibi nedenlerle yolların güzergâhlarında, devamlılığını etkilememek kaydıyla genişliklerinde plan ana kararları ve bütünlüğünü etkilememek kaydı ile değişiklikler yapılabilir.

5. ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN MEVCUT DURUMU, MEKÂNSAL GELİŞİMİ VE PLANLAMA SÜRECİ

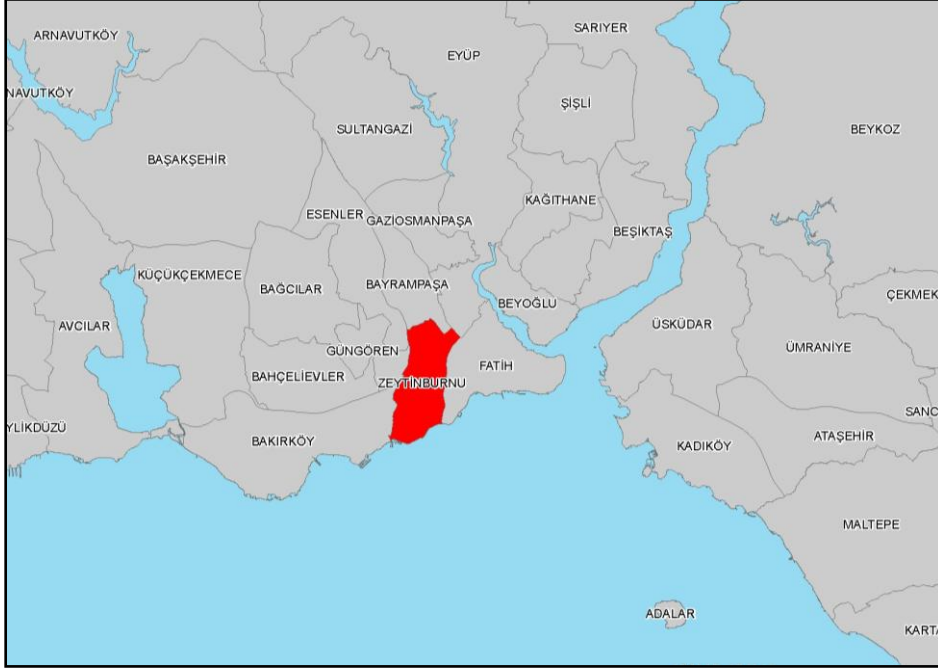
5.1 Zeytinburnu İlçesinin Mekânsal Gelişimi

5.1.1 Konum



Şekil 5.1: Zeytinburnu ilçesinin İstanbul içindeki yeri

Zeytinburnu ilçesi Çatalca yarımadasında yer almaktadır. İlçenin batısında Bakırköy ve Güngören ilçeleri, kuzeybatısında Esenler ilçesi, kuzeyinde Bayrampaşa ilçesi, kuzeydoğusunda Eyüp ilçesi, doğusunda Fatih ilçesi, güneyinde Marmara Denizi yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 1130 Ha'dır Şekil 5.1'de Zeytinburnu ilçesinin İstanbul içindeki yeri ve Şekil 5.2'de çevresindeki ilçelerle ilişkisi görülmektedir.



Şekil 5.2: Zeytinburnu ilçesinin çevresindeki ilçelerle ilişkisi

5.1.2 Tarihçe ve Mekânsal Gelişim

Roma ve Bizans Dönemi:

Roma döneminde önemli bir ulaşım aksı olan, Via Egnatia yolu Zeytinburnu topraklarından geçiyordu. Bu dönemde gezinti ve dinlenme yeri olarak kullanılan bu bölge Çırpıcı Çayırı Ayazmasıyla daha 5. yüzyıldan itibaren İstanbul'un en gözde mesirelerinden biri haline gelmiştir. Bu civarda bilinen en eski yapı Balıklı Ayazması yakınındaki Panayia Kilisesi'dir.

Osmanlı Dönemi:

15. yüzyılın ikinci yarısında, İstanbul'un Türkler tarafından fethini takip eden yıllarda bölgede bilinen en eski yerleşim Kazlıçeşme civarında olmuştur. Fetihden sonra Yedikule Hisarı'nı inşa ettiren Fatih Sultan Mehmet Han Kazlıçeşme'de tabakhaneler kurdu ve yine onun yaptırdığı cami etrafında küçük bir yerleşim oluşmuştur. Bu yerleşim civardaki bilinen en eski Türk iskânıdır.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 19. yüzyıldaki sanayileşme çabaları içinde Zeytinburnu'ndan Küçükçekmece'ye doğru sıralanan bir dizi fabrika yanında Zeytinburnu'nda tabakhanelerin yanında çelik boru, ray, pulluk, top, kılıç, kama ve benzeri madeni ürünler imal eden bir dökümlü kurulu. Makine donanımı ve

mühendislerin yanı sıra Avrupa'dan getirilen işçiler için de yakınlarında 200 m. uzunluğunda iki katlı barakalar inşa edilir. Ayrıca bir de dokuma fabrikası kurulur.

Yine fethi izleyen yıllarda İstanbul'un Türklerin eline geçmesiyle çok eskiden kentte yerleşmiş bulunan Rumlar arasında bir takım anlaşmazlıklar yaşanmış ve bu anlaşmazlıklar neticesinde "Kudüslü Papazlar" diye adlandırılan topluluk, Kazlıçeşme dolaylarına, bugün Zeytinburnu olarak bilinen burna yerleşmiştir. Kudüslü Papazların burada yerleşmeleriyle bölgede gözle görülür bir canlanma olmuş, onların yetiştirdikleri tarım ürünleri, zeytin ve çeşitli yemişler ile Zeytinburnu'nda tarım faaliyetleri artış göstermiştir.

16. yüzyılın başlarında sur dışına mescit ve tekkelerin yapılmasıyla birlikte bu topraklarda yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır. 16., 17. ve 18. Yüzyıllarda oluşan bu yerleşim alanları ile birlikte Zeytinburnu'nun tarihi dokusunun oluşumu da gerçekleşmiştir. O dönemde Marmara'dan Haliç'e kadar uzanan sur dışı bölgesi yoğun iskân sahalarına uzaklığı nedeniyle İstanbul'daki derviş zümrelerin rağbet ettikleri yerler olmuştur. 19. yüzyılda Zeytinburnu ve çevresinin Yenikapı Mevlevihanesi'ne bağlı Mevlevilerinin faaliyet alanı olduğu bilinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi:

20. yüzyılın başlarında, Cumhuriyetin ilan edildiği tarihlerde ise ilçenin bugünkü toprakları Bakırköy ilçesi sınırları içinde yer almıştır. İlçenin Kazlıçeşme, Maltepe ve Merkez Efendi haricindeki alanlarda yerleşim bulunmuş, yine bu yıllarda Bizans ve Osmanlı dönemlerinin gözde mesirelerinden olan Çırpıcı Çayırı hâlâ eski canlılığını korumuştur.

Cumhuriyet öncesinde de dericilerin toplandığı bir yer olan Kazlıçeşme'de 1927 yılında Bezmen Dokuma Fabrikası kurulur. Bu, yörede dericilik dışındaki ilk sanayi tesisidir. 1930 öncesi İstanbul'da kurulan toplam 6 dokuma fabrikasının ikisi bugünkü Zeytinburnu İlçesi'nde yer almıştır.

Cumhuriyet Sonrası Dönem:

İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 1947 yılında yayımladığı "İstanbul Sanayi Bölgelerine Ait Talimatname"nin İstanbul'da sanayi bölgesi olarak ayrılan bölgeler arasına Zeytinburnu'nu da katması ilçenin kaderini değiştirmiştir. Söz konusu

kanunla beraber bölgede hızla sanayi tesisleri inşa edilmeye başlanmıştır. Aynı tarihlerde Balkanlar'dan gelen göçmenler, 1950'lerden itibaren ülkenin çeşitli bölgelerinden İstanbul'a gelenler ve Menderes istimlâkleri esnasında Aksaray ve civarında evleri yıkılan vatandaşlarla beraber Zeytinburnu topraklarına yerleşmeye başlamışlardır. Gerçekleşen hızlı ve düzensiz yapılaşma sonucu Zeytinburnu mesire olma özelliğini kaybetmeye başlamıştır. Yörenin sanayi için bir cazibe merkezi haline gelmesiyle birlikte deri, dokuma, çimento ve diğer bazı dallardaki işyerleri de çevrede toplanmaya ve birçok yeni sanayi tesisi kurulmaya başlanmıştır.

Ağustos 1949 tarihli gazetelerde İstanbul'da sanayi bölgeleriyle ilgili olarak ikinci bir karar yayınlanmıştır. İlgili komisyonun raporuna göre, diğer yerler arasında Maltepe dolayları ve Kazlıçeşme-Zeytinburnu çevresi ağır sanayi bölgesi olarak tespit edilmiştir.

1940'ların ikinci yarısından itibaren Zeytinburnu toprakları insanla dolup taşmaya başlamıştır. İlçenin sanayi bölgesi olarak seçilmesi ve topraklarının ucuz fiyatlarla yerleşime açılmasıyla birlikte, sanayi tesislerinin yanı sıra gecekondu hızla yayılmıştır. Zeytinburnu topraklarını yolsuz, okulsuz, düzensiz, plansız bir gecekondu kenti kaplamıştır. Bu gidiş kendine özgü evrelerle 1966 yılına değin süregelmiştir. Bölge 1957 yılında ilçe olduğunda neredeyse tamamı gecekondu olmaktadır. Bu gelişigüzel gidişi önlemek için 30 Temmuz 1966 tarihinde 775 Sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya rağmen gecekondu yapımı eski hızında olmasa da sürmeye devam etmiştir.

Takip eden yıllarda, geçirdiği değişimle Zeytinburnu, düzenli ve planlı yapılanması olan bir ilçe olma yolunda önemli adımlar atmıştır. Türkiye ekonomisi için büyük önem arz eden ilçe, deri ve tekstil sektörünün kalbi olmasının yanında, birçok önemli fabrikaya da ev sahipliği yapmıştır. 1960-1970 arasında ise, Zeytinburnu-Bakırköy sanayi alanları Londra Asfaltı'na paralel olarak Halkalı, Sefaköy, Firuzköy, doğrultusunda yayılmıştır. 1955-1973 arasında Zeytinburnu'nda 325 fabrika ve imalathane kurulmuştur.

1960'lı yıllarda İtalyan şehir plancısı Prof. Luigi Piccinato tarafından Zeytinburnu için inşa edilecek Çevreyolu'nun başlangıç noktalarından biri ve güçlü bir denizyolu

bağlantısıyla bütünleştirilmiş İstanbul'un yeni merkez garı işlevi önerisi geliştirilmiştir.

Zeytinburnu'nda 11.06.1970 tasdik tarihli Otobüs Terminali-Hal ve Muhtelif Depolama Sahaları Planı ile bir toptancı hali planlanır. 24.04.1958 ve 12.04.1960 tasdik tarihli Otogar Sahası Planları bu planın yürürlüğe girmesiyle iptal edilmiştir. Yine bu çerçevede, 1970'lerden beri Tuzla'da bir organize sanayi bölgesine taşınması öngörülen Kazlıçeşme'deki dericiler için 1982'de Tuzla Dericiler Organize Sanayi Bölgesi planı hazırlanmıştır. 1980'lerde İstanbul'un imar ve planlama gündemini belirleyen dinamiklerden biri de "desantralizasyon" olmuştur. 1980 tarihli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı'nda Zeytinburnu İlçesi için önerilen işlevler konut alanları ve kısmen sanayi olarak öngörülür. 1980'lerin sonlarından itibaren 500 yılı aşkın bir süredir Kazlıçeşme'de bulunan dericilerin taşınması söz konusu olur ve deri imalathaneleri 1990'ların başlarından itibaren Tuzla'daki yeni sanayi bölgesine taşınmaya başlanmıştır. Geride kalan köhnemiş bir çevre oluşturan deri imalathanelerinden ise, bütünüyle yıkılarak, yoğun bir kentsel doku içinde rekreatif amaçlarla kullanılabilen geniş bir alan kazanılmıştır. Buna karşın, bu alanda çeşitli planlama ve imar sorunları nedeniyle aktif bir düzenleme yapılamamıştır.

Bu dönemde Zeytinburnu'nda bir liman inşa edilmesi düşüncesi ilk kez Cumhuriyet döneminde gündeme gelmiştir. 1932-1933 yıllarında İstanbul Nazım Planı'nı elde etmek amacıyla açılan uluslararası yarışma dâhilinde davet edilen Fransız uzmanlar Agache ve Lambert ile Elgötz arasında Lambert, İstanbul için asıl liman yerini Marmara sahillerinde Yedikule'den Bakırköy'e kadar uzanan alanda önermiştir. 31 Mart 1955'de İstanbul Belediye Meclisi'nde kabul edilen İstanbul Sanayi Bölge Planı'na göre, Yedikule'de yöredeki sanayi alanlarına hizmet edecek bir liman da önerilmiştir. Zeytinburnu'nda bir liman önerisi, 1960'ların başlarında İstanbul'un planlanmasında danışmanlık amacıyla Türkiye'ye davet edilen ünlü İtalyan şehir plancısı Luigi Piccinato tarafından da dile getirilmiştir ve İstanbul için daha sonraları gerçekleştirilen çeşitli plan ve raporlarda da Zeytinburnu'nda bir liman inşa edilmesi düşüncesi yer almaya devam etmiştir. Zeytinburnu sahilinde Bakırköy'e doğru eski kum iskelelerinin yerinde inşa edilen Zeytinburnu Limanı, "Zeyport" 1997 yılında hizmete girer. Liman, çoğunlukla Karadeniz ülkeleriyle yapılan bavul ticareti için Salıpazarı'na bir seçenek yaratmak amacıyla inşa edilir. Özel sektör eliyle inşa

edilmiş ve yine özel sektörece işletilmekte olan limanın yapım amacı doğrultusunda oldukça yararlı ve verimli olduğu söylenebilir.

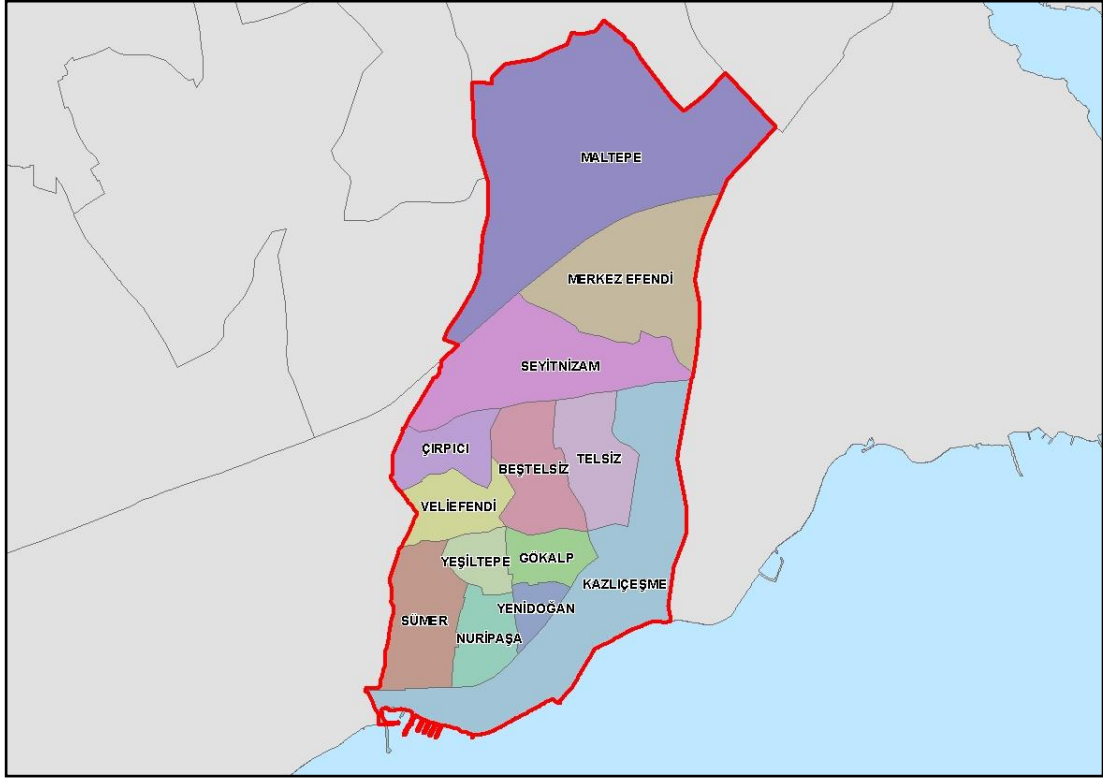
1990'ların ortasında Zeytinburnu gecekondularının çoğunun apartmanlaşmıştır. 1990'ların ortasında, mülkiyet sorunlarının geç çözülmesi ve o tarihte imar-ıslah planlarının yapımının gecikmesi nedeniyle eski gecekondulardan geriye sadece Çırpıcı ve Telsiz mahallelerindeki bazı örnekler kalmıştır. Günümüzde; Zeytinburnu kentsel mekân olarak son derece yoğun, sıkışık ve standartları düşük bir yapılaşma düzenine sahiptir. Özellikle konut alanlarındaki yerleşme düzeni, gecekondu döneminin mirası olarak çok sayıda küçük yapı adası ve sokaktan oluşmaktadır.

1994 yılında hizmete giren ve Sirkeci'den başlayan hızlı tramvay hattı, büyük bir ulaşım kolaylığı sağladığı Zeytinburnu'nun kuzey bölgelerinden geçip Seyit Nizam Caddesi yoluyla batıya yönelmektedir. Güneyden geçen demiryolu hattı ise, Kazlıçeşme'deki dericilerin kaldırılmasından sonra yolcu potansiyelinde önemli bir kayba uğramasına rağmen yöredeki endüstrinin işgücü için başlıca toplu taşıma aracı olmaya devam etmektedir. Zeytinburnu, bir yandan eski sanayi faaliyetlerinden arınılarken, yerlerine yenilerini koymaktadır. Yeni işlevler dokuma ve dericilik temelli toptan ve perakende ticaret üzerinde yoğunlaşmaktadır.

5.2 Zeytinburnu İlçesinin Mevcut Durumu

5.2.1 İdari Yapı

Zeytinburnu ilçesi 1950'lere kadar doğusu Fatih, batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetilmiş ama bu tarihlerden itibaren nüfusun hızla artması bölgede idari bir düzenlemeyi zorunlu kılmıştır. Bunun sonucunda 30 Temmuz 1953 tarihinde ilçenin doğu bölgesi Zeytinburnu Bucağı olarak Fatih'e bağlanmış; batı bölgesi ise yine Bakırköy'e bağlı olarak kalacak şekilde düzenlenmiştir. İlçede nüfusunun gün geçtikçe artması bucak yönetim sisteminin yetersiz kalmasını beraberinde getirmiş ve neticede 1 Eylül 1957 tarihinde çıkarılan 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu ilçelik statüsüne kavuşmuş olup ve İstanbul'un 14. ilçesi olarak yönetilmeye başlanmıştır.



Şekil 5.3: Zeytinburnu ilçesinin idari yapısı

2008 tarihli 5747 sayılı kanun ile ilçe ve mahalle sınırlarında herhangi bir değişiklik yaşanmayan ilçede kırsal yerleşim bulunmamaktadır. İlçe 13 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Beştelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkez Efendi, Nuri Paşa, Seyit Nizam, Sümer, Telsiz, Veli Efendi, Yenidoğan ve Yeşiltepe mahalleleridir (Şekil 5.3).

5.2.2 Nüfus ve Sosyo-Ekonomik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 12.697.164 kişidir. Zeytinburnu ilçesi İstanbul'un hızlı nüfus artışından nasibini alan ilçelerinden biri durumundadır. 1953 yılında Fatih ilçesinin bir bucağı konumundayken geçen kısa süre içinde nüfusunda hızlı bir artış yaşamış (1955 sayımında 17.585 olan nüfus beş yıl sonra 1960'ta 88.341 olmuştur) ve 1957'de bucak konumundan İstanbul'un 14. ilçesi konumuna geçmiştir. İstanbul ili ve Zeytinburnu ilçesinin yıllara göre nüfus değerleri Çizelge 5.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 5.1: Zeytinburnu ilçesinin ve İstanbul'un yıllara göre nüfus değerleri (TÜİK)

Yıllar	Zeytinburnu	İstanbul
1955	17.585	1.268.771
1960	88.341	1.466.535
1965	102.874	1.742.978
1970	117.905	2.132.407
1975	123.548	2.547.364
1980	124.543	2.772.708
1985	147.849	5.475.982
1990	165.679	6.629.431
2000	284.814	8.803.468
2008	288.743	11.372.613

Murat ve Yunus'a göre "Zeytinburnu da nüfus yoğunluğu sürekli artan bir ilçedir. Zeytinburnu ilçesinin nüfus yoğunluğu 1960 yılında 73-,362 kişi/km² iken bu miktar 2000 yılında 2,8 katlık veya %180'lik bir artışla 20.639 kişi/km²'ye yükselmiştir.

Toplam nüfus içinde çocuk nüfus oranı 1990-2000 yılları arasında Türkiye genelinde %35'ten %29,8'e, Zeytinburnu'nda %28,3'ten %26,5'e ve İstanbul'da da %29,7'den %26,3'e düşmüştür. Yetişkin nüfusun toplam nüfus içindeki payı 1990-2000 yılları arasında ülke genelinde %40,6'dan %44'e, Zeytinburnu'nda %44,2'den %47,3'e, İstanbul genelinde de %45,3'ten %48'e yükselmiştir.

1980-2000 yılları arasında okuma yazma bilmeyenlerin oranı ülke genelinde %32,5'ten %12,7'ye, İstanbul'da %16,5'ten %6,6'ya, Zeytinburnu'nda ise %22'den %7,5'e düşmüştür.

Hem İstanbul genelinde hem de Zeytinburnu'nda erkek ve kadın işgücünün en çok bulunduğu iktisadi faaliyet alanı imalar sanayidir. Türkiye genelinde sanayi sektöründeki iş gücünün yaklaşık 1/4'ü hizmetler sektöründeki iş gücünün 1/5'i İstanbul'da bulunurken, Zeytinburnu'nun İstanbul içindeki payları toplam işgücünde azalmış (%2,5'ten %2,4'e), hizmetler sektöründe (%2,1'den 2,2'ye) artmakta, sanayi sektöründe (%3,2) aynı kalmaktadır."

2000 yılında Türkiye ve İstanbul geneli ile Zeytinburnu'nda cinsiyet oranlarının benzer özelliklere sahip oldukları görülmektedir. Buna göre erkeklerin toplam nüfus içindeki oranı yaklaşık %51 kadınların ise yaklaşık %49 değerlerindedir.

Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı araştırmalarında kullanılan 2000 yılı nüfus sayım bilgilerine göre Türkiye genelinde 4,5 olan hane büyüklüğü İstanbul genelinde 4'e düşmüştür. İstanbul içinde en yüksek değeri 5.5 olan hane halkı büyüklüğü, Boğazın her iki yakasında ve batıda Zeytinburnu'ndan doğuda Kartal'a kadar uzanan sahil şeridi boyunca 3 ve altında değerlere sahip mahallelerden oluşmaktadır (15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s199). İstanbul'un yüksek nüfus yoğunluğuna sahip ilçesi olan Beyoğlu'ndan sonra gelen Fatih, Zeytinburnu ve Güngören ilçeleri de yüksek nüfus yoğunluğu değerlerine sahiptir" (Murat ve Yunus, 2005).

5.2.3 Ulaşım

İlçe içinden geçen en önemli ulaşım aksı D-100 karayoludur. İkinci önemli aks ilçenin güneyinden geçen ve Bakırköy ilçesinden Eminönü ilçesine uzanan Kennedy Caddesi (Sirkeci-Florya sahil yolu)'dir.

Kabataş-Zeytinburnu Tramvayı, Zeytinburnu-Güngören-Bağcılar Tramvayı ve Aksaray-Havalimanı Hafif Metrosu ilçenin içinden geçen raylı sistem güzergâhlarıdır. İlçenin güneyinden İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan demiryolu geçmektedir (Şekil 5.4).



Şekil 5.4: Zeytinburnu ilçesinin mevcut ulaşım yapısı

6. ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN PLANLAMA SÜRECİ, MEVCUT PLANLARI VE PROJE ÇALIŞMALARI

6.1 Planlama Süreci

1936 yılında Prost'un yapmış olduğu nazım ve uygulama planları İstanbul'un yapılaşmasında önemli izler bırakmıştır (Şekil 6.1). Prost'un yapmış olduğu Tarihi Yarımada Nazım Planı'nda tarihi şehir, yol ve yapılaşma dokularını tadil ederken Sur dışı için aldığı koruma kararı özel bir öneme sahiptir (Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, 2006, s39). Planda Surlara paralel 500 metre batıdan geçecek bir çizgi ile Surlar arasında kalan bölgede yeni yapılaşma yasaklanmış ve bu şekilde Zeytinburnu ilçesi sınırları içinde Kazlıçeşme mahallesinin olduğu alan 1960'lı yıllardaki gelişmelere kadar iyi bir şekilde korunmuştur.

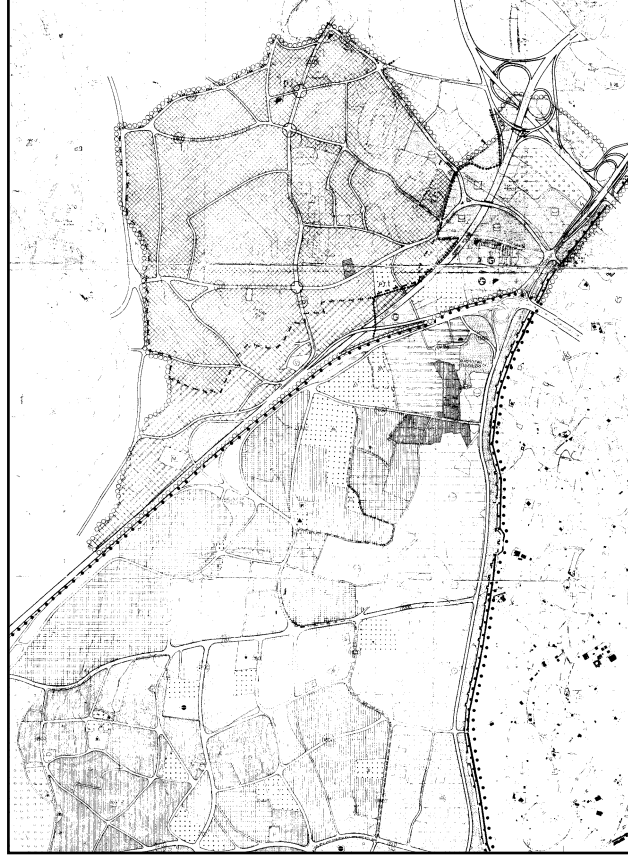


Şekil 6.1: Prost Planı (1936)

Zeytinburnu ilçesi İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 1947'de yayımlanmış olduğu "İstanbul Sanayi Bölgesine ait Talimatname" ile bir değişim sürecine girmiştir. Bu talimatnameye göre Kazlıçeşme bölgesinin yanında Zeytinburnu da sanayi alanlarına katılmıştır. Sanayi tesislerinin Zeytinburnu'nda kurulmaya başlamasıyla birlikte aynı dönemde alana Balkanlar'dan gelen göçmenler de yerleşmiştir. Sanayi alanların yarattığı gelişme baskısı ile hızlı bir şehirleşme sürecine giren alanda sanayi tesisleri, imalathaneler, tamirhanelerin yanında gecekondular tarzı yapılar gelişmiştir. 29.04.1966 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Sanayi Planı kararları ve bu çerçevede düzenlenen 1966-1967 tarihli 1/5000 ölçekli Rami ve Topkapı Sanayi Planları ile 30.10.1986 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Sanayi Planları ile Rami ve Topkapı bölgesine yerleşmiş olan sanayi alanları giderek daha da yayılmıştır. Nazım plan kararlarıyla alınan sanayi tesislerinin yapılanma kararlarının uygulama imar planları üretilmeden nazım planlar üzerinden verilmesi ile bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarını yetersizliği, sanayi alanlarının yarattığı olumsuz çevre koşulları, bölge bütünü, tarihi dokuyu ve konut alanlarını tahrip etmiş ve bölge kısa süre içinde sosyal ve fiziksel anlamda çöküntü bölgesi haline gelmiştir.

Millet Caddesi E-5 bağlantısının kuzeyinde kalan 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Nazım İmar Planı ile planlama alanını kapsayan bölgenin fonksiyonel yapısı üst plan kararlarına göre yeniden düzenlenerek, sanayiden arındırılması amaçlanmış, sanayi alanları "sanayi dönüşümlü hizmet alanları" olarak planlanmıştır. Planın Sur Tecrit alanı içinde kalan kısmına ağırlıklı olarak "turizm" fonksiyonu verilmiş, düşük yoğunluklu yapılanma koşulları getirilmiştir.

11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu ilçesinin yerleşim alanlarını kapsayan Zeytinburnu Merkez Nazım İmar Planı ile Şekil 6.2'de gösterilen 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Nazım İmar Planı'nın Topkapı Otogar Sahası'na ilişkin ve Zeytinburnu'nun mekânsal değişiminde büyük öneme sahip 30.10.1995 tasdik tarihli plan değişikliği ile Trakya ve Anadolu Otogarlarının bulunduğu alan "Şehir Parkı Alanı"na alınarak, İstanbul kara surları yakın çevresinde kentin tarihi ve kültürel değerine katkıda bulunulması amaçlanmıştır.



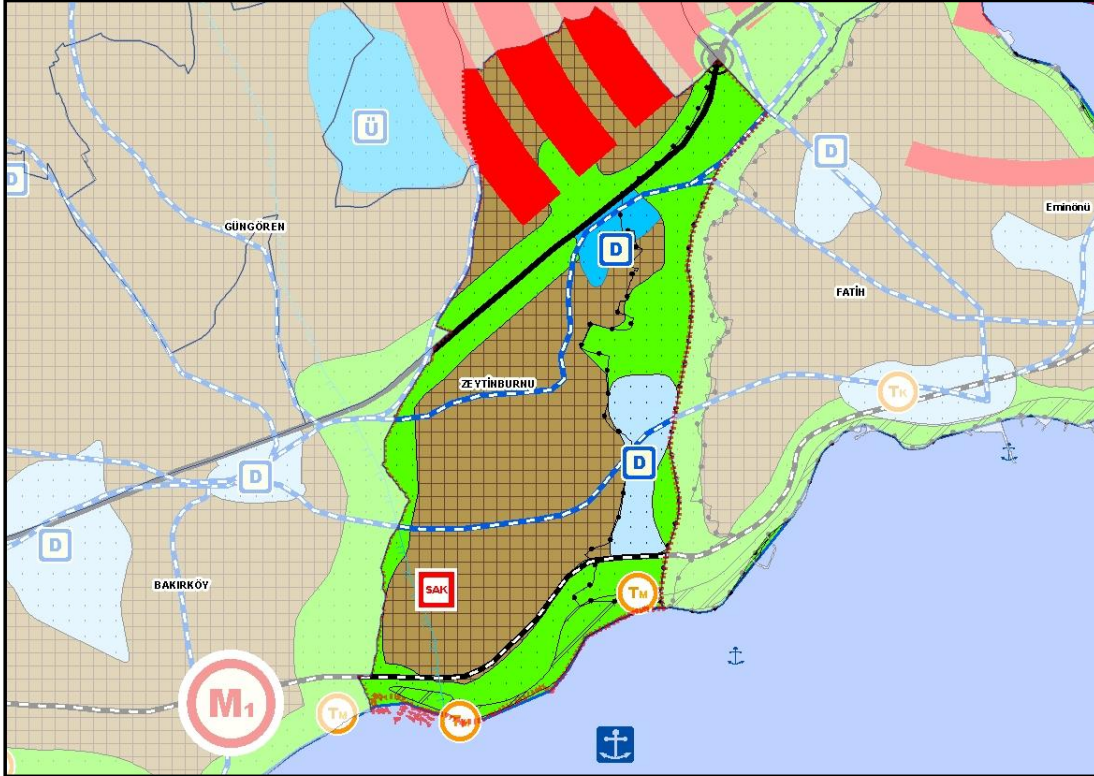
Şekil.6.2: 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Nazım İmar Planı

Zeytinburnu sınırlarında, planlama süreci içinde, Zeytinburnu'nun güneyi ile Marmara Denizi arasındaki 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi olan 71 Ha'lık Turizm Merkezi Alanı (1989'da Turizm Merkezi ilan edilmiştir)'nda farklı zamanlarda birkaç plan yürürlüğe girmiştir. Sınırları üst üste gelen bu çok planlı durum, alanın parçacıl bir planlama anlayışı ile planlandığını göstermektedir. Turizm Merkezi alanı ilan edilen bölgede Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca farklı zamanlarda planlar yapılmış fakat gerek İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca gerekse meslek odaları tarafından bu planlar yargıya taşınmış ve bir kısmı ya da tümü olmak üzere yürütmeyi durdurma kararları alınmıştır.

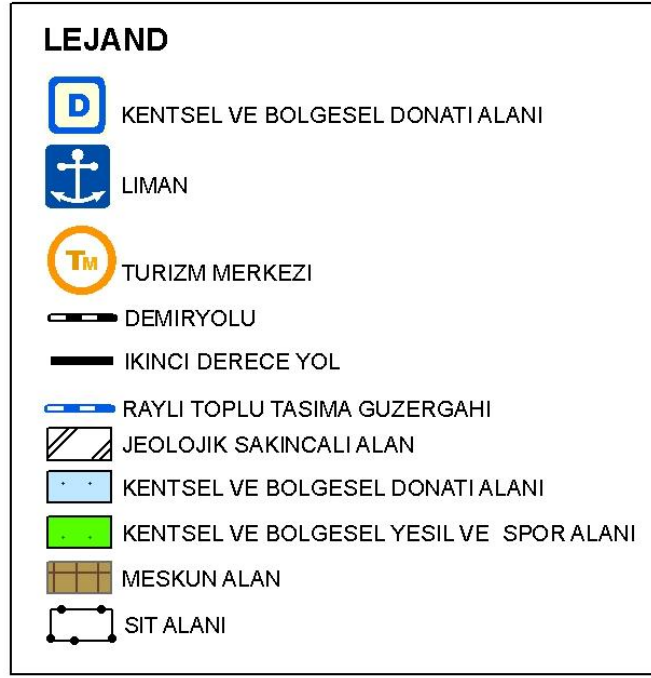
6.2 Plan Mozaiği

6.2.1 İlçenin üst ölçekli planlardaki durumu

15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı il bütününde yürürlükte olan en üst ölçekli plan konumundadır. Söz konusu planda, Zeytinburnu ilçesi için getirilen kararlar; Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları, Koruma Alanı (Sur Tecrit Alanı için), Meskûn Alanlar, Doğal Afetler Açısından Riskli Alanlar ve Jeolojik Sakıncalı Alanlardan oluşmaktadır. Bunun yanında ilçenin sahil kesiminde Turizm Merkezi ve Kurvaziyer limanı kullanımları bulunmaktadır (Şekil 6.3 ve Şekil 6.4).



Şekil.6.3: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Zeytinburnu ilçesi



Şekil.6.4: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı açıklamaları

6.2.2 İmar planı mozaikleri

Zeytinburnu ilçesinde yürürlükteki nazım imar planları üç farklı türde plandan oluşmaktadır. Bunlar Zeytinburnu ilçesi yerleşik alanını kapsayan nazım imar planı, Sur tecrit alanını kapsayan koruma amaçlı nazım imar planı ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi olan 71 Ha'lık Turizm Merkezi Alanında Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yapılmış olan planlardır. İlçedeki yürürlükte olan 5 adet 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır (Şekil 6.5 ve Şekil 6.6). Bunlar;

Zeytinburnu yerleşik alanına ilişkin;

- 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Nazım İmar Planı
- 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767,771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı

Zeytinburnu Sur Tecrit alanına ilişkin;

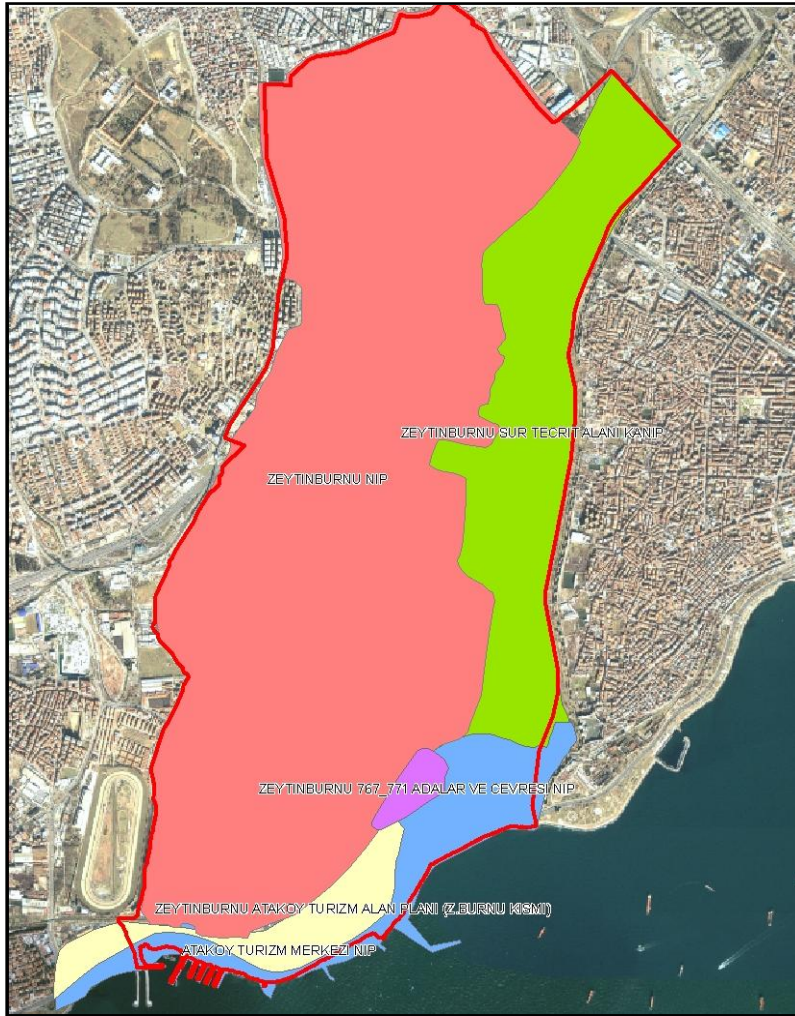
- 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Turizm Merkezi Alanı'na ilişkin;

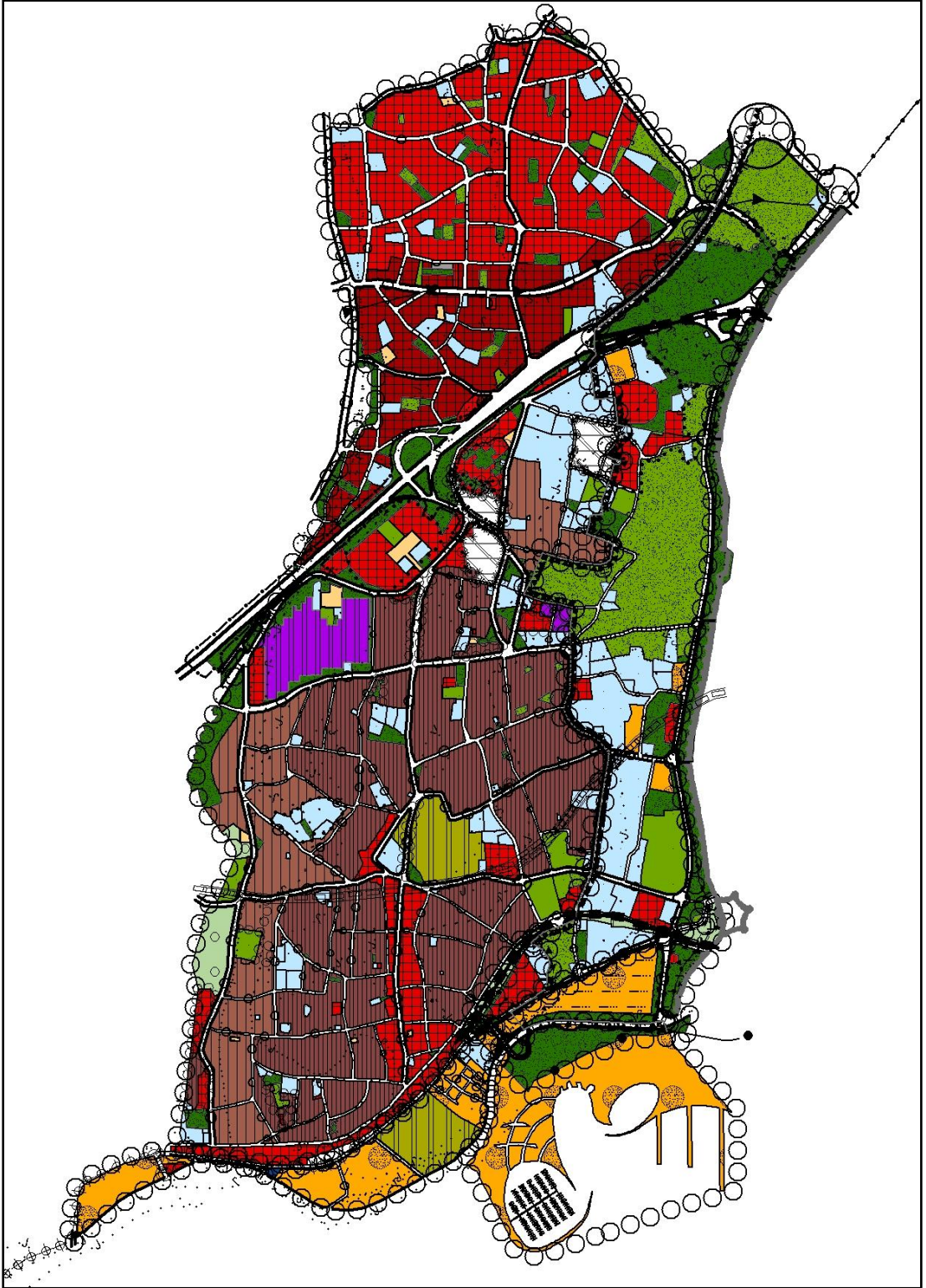
- 20.11.1998 tasdik tarihli Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı ve 01.08.2001 tasdik tarihli Revizyonu

- 13.04.2006 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı şeklinde sayılabilir.

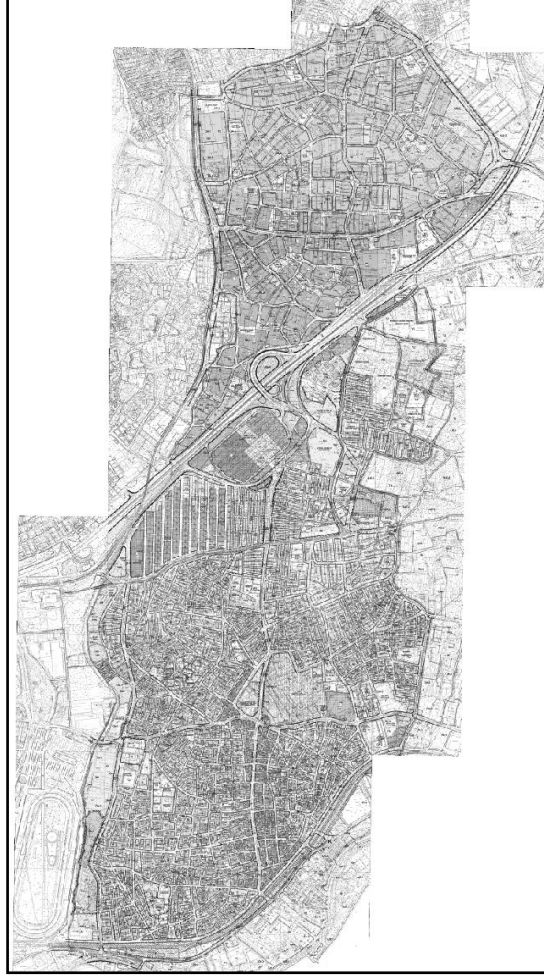
İlçede yürürlükte olan iki adet uygulama imar planı bulunmaktadır. Zeytinburnu yerleşim alanına ilişkin 06.12.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı yürürlükte değildir. 23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu İlçe Bütününe Ait Revizyon Uygulama İmar Planı (Şekil 6.7) aynı tarihli nazım imar planı ile birlikte Danıştay 6. Dairesinin 2006/2117 E.,2006/3609 K., sayılı ve 05.07.2006 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. İlçenin Turizm Merkezi Alanı'nda yürürlükte 20.10.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Ataköy turizm Merkezi (Zeytinburnu Kısmı) Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Sur Tecrit Alanına ilişkin planlama çalışmalarına ise Zeytinburnu Belediye Başkanlığı'nca devam edilmektedir. Plan gösterimleri ile ilgili nazım imar planı açıklamaları Şekil B.1'de bulunmaktadır.



Şekil 6.5: Zeytinburnu ilçesi meri nazım imar planı mozaiği



Şekil.6.6: Zeytinburnu ilçesi 1/5000 ölçekli meri plan mozaığı



Şekil 6.7: Zeytinburnu uygulama imar planı (23.06.2000)

6.2.2.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı

23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (Şekil 6.8), Zeytinburnu yerleşim alanına ait 23.06.2000 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarının Danıştay 6. Dairesinin 2006/2117 E.,2006/3609 K., sayılı ve 05.07.2006 tarihli kararı ile iptal edilmesinden dolayı alanın plansız alan konumuna gelmesi üzerine hazırlanmıştır (Şekil 6.7).

Plan hazırlanırken, alandaki gelişmenin sınırlı oluşu, parsellerdeki doluluk oranının %90 civarında oluşu ve alandaki nüfus gelişiminin durağanlaşmaya başlaması nedeniyle nüfus projeksiyonu yapılmamıştır. Mevcut durum göz önünde bulundurularak, boş parsellerdeki yeni yapılaşma ve ada bazında verilen yoğunluk hesabına, az katlı konutların bütünleştirilmesi ile bir doyurma yapılması hedef alınmıştır (Zeytinburnu İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu).

Plan ana kararlarına göre E5 Karayolu ile Davutpaşa Caddesi arasında kalan alan ve Davutpaşa caddesinin kuzeyinde kalan 66 Ha'lık alan MİA olarak ayrılmıştır. Bu alanda bürolar, kültür, eğlence ve konaklama tesisleri, rezidans tipi konutlar, iş ve ticaret merkezleri, yönetim, sergi satış alanları, basın yayın vb. fonksiyonlar yer alabilecektir. Kuzeyde Davutpaşa Çiftelavuzlar yolu ve Maltepe Topkapı Caddesi ile güneyde MİA alanı ile sınır oluşturan yaklaşık 107 Ha'lık bir alanda Ticaret-Hizmet-Konut alanları fonksiyonu verilmiştir. Bu alanda büro binaları, iş ve ticaret merkezleri, kültür, eğlence tesisleri, konut fonksiyonları bulunabilecektir.

6.2.2.2 Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Planlama alanı yaklaşık 239 Ha'lık alandaki tarihi mezarlık alanları, şehir ve çevre parkları ve büyük donatı alanları ile kısmen düzensiz gelişmiş imalat, depolama, küçük sanayi alanları ve konut alanlarından oluşmaktadır (Şekil 6.9).

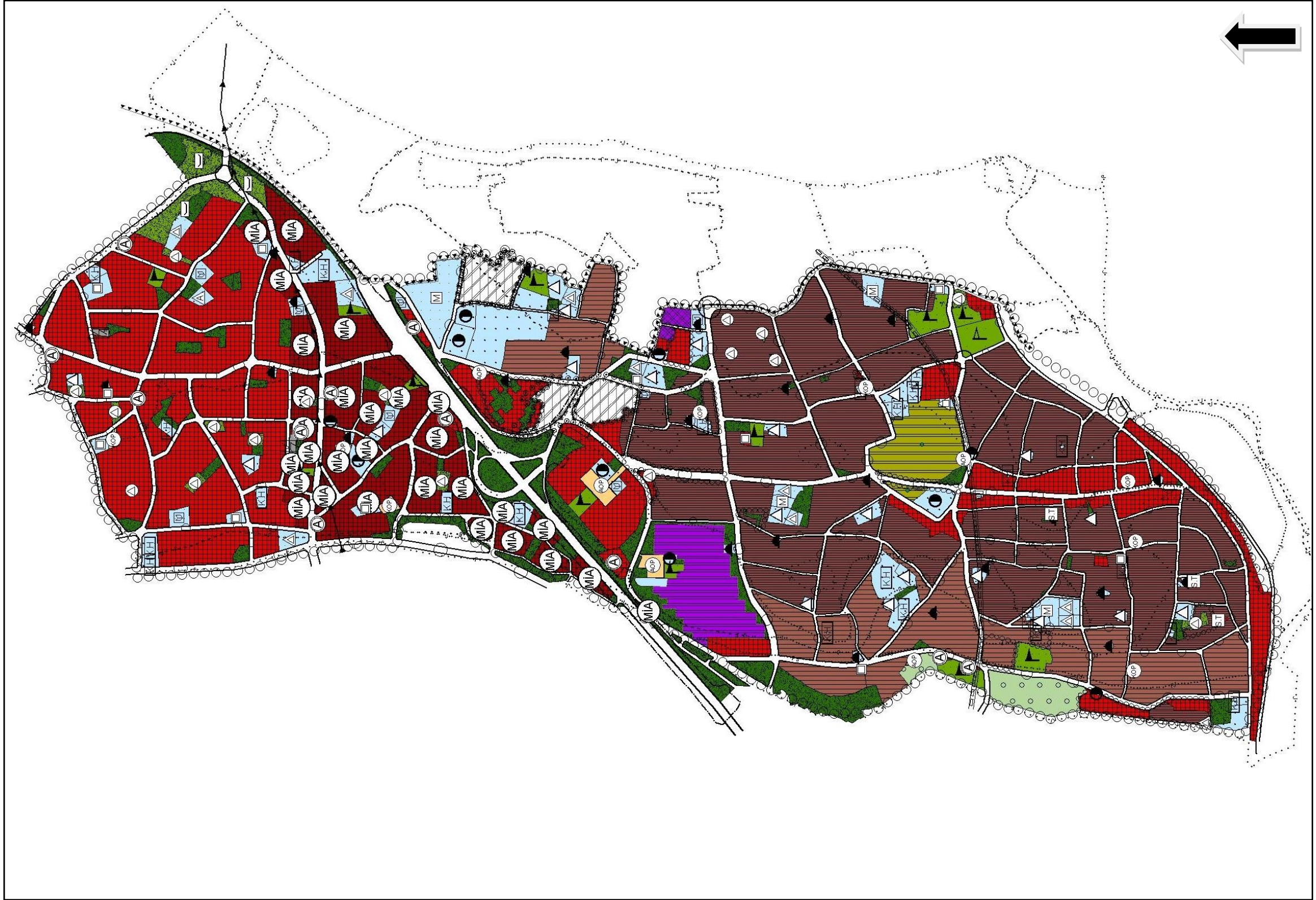
İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.08.1995 gün ve 6898 sayılı kararı ile "Karasurları Dış Koruma Alanı" olarak; Tarihi Yarımada'nın Karasurları dışında, Zeytinburnu, Eyüp ve Bayrampaşa ilçeleri sınırları içinde kalan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 gün ve 12850 sayılı ve Kurulun 27.02.1991 gün ve 2523 sayılı kararı ile belirlenen "Sur Tecrit Alanı" sınırları aynen geçerlidir.

12.07.1995 gün ve 6848 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş olan "Karasurları Koruma Alanı"nda uygulamaya yönelik öneriler başlığı altında planlama hedefleri; Karasurları Dış Koruma Alanı içindeki yeşil dokunun korunması, boş alanların ağaçlandırılarak geliştirilmesi, mezarlık alanlarının korunması, içindeki yeşil dokunun bakımının yapılması, sayıları azalan selvi ağaçlarının yeni ağaçlar dikilerek takviye edilmesi, alanın yeşil ağırlıklı bir görünüm kazanmasına özen gösterilmesi olarak belirlenmiştir.

Planlama ilkesi olarak, üst ölçekli planlama kararlarına uygun olarak tarihi yarımada surlarının silueti ve estetik değerini koruyarak açık alan kullanımını ağırlıklı kamu yararı gözetilen düzenlemeler içermesi, alanın kültürel, turizm ve ticaret potansiyelini değerlendirecek plan kararları alınması, tarihi iskân alanları ile mevcut konut alanlarının sağlıksız yapılarının iyileştirilmesi, tarihi mezarlık ve eski mahallelerin yok

olmasıyla ortaya çıkmış boş alanların düzenlenmesi ve imalat alanların bölge dışına çıkartılması, tarihi ve kültürel değere sahip yapılara işlev kazandırılarak bölgenin sosyal ve ekonomik yapısıyla bütünleştirilmesi, ulaşım sisteminin geliştirilmesi ve toplu taşımaya ağırlık verecek düzenlemelere yer verilmesi ilkeleri belirlenmiştir (Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu, 2006).

Yaklaşık 239 Ha'lık planlama alanında mevcut konut alanı toplam alanın %1.67'sini oluşturmaktadır. Planda, mevcut konut alanlarının sağlıksız koşullarını ortadan kaldırılması ve tarihi mekânların estetik ve silüetini korumak için yoğunluklar düşürülmüştür. Ticaret alanlarında, üst ölçekli plan kararları, mevcut ticaret alanları ve gelişme eğilimlerine göre düzenlemeler yapılarak kademelendirme yapılmıştır. Bunun yanında planlama ilkeleri doğrultusunda plan ana kararlarında rekreasyon alanları ve donatı alanlarına ağırlık verilmiştir. Plan kararlarında toplam 239 Ha'lık planlama alanında 9,1 Ha park alanı, 8,1 Ha kapalı ve açık spor alanı yanında 1,1 Ha kentsel ve bölgesel spor alanı ve eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kültür tesisleri gibi donatı alanlarına yer verilmiştir.

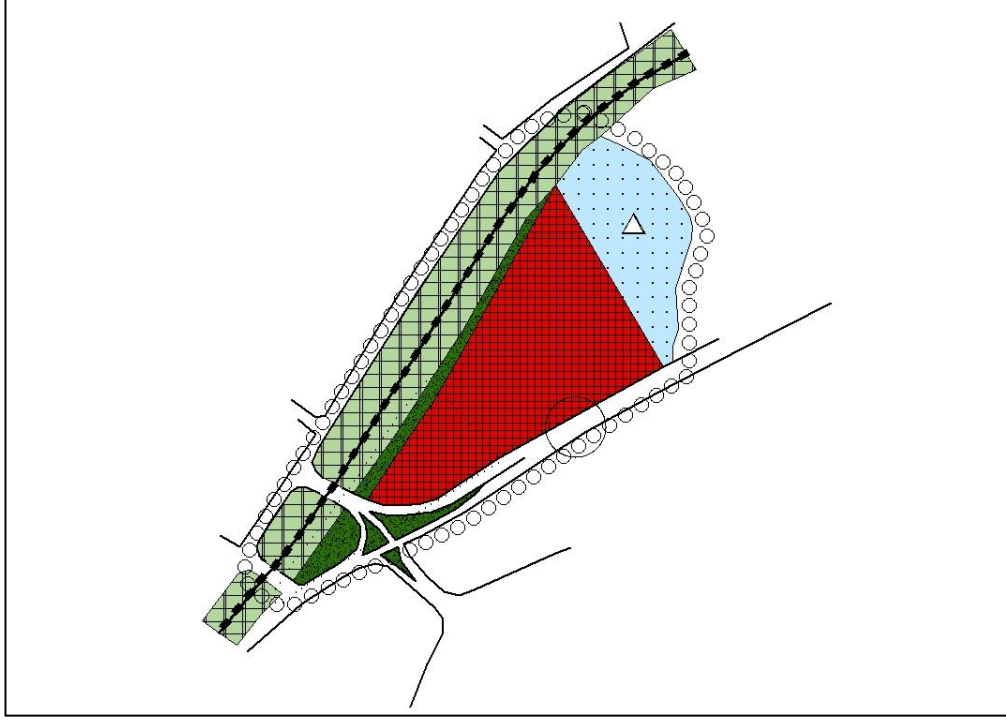


Şekil 6.8: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (23.03.2007)



Şekil 6.9: Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (21.01.2007)

6.2.2.3 Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı

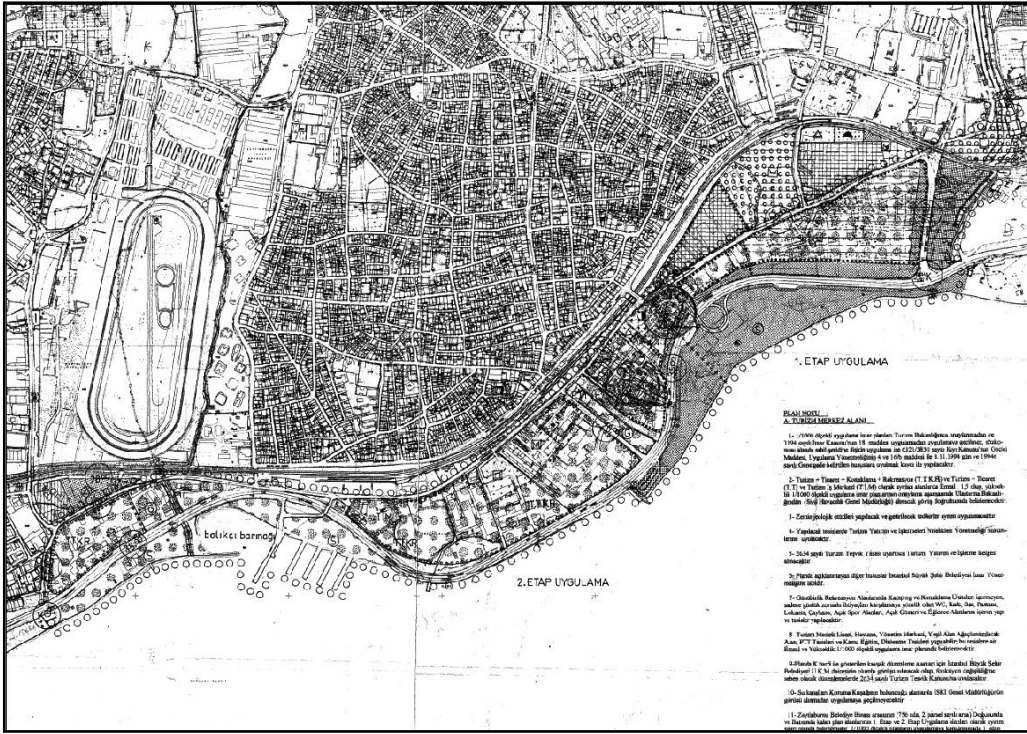


Şekil 6.10: Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı (14.02.2002)

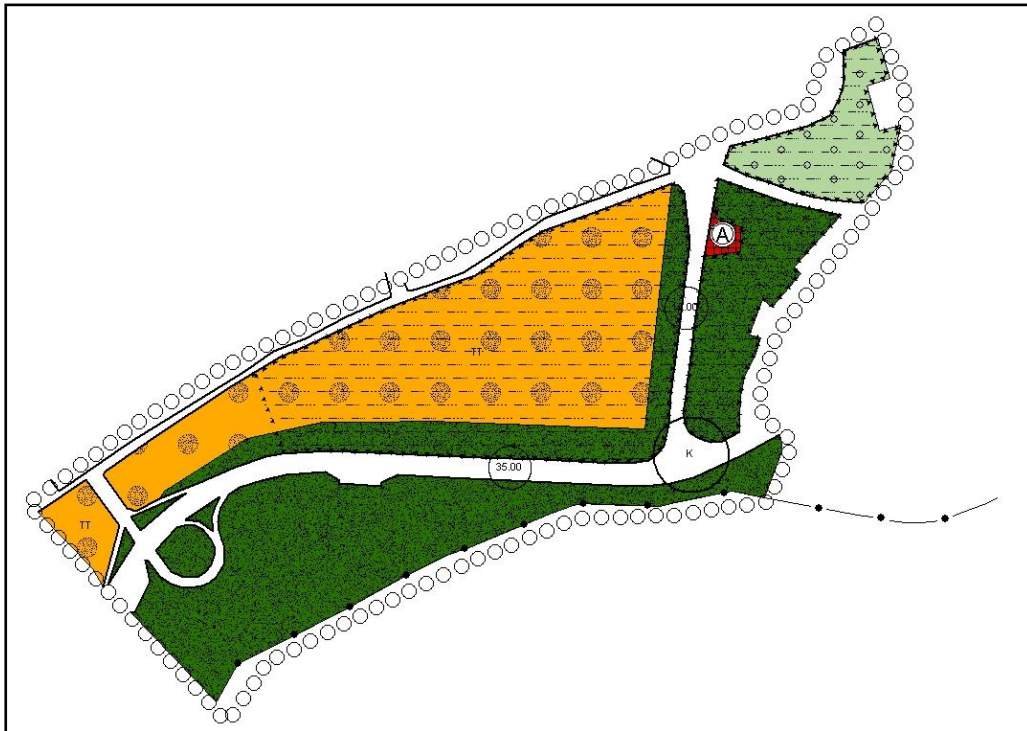
Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı 14.02.2002 tarihinde onanarak yürürlüğe giren plan mevzi bir plan niteliğindedir (Şekil 6.10).

6.2.2.4 Turizm Merkezi Alanı'na ilişkin planlar

Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı 20.11.1998 tarihinde Turizm Bakanlığı'na onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 6.11). Bu plan ile alana ağırlıklı olarak turizm, ticaret, konaklama ve rekreasyon alanları yanında çeşitli donatı alanları ve günübirlik tesis alanları önerilmiştir. Bu plan üzerine 01.08.2001 tasdik tarihli revizyon planı ve 10.07.2003 tasdik tarihli plan değişikliği ile 2634/4957 sayılı yasa kapsamında Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak bu planlara İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na açılan davalar neticesinde bu planların Kruvaziyer Limanı alanında kalan bölgesinin yürütmesi durdurulmuştur (Şekil 6.12).



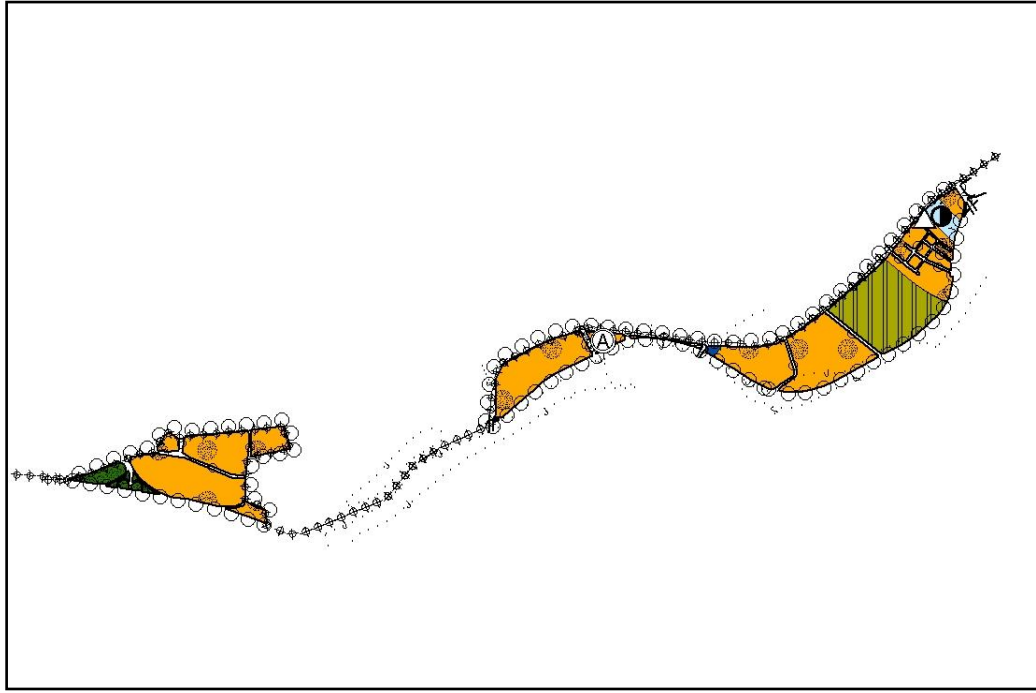
Şekil 6.11: Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı (20.11.1998)



Şekil 6.12: Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı(Meri kısmı) (01.08.2001)

Hukuki süreç devam ederken bölgenin bütününe yakınına ait (sahil yolu kuzeyi) 13.04.2006 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı

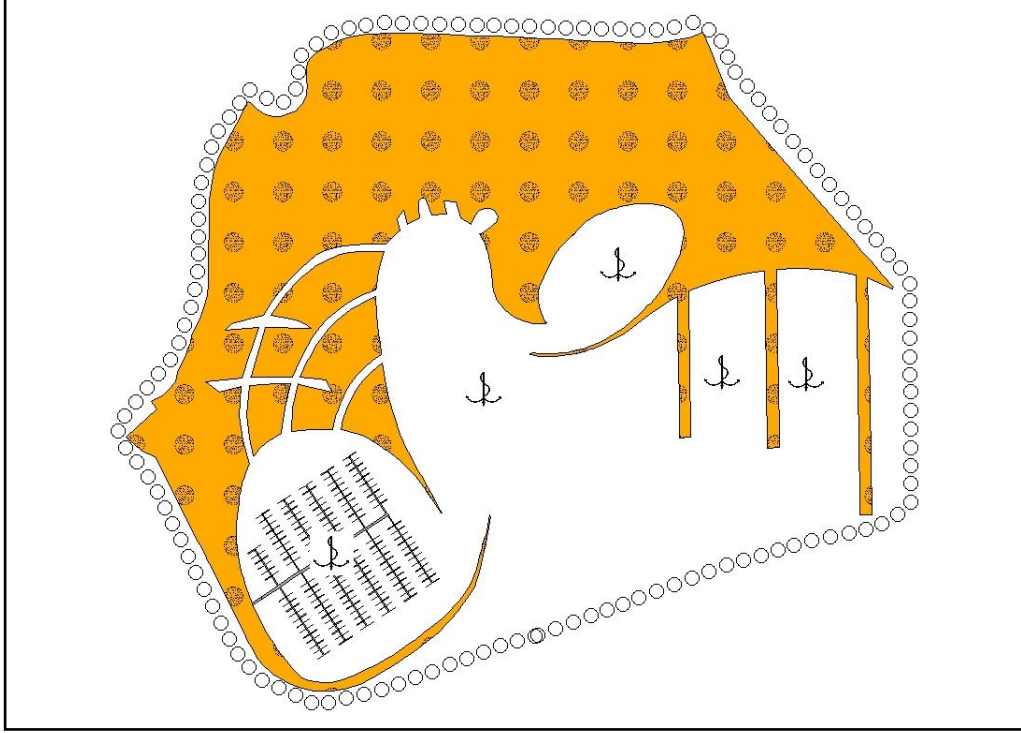
2634/4957 sayılı yasa kapsamında Kùltür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanarak yürürlüğe girmiştir (şekil 6.13).



şekil 6.13: Zeytinburnu Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı (13.04.2006)

Yine Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe giren 09.07.2007 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Deniz Turizmi Tesisleri nazım ve uygulama İmar Planları TMMOB Mimarlar Odası İstanbul şubesi'nin söz konusu planların usul ve esas yönünden şehircilik hukuk ve ilkelerine, bilimsel gereklere ve kamu yararına ve bunların yanında yetki olarak aykırı olması sebebiyle açmış olduğu dava sonucu Danıştay'ın 2007 Aralık ayında almış olduğu kararla yürütmesi durdurulmuştur (şekil 6.14). Alanın kurvaziyer limanı bölgesinde yürürlükteki 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı haricinde yürürlükte imar planı bulunmamaktadır.

Gerek ÷lkemizde gerekse İstanbul ölçeğinde planlama yaklaşımı açısından karşılaşılan sorun Zeytinburnu ölçeğinde de karşımıza çıkmaktadır. İzlenmiş olan parçacıl planlama yaklaşımı ile planlama sürecinde yetki sorunu ile karşılaşılmaktadır. Bir alanın genel yetki kuralları dışında özel amaçlı plan yapılması



Şekil 6.14: İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Deniz Turizmi Tesisleri Nazım İmar Planı (yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır)

yönünde kararı alınarak yetkisinin yerel yönetimler dışında farklı bir kurum ya da kuruluşa verilmesiyle ilgili yerel yönetimlerin alanla ya da kent bütünüyle ilgili karar alma konusunda yetkileri kısıtlanmaktadır.

Zeytinburnu sınırları içindeki Turizm Merkezi Alanı'nda da karşılaşılan bu yaklaşım planlama açısından sağlıklı bir planlama yaklaşımı olmayıp, söz konusu alanda hazırlanan planların sık sık yargıya taşınmasına, alanda sağlıklı planlama kararlarının alınamamasına, alınan kararların da uygulama aşamasına gelemeden yürütmesinin durdurulmasına veya iptaline neden olmaktadır.

6.3 Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Pilot Projesi Çalışmaları

Zeytinburnu, yaşadığı kentsel sorunlar nedeniyle 1999 Marmara depreminin ardından sıkça gündeme gelmeye başlamıştır. İstanbul Deprem Master Planı kapsamında yapılan araştırmalar neticesinde İstanbul'daki önemli noktalarda yer alan bazı ilçelerde, mevcut kent dokularının deprem açısından yeterince dayanıklı olmadığı

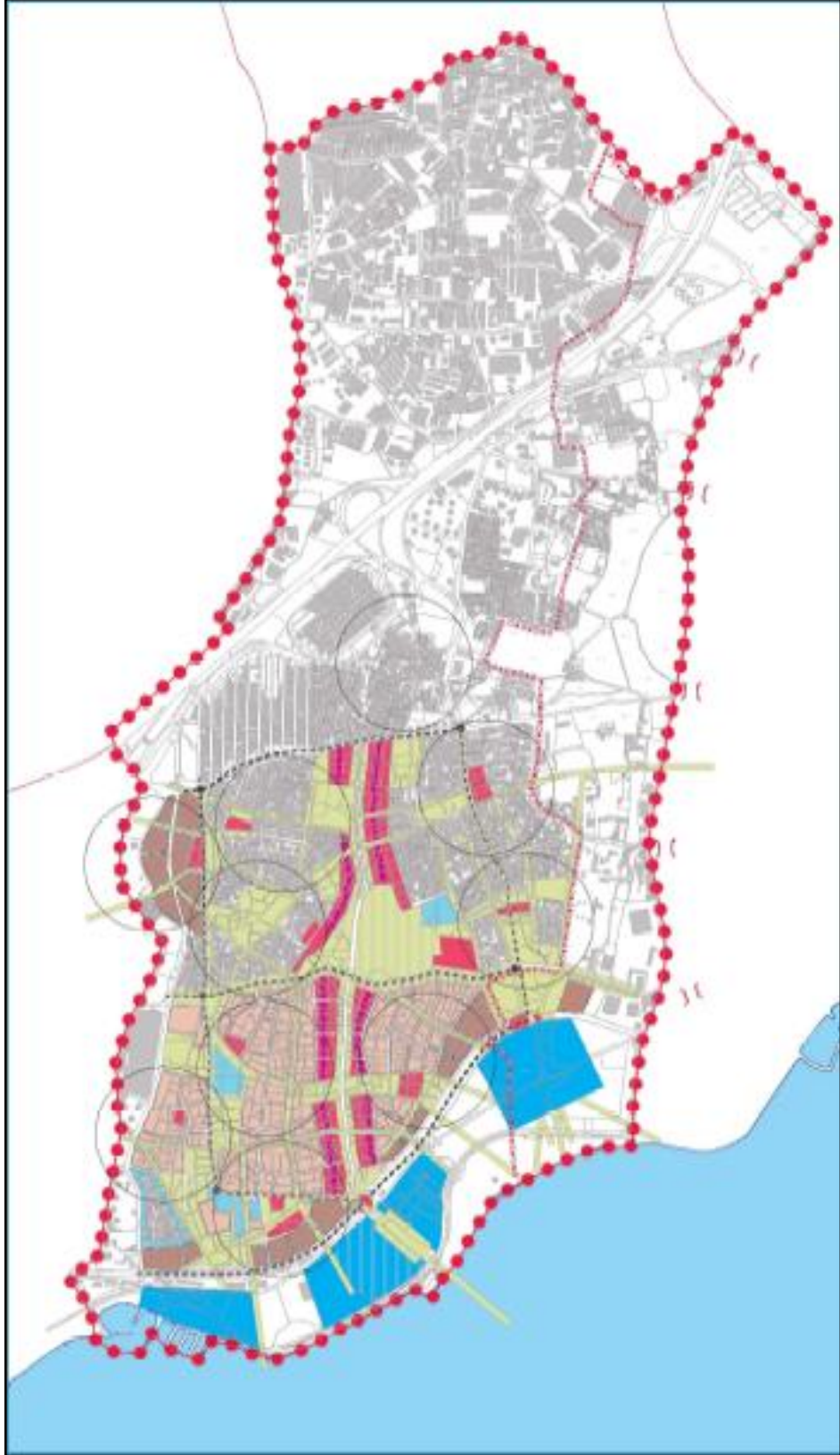
ortaya çıkmıştır. Bu çalışmalarda, Zeytinburnu ilçesi bütününde olası bir Marmara depreminde büyük zarar göreceği sonuçlarına ulaşılmıştır. Bu sebeple İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi, bölgenin konumu ve ticari açıdan taşıdığı önemi sebebiyle, İstanbul'daki benzer durumdaki bölgelere de örnek oluşturması amacıyla Zeytinburnu'nda bir pilot proje başlatmıştır. Proje, mevcut sosyal ve ticari yapının korunarak, yapıyı çevrenin yıkılarak yerinde depreme dayanıklı yeni yerleşimler yapılmasını hedeflemektedir.

Zeytinburnu ilçesinin kentsel dönüşüm pilot proje alanı seçilmesine neden olan unsurlar; İstanbul içindeki konumu, Marmara Denizi ile ilişkisi, tramvay, deniz yolu ve karayolu gibi ulaşım akslarına yakınlığı, İstanbul'un ilk gecekondulu semti olması, gecekondulu dokusu üzerinden gerçekleşen kaçak apartmanlaşma süreci ve bu durumun getirdiği başta deprem olmak üzere kentsel riskler, dar yollar ve yapı yoğunluğundan oluşan sosyal donatılardan oluşan sağlıklı yaşam çevresi, sanayinin desantralizasyon süreci ile birlikte boşalan kentsel alanları, alt ve orta gelirli insanların çoğunluğu oluşturduğu sosyo-ekonomik yapısı, sürekli aldığı iç göç, farklı etnik yapıdaki insanları barındırması ve kentsel toprakları üzerinden sunduğu rant olanakları olarak sıralanabilir (Aşık, 2007,s71).

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 16.09.2005 tarih ve 2005/2128 sayılı kararı ile 55829 m² yüzölçümüne sahip olan ve ilçenin İstanbul Deprem Master Planı çerçevesinde pilot bölge seçilmiş olması nedeniyle "Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm" ilkesinden hareketle ilçenin gelişimine uygun olarak deprem riskine karşı önlemler de almak amacıyla pilot proje alanı olarak belirlenen alanın "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmesi 5272 sayılı kanunun 73. maddesi uyarınca kabul edilmiştir. Bu karardan sonra yine Zeytinburnu'nda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 15.02.2008 tarih ve 2008/496 sayılı kararı ile Sümer Mahallesi sınırları içinde bulunan 6.3 Ha ve 9,6 Ha olmak üzere belirlenen parseller için "Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanı"na alınması kabul edilmiş ve söz konusu karar Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.02.2008 tarihinde onanmıştır.

Zeytinburnu'nda kentsel dönüşüm projesi süreci ile ilgili farklı kurum ve kişilerce dört farklı çalışma yapılmıştır. Bu çalışmalardan ilki Zeytinburnu Pilot Projesi danışmanı olarak Faruk Göksu'nun 2004 yılında projenin genel gelişim stratejisi ve

örgütlenmesine ilişkin oluşturduğu model çalışmasıdır. Çalışmalardan bir diğeri Prof. Dr. Murat Balamir tarafından 2005 yılında hazırlanan “Zeytinburnu için öngörülen kapsamlı dönüşüm modeli” çalışmasıdır. Bunun yanında EUROPAN 8 yarışmasının Türkiye ayağı kapsamında Zeytinburnu alanı için 1. Seçilen Carole Pralong’un liderliğinde hazırlanan yarışma projesi bulunmaktadır. Son olarak ise, İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım merkezi tarafından 2007 yılında tamamlanan kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır (Şekil 6.15). Hazırlanan bu çalışmaların temelinde Zeytinburnu ilçesi için daha güvenli ve yaşanabilir bir çevre yaratılması hedefi konmuştur. Önerilen yaklaşımların tümü, söz konusu kentsel dönüşüm projesiyle Zeytinburnu ilçesi için fiziki çevrenin dönüştürülmesi, istihdam ve hane halkı gelir düzeyinin geliştirilmesi, sektörel ekonomik gelişmelerin yönlendirilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve yerel kalkınma, kültür ve toplumsal kaynaşma projelerinin hayata geçirilmesi gibi faydalar sağlamayı öngörmektedir (Dayıoğlu, 2006, s76).



Şekil 6.15: Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi mekânsal gelişim stratejileri
(İMP,2007)

7. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ

7.1 Araştırma Metodu

Çalışmada İstanbul Metropolitan alanında özellikle 1999 Marmara Depreminden sonraki dönemde sağlıklı yapı stoku ve deprem riski altındaki alanlarıyla ve kentsel dönüşüm projeleriyle gündeme gelen Zeytinburnu ilçesi örnek olarak incelenmiştir. Çalışma kapsamında Zeytinburnu ilçesinin incelenme sebebi; ilçenin 1999 Marmara depremi sonrası Kentsel Dönüşüm Pilot Proje alanı seçilmesiyle bir dönüşüm sürecine girmiş olması ve bu süreçteki değişimin “plan değişiklikleri” yönünden irdelenmesidir.

İstanbul’un ilk gecekondulu mahallesinin oluşmuş olduğu, sağlıklı yapı stokunun bulunduğu bilinen, Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA) ile birlikte hazırlanan İstanbul Deprem Master Planı (2004)’nda İstanbul’da en fazla yıkımın gerçekleşeceği ilçe olduğu belirlenen ve bu çalışma sonucunda “Kentsel Dönüşüm Pilot Proje Alanı” olarak seçilen ilçede yapılan çalışmada veriler 1995-1999, 2000-2007 ve 2007 sonrası olmak üzere 3 dönemde incelenmiştir. Bunun nedeni ilçede yapılmış olan planlarla bu dönemlerin örtüşmesi ve 1999 Marmara Depremi öncesi ve sonrasındaki planlara gelmiş olan plan değişikliği türlerinde ve sayılarında ne gibi değişiklikler olduğunun gözler önüne serilmesidir.

Çalışma yapılırken öncelikle plan değişiklikleri sayılarına ulaşılması amaçlanmış ve bir envanter çıkartılmıştır. Bu envantere göre ilçede bulunan plan değişiklikleri ölçeklerine, tasdik tarihlerine, önceki ve sonraki kullanımlarına ve bunun ışığında da türlerine göre sınıflandırılmıştır. Çalışmanın devamında ise belirlenmiş olan zaman

aralıklarında; ilk dönem için 11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Nazım İmar Planı ve 18.03.1994 tasdik tarihli Maltepe Nazım İmar Planı, ikinci dönem için 23.06.2000 tasdik tarihli ve bir önceki dönemdeki iki planın revizyonu niteliğinde olan Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı ile son dönem için küçük bir alanı kapsayan 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı, 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Nazım İmar Planı incelenmiştir. Zeytinburnu sınırları içinde bulunan ve “Turizm Merkezi Alanı” olarak belirlenmiş olup planları Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanıp onaylanan alan ve bu alanda mevcut bulunan planlar ve revizyonları çalışma kapsamına alınmamıştır. Bu alanda onaylanmış planlar bulunmasına karşın onaylanmış plan değişikliği bulunmamaktadır.

Çalışmada, plan değişikliği türleri incelenirken, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin “Plan Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar” başlıklı 3. bölümünde yapılan sınıflandırmalara göre belirlenmiştir. Buna göre kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri “Kullanım Değişikliği”, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri “Donatı Değişikliği, nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri “Yoğunluk Değişikliği” ve yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri de “Yol Düzenlemesi” başlıkları altında incelenmiştir. Bunun yanında planlar üzerinde yalnızca plan notlarında yapılan ve diğer plan değişikliği türlerine girmeyen değişiklikler “Plan Notu Değişikliği” başlığı altında incelenmiştir. Sonuç olarak incelenen veriler çizelge haline getirilirken toplamda 5 adet plan değişikliği türüne ulaşılmış, çalışma bu yönde sürdürülmüştür.

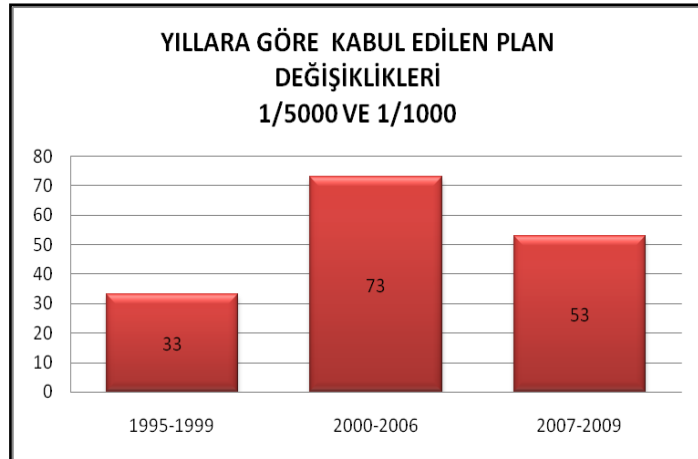
Çalışmada plan değişiklikleri incelenirken özel donatı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri de saptanmıştır. Özel donatı alanları kamu yararından çok kişi yararını gözeten işletmeler konumunda oldukları için, sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplarına katılmamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesindeki planlama çalışmalarında da, özel donatı alanları gösterilirken ticaret alanı taraması yapılmakta, üzerine hangi donatı alanında kalıyor ise o donatının sembolü verilmektedir. Bu çalışmada da İstanbul Büyükşehir Belediyesince yapılan planlama çalışmalarında izlenen yöntem kabul edilmiştir.

7.2 Araştırma Bulguları

İstanbul genelinde Nisan 2004'ten Mayıs 2009'a kadar olan 5 yılı aşkın dönem içinde 1512 adet 1/5000 ölçekli, 1437 adet 1/1000 ölçekli olmak üzere toplam 2949 adet plan değişikliği kabul edilmiştir (İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü). Aynı zaman aralığında Zeytinburnu'nda ise, 60 adedi 1/5000 ölçekli, 43 adedi 1/1000 ölçekli olmak üzere toplam 103 adet plan değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Buna göre 534.320 Ha'lık bir alana sahip İstanbul Metropoliten alanı içinde, 1130 Ha'lık alanıyla İstanbul'un en küçük 5. ilçesi konumunda olan Zeytinburnu ilçesinde kabul edilmiş olan plan değişiklikleri İstanbul genelinde kabul edilen plan değişikliklerinin %3,49'luk bölümünü oluşturmaktadır. Zeytinburnu'nun İstanbul geneline göre kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri yüzdesi 3,96 iken, 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri yüzdesi 2,99'dur.

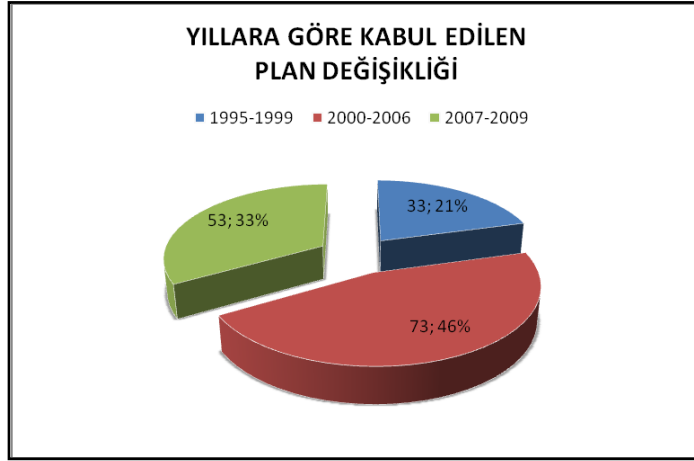
7.2.1 Plan değişikliklerinin yıllara göre dağılımı

1995-2009 yılları arasında Zeytinburnu ilçesinde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli toplam 159 adet plan değişikliği kabul edilmiştir. Bu plan değişikliklerinin 33 adedi 1995-1999 yılları arasında, 73 adedi 2000-2006 yılları arasında ve 53 adedi ise 2007-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinden oluşmaktadır (Şekil 7.1).



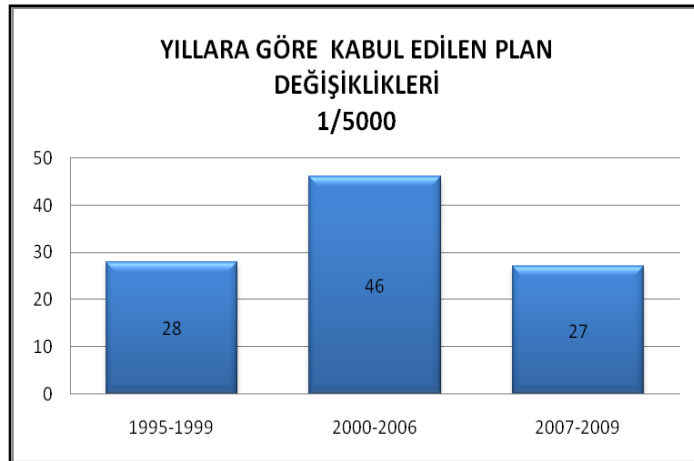
Şekil 7.1: Yıllara göre kabul edilen plan değişiklikleri

Toplam içindeki oranlara bakılırsa; 1995-1999 yılları arasında kabul edilen olan plan değişiklikleri %31, 2000-2006 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri %46 ve 2007-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri %33'lük bir paya sahiptir (Şekil 7.2).



Şekil 7.2: Yıllara göre kabul edilen plan değişiklikleri

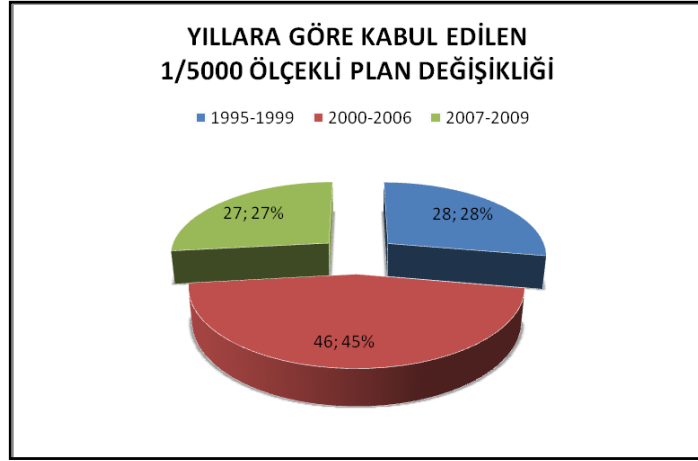
1995-2009 yılı Haziran ayına kadar kabul edilen toplam 101 adet 1/5000 ölçekli plan değişikliği belirlenen 3 dönem için incelendiğinde, 1995-1999 yılları arasında 28 adet plan değişikliğinin, 2000-2006 yılları arasında 46 adet plan değişikliğinin ve 2007-2009 yılları arasında 27 adet plan değişikliğinin kabul edildiği görülmektedir (Şekil 7.3).



Şekil 7.3: Yıllara göre kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri

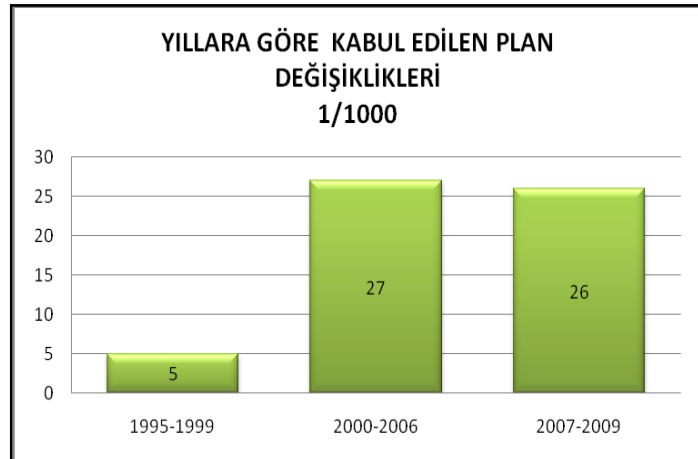
1/5000 ölçekli plan değişiklikleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli toplamında kabul edilen plan değişiklikleri ile paralel bir durum göstermektedir ve en büyük paya %45'lik oranla 2000-2006 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri sahiptir. Buna göre

23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planının yürürlükte olduğu süre boyunca kabul edilmiş olan 46 adet 1/5000 ölçekli plan değişikliği %45 ile çalışmada incelenen 15 yıllık periyot içindeki en büyük paya sahiptir (Şekil 7.4).



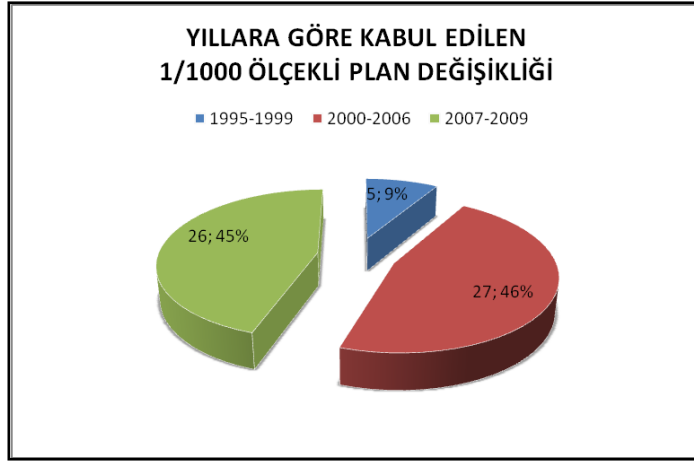
Şekil 7.4: Yıllara göre kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri

1/1000 ölçekli plan değişiklikleri yıllara göre incelendiğinde 1995-1999 yılları arasında 5 adet plan değişikliği, 2000-2006 yılları arasında 27 adet plan değişikliği ve 2007-2009 yılları arasında 26 adet plan değişikliğinin yürürlüğe girmiş olduğu görülmektedir (Şekil 7.5).



Şekil 7.5: Yıllara göre kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri

1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin yüzdelere bakıldığında ise, %9'unun 1995-1999 yılları arasında, %46'sının 2000-2006 yılları arasında, %45'inin ise 2007-2009 yılları arasında kabul edilmiş olduğu görülmektedir (Şekil 7.6).



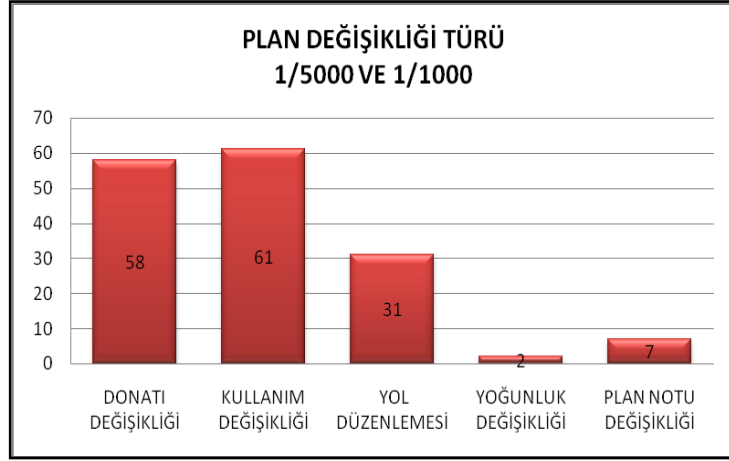
Şekil 7.6: Yıllara göre kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri

1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin yıllara göre dağılımı incelendiğinde, 2000-2006 dönemi ile 2007-2009 döneminin birbirine yakın değerlere sahip olduğu görülmektedir. Buna göre 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri genel olarak 23.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Uygulama İmar Planı ve 06.12.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı üzerine gelen plan değişikliklerinden oluşmaktadır.

7.2.2 Plan değişikliği türleri

Çalışmada incelenen toplam 159 plan değişikliğinden 58 adedi donatı değişikliği, 61 adedi kullanım değişikliği, 31 adedi yol düzenlemesi, 2 adedi yoğunluk değişikliği ve 7 adedi de plan notu değişikliği olarak belirlenmiştir (Şekil 7.7). Toplam içinde en büyük payı %38 ile kullanım değişiklikleri ve onu %37 ile takip eden donatı değişiklikleri oluşturmaktadır (Şekil 7.8).

Kullanım değişikliğine yönelik plan değişikliklerine örnek olarak Şekil A.5 ve Şekil A.6'da değişiklik öncesi ve sonrası durumları görülmektedir. Donatı alanlarına yönelik plan değişiklikleri donatı alanlarından donatı alanlarına ya da diğer kullanımlardan donatı alanlarına yönelik olabilir. Donatı alanlarından yine donatı alanlarına yönelik yapılan plan değişikliklerine örnek olarak Şekil A.1 ve Şekil A.2'de değişiklik öncesi ve sonrası durumları görülmektedir. Diğer kullanımlardan donatı alanlarına dönüşümün yapıldığı plan değişikliklerine örnek gösterilen Şekil A.3 ve Şekil A.4'te değişiklik öncesi ve sonrası durumları görülmektedir.



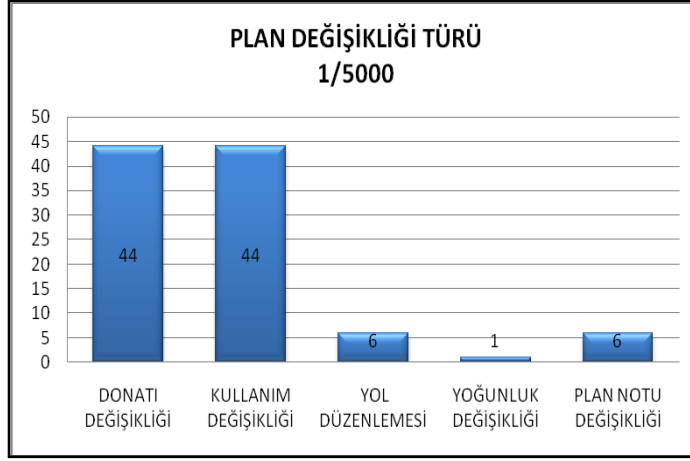
Şekil 7.7: Plan değişikliği türü (1/5000 ve 1/1000)

Yol düzenlemelerine ilişkin plan değişiklikleri ise %19 değerine sahiptir. Bu tür plan değişikliğine örnek gösterilen Şekil A.7 ve Şekil A.8’de değişiklik öncesi ve sonrası durumları görülmektedir. Plan notu değişikliklerinin toplam içindeki oranı %4’tür. En düşük değere ise %1 ile yoğunluklara ilişkin yapılan değişiklikler sahiptir (Şekil 7.8). Yoğunluk değişikliği öngören plan değişikliğine örnek olarak gösterilen Şekil A.9 ve Şekil A.10’da değişiklik öncesi ve sonrası durumları gösterilmektedir.



Şekil 7.8: Plan değişikliği türü (1/5000 ve 1/1000)

Zeytinburnu ilçesi sınırları içinde 1995-2009 yılları arasında kabul edilen 101 adet 1/5000 ölçekli plan değişikliği türlerine göre incelendiğinde; en büyük değer 44 adet plan değişikliği ile donatı değişikliklerine ve aynı değere sahip olan kullanım değişikliklerinin oluşturduğu görülmektedir. Bunların dışında 6 adet yol düzenlemesine ilişkin plan değişikliği, 6 adet plan notu değişikliği ve 1 adet yoğunluk değişimine ilişkin plan değişikliği bulunmaktadır (Şekil 7.9).



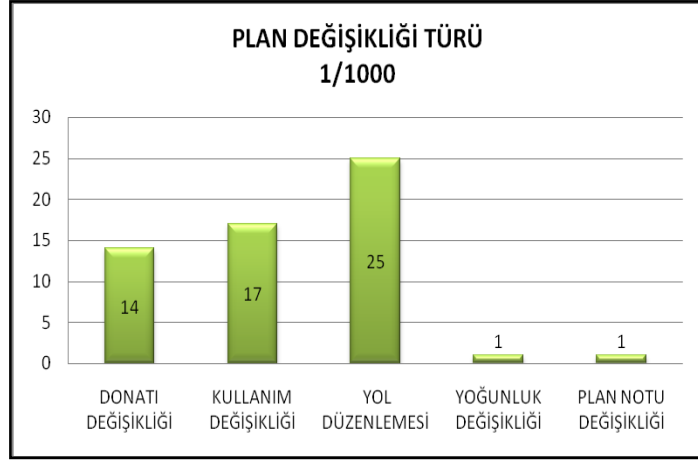
Şekil 7.9: Plan değişikliği türü (1/5000)

1/5000 ölçekli plan değişikliklerini türlerine göre oranladığımızda en yüksek oranın %44 ile kullanım değişikliklerine ait olduğu, kullanım değişikliklerini %43 ile donatı değişikliklerinin izlediği görülmektedir. Yol düzenlemeleri ile plan notu değişiklikleri %6 ve yoğunluk değişiklikleri %1'lik orana sahiptir (Şekil 7.10).



Şekil 7.10: Plan değişikliği türü (1/5000)

1/1000 ölçekli plan değişiklikleri türlerine göre incelendiğinde; toplam 58 adet plan değişikliği içinde 25 adet yol düzenlemesi, 17 adet kullanım değişikliği, 14 adet donatı değişikliği, 1 adet yoğunluk değişikliği ve 1 adet plan notu değişikliğinin yürürlüğe girmiş olduğu görülmektedir (Şekil 7.11).



Şekil 7.11: Plan değişikliği türü (1/1000)

Bu değerleri oranladığımızda en büyük oranın %43 ile yol düzenlemelerine, daha sonra sırası ile %29 ile kullanım değişikliği, %24 ile donatı değişikliği, %2 ile yoğunluk değişikliği ve plan notu değişikliği gelmektedir (Şekil 7.12).



Şekil 7.12: Plan değişikliği türü (1/1000)

1995-2009 arasında kabul edilen plan değişiklikleri kabul edildiği döneme, ölçeğine ve türlerine göre sınıflandırıldığında en yüksek değer 2000-2006 yılları arasında 1/5000 ölçekli donatı alanlarına (sosyal ve teknik altyapı alanları) ilişkin kabul edilmiş plan değişiklikleri olduğu görülmektedir. İkinci olarak 1995-1999 yılları arasında 1/5000 ölçekli kullanım değişikliğine yönelik olarak kabul edilmiş plan değişiklikleri, üçüncü olarak ise 2007-2009 yılları arasında 1/1000 ölçekli yol düzenlemelerine ilişkin kabul edilen plan değişiklikleri ve 1/5000 ölçekli donatı alanlarına ilişkin kabul edilmiş plan değişiklikleri yer almaktadır.

1995-1999 yılları arasına bakıldığında, 1/1000 ölçekli donatı değişikliği, yoğunluk değişikliği ya da plan notu değişikliği bulunmamaktadır. Aynı dönemde 1/5000 ölçekli yoğunluk değişikliği bulunmamaktadır. 2000-2006 yılları arasına bakıldığında, 1/1000 ölçekli yoğunluk değişikliği ya da plan notu değişikliği bulunmamaktadır. Aynı dönemin 1/5000 ölçekli plan değişikliklerinde ise yoğunluk değişikliği bulunmamaktadır.

7.3 Plan Değişikliklerinin Değerlendirilmesi

Bu bölümde, çalışma kapsamında incelenmiş olan plan değişiklikleri üzerine gelmiş olduğu plana yaptığı etkiler açısından incelenmiştir. Üç dönem için incelenen plan değişiklikleri kendi içinde; 1995-1999 yılları için 11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ve 18.03.1994 tasdik tarihli Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı, 2000-2006 yılları için 23.06.2000 tasdik tarihli ve bir önceki dönemdeki 1994 tarihli iki planın revizyonu niteliğinde olan Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı ile 2007-2009 yılları için 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ve mevzi bir plan niteliğindeki 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı öneri arazi kullanımları incelenmiş, bu planlar üzerine gelmiş olan plan değişiklikleri gösterilerek, plan değişiklikleri sonucunda nasıl bir dönüşüme uğradıkları irdelenmiştir.

7.3.1 1995-1999 yılları arasındaki plan değişiklikleri

1995-1999 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilerek yürürlüğe girmiş olan planlar, o dönem için yürürlükte olan 11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ve 18.03.1994 tasdik tarihli Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişikliklerinden oluşmaktadır. Bu dönem içinde toplam 28 adet plan değişikliği kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

7.3.1.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (11.03.1994)

Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı 11.03.1994 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan Zeytinburnu yerleşik alanı için hazırlanmış, meskûn alanlar, mezarlık alanları, tali iş merkezleri, ticaret alanları, depolama alanları, otogar alanı, küçük sanayi alanları ve sosyal ve teknik altyapı niteliği taşıyan donatı alanlarından meydana gelmektedir. Planda getirilen arazi kullanımı öneri değerleri aşağıdaki çizelgede detaylandırılmıştır.

Çizelge 7.1'e göre toplam 760 Ha'lık bir alanı kapsayan Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı'nda %42,59 oranında donatı alanı, %36,64 oranında konut alanları, %1,98 oranında ticaret+konut alanları, %2,66 oranında toptan ticaret alanı ve %0,72 oranında yönetim merkezi alanı bulunmaktadır. Bu kullanımların yanında alanda turizm tesisleri alanı, günübirlik tesis alanı, akaryakıt ve benzin istasyonu alanı, askeri koruma kuşağı ve su kaynakları koruma kuşağı gibi kullanımlar düşük oranlarda önerilen arazi kullanımları dağılımı içinde yer almaktadır. Ayrıca alanda tarihi alanlar ve sit koruma alanları olarak belirlenmiş sınırlar da bulunmaktadır. Bu alanlar sur çevresindeki alanlardan ve tarihi yapılardan oluşmaktadır.

Planlama alanı içinde yer alan alanlarda en büyük paya sahip donatı alanları kullanımları; %13,81 oranındaki ağaçlandırılacak alanlar ve onu takip eden %9,48 oranındaki park alanlarıdır. Alanda %6,26 oranında mezarlık bulunmaktadır.

Çizelge 7.1: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanımı dağılımı
(11.03.1994)

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTİNBURNU REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (11.03.1994)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
ASKERİ KORUMA KUŞAĞI	219664	%2,89
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1050333	%13,81
AKARYAKIT VE BENZİN İSTASYONU	13586	%0,18
BÜYÜK SPOR ALANLARI	241707	%3,18
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	6738	%0,09
DEPOLAMA ALANI	171015	%2,25
TALİ İŞ MERKEZİ (2. - 3. DERECE)	17804	%0,23
DİNİ TESİS ALANI	26477	%0,35
YÜKSEK ÖĞRETİM VE KAMPÜS ALANI	68879	%0,91
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	16935	%0,22
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	257751	%3,39
KENTSEL HİZMET ALANI	317221	%4,17
KONUT ALANI (ÇOK YOĞUN)	2278754	%29,97
KONUT ALANI (AZ YOĞUN)	507129	%6,67
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	34017	%0,45
KÜLTÜR TESİSİ ALANI	58795	%0,77
MESLEKİ ÖĞRETİM ALANI	56462	%0,74
MEZARLIK ALANI	475718	%6,26
ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	9845	%0,13
OTOPARK	48508	%0,64
PARK ALANI	721213	%9,48
PAZARLAMA ALANI	1835	%0,02
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	319609	%4,20
SİT KORUMA ALANI	33028	%0,43
SU KAYNAKLARI KORUMA KUŞAĞI	165987	%2,18
TARİHİ ALANLAR	44411	%0,58
TİCARET+KONUT ALANI	150570	%1,98
TIR PARKI VE OTOTERMİNAL	7967	%0,10
TOPTAN TİCARET ALANI	202064	%2,66
TURİZM TESİSİ ALANI	25212	%0,33
YÖNETİM MERKEZİ ALANI	54715	%0,72
TOPLAM	7603949	%100,00

Alana yerleşecek nüfus, konut alanlarının yoğunluklarına göre hesaplanarak 174.250 kişi olarak belirlenmiştir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen kişi başına ayrılması gereken donatı alanı değerlerine göre kreş-anaokulu alanları için 1m²/kişi, ilköğretim tesisleri alanı için 4,5 m²/kişi, ortaöğretim tesisleri alanı için 3m²/kişi, aktif yeşil alanlar için 10 m²/kişi, sağlık tesisi alanları için 4 m²/kişi, kültürel tesis alanları için 2,5 m²/kişi, sosyal tesis alanları için 1,5 m²/kişi, halk eğitim merkezi alanları için 0,4 m²/kişi, dini tesis alanları için 0,5 m²/kişi, idari tesis alanları için 5 m²/kişi ve teknik altyapı alanları için 4 m²/kişi olacak şekilde ayrılmalıdır. Çizelge 7.2’te Zeytinburnu Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonunda belirlenen nüfus değeri olan 174.250 kişi için gerekli olan donatı alanları gösterilmiştir.

Çizelge 7.2: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı projeksiyon nüfusu için gerekli donatı alanları

PROJEKSİYON NÜFUS İÇİN DONATI ALANLARI	
KREŞ+ANAOKULU	174250
İLKÖĞRETİM	784125
ORTAÖĞRETİM	522750
AKTİF YEŞİL ALAN	1742500
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	697000
KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	435625
SOSYAL TESİS ALANLARI	261375
HALK EĞİTİM MERKEZİ	69700
DİNİ TESİS ALANLARI	87125
İDARİ TESİS ALANLARI	871250
TEKNİK ALT YAPI	697000
TOPLAM	6342700

Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı'nda önerilmiş olan donatı alanları yönetmelikçe belirlenmiş olan hesaplarla karşılaştırıldığında; 784.125 m² olması gereken ilköğretim tesisleri alanının planda 257.751 m² önerilmiş olduğunu, 522.750 m² önerilmesi gereken ortaöğretim tesisleri alanının 9.845 m² ortaöğretim tesisleri alanı ve 56.462 m² mesleki ve teknik öğretim tesisleri başlığı altında toplam 66.307 m² önerilmiş olduğu, 1.742.500 m² olması gereken aktif yeşil alanın 727.951 m² önerilmiş olduğu, 697.000 m² olması gereken sağlık tesisleri alanının 319.609 m² önerilmiş olduğu, 435625 m² olması gereken kültür tesisi alanının 58.795 m² önerilmiş olduğu, 87.125 m² olması gereken dini tesis alanının 26.477 m² önerilmiş olduğu, 871.250 m² olması gereken idari tesis alanlarının 54.715 m² yönetim merkezi başlığı altında ve 317.221 m² kentsel hizmet alanı başlığı altında toplam 371.906 m² önerilmiş olduğu ve planda kreş-anaokulu alanı, sosyal tesis alanı ve halk eğitim merkezi alanları ile yol ve otopark alanları haricinde 697.000 m² olması gereken teknik altyapı alanlarının ise öneri arazi kullanım çizelgesinde belirtilmemiş olduğu görülmektedir. Buna göre plan ilk yürürlüğe girdiği tarihte donatı alanlarının söz konusu nüfusa göre oldukça yetersiz önerilmiş olduğu ve yönetmelikçe belirlenmiş olan ve ayrılması gereken alanlardan eksik kaldığı göze çarpmaktadır.

Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan imar planı değişiklikleri Çizelge 7.3'te detaylandırılmıştır. Buna göre söz konusu plan üzerine

gelmiş olan 26 adet plan değişikliğinden 6 adedi donatı değişikliği, 17 adedi kullanım değişikliği, 2 adedi plan notu değişikliği ve 1 adedi ise yol düzenlemesidir.

Çizelge 7.3: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN
OTOGAR	ŞEHİR PARKI	117178,75	SPOR TESİSİ	KONUT ALANI	3394,71
OTOGAR	ŞEHİR PARKI	395854,48	YEŞİL ALAN	AKARYAKIT İSTASYONU	3701,15
AÇIK OTOPARK ALANI	DİNİ TESİS ALANI	1645,96	SAĞLIK TESİSİ ALANI	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	16022,65
KENTSEL HİZMET ALANI	İDARİ TESİS ALANI	4083,56	YEŞİL ALAN	TİCARET ALANI (E=2)	5823,56
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	KÜLTÜR TESİSİ ALANI	6541,55	YEŞİL ALAN	TİCARET ALANI (E=2)	4329,63
KONUT ALANI	PARK-ÇOCUK BAHÇESİ-YEŞİL ALAN-YOL	3809,39	KENTSEL HİZMET ALANI	AKARYAKIT TESİSİ	6008,24
YEŞİL ALAN	AKARYAKIT İSTASYONU	8923,06	İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	7862,8
YEŞİL ALAN	KONUT ALANI	6472,52	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	TİCARET+HİZMET ALANI	14651,13
TİCARET ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	1667,63	TİCARET ALANI-YEŞİL ALAN	AKARYAKIT TESİSİ ALANI	23991,52
KENTSEL HİZMET ALANI	TİCARET+KONUT ALANI	46957,95	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS VE TİCARET ALANI	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI-TİCARET ALANI	9860,68
KONUT ALANI-TİCARET-KREŞ-ÖZEL EĞİTİM TESİSİ-SAĞLIK TESİSİ	DİNİ TESİS-İDARİ TESİS-ÇOCUK BAHÇESİ-KONUT ALANI-İLKÖĞRETİM TESİSİ-ÖZEL EĞİTİM TESİSİ-ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	57043,78	KONUT ALANI	YOL ALANI	2282,42
KONUT ALANI	KONUT+TİCARET ALANI	2917,71	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-
YEŞİL ALAN	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	8080,43	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRÜ	ALAN	SAYI
KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	227709,15 m ²	17
DONATI DEĞİŞİKLİĞİ	529113,686 m ²	6
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-	2
YOL DÜZENLEMESİ	2282,42 m ²	1

Yapılan bu değişiklikler sonucunda donatı değişiklikleri ile 529113,686 m² alan elde edilmiştir. Bu plandaki en önemli değişiklik; 513033,23 m²'lik otogar alanının şehir parkına alınmasına ilişkin, Zeytinburnu ve Topkapı'nın çehresinin olumlu yönde değişmesinde büyük etkisi olan plan değişikliğidir.

Kullanım değişiklikleri özel sektör ve/veya kamu sektörü elinde bulunan alanların özel sektör eline geçmesi sonucunu getiren plan değişikliği uygulamalarıdır. Bu şekilde kullanım değişikliği yolu ile 227709,15 m² alan elde edildiği görülmektedir. 37014,94 m² yeşil alan plan değişikliği yolu ile akaryakıt istasyonu, konut alanı ve ticaret alanı kullanımlarına dönüşmüş ve 3394,71 m² spor tesisi alanı konut alanına alınmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri sonucunda şehir parkı alanı ile yükselmiş olan yeşil alan donatısı kullanım değişikliği yolu ile azalmıştır. Plan değişikliği ile sağlık tesisi alanının özel sağlık tesisi alanına alınması kamu sektöründen özel sektöre geçiş söz konusu olduğu için kullanım değişikliği olarak sınıflandırılmıştır.

Yol düzenlemesine ilişkin kabul edilmiş olan plan değişikliği ile 2282 m² alan konut alanından yol alanına alınarak yol alanı genişletilmiştir. Plan notu değişiklikleri ile herhangi bir alan değişikliği söz konusu değildir.

7.3.1.2 Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı (18.03.1994)

Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı, Zeytinburnu'nun E5 karayolu kuzeyinde kalan geçmişte sanayi kullanımlarının yoğun olarak bulunduğu alanı kapsamaktadır. Sanayi alanlarının desantralize edilmesi sonucunda plan kararı ile ağırlıklı olarak merkezi iş alanı ve tali iş merkezi kullanımları ile sosyal ve teknik altyapı alanları önerilmiştir. Planda konut alanı önerilmediği için nüfus projeksiyonu yapılmamıştır. Plan notlarında yapılaşma verilmesi durumunda kişi başı 7 m² yeşil alan ayrılacağı hükmü bulunmaktadır. Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı'na yapılmış olan 1/5000 ölçekli 2 adet plan değişikliği bulunmaktadır. Planda önerilmiş olan arazi kullanımı dağılımı Çizelge 7.4'te gösterilmiştir.

Planda konut alanı önerilmediğinden donatı alanları standartları hesaplanmamıştır. Planda önerilen kullanımların oranlarına bakıldığında, toplam alanın %27,85'inin merkezi iş alanı, %36,97'sinin tali iş merkezi (2. ve 3. Derece) alanlarından oluştuğu görülmektedir. Planda yapılan kullanım değişikliğine yönelik plan değişikliği ile planda önerilmiş olan mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı kaldırılmış, yerine merkezi iş alanı fonksiyonu getirilmiştir. 23.09.1996 tasdik tarihinde Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine yapılmış olan plan değişikliği ile arazi kullanımı dağılımındaki değişim Çizelge 7.5'te gösterilmiştir.

18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı'nda bir adet imar planı değişikliği bulunmaktadır. Yapılan bu değişiklik sonucu merkezi iş alanı fonksiyonu toplam alanın %28,28'si olurken, planda önerilen mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı fonksiyonu tamamen kaldırılmıştır.

Çizelge 7.4: Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTİNBURNU MALTEPE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (18.03.1994)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
YAPI YASAĞI BULUNAN ALANLAR	26860	%0,93
YÖNETİM MERKEZİ	9000	%0,31
TRAFO ALANI	10057	%0,35
AKARYAKIT VE BENZİN İSTASYONU	22127	%0,77
ÇOCUK BAHÇESİ	4015	%0,14
DİNİ TESİS ALANI	6504	%0,23
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	31335	%1,09
KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI	15290	%0,53
KENTSEL HİZMET ALANI	98654	%3,43
KÜLTÜR TESİSLERİ ALANI	16674	%0,58
MERKEZİ İŞ ALANI	802145	%27,85
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	12020	%0,42
MEZARLIK ALANI	266265	%9,24
ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	31667	%1,10
OTOPARK	11923	%0,41
OYUN ALANI	19754	%0,69
PARK ALANI	384382	%13,34
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	34757	%1,21
TALİ İŞ MERKEZİ (2. - 3. DERECE)	1064929	%36,97
TARİHİ ALANLAR	12004	%0,42
TOPLAM	2880362	%100,00

Çizelge 7.5: Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı plan değişikliği sonrası arazi kullanım dağılımı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
İMAR PLANI (18.03.1994)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
YAPI YASAĞI BULUNAN ALANLAR	26860	%0,93
YÖNETİM MERKEZİ	9000	%0,31
TRAFO ALANI	10057	%0,35
AKARYAKIT VE BENZİN İSTASYONU	22127	%0,77
ÇOCUK BAHÇESİ	4015	%0,14
DİNİ TESİS ALANI	6504	%0,23
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	31335	%1,09
KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI	15290	%0,53
KENTSEL HİZMET ALANI	98654	%3,43
KÜLTÜR TESİSLERİ ALANI	16674	%0,58
MERKEZİ İŞ ALANI	814165	%28,27
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM AL.	0	%0,00
MEZARLIK ALANI	266265	%9,24
ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	31667	%1,10
OTOPARK	11923	%0,41
OYUN ALANI	19754	%0,69
PARK ALANI	384382	%13,34
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	34757	%1,21
TALİ İŞ MERKEZİ (2. - 3. DERECE)	1064929	%36,97
TARİHİ ALANLAR	12004	%0,42
TOPLAM	2880362	%100,00

Çizelge 7.6'da Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan iki adet plan değişikliği detaylandırılmıştır. Bu plan değişiklikleri içinde alansal değişime neden olan tek değişiklik Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı'nın

Merkezi İş Alanı kullanımına alınmasına ilişkin kullanım değişikliğidir. Bunun yanında bir adet plan notu değişikliği bulunmaktadır.

Çizelge 7.6: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	MERKEZİ İŞ ALANI	11959,2
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRÜ	ALAN	SAYI
KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	11959,2	1
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-	1

7.3.1.3 1995-1999 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi

1995-1999 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri incelendiğinde Zeytinburnu sınırları içindeki en önemli değişikliğin Büyük İstanbul Otogarı'nın kaldırılarak yerine Şehir Parkı fonksiyonu getirilmesi olduğu sonucuna varılmaktadır. Bunun dışındaki plan değişiklikleri büyük ölçüde parsel ölçeğinde gerçekleştirilen değişiklikler konumundadır.

Şekil 7.13'te 1995-1999 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin türlerine göre dağılımı görülmektedir. Bu dönem içindeki plan değişiklikleri Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ile Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinden oluşmaktadır. Bu planlar üzerine gelmiş olan kullanım ve donatı değişiklikleri ile yol düzenlemeleri şekil üzerinde gösterilmiş fakat plan notu değişiklikleri plan geneline ilişkin hükümler içerdiği için mekânsal gösterime eklenmemiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin dağılımında donatı değişiklikleri, Zeytinburnu ilçesinin kuzeydoğusunda Maltepe mahallesi sınırları içindeki şehir parkına ilişkin değişiklikler, E-5 karayolu sınırında Merkez Efendi mahallesi sınırları içinde bulunan günübirlik tesisler alanının kültür tesisi alanına alınmasına ilişkin değişiklik, Seyitnizam mahallesi sınırları içinde bulunan ve kentsel hizmet alanının

idari tesis alanına alınmasına ilişkin değişiklik ile Sümer Mahallesi sınırları içinde bulunan otopark alanının dini tesis alanına ve konut alanının yeşil alan ve yol alanına alınmasına ilişkin değişikliklerden oluşmaktadır.

1995-1999 yılları arasında kabul edilen 18 adet kullanım değişikliği ise Maltepe, Merkez Efendi, Seyitnizam, Telsiz, Beşelsiz, Sümer, Nuripaşa ve Kazlıçeşme Mahallelerine dağılmış durumdadır. Alanda bulunan bir adet yol düzenlemesi ise Telsiz mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır.



Şekil 7.13: 1995-1999 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı

7.3.2 2000-2006 yılları arasındaki plan değişiklikleri

2000-2006 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilerek yürürlüğe girmiş olan planlar, o dönem için yürürlükte olan 23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişikliklerinden oluşmaktadır ve 23.03.2007'de Zeytinburnu Nazım İmar Planı'nın yürürlüğe girmesine kadar olan süreyi kapsamaktadır. Bu dönem içinde toplam 46 adet plan değişikliği kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

7.3.2.1 Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı (23.06.2000)

Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı yürürlüğe girmesi bakımından tartışmalara yol açmış bir plandır. 11.03.1994 ve 18.03.1994 tasdik tarihli Nazım İmar Planlarına göre hazırlanması gereken uygulama imar planı kararlarının söz konusu nazım imar planı kararları ile uyuşmaması üzerine mevcutta bulunan bu iki nazım imar planının revizyonu ile elde edilmiş bir plan konumundadır. Bu plan yürürlükte olduğu süre içinde 46 adet plan değişikliği yürürlüğe girmiştir. Bu bölümde plan ana kararları ve donatı hesapları ile plan değişiklikleri sonucu planlama alanında ne gibi değişiklikler olduğu incelenmiştir.

Plandaki sosyal ve teknik altyapı alanları standartlarını hesaplamak için ihtiyaç duyulan planın projeksiyon nüfusuna ulaşamamıştır. Fakat bir önceki 11.03.1994 tasdik tarihli nazım imar planındaki projeksiyon nüfusu ile bir sonraki 23.03.2007 tasdik tarihli nazım imar planındaki planlama alanındaki gelişimin durağanlaşması sebebiyle kabul edilen nüfus değeri eşit olduğu için, bu plan için de aynı nüfus değeri kabul edilmiş ve donatı alanları hesaplanırken bu değer üzerinden hesaplanmıştır.

23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı aynı tarihli uygulama imar planı ile birlikte Danıştay 6. Dairesinin 2006/2117 E.,2006/3609 K., sayılı ve 05.07.2006 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Bu tarihten bir sonraki planın yürürlüğe girmiş olduğu tarih olan 23.03.2007 tarihine kadar olan plan değişiklikleri plansız alana gelmiş gibi görünmekle birlikte, iptal edilen plandaki kullanım genelde korunmuştur. Bu şekilde gerçekleşmiş olan plan değişiklikleri hesaplamalara yansıtılmamıştır.

Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı Turizm Merkezi Alanı ilan edilen bölge haricinde ilçe bütününe kapsayan bir plan niteliğine olup yaklaşık olarak 972,5 Ha'lık bir planlama alanına sahiptir.

Planlama alanında önerilen kullanımlar ağırlıklı olarak %28,92 konut alanı, %16 ticaret alanı, %16 ağaçlandırılacak alan, %5,41 merkezi iş alanı ve %7,46 mezarlık ve %8,93 parklar ve yeşil alanlar kullanımlarından oluşmaktadır. Bu kullanımları diğer sosyal ve teknik altyapı alanları ve diğer kullanımlar izlemektedir. Öneri arazi kullanım dağılımı ve oranları Çizelge 7.7'de detaylandırılmıştır.

Çizelge 7.7: Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTİNBURNU-MALTEPE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (23.06.2000)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
SU KAYNAKLARI KORUMA KUŞAĞI	125511	% 1,29
TEKNİK ALTYAPI ALANI	100536	% 1,03
TİCARET ALANI	1555858	% 16,00
TURİZM-TİCARET ALANI	77356	% 0,80
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	357728	% 3,68
ASKERİ ALAN	91902	% 0,94
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1050411	% 10,80
DİNİ TESİS ALANI	35496	% 0,36
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	48774	% 0,50
İDARİ TESİS ALANI	67080	% 0,69
İLÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	112171	% 1,15
ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	69909	% 0,72
ÖĞRENCİ YURDU ALANI	68879	% 0,71
KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANI	120203	% 1,24
KENTSEL HİZMET ALANI	25271	% 0,26
KONUT ALANI	2812503	% 28,92
KREŞ-ANAOKULU ALANI	60655	% 0,62
KÜLTÜR TESİSİ ALANI	81536	% 0,84
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ AL.	205462	% 2,11
MEZARLIK ALANI	725966	% 7,46
OTOPARK ALANI	59897	% 0,62
ÇOCUK OYUN ALANI	98664	% 1,01
PARK VE YEŞİL ALANLAR	868071	% 8,93
AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU ALANI	46366	% 0,48
İMALAT VE KÜÇÜK SANAYİ ALANI	203794	% 2,10
KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI	130038	% 1,34
MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)	525685	% 5,41
TOPLAM	9725722	% 100,00

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen kişi başına ayrılması gereken donatı alanı değerlerine göre kreş-anaokulu alanları için 1m²/kişi, ilköğretim tesisleri alanı için 4,5 m²/kişi, ortaöğretim tesisleri alanı için 3m²/kişi, aktif yeşil alanlar için 10 m²/kişi, sağlık tesisi alanları için 4 m²/kişi, kültürel tesis alanları için 2,5 m²/kişi, sosyal tesis alanları için 1,5 m²/kişi, halk eğitim merkezi alanları için 0,4

m²/kişi, dini tesis alanları için 0,5 m²/kişi, idari tesis alanları için 5 m²/kişi ve teknik altyapı alanları için 4 m²/kişi olacak şekilde ayrılmalıdır. Çizelge 7.8’de Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı için kabul edilen nüfus değeri olan 174250 kişi için gerekli olan donatı alanları gösterilmiştir.

Çizelge 7.8: Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı için kabul edilen nüfusa gerekli donatı alanları

PROJEKSİYON NÜFUS İÇİN DONATI ALANLARI	
KREŞ+ANAOKULU	174250
İLKÖĞRETİM	784125
ORTAÖĞRETİM	522750
AKTİF YEŞİL ALAN	1742500
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	697000
KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	435625
SOSYAL TESİS ALANLARI	261375
HALK EĞİTİM MERKEZİ	69700
DİNİ TESİS ALANLARI	87125
İDARİ TESİS ALANLARI	871250
TEKNİK ALT YAPI	697000
TOPLAM	6342700

Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı’nda önerilmiş olan donatı alanları yönetmelikçe belirlenmiş olan hesaplarla karşılaştırıldığında; 174250 m² olması gereken anaokulu-kreş alanının 60655 m², 784125 m² olması gereken ilköğretim tesisleri alanının 112171 m², 522750 m² olması gereken ortaöğretim tesisleri alanının 69909 m², 1742500 m² olması gereken aktif yeşil alanların 966735 m², 697000 m² olması gereken sağlık tesisi alanının 357728 m², 87125 m² olması gereken dini tesis alanlarının 35496 m², 871250 m² önerilmiş olması gereken idari tesis alanlarının 92351 m², 697000 m² önerilmiş olması gereken teknik altyapı alanlarının 100536 m² önerilmiş olduğu ve 435625 m² olması gereken kültürel tesis alanlarının 81536 m², 261375 m² olması gereken sosyal tesis alanlarının ve 69700 m² olması gereken halk eğitim merkezi alanlarının planda önerilmemiş olduğu ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 7.9: Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN
AKARYAKIT İSTASYONU	YEŞİL ALAN	14.904	KREŞ	SOSYAL HİZMETLER VE ÇOCUK ESİRGEME KURUMU	6.295
PARK ALANI	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	11.708	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	MİA ALANI	2.590
TİCARET ALANI	AÇIK SPOR ALANI	13.036	MİA	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	2.833
KENTSEL HİZMET ALANI	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	1.833	MİA ALANI	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1.989
KONUT ALANI (700 KİŞİ/HA)	KENTSEL HİZMET ALANI	610	KONUT ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU	4.310
DİNİ TESİS	YEŞİL ALAN-OTOPARK	1.798	TİCARET ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU	1.639
YOL	YOL-ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK	191.989	OTOPARK ALANI+SPORALANI-ORTAÖĞRETİM ALANI	TİCARET ALANI-SPOR ALANI	12.788
YOL	YOL -ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK	11.007	YEŞİL ALAN	TİCARET	1.324
YEŞİL ALAN	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	6.082	TİCARET-HİZMET	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	3.751
ÇOCUK BAHÇESİ	İLKÖĞRETİM ALANI	5.295	TİCARET	TİCARET-HİZMET-KONUT	35.728
YOL	YOL -ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK	9.718	KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	7.595
KONUT	YEŞİL ALAN-ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK	1.793	KÜLTÜREL TESİS	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	299
ORTAÖĞRETİM TESİSİ-KONUT ALANI-YÖNETİM MERKEZİ-CAMİ ALANLARI	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI	55.357	MERKEZİ İŞ ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	2.760
KONUT ALANI (500 KİŞİ/HA)	DİNİ TESİS ALANI	619	PARK ALANI	KONUT	200
KONUT ALANI (700 KİŞİ/HA)	BELEDİYE HİZMET ALANI	161	YEŞİL ALAN	ÖZEL HASTANE ALANI	2.788
YEŞİL ALAN	KENTSEL HİZMET ALANI	1.286	TİCARET ALANI	KONUT+TİCARET ALANI	15.801
SAĞLIK TESİSİ-TEMEL EĞİTİM TESİSİ-PTT-PARK ALANI-SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI	BÖLGE PARKI	47.264	KONUT-TİCARET-ÖZEL SAĞLIK TESİSİ-DİNİ TESİS-ÖZEL SPOR VE SOSYAL TESİSLER ALANI-ÖZEL ANAOKULU ALANI-PTT-KARAKOL-YOL DÜZENLEMESİ ALANI	KONUT-TİCARET-ÖZEL SAĞLIK TESİSİ-DİNİ TESİS-ÖZEL SPOR VE SOSYAL TESİSLER ALANI-ÖZEL ANAOKULU ALANI-PTT-KARAKOL-YOL DÜZENLEMESİ ALANI- BELEDİYE HİZMET ALANI	KULLANIMLARIN YERLERİ DEĞİŞTİRİLMİŞTİR
KAPALI OTOPARK ALANI	ENGELLİLER EĞİTİM MERKEZİ+PARK ALANI	2.861	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ		-
KONUT ALANI(700 KİŞİ/HA)	DİNİ TESİS	626	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ		-
KENTSEL HİZMET ALANI	İDARİ TESİS ALANI	10.608	TRAMVAY GÜZERGAHI		-
KÜLTÜREL TESİS	CAMİ	2.368	YOL DÜZENLEMESİ		-
KONUT ALANI (600 KİŞİ/HA)	PARK ALANI	5.857	YOL DÜZENLEMESİ		-
YEŞİL ALAN	SPOR ALANI	6.469	YOL DÜZENLEMESİ		-
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRÜ	ALAN	SAYI			
KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	96.395 m ²	16			
DONATI DEĞİŞİKLİĞİ	409.544 m ²	24			
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-	2			
YOL DÜZENLEMESİ	-	4			

23.06.2000 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı yürürlükte olduğu süreçte üzerine gelmiş olan 46 adet nazım imar planı değişikliğinin 16 adedi kullanım değişikliği, 24 adedi donatı değişikliği, 4 adedi yol düzenlemesi ve 2 adedi plan notu değişikliğidir (Çizelge 7.9)

Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan donatı değişiklikleri incelendiğinde ise 55357 m²'si kentsel dönüşüm alanı ve 47264 m²'si bölge parkı olmak üzere toplam 409544 m² alan elde edilmiştir. Donatı değişiklikleri içinde bulunan 214507 m²'lik alan zemin altı katlı otopark alanlarından

oluşmaktadır. 2000-2006 yılları arasında kabul edilmiş olan plan değişikliklerine bakıldığında özellikle yolların altında zemin altı otopark kullanımının sıklıkla uygulandığı göze çarpmaktadır.

Kullanım değişiklikleri özel sektör ve/veya kamu sektörü elinde bulunan alanların özel sektör eline geçmesi sonucunu getiren plan değişikliği uygulamalarıdır. Bu şekilde kullanım değişikliği yolu ile 96395 m² alan elde edilmiştir. Bu alanın 4312 m²'si yeşil alan'dan çeşitli kullanımlara dönüşmüştür. Bunun yanında otopark alanı, ortaöğretim tesisi alanı, spor alanı, kültürel tesis alanı gibi kamu sektörüne ait kullanımlar kullanım değişikliği yolu ile değişmiştir. Plan değişikliği ile kültürel tesis alanının özel sağlık tesisi alanına ve yeşil alanın özel hastane alanına alınması kamu sektöründen özel sektöre geçiş söz konusu olduğu için kullanım değişikliği olarak sınıflandırılmıştır.

Yol düzenlemeleri içinde 3 adet yol ve kavşak düzenlemesi yanında 01.05.2003 tasdik tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren Zeytinburnu-Bağcılar Tramvay Güzergâhı'na ilişkin plan değişikliği bulunmakta ve bu değişiklik raylı sistem güzergâhı için bir transfer merkezi konumunda olan Zeytinburnu için önem taşımaktadır. Bunun yanında bu dönemde plan bütününe ilişkin alansal verisi bulunmayan iki adet plan notu değişikliği bulunmaktadır.

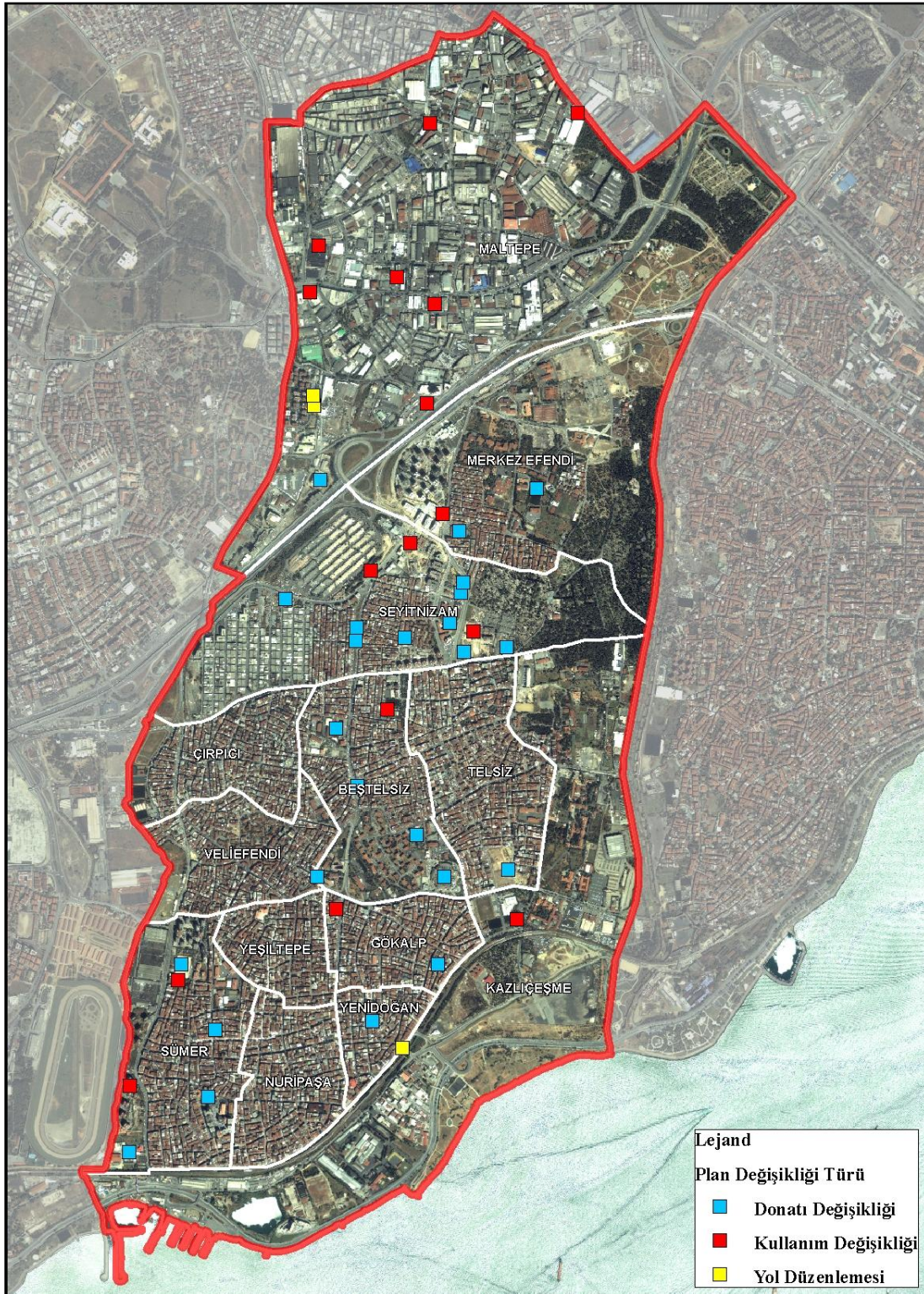
7.3.2.2 2000-2006 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi

2000-2006 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri incelendiğinde Zeytinburnu sınırları içindeki en önemli değişikliğin Zeytinburnu ilçesinin Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Pilot Proje alanı seçilmesinin ardından ilçedeki Kentsel Dönüşüm Alanı sınırlarının belirlendiği plan değişikliğidir. Ayrıca bu dönemde Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı ile Aksaray-Havalimanı metro hattına bağlanan Zeytinburnu-Bağcılar Tramvay Güzergâhına ilişkin plan değişikliği toplu taşıma açısından önem taşıyan bir plan değişikliğidir. Bunlar dışındaki plan değişiklikleri büyük ölçüde parsel ölçeğinde gerçekleştirilen değişiklikler konumundadır.

Şekil 7.14'te 2000-2006 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin türlerine göre dağılımı görülmektedir. Bu dönem içindeki plan değişiklikleri Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ile Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı'nın revizyonu niteliğinde olan 23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinden oluşmaktadır. Bu plan üzerine gelmiş olan kullanım ve donatı değişiklikleri ile yol düzenlemeleri şekil üzerinde gösterilmiş fakat plan notu değişiklikleri plan geneline ilişkin hükümler içerdiği için mekânsal gösterime eklenmemiştir.

2000-2006 döneminde kabul edilen 46 plan değişikliğinin 24 adet ile çoğunluğunu oluşturan donatı değişikliklerinin tamamına yakını Zeytinburnu ilçesi yerleşik alanında bulunmakta ve Seyitnizam mahallesinde yoğunlaşmaktadır. Seyitnizam mahallesinin dışında Beştelsiz, Telsiz, Sümer, Yenidoğan, Gökalp, Merkezefendi ve Maltepe mahallelerinde de donatı değişiklikleri bulunmaktadır. Bu dönemdeki en önemli plan değişikliği konumundaki Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin değişiklik Merkezefendi mahallesi sınırları içindedir.

2000-2006 yılları arasında kabul edilen 16 adet kullanım değişikliği çoğunluğu Maltepe mahallesinde olmak üzere Merkezefendi, Seyitnizam, Beştelsiz, Gökalp, Sümer ve Kazlıçeşme mahallelerine dağılmış durumdadır. Alanda bulunan 4 adet yol düzenlemesinden biri Yenidoğan, diğer ikisi Maltepe mahallelerinde bulunmakta ve Zeytinburnu-Bağcılar Tramvay hattı Seyitnizam mahallesinden geçerek Güngören ilçesi yönünde devam etmektedir.



Şekil 7.14: 2000-2006 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı

7.3.3 2007-2009 yılları arasındaki plan değişiklikleri

2007-2009 yılları arasında gelmiş plan değişiklikleri meri durumdaki 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı, 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı içinden Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı haricinde olan ikisi üzerine gelmiş plan değişikliklerinden oluşmaktadır. Bu plan üzerine gelmiş herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. 2007-2009 yılları arasında gelmiş olan 27 adet plan değişikliğinden 26 adedi Zeytinburnu Nazım İmar Planına, 1 adedi de Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planına gelmiştir. Bu plan küçük bir alan üzerinde mevzi olarak hazırlanmış ve planda yerleşim alanları önerilmemiştir.

Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı tarihi Kara Surlarının batısında kalan ve Sur Tecrit Sahası olarak belirlenmiş olan alan için hazırlanmış olan plandır ve yürürlüğe girdiği tarih olan 21.01.2007'den itibaren bu plan için hiçbir plan değişikliği kararı alınmamıştır. Çalışma kapsamında plan değişikliği görmemiş olsa da, yürürlükteki planların içinde bulunması sebebiyle plan ana kararlarıyla önerilen arazi kullanım dağılımı verilmiştir.

7.3.3.1 Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı (23.03.2007)

Zeytinburnu Nazım İmar Planı 23.03.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş olan Zeytinburnu ilçesinin yerleşik alanlarını kapsayan bir plandır. Planda ağırlıklı olarak meskûn konut alanları, merkezi iş alanları, ticaret+konut alanları ve bu alanlara hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanları bulunmaktadır. Planda önerilen arazi kullanım dağılımı Çizelge 7.10'da gösterilmiştir. Zeytinburnu Nazım İmar Planı'nda önerilen arazi kullanımlarına bakıldığında en büyük paya %23,89 yüksek yoğunluklu konut alanları ve %8,25 orta yoğunluklu konut alanları olmak üzere toplam %32,14 oranındaki konut alanları sahiptir. Konut alanlarını %19,24 ile ticaret alanları ve sırasıyla %13,97 ile ticaret-hizmet-konut alanları, %7,80 ile merkezi iş alanları takip etmektedir. Bunların dışında daha düşük paya sahip diğer

kullanımlar ve donatı alanları bulunmaktadır. Zeytinburnu Nazım İmar Planı açıklama raporunda “planlama alanındaki gelişme eğiliminin sınırlı oluşu, parsellerde doluluk oranının %90 civarında oluşu...bölgenin nüfus gelişiminin durağanlaşmaya başlaması nedeni ile nüfus projeksiyonu yapılmamıştır” açıklaması bulunmaktadır. Planda önerilen nüfus, konut alanlarına verilen yoğunluklar hesaplanarak 174250 değeri elde edilmiştir. Bu nüfus değeri 11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonuna eşittir. Bu da ilçede gelişme eğiliminin 13 yıllık süreçte bir gelişme göstermediğini göstermektedir.

Çizelge 7.10: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTİNBURNU REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (23.03.2007)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
AÇIK OTO PARK	32.303	%0,40
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	72.969	%0,90
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU	42.083	%0,52
ASKERİ ALAN	120.847	%1,49
DİNİ TESİS ALANI	32.160	%0,40
DEPOLAMA ALANI	162.603	%2,01
ÖZEL EĞİTİM GEREKTİREN TESİSLER AL.	2.625	%0,03
KÜLTÜREL TESİS ALANI	32.238	%0,40
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	108.137	%1,33
SOSYAL TESİSLER ALANI	13.838	%0,17
KENTSEL HİZMET ALANI (DSİ - İSKİ)	217.117	%2,68
KATLI OTO PARK	15.598	%0,19
KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI	116.878	%1,44
KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR AL.	24.937	%0,31
TURİZM TESİS ALANI	3.644	%0,04
KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK)	669.134	%8,25
KONUT ALANI (YÜKSEK YOĞUNLUK)	1.937.148	%23,89
KONUT + TİCARET	223.880	%2,76
ANAOKULU	5.544	%0,07
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	14.066	%0,17
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARI	82.379	%1,02
MEZARLIK ALANI	71.753	%0,88
MERKEZİ İŞ ALANLARI	632.592	%7,80
ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	66.949	%0,83
OYUN ALANLARI	53.129	%0,66
TİCARET ALANI	1.560.398	%19,24
PARKLAR VE DİNLENME ALANI	557.512	%6,88
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	37.408	%0,46
TİCARET+HİZMET+KONUT	1.132.600	%13,97
TRAFO	5.077	%0,06
İDARİ TESİS ALANI	60.988	%0,75
TOPLAM	8.108.534	%100,00

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen kişi başına ayrılması gereken donatı alanı değerlerine göre kreş-anaokulu alanları için 1m²/kişi, ilköğretim tesisleri alanı için 4,5 m²/kişi, ortaöğretim tesisleri alanı için 3m²/kişi, aktif yeşil alanlar için 10 m²/kişi, sağlık tesisi alanları için 4 m²/kişi, kültürel tesis alanları için 2,5 m²/kişi, sosyal tesis alanları için 1,5 m²/kişi, halk eğitim merkezi alanları için 0,4 m²/kişi, dini tesis alanları için 0,5 m²/kişi, idari tesis alanları için 5 m²/kişi ve teknik altyapı alanları için 4 m²/kişi olacak şekilde ayrılmalıdır. Çizelge 7.11’de Zeytinburnu-Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı için kabul edilen nüfus değeri olan 174250 kişi için gerekli olan donatı alanları gösterilmiştir.

Çizelge 7.11: Zeytinburnu Nazım İmar Planı önerilen nüfus için gerekli donatı alanları

PROJEKSİYON NÜFUS İÇİN DONATI ALANLARI	
KREŞ+ANAOKULU	174250
İLKÖĞRETİM	784125
ORTAÖĞRETİM	522750
AKTİF YEŞİL ALAN	1742500
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	697000
KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	435625
SOSYAL TESİS ALANLARI	261375
HALK EĞİTİM MERKEZİ	69700
DİNİ TESİS ALANLARI	87125
İDARİ TESİS ALANLARI	871250
TEKNİK ALT YAPI	697000
TOPLAM	6342700

Yönetmelikçe belirlenmiş ve projeksiyon nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları ile Zeytinburnu Nazım İmar Planı’nda önerilen alanlar karşılaştırıldığında 175250 m² olması gereken kreş-anaokulu alanının 5544 m², 784125 m² olması gereken ilköğretim tesisleri alanının 108137 m², 522750 m² olması gereken ortaöğretim tesisleri alanının 66949 m², 1742500 m² olması gereken aktif yeşil alanların 557512 m², 697000 m² olması gereken sağlık tesisi alanlarının 37408 m², 435625 m² olması gereken kültürel tesis alanlarının 32238 m², 261375 m² olması gereken sosyal tesis alanlarının 13838 m², 87125 m² olması gereken dini tesis alanlarının 32160 m², 871250 m² olması gereken idari tesis alanların 60988 m², 697000 m² olması gereken teknik altyapı alanlarının 5077 m² önerilmiş olduğu; 69700 m² olması gereken halk eğitim merkezi alanının öneri donatı alanları arasında

bulunmadığı ve öneri donatı alanlarının tümünün yönetmelikçe belirlenen standartların altında olduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 7.12: Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişiklikleri

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN
KONUT ALANI	PARK ALANI	307	SPOR TESİSLERİ ALANI	KONUT ALANI (500 KİŞİ/HA)	1.071
KONUT	BELEDİYE HİZMET ALANI	398	KONUT ALANI	ÖZEL EĞİTİM TESİSİ	954
YEŞİL ALAN	DİNİ TESİS ALANI	758	KONUT ALANI	ÖZEL HASTANE ALANI	221
YÖNETİM MERKEZLERİ	ÖĞRENCİ YURDU	13.189	OTOPARK ALANI	ÖZEL HASTANE ALANI	443
KONUT ALANI	DİNİ TESİS-PARK-ZEMİN ALTI OTOPIK	3.763	KONUT ALANI	ÖZEL YURT ALANI	380
KATLI OTOPIK ALANI (KOP)	KATLI OTOPIK ALANI (KOP)		MİA-PARK ALANI	KONAKLAMA(OTEL) ALANI-ÖZEL AÇIK OTOPIK	3.925
YÖNETİM TESİSİ ALANI	KADIN SİĞİNMA EVİ	649	PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI-TİCARET ALANI	TRAMVAY TRİYAJ ALANI-TİCARET+KONUT ALANI	34.519
KONUT ALANI	DİNİ TESİS ALANI	1.710	KONUT ALANI	ÖZEL HASTANE ALANI	449
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN-KONUT ALANI-KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI-YOL	KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI-KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI-YOL	156.909	PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	TİCARET ALANI	3.598
KONUT ALANI	DİNİ TESİS ALANI	3.763	KONUT	DİNİ TESİS (cami)	1.844
YEŞİL ALAN	DİNİ TESİS ALANI	2.262	OTOPARK	ENGELLİLER EĞİTİM MERKEZİ+PARK ALANI	3.749
			İMALAT-KÜÇÜK SANAYİ	KÜÇÜKSANATLAR ALANI	10.038
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRÜ	ALAN	SAYI	YOĞUNLUK DEĞİŞİKLİĞİ		
KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	61.192 m ²	12	YOL DÜZENLEMESİ		
DONATI DEĞİŞİKLİĞİ	183.708 m ²	11	PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ		
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	-	1			
YOL DÜZENLEMESİ	-	1			
YOĞUNLUK DEĞİŞİKLİĞİ	-	1			

Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine 2009 yılı Haziran ayına kadar gelmiş olan 26 adet plan değişikliğinin 12 adedi kullanım, 11 adedi donatı, 1 adedi yoğunluk, 1 adedi yol düzenlemesi ve 1 adedi plan notu değişikliğidir (Çizelge 7.12).

Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan donatı değişiklikleri incelendiğinde ise 156909 m²'si kentsel dönüşüm alanı ve kapalı ve açık semt spor alanına ait plan değişikliğinin olmak üzere toplam 183708 m² alan elde edilmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırlarını belirleyen plan değişikliği dışındaki donatı değişiklikleri parsel bazındaki düzenlemelerden oluşmaktadır.

Özel sektör ve/veya kamu sektörü elinde bulunan alanların özel sektör eline geçmesi sonucunu getiren plan değişikliği uygulamaları olan kullanım değişiklikleri incelendiğinde 61192 m² alan elde edildiği görülmektedir. Plan değişikliği ile elde edilen özel sektöre ait olan eğitim ve sağlık tesisleri kullanım değişikliği olarak kabul edilmiştir. Ayrıca bu dönem içinde Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı üzerine

gelmiş olan 1 adet yoğunluk değişikliği, 1 adet yol düzenlemesi ve 1 adet plan notu değişikliği bulunmaktadır.

7.3.3.2 Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı(14.02.2002)

14.02.2002 tarihinde onanarak yürürlüğe giren plan mevzi bir plan niteliğinde olup 767-771 adalar ve çevresini kapsamaktadır. Planda konut alanı önerilmemiş ve bu sebeple belli bir nüfus ve donatı hesabı yapılmamıştır. Plana gelmiş olan ve yürürlükte bulunan bir plan değişikliği olması sebebiyle plandaki öneri arazi kullanım dağılımı Çizelge 7.13'te gösterilmiştir.

Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı'nda bulunan kullanımlar %38,06 oranıyla ağırlıklı olarak ticaret alanı ile %16,61 ilköğretim tesisleri alanı, %6,19 yeşil alan, %37,12 demiryolları koruma kuşağı ve %2,03 refüj alanlarından oluşmaktadır. Plan üzerine gelen 05.07.2008 tasdik tarihli bir plan değişikliği bulunmaktadır. Bu plan değişikliği ile ticaret alanı kullanımında bulunan 33469 m²'lik alan turizm alanına dönüştürülmüştür (Çizelge 7.14).

Çizelge 7.13: Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTINBURNU 767-771 ADALAR VE CEVRESİ NAZIM İMAR PLANI (14.02.2002)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	16016	%16,61
TİCARET ALANI	36709	%38,06
YEŞİL ALAN	5966	%6,19
DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI	35795	%37,12
REFÜJ (YEŞİL BANT)	1957	%2,03
TOPLAM	96443	%100,00

Çizelge 7.14: Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı üzerine gelen plan değişikliği

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ KULLANIM	DEĞİŞİKLİK SONRASI KULLANIM	ALAN
TİCARET ALANI	TURİZM ALANI	33469

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRÜ	ALAN	SAYI
KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ	33469	1

7.3.3.3 Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (21.01.2007)

Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 21.01.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanında tarihi mezarlık alanları, şehir ve çevre parkları ve büyük donatı alanlarının yer aldığı bir bölge ile kısmen düzensiz bir şekilde gelişmiş imalat, depolama, küçük sanayi ve konut alanları bulunmaktadır. Yürürlüğe girdiği tarihten 2009 Haziran ayına kadar olan dönem içinde Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına herhangi bir plan değişikliği gelmemiştir. Planda önerilen arazi kullanım kararları Çizelge 7.15'da gösterilmiştir.

Ağırlıklı olarak büyük donatı alanlarının bulunduğu planlama alanına plan ana kararları ile getirilen kullanımların oranlarına bakıldığında en büyük orana %30,15 ile mezarlık alanlarının sahip olduğu görülmektedir. Mezarlık alanlarını %9,9 ile sağlık tesisleri alanı, %3,9 ile kentsel hizmet alanı ve %3,4 ile kapalı ve açık spor alanları takip etmektedir. Planda önerilen çok düşük yoğunluklu konut alanları önerilmiştir ve önerilen bu konut alanları mevcut dokuyu korumaya yöneliktir. Planın projeksiyon nüfusu bulunmamaktadır.

7.3.3.4 2007-2009 yılları arasındaki plan değişikliklerinin değerlendirilmesi

Bu dönemde, halen yürürlükte olan 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı, 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planları ve üzerlerine gelmiş olan plan değişiklikleri incelenmiştir. İncelenen planlar içinde Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üzerine gelmiş herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır. Şekil 7.15'te 2007-2009 yılları arasında 2009 yılı Haziran ayına kadar olan dönem içinde kabul edilmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin mekânsal dağılımı görülmektedir. Bu plan üzerine gelmiş olan kullanım ve donatı değişiklikleri, yoğunluk değişikliği ile yol düzenlemeleri şekil üzerinde gösterilmiş fakat plan notu değişiklikleri plan geneline ilişkin hükümler içerdiği için mekânsal gösterime eklenmemiştir.

Çizelge 7.15: Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı öneri arazi kullanım dağılımı

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI		
ZEYTİNBURNU-MALTEPE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI (23.06.2000)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
SU KAYNAKLARI KORUMA KUŞAĞI	125511	% 1,29
TEKNİK ALTYAPI ALANI	100536	% 1,03
TİCARET ALANI	1555858	% 16,00
TURİZM-TİCARET ALANI	77356	% 0,80
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	357728	% 3,68
ASKERİ ALAN	91902	% 0,94
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1050411	% 10,80
DİNİ TESİS ALANI	35496	% 0,36
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	48774	% 0,50
İDARİ TESİS ALANI	67080	% 0,69
İLÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	112171	% 1,15
ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	69909	% 0,72
ÖĞRENCİ YURDU ALANI	68879	% 0,71
KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANI	120203	% 1,24
KENTSEL HİZMET ALANI	25271	% 0,26
KONUT ALANI	2812503	% 28,92
KREŞ-ANAOKULU ALANI	60655	% 0,62
KÜLTÜR TESİSİ ALANI	81536	% 0,84
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ AL.	205462	% 2,11
MEZARLIK ALANI	725966	% 7,46
OTOPARK ALANI	59897	% 0,62
ÇOCUK OYUN ALANI	98664	% 1,01
PARK VE YEŞİL ALANLAR	868071	% 8,93
AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU ALANI	46366	% 0,48
İMALAT VE KÜÇÜK SANAYİ ALANI	203794	% 2,10
KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANI	130038	% 1,34
MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)	525685	% 5,41
TOPLAM	9725722	% 100,00

2007-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri incelendiğinde Zeytinburnu sınırları içindeki en önemli değişikliği, Zeytinburnu ilçesinin Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Pilot Proje alanı seçilmesinin ardından Sümer mahallesi sınırları içinde bulunan ikinci Kentsel Dönüşüm Alanı sınırlarının belirlendiği plan değişikliğidir. Bunun dışındaki plan değişiklikleri genellikle parsel ölçeğinde yapılan değişikliklerden oluşmaktadır.

2007-2009 döneminde kabul edilen 27 adet plan değişikliğinin mekânsal dağılımına bakıldığında, değişikliklerin genellikle E-5 Karayolu güneyinde yapıldığı ve donatı değişikliklerinin Bu dağılım içinde donatı değişiklikleri Merkezefendi, Seyitnizam, Beştelsiz, Yeşiltepe, Sümer, Gökalp ve Yenidoğan mahallelerinde yer alırken kullanım değişiklikleri ise Maltepe, Çırpıcı, Seyitnizam, Telsiz, Sümer, Gökalp ve Kazlıçeşme mahallelerinde yer almaktadır. İlçede bulunan tek yoğunluk değişikliği Seyitnizam mahallesindeki ticaret alanının emsalinin 2,50'den 1.20'ye düşürülmesine ilişkin plan değişikliğidir. Bunun yanında bu dönemde kabul edilen yol düzenlemesi ise yine Seyitnizam mahallesinde yol güzergahının değiştirilmesine yönelik plan değişikliğidir.



Şekil 7.15: 2007-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı

7.3.3.4 Zeytinburnu İlçesi geneline ilişkin bulgular

Çalışmada incelenen 1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri içinde alansal değişime neden olan plan değişiklikleri için bir matris hazırlanarak bu değişimin yoğunlaştığı kullanımlar ortaya çıkartılmıştır (Çizelge 7.18). Söz konusu matris oluşturulurken alansal değişime konu olan plan değişiklikleri dışında kalan yoğunluk değişiklikleri ve plan notu değişiklikleri eklenmemiştir. Matriste kabul edilmiş plan değişikliği sayısı ile alan kullanımındaki değişikliklerin sayısı farklılıklar göstermektedir. Bunun sebebi bazı plan değişikliklerinde tek bir değişiklik ile birden fazla kullanımda değişiklik yapılmış olmasıdır.

Hazırlanan matris ile elde edilen sonuçlara göre 1/5000 ölçekli nazım imar planları üzerine gelmiş olan imar planı değişiklikleri arasında yol düzenlemeleri 7 adet ile en yoğun olarak kabul edilen plan değişikliği konumundadır. Yol düzenlemelerini 6 adet plan değişikliği ile konut alanından dini tesis alanına gerçekleşen dönüşümler takip etmektedir. Üçüncü sırada 5adet kabul edilmiş olan iki farklı değişiklik çeşidi bulunmaktadır. Bunlar; konut alanından yeşil alana ve yeşil alandan ticaret alanına gerçekleştirilen imar planı değişiklikleridir.

Hazırlanan matrise göre, beş farklı değişiklik çeşidinde üçer adet plan değişikliği gerçekleşmiştir. Bunlar, ticaret alanının konut+ticaret alanına, merkezi iş alanının (MİA) akaryakıt istasyonu alanına, ticaret alanının akaryakıt istasyonuna, konut alanının belediye hizmet alanına ve yol alanının otopark alanına alındığı plan değişiklikleridir. Buna göre ticaret kullanımlarından akaryakıt istasyonu alanına dönüşümün sıklıkla gerçekleştirilen bir plan değişikliği uygulaması olduğu sonucuna varılmaktadır. Yol alanından otopark alanına dönüşen plan değişikliklerinde söz konusu değişiklikler yol alanının altında öngörülen zemin altı otopark alanlarından oluşmaktadır.

1995-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri arasında en fazla değişiklik; 26 plan değişikliği ile konut alanları, 18 plan değişikliği ile de yeşil alanlar üzerinde yapılmıştır. Plan değişikliği sonrası elde edilen kullanımlara bakıldığında ise bu süreç içinde 10 adet akaryakıt istasyonu alanı ve 10 adet dini tesis alanı plan değişikliği yolu ile en fazla elde edilen kullanımlardır.

1995-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri arasında en fazla değişiklik; 26 plan değişikliği ile konut alanları, 18 plan değişikliği ile de yeşil alanlar üzerinde yapılmıştır. Plan değişikliği sonrası elde edilen kullanımlara bakıldığında ise bu süreç içinde 10 adet akaryakıt istasyonu alanı ve 10 adet dini tesis alanı plan değişikliği yolu ile en fazla elde edilen kullanımlardır.

1995-2009 yılları arasında Zeytinburnu ilçesinde bulunan Nazım İmar Planları üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile meydana gelen alansal değişim incelendiğinde en büyük değişimin Büyük Topkapı Otogarı'nın Şehir Parkı alanına alınması ile elde edildiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu değişiklik ile otogar alanını desantralize edilerek 513033 m² alan şehir parkı alanı kullanımına alınmıştır. Bu değişikliği 232734 m² ile yol alanının altında önerilen zemin altı otopark kullanımı takip etmektedir. Bunun yanında toplamda 157950 m² alan konut alanından ve 137241 m² ticaret alanından dönüşerek farklı kullanımlara alınmıştır. Yapılan plan değişiklikleri sonucunda toplamda 64347 m² akaryakıt istasyonu alanı elde edilmiştir. Çeşitli kullanımların akaryakıt istasyonuna alınması yönünde yapılan plan değişiklikleri sıklıkla kullanılan değişiklikler arasındadır.

Alan kullanımını etkileyen 107 adet plan değişikliği ile toplamda 1485 970 m² alan bulunduğu kullanımdan farklı bir kullanıma dönüşmüştür. Bu dönüşüm yüzölçümü toplamı 11.300.000 m² olan Zeytinburnu ilçesinin %13'ünün plan değişikliği yolu değiştirildiği sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Plan değişiklikleri yolu ile Zeytinburnu ilçesinde meydana gelen alan değişiklikleri Çizelge 7.19'da hazırlanan matriste detaylı olarak gösterilmiştir.

1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin detaylı incelemesinden sonra tüm bu plan değişiklikleri kamu yararına olan ve kamu yararına olmayan plan değişiklikleri olarak Çizelge 7.16'daki matriste toplanmıştır. Matris hazırlanırken plan değişiklikleri; kamu yararına olan plan değişiklikleri ve kamu yararına olmayan plan değişiklikleri olarak iki grupta toplanmıştır. Kamu yararı olan plan değişiklikleri; kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticari amaçlı kamusal alanlar (özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel yurt alanı vb. kullanımlar)'dan oluşmaktadır. Kamu yararına olmayan kullanımları ise özel sektöre

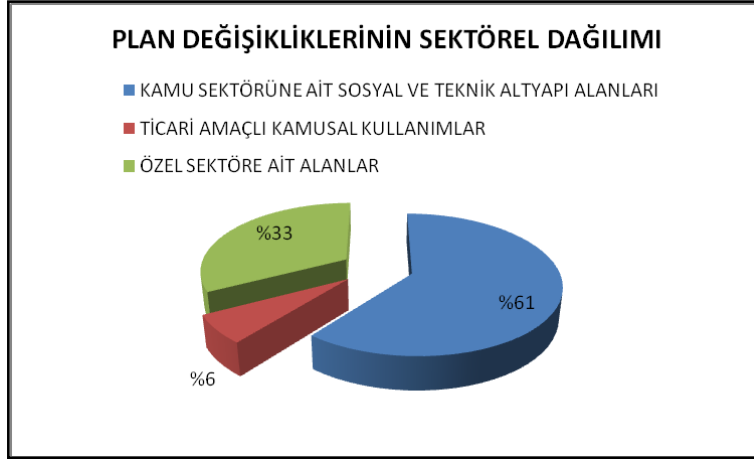
ait kullanımlar olan ticaret, ticaret+konut, konut, merkezi iş alanı vb kullanımları içermektedir.

Çizelge 7.16: Matris (Sektörlerine göre plan değişiklikleri)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ DURUM					
	PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ		KAMU SEKTÖRÜNE AİT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TİCARİ AMAÇLI KAMUSAL KULLANIMLAR	ÖZEL SEKTÖRE AİT KULLANIMLAR	TOPLAM
	KAMU YARARINA OLAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	KAMU SEKTÖRÜNE AİT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	41	0	24	65
	TİCARİ AMAÇLI KAMUSAL KULLANIMLAR	4	0	3	7	
KAMU YARARINA OLMAYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	ÖZEL SEKTÖRE AİT ALANLAR (TİCARET, TİCARET+KONUT, KONUT, MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) vb. kullanımlar)	17	1	17	35	
	TOPLAM	62	1	44	107	

Plan değişiklikleri kamu yararı açısından değerlendirildiğinde 107 değişiklik içinden 41 adedi kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarının yine kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına ve 24 adedi özel sektöre ait kullanımlardan kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına dönüşümü olarak gerçekleşmiştir. Bu açıdan gerçekleşen değişikliklerin 65 adedi kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına dönüşen alanlardan oluştuğu ve bu değişikliklerde kamu yararının korunduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bunun yanında 7 adet plan değişikliğinde ticari amaçlı kamusal kullanım elde edilmiştir. Bu yöndeki değişikliklerin 4 adedi kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından, 3 adedi ise özel sektöre ait kullanımlardan dönüşmüştür. Bu alanlar özel sektör elinde olmalarına karşın kamuya hizmet eden kurumlar olmaları sebebiyle kamu yararına sahip alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Yapılan çalışmada incelenen toplam 107 plan değişikliği içinde 35 adedi kamu yararına olmayan plan değişikliklerinden oluşmaktadır. Bu değişikliklerden 17 adedi kamu sektörü elinden özel sektör eline geçen, 1 adedi ticari amaçlı kamusal kullanımlardan özel sektör eline geçen ve yine 17 adedi özel sektör elindeki kullanımların kendi içindeki dönüşümlerinden meydana gelmektedir. Gerçekleşen bu değişimlerin toplam içindeki yüzdeleri Şekil 7.16'da gösterilmektedir.



Şekil 7.16: Plan değişikliklerinin sektörel dağılımı

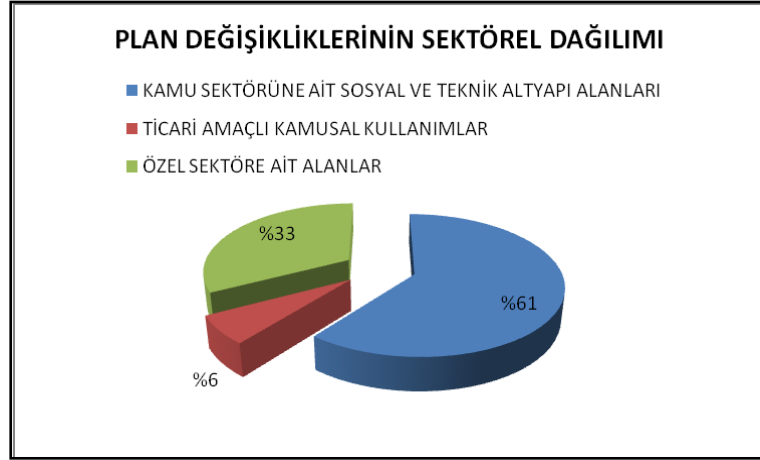
1995-2009 yılları arasında kabul edilerek yürürlüğe giren plan değişiklikleri ile gerçekleşen dönüşüm sektörel olarak değerlendirildiğinde bu değişikliklerinin %61'i kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına, %6'sı ticari amaçlı kamusal kullanımlara ve %33'ü özel sektöre ait alanlara dönüşmüştür. 1995-2009 yılları arasında kabul edilerek yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri sonucunda elde edilen alanların sektörel dağılımları Çizelge 7.17'de gösterilmiştir.

Çizelge 7.17: Matris (Plan değişiklikleri sonucunda elde edilen alanların sektörel dağılımı)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM	PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ		ALAN (m ²)
	KAMU YARARINA OLAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	KAMU SEKTÖRÜNE AİT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	1.197.814
		TİCARİ AMAÇLI KAMUSAL KULLANIMLAR	21.177
	KAMU YARARINA OLMAYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	ÖZEL SEKTÖRE AİT ALANLAR	266.979
TOPLAM			1.485.970

Alansal değişime neden olan plan değişiklikleri ile elde edilen alanların sektörel dağılımı incelendiğinde 1485970 m² alanın 1197814 m²'sinin kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından, 21277 m²'sinin ticari amaçlı kamusal kullanımlardan ve 266979 m²'sinin özel sektöre ait alanlardan oluştuğu sonucuna varılmaktadır. Buna göre 1995-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri sonucunda elde edilen alanların %81'i kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından, %1'i ticari amaçlı kamusal kullanımlardan (özel eğitim

tesisi, özel sağlık tesisi...) ve %18'i özel sektöre ait kullanımlardan (ticaret, konut, konut+ticaret, hizmet, merkezi iş alanı...) oluşmaktadır (Şekil 7.17).



Şekil 7.17: Plan değişiklikleri ile elde edilen alanların sektörel dağılımı

Plan değişikliklerinin incelendiği ve sektörel olarak sınıflandırıldığı bu çalışmanın sonucunda bir harita oluşturulmuştur. Bu haritada 1995-2009 yılları arasında kabul edilerek yürürlüğe giren plan değişiklikleri gerçekleştirildiği noktalarda sektörlerine göre ayrılarak gösterilmiştir. (Şekil 7.18)

1995-2009 yılları arasındaki plan değişikliklerinin sektörel dağılımı incelendiğinde özel sektöre ait kullanımların elde edildiği plan değişikliklerinin yoğun olarak sanayi alanlarının desantralize edilerek elde edilen ve ağırlıklı olarak ticaret ve hizmet alanlarının bulunduğu Maltepe mahallesinde, Seyitnizam mahallesinde ve E-5 Karayolu çevresinde yoğunlaştığı sonucuna ulaşılmıştır. Kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanları ise ağırlıklı olarak Zeytinburnu yerleşik alanında, Seyitnizam ve Sümer mahalleleri başta olmak üzere Telsiz, Beştelsiz, Gökalp, Yenidoğan, Merkez Efendi ve Yeşiltepe mahallelerinde, Otogar alanının desantralize edilmesi sonucu elde edilen alan ise Maltepe Mahallesi'nin doğusunda bulunmaktadır. Bunların dışında ticari amaçlı kamusal kullanımlar yine Zeytinburnu yerleşik alanı içindeki Kazlıçeşme, Seyitnizam, Telsiz, Beştelsiz, Gökalp ve Çırpıcı mahallelerinde bulunmaktadır.

Çizelge 7.18: Matris (1/5000 ölçekli plan değişikliklerinde alan kullanımındaki değişimler)

ALAN KULLANIMI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ																							TOPLAM	
	KONUT	MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)	TİCARET	TİCARET+HİZMET	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	AKARYAKIT İSTASYONU	İDARİ TESİS	SAĞLIK TESİSİ ALANI	İLKÖĞRETİM TESİSİ	ORTAÖĞRETİM TESİSİ	MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ	KREŞ-ANAOKULU	SPOR ALANI	ÇOCUK BAĞÇESİ	YEŞİL ALAN	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	KÜLTÜR TESİSİ ALANI	KENTSEL HİZMET ALANI	DİNİ TESİS ALANI	OTOPARK	OTOGAR	YOL		İMALAT-KÜÇÜK SANAYİ ALANI
KONUT													2	2											4
KONUT+TİCARET	1		3																1						5
MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)						1				1															2
TİCARET	1											1		5							1				8
TİCARET+HİZMET				1																					1
TURİZM TESİSİ ALANI		1	1																						2
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	2							1						1			1			1					6
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ	1																								1
AKARYAKIT İSTASYONU	1	3	3	1										1					1						10
İDARİ TESİS																			2						2
İLKÖĞRETİM TESİSİ													1												1
ORTAÖĞRETİM TESİSİ															2				1						3
SPOR ALANI			1						1					1											3
YEŞİL ALAN	5					1														1	1				8
ŞEHİR PARKI																						2			2
BÖLGE PARKI								1	1					1											3
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI									1					1											2
KÜLTÜR TESİSİ ALANI																	1								1
SOSYAL TESİSLER ALANI							2					1									2				5
BELEDİYE HİZMET ALANI	3																								3
KENTSEL HİZMET ALANI	1		1											1											3
DİNİ TESİS ALANI	6													2			1				1				10
TEKNİK ALTYAPI ALANI														1											1
OTOPARK	2																						3		5
YOL	1																						7		8
KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM ALANI	2						1		1			1			1				1						7
KÜÇÜK SANATLAR ALANI																								1	1
TOPLAM	26	4	9	1	1	2	3	2	2	2	1	1	4	1	18	1	1	2	5	2	6	2	10	1	107

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAYISI	
1	1
2	2
3	3
5	5
6	6
7	7

Çizelge 7.19: Matris (1/5000 ölçekli plan değişikliklerinde alan kullanımındaki değişimler)

ALAN KULLANIMI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ																				TOPLAM				
	KONUT	MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)	TİCARET	TİCARET+HİZMET	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	AKARYAKIT İSTASYONU	İDARİ TESİS	SAĞLIK TESİSİ ALANI	İLKÖĞRETİM TESİSİ	ORTAÖĞRETİM TESİSİ	MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ	KREŞ-ANAOKULU	SPOR ALANI	ÇOCUK BAĞÇESİ	YEŞİL ALAN	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	KÜLTÜR TESİSİ ALANI	KENTSEL HİZMET ALANI	DİNİ TESİS ALANI		OTOPARK	OTOGAR	YOL	İMALAT-KÜÇÜK SANAYİ ALANI
KONUT												4.466		6.673											11.138
KONUT+TİCARET	2.918		37.348																46.958						87.223
MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)					7.411					11.959															19.370
TİCARET	380											2.994		15.846							4.368				23.588
TİCARET+HİZMET				14.651																					14.651
TURİZM TESİSİ ALANI		3.155	33.469																						36.624
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	670							16.023						2.788			299				443				20.223
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ	954																								954
AKARYAKIT İSTASYONU	4.310	2.760	22.808	3.751										24.709					6.008						64.347
İDARİ TESİS																			14.692						14.692
İLKÖĞRETİM TESİSİ													5.295												5.295
ORTAÖĞRETİM TESİSİ														17.790					1.833						19.623
SPOR ALANI			13.036							5.426				6.469											24.931
YEŞİL ALAN	11.766				14.904														1.798	1.320					29.789
ŞEHİR PARKI								8.806	8.445					30.013								513.033			513.033
BÖLGE PARKI																									47.264
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI									7.863					8.080											15.943
KÜLTÜR TESİSİ ALANI																6.542									6.542
SOSYAL TESİSLER ALANI						13.838					6.295								5.290						25.423
BELEDİYE HİZMET ALANI	559																								559
KENTSEL HİZMET ALANI	610		30.580											1.286											32.476
DİNİ TESİS ALANI	12.325													3.020			2.368			1.646					19.359
TEKNİK ALTYAPI ALANI														12.973											12.973
OTOPARK	2.700																						212.714		215.414
YOL	2.282																								2.282
KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM AL	118.476						5.332			8.129			17.169		61.687				1.423						212.216
KÜÇÜK SANATLAR ALANI																							10.038		10.038
TOPLAM	157.950	5.915	137.241	3.751	14.651	22.315	19.170	24.828	16.308	13.556	11.959	6.295	24.629	5.295	129.647	61.687	6.542	2.667	69.491	3.221	13.067	513.033	212.714	10.038	1.485.970

ALAN	
0-1000 m ²	
1000-10000 m ²	
10000-100000 m ²	
> 100000 m ²	



Şekil 7.18: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin sektörel dağılımı

8. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

8.1 Genel Değerlendirme

Almanya'dan çıkmış olan bölgeleme yaklaşımı 20. yüzyılın başlarından itibaren ABD'de de kullanılmaya başlanmış ve Amerikan planlama sisteminin temel ilkesi olarak benimsenmiştir. İngiltere'de ise 1947 yılında Kentsel ve Kırsal Planlama Kanunu'nun kabulü ile modern anlamda planlama hukuku başlamıştır. İngiltere, ABD ve Almanya sistemlerine göre daha esnek bir planlama yaklaşımıyla, katı kurallara sahip olmak yerine yerel girişimler üzerinde sıkı denetime sahiptir. Fransız planlama sistemi Türk planlama sistemine benzer özellikler taşımaktadır. Kent planları kesinlik ve güvenlik ilkesini ön planda tutularak yapılmakta ve Türk planlama sistemindeki “nazım” ve “uygulama” planlarına benzeyen “yönlendirici” ve “arazi kullanım” planlarına sahiptir. Bu tez kapsamında incelenen planlama sistemleri de Türk planlama sisteminde olduğu gibi gelişme kontrolü belirlenmiş olan yasal kurallar çerçevesinde gerçekleşmektedir.

Türkiye'de mekânsal gelişim ülkenin siyasal ve sosyo-ekonomik gelişimiyle paralel olarak gerçekleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında ülkenin yeniden yapılanma sürecinde kent ve planlama konuları ulusal düzeydeki sorunlarla birlikte ele alınırken, tek partili rejimin egemen olduğu 1930-1944 arası dönemde de ayrıntılı bir kent politikası oluşturulmamış ve kalkınma planlarıyla gelişmenin yönü ve sınırları belirlenmiştir. 2. Dünya Savaşı sonrasında çok partili rejimle birlikte mekânsal stratejilerde önemli değişiklikler meydana gelmiştir. 1950-1980 arası dönemde tarımda makineleşme, sanayileşme, kırdan kente göç ve hızlı kentleşme ile birlikte kentleşme sorunları gündeme gelmeye başlamış, kentlerdeki konut stokunun

yetersizliği ve altyapı eksikliği gibi sorunlara bireysel bir çözüml olarak gecekondul olgusu ÷lke gündemine girmiştir.

1980 sonrası dönemde kentsel mekânın dönüşümünü yönlendiren 3194 sayılı İmar Kanunu, 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gibi çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Aynı dönemde büyük kentlerde merkezi iş alanları sayıca artmış, kent içindeki organize sanayi alanları desantralize olmuş ve kentsel gelişim merkez dışına yayılmaya başlamıştır. 2000’li yıllarla birlikte ulaşım ve iletişim ağlarının güçlenmesi ile kentsel yönetim sınırları değişmiştir. Bu dönemde kentsel yönetim kavramı gündeme gelmiş, buna yasal destek olarak ta 2004 tarihli ‘5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’, 2005 tarihli ‘5393 sayılı Belediye Kanunu’ ve 5301 sayılı ‘İl Özel İdaresi Kanunu’ yürürlüğe girmiştir. 2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme ise kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar bu dönemde yaygınlaşmaya başlamıştır.

Türk planlama sistemi; plan türleri, plan hiyerarşisi ve plan yapımında yetkili kurum ve kuruluşlar bakımından incelenebilir. Plan türlerine göre Türk planlama sistemi ele alındığında, planların; üst düzey planlar (÷lke planı, bölge planı, çevre düzeni planı, stratejik plan), imar planları (nazım imar planı, uygulama imar planı), tamamlayıcı planlar (revizyon imar planı, ilave imar planı, mevzii imar planı) ve özel amaçlı planlardan oluştuğu gör÷lmektedir. Her plan ölçeğine göre içerdiği veri ve taşıdığı detaylar bakımından farklılaşır.

Planlarda üst ölçekten alt ölçeğe doğru plan hiyerarşisi olarak tanımlanan birbirini yönlendirme özelliği bulunmaktadır. Plan hiyerarşisine göre her plan kendinden önce gelen bir üst ölçekli planın ana kararlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Planların hazırlanması ve onaylanması aşamalarında yetki birçok idare arasında paylaştırılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre plan yapımında genel yetkili kurumlar yerel yönetimler olup belediyeler ya da valilikler olarak sayılabilir. Bazı istisnai durumlarda plan hazırlanması ve onaylanması sürecinde yetki farklı kurum ve kuruluşlarca yapılmaktadır. Bu istisnalar üst ölçekli planlarda ve özel amaçlı planlarda geçerlidir. Planların hazırlanması ve onaylanması sürecinde farklı kurum ve kuruluşların yetkili olması planlamada yetki konusunu karmaşık hale

getirmektedir. Özel kanunlarla belirlenen alanlarda merkezi kurumların yerel yönetimleri, kimi zaman da bir diğer merkezi kurumu yetki açısından devre dışı bırakma durumu ortaya çıkmıştır. Bunların yanında üst ölçekli planlama konusundaki yetkilerde de merkezi kurumlarla ilgili belirsizlikler bulunmaktadır.

İmar planı değişikliği kavramı; mevcut imar planında bulunan hükümleri değiştiren her türlü eylemi kapsamaktadır. İmar planlarının hazırlanması sürecinde belirlenmiş olan hedeflere ulaşabilmek için, planlarda mümkün olduğunca değişiklik yapılmaması gerekmektedir. İmar planları değişmez birer uygulama aracı olmamasına rağmen imar planlarının değiştirilmemesi ilkesine göre planlar üzerinde her türlü değişiklik yapılamamaktadır.

Plan değişikliği Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 6. bendinin 17.3.2001 tarih ve 24345 sayılı değişikliği uyarınca; “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri” olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliği yapılırken söz konusu değişiklikte şehircilik ve planlama esaslarına uygunluk, planın bütünlüğüne ve plan ana kararlarına uygunluk, kamu yararına uygunluk nitelikleri aranmaktadır. Plan değişikliği her tür ve ölçekteki planlarda uygulanabilir olmasına karşın en sıklıkla gerçekleştirileni uygulama imar planı değişikliği ve bu değişikliğin gerektirdiği nazım imar planı ile ilgili düzenlemelerdir. İmar planlarında yapılacak değişikliklerin belirlendiği ve sınırlarının çizildiği yasal dayanak Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin “Plan Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar” başlığı altında toplanmış olan 3. bölümüdür. Bu bölümde plan değişikliklerinin hangi durumlarda ve ne şekillerde yapılabileceği konularına açıklık getirilmiştir. Yönetmelikte belirlendiği şekliyle 4 farklı türde plan değişikliği bulunmaktadır. Bunlar; nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri, kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri ve yolların düzenlenmesine ilişkin yapılan plan değişiklikleridir.

20. yüzyılın başlarına kadar İstanbul’un gözde mesire yerlerinden olan Zeytinburnu 1947 yılında yayımlanan İstanbul Sanayi Bölgelerine Ait Talimatname’nin ardından

bölgede sanayi tesisleri üretilmeye başlanmış ve Zeytinburnu'nun kaderi değişmiştir. Bölge sanayi tesisleri için bir cazibe merkezi haline gelmiş, mesire yeri olma özelliğini kaybetmeye başlamış ve gerek İstanbul dışından gerekse İstanbul içinden aldığı göç ile bölgede hızlı ve düzensiz bir yapılaşma gerçekleşmiştir. 1957'de bölgenin tamamına yakını gecekondu yerleşmelerinden oluşmaktayken 1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu üretimi nispeten yavaşlamıştır.

1980'lerde desantralizasyonun planlama gündemine girmesi Zeytinburnu'nu da etkilemiş ve 1980 tarihli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı'nda Zeytinburnu İlçesi için konut alanları ve kısmen sanayi işlevleri öngörülmüştür. 1980'lerin sonlarında Kazlıçeşme'deki dericilerin taşınması gündeme gelmiş ve deri imalathaneleri 1990'ların başlarından itibaren Tuzla'daki yeni sanayi bölgesine taşınmaya başlamıştır. İmalathanelerden geriye kalan alan ise rekreatif amaçlı kullanımlar için planlanmıştır. İlk kez Cumhuriyet döneminde gündeme gelen Zeytinburnu'nda bir liman inşa edilmesi düşüncesi 1997 yılında Zeyport'un hizmete girmesiyle gerçekleşmiştir.

Zeytinburnu'nda gelişmiş olan gecekonduların çoğu 1990'ların sonuna doğru apartmanlaşmıştır. Günümüzde Zeytinburnu kentsel mekân olarak son derece yoğun, sıkışık ve standartları düşük bir yapılaşma düzeni ile gecekondu döneminin mirası olarak çok sayıda küçük yapı adası ve sokaktan oluşmaktadır.

Zeytinburnu ilçesi 1950'lere kadar doğusu Fatih, batısı Bakırköy ilçesi topraklarında kalan bir yöre olarak yönetilmiştir. Hızlı nüfus artışı sonucunda idari düzenleme ihtiyacı doğmuş, 30 Temmuz 1953 tarihinde ilçenin doğu bölgesi Zeytinburnu Bucağı olarak Fatih'e bağlanmış, batı bölgesi ise yine Bakırköy'e bağlı olarak kalacak şekilde düzenlenmiştir. Bucak yönetim sisteminin de yetersiz kalması sonucunda 1 Eylül 1957 tarihinde çıkarılan 7033 sayılı Yasa ile Zeytinburnu ilçe statüsüne kavuşmuş ve İstanbul'un 14. ilçesi olarak yönetilmeye başlanmıştır.

Zeytinburnu ilçesi İstanbul'un hızlı nüfus artışından nasibini alan ilçelerinden biri durumundadır. 1955'te 18.585 kişi olan Zeytinburnu nüfusu 10 yıl sonra 102.874'e ulaşmış ve artış hızı azalmış ta olsa ilçe nüfusu günümüze kadar artarak gelmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı

Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Zeytinburnu ilçesinin toplam nüfusu 288.743 kişidir.

Zeytinburnu, yaşadığı kentsel sorunlar nedeniyle özellikle 1999 Marmara depreminin ardından sıkça gündeme gelmeye başlamıştır. İstanbul Deprem Master Planı kapsamında yapılan araştırmalar neticesinde Zeytinburnu ilçesi bütününde olası bir Marmara depreminde büyük zarar göreceği sonuçlarına ulaşılmıştır. Bu sebeple İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi, bölgenin konumu ve ticari açıdan taşıdığı önem sebebiyle, İstanbul'daki benzer durumdaki bölgelere de örnek oluşturması amacıyla Zeytinburnu'nda bir pilot proje başlatılmıştır. Proje, mevcut sosyal ve ticari yapının korunarak, yapılı çevrenin yıkılarak yerinde depreme dayanıklı yeni yerleşimler yapılmasını hedeflemektedir. 2009 Ağustos ayında, 1999 Marmara Depreminden 10 yıl sonra, Kentsel Dönüşüm Pilot Proje Alanı olarak belirlenmiş olan Zeytinburnu'nda Sümer Mahallesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulanması süreci başlamıştır.

Zeytinburnu ilçesinin planlama sürecine bakıldığında bölgeye yönelik ilk planlama kararı 1936 yılında yapılmış olan Prost planlarında Zeytinburnu sınırları içinde kalan kara surlarından batıya doğru olan 500 metrelik bir alanı kapsayan alanda yapılaşmanın yasaklanmasıdır. Bundan sonra Zeytinburnu planlama anlamında 1947'de yayımlanan İstanbul Sanayi Bölgesine Ait Talimatname ile gündeme gelmiştir. Bu talimatname ile Zeytinburnu bir değişim sürecine girmiş ve kısa sürede sanayi tesisleri gelişmiş ve sanayi tesislerinin çevresinde gecekondular yerleşimleri gelişmiştir.

1994'e kadar yapılmış olan planlarla sanayi ağırlıklı gelişen Zeytinburnu'nun 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Nazım İmar Planı ile sanayiden arındırılması amaçlanmış, sanayi alanları "sanayi dönüşümlü hizmet alanları" olarak planlanmıştır. 30.10.1995 tasdik tarihli plan değişikliği ile Trakya ve Anadolu Otogarlarının bulunduğu alan "Şehir Parkı Alanı"na alınarak, İstanbul kara surları yakın çevresinde kentin tarihi ve kültürel değerine katkıda bulunulması amaçlanmıştır. Zeytinburnu sınırlarında ilçenin güneyi ile Marmara Denizi arasında 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi olan 71 Ha'lık Turizm Merkezi Alanı

bulunmaktadır. Bu alanda plan yapım ve onaylanma sürecinde yetki Kültür ve Turizm Bakanlığında bulunmektedir.

Zeytinburnu ilęesi sınırlarını içine alan yürürlükteki tek üst ölçekli plan 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul İl evre Düzeni Planı'dır. Planda bölgeye Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları, Koruma Alanı (Sur Tecrit Alanı için), Meskûn Alanlar fonksiyonları verilmiştir. Bunun yanında söz konusu plana göre bölgede Doğal Afetler Açısından Riskli Alanlar ve Jeolojik Sakıncalı Alanlar bulunmektedir.

İlçede yürürlükte  tür ve beş farklı nazım imar planı bulunmektedir. Bu planlar; Zeytinburnu yerleşik alanına ilişkin 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Nazım İmar Planı ve 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve evresi Nazım İmar Planı, Zeytinburnu Sur Tecrit alanına ilişkin 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve son olarak da Turizm Merkezi Alanı'na ilişkin 20.11.1998 tasdik tarihli Zeytinburnu Ataköy Turizm Planı ve 01.08.2001 tasdik tarihli Revizyonu ile 13.04.2006 tasdik tarihli İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planıdır.

Zeytinburnu ilçesinde 1995 tarihinden itibaren kabul edilerek yürürlüğe giren plan değişiklikleri incelendiğinde, plan değişikliklerinin 2000-2006 yılları arasında 23.06.2000 tasdik tarihli plan üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Buna karşın 2007-2009 yılları arasındaki diğerlerine kıyasla kısa olan 2 yıllık dönemde toplam plan değişikliklerinin 1/3'ünün kabul edilmiş olduğu varsayılırsa, plan değişikliği sayısında bir azalma sürecine girilmiş olduğu değil, 2000 sonrasında plan değişikliği sayısında artış sürecine girilmiş olduğu ve halen bu süreç içinde bulunulduğu sonucuna varılmaktadır.

Kabul edilmiş olan plan değişiklikleri ölçeklerine göre değerlendirildiğinde, 2000 öncesi dönemde 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri ağırlıklı olarak kabul edilirken, 2000-2006 yılları arasında ve 2006 sonrası dönemde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri sayısı birbirine paraleldir.

Zeytinburnu ilçesinde 1995 sonrasında kabul edilmiş olan plan değişiklikleri türlerine göre değerlendirildiğinde, teknik ve sosyal altyapı alanlarına ilişkin plan

değişikliklerinin çoğunlukta olduğu ve bunu kullanım değişikliği ve yol düzenlemelerine ilişkin plan değişikliklerinin izlediği tespit edilmiştir. Yoğunluk değişikliğine ilişkin kabul edilen plan değişiklikleri en az paya sahiptir fakat yalnızca yoğunluğa ilişkin plan değişiklikleri sayısı az olsa da, kullanım değişikliğine ilişkin kabul edilen plan değişiklikleri ile konut alanları önerilmiş ve yoğunlukta değişimler meydana gelmiştir.

Plan değişiklikleri türlerine ve ölçeklerine göre değerlendirildiğinde ise, 1/5000 ölçekli plan değişikliklerinin ağırlıklı olarak donatı alanlarına yönelik, 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin de ağırlıklı olarak yol düzenlemelerine yönelik plan değişiklikleri olduğu sonucuna varılmaktadır.

1995-1999 yılları için; o dönem yürürlükte olan 11.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ve 18.03.1994 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri incelenmiştir. Toplam 28 plan değişikliğinden 18'i kullanım değişikliği, 6'sı donatı değişikliği, 3'ü plan notu değişikliği ve 1'i yol düzenlemesidir. Bu dönemde kabul edilen en önemli değişikliğin Maltepe mahallesi sınırları içindeki Büyük İstanbul Otogarı'nın kaldırılarak yerine Şehir Parkı fonksiyonu getirilmesi olduğu sonucuna varılmaktadır. Bunun dışındaki donatı değişiklikleri ile Merkez Efendi, Seyitnizam, ve Sümer mahallelerinde bulunan çeşitli kullanımlar kültür tesisi, idari tesis alanı, dini tesis alanı, yeşil alan ve yol alanlarına dönüşmüştür. Bu dönemde kabul edilen 18 adet kullanım değişiklikleri ise Maltepe, Merkez Efendi, Seyitnizam, Telsiz, Beştelsiz, Sümer, Nuripaşa ve Kazlıçeşme Mahallelerine dağılmış durumdadır.

2000-2006 yılları için; o dönem yürürlükte olan 23.06.2000 tasdik tarihli Zeytinburnu Maltepe Revizyon Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri incelenmiştir. Bu dönemde incelenmiş olan 46 adet plan değişikliğinin 24'ü donatı değişikliği, 16'sı kullanım değişikliği, 4'ü yol düzenlemesi ve 2'si plan notu değişikliğidir. Donatı değişikliklerinin çoğunluğu Seyitnizam mahallesinde olmak üzere Beştelsiz, Telsiz, Sümer, Yenidoğan, Gökalp, Merkezefendi ve Maltepe mahallelerinde bulunmaktadır. Bu dönemdeki en önemli plan değişikliği konumundaki Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin

değişiklik Merkezefendi mahallesi sınırları içindedir. Kullanım değişiklikleri ise çoğunluğu Maltepe mahallesinde olmak üzere Merkezefendi, Seyitnizam, Beştelsiz, Gökalp, Sümer ve Kazlıçeşme mahallelerine bulunmaktadır. Alanda bulunan 4 adet yol düzenlemesinden biri Yenidoğan, diğer ikisi Maltepe mahallelerinde bulunmakta ve Zeytinburnu-Bağcılar Tramvay hattı Seyitnizam mahallesinden geçerek Güngören ilçesi yönünde devam etmektedir.

2007-2009 yılları için; bugün de yürürlükte olan 23.03.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı, 21.01.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Sur Tecrit alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 14.02.2002 tasdik tarihli Zeytinburnu 767-771 Adalar ve Çevresi Nazım İmar Planı üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri incelenmiştir. Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üzerinde plan değişikliği bulunmamaktadır. Bu dönemde kabul edilen toplam 27 plan değişikliğinden 13'ü kullanım değişikliği, 11'i donatı değişikliği, 1'i yol düzenlemesi, 1'i yoğunluk değişikliği ve 1'i plan notu değişikliğidir. Bu dönemde kabul edilen plan değişikliklerinin mekânsal dağılımına bakıldığında, değişikliklerin genellikle E-5 Karayolu güneyinde yapıldığı sonucuna varılmaktadır. Bunun dışındaki donatı değişiklikleri Merkezefendi, Seyitnizam Beştelsiz, Yeşiltepe, Sümer, Gökalp ve Yenidoğan mahallelerinde yer alırken kullanım değişiklikleri ise Maltepe, Çırpıcı, Seyitnizam, Telsiz, Sümer, Gökalp ve Kazlıçeşme mahallelerinde yer almaktadır.

Çalışmada incelenen 1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişiklikleri içinde alansal değişime neden olan plan değişiklikleri için bir matris hazırlanarak bu değişimin yoğunlaştığı kullanımlar ortaya çıkartılmıştır. Bu matriste çıkan sonuçlara göre 1/5000 ölçekli nazım imar planları üzerine gelmiş olan imar planı değişiklikleri arasında yol düzenlemeleri (7 adet) en yoğun olarak kabul edilen plan değişikliğidir. Ardından dini tesis alanına gerçekleşen dönüşümler (6 adet plan değişikliği ile konut alanından) ve konut alanından yeşil alana ve yeşil alandan ticaret alanına gerçekleştirilen (5'er adet kabul edilen) imar planı değişiklikleri gelmektedir.

Çalışma sonucunda hazırlanan matrise göre beş farklı değişiklik çeşidinde üçer adet plan değişikliği gerçekleşmiştir. Bunlar, ticaret alanının konut+ticaret alanına,

merkezi iş alanının (MİA) akaryakıt istasyonu alanına, ticaret alanının akaryakıt istasyonuna, konut alanının belediye hizmet alanına ve yol alanının otopark alanına alındığı plan değişiklikleridir.

1995-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri arasında en fazla değişiklik; 26 plan değişikliği ile konut alanları, 18 plan değişikliği ile de yeşil alanlar üzerinde yapılmıştır. Plan değişikliği sonrası elde edilen kullanımlara bakıldığında ise bu süreç içinde 10 adet akaryakıt istasyonu alanı ve 10 adet dini tesis alanı plan değişikliği yolu ile en fazla elde edilen kullanımlardır.

1995-2009 yılları arasında Zeytinburnu ilçesinde bulunan Nazım İmar Planları üzerine gelmiş olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri arasında alansal olarak en büyük değişimin Büyük Topkapı Otogarı'nın Şehir Parkı alanına alınması ile elde edildiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Yol alanının altında önerilen zemin altı otopark kullanımlarının kapladığı alan ile konut alanından ve ticaret alanından dönüşen alanlar da en fazla alan değişimi yaşanan plan değişiklikleridir. Çeşitli kullanımların akaryakıt istasyonuna alınması yönünde yapılan plan değişiklikleri sıklıkla kullanılan değişiklikler arasındadır.

Alan kullanımını etkileyen 107 adet plan değişikliği ile toplamda 1485 970 m² alan bulunduğu kullanımdan farklı bir kullanıma dönüşmüştür. Bu dönüşüm ile Zeytinburnu ilçesinin %13'ünün plan değişikliği yolu ile değiştirildiği sonucunu ortaya çıkmaktadır.

1995-2009 yılları arasında kabul edilen plan değişikliklerinin detaylı incelenmesinden sonra tüm bu plan değişiklikleri kamu yararına olan ve kamu yararına olmayan plan değişiklikleri olarak sonuç verisi konumundaki bir matriste toplanmıştır. Bu matriste plan değişiklikleri; kamu yararına olan plan değişiklikleri ve kamu yararına olmayan plan değişiklikleri olarak iki gruba ayrılmıştır. Toplam 107 adet değişiklikten 41'i kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarının yine kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına, 24'ü özel sektöre ait kullanımlardan kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına dönüşümü olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak 65 adet plan değişikliğinde kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanı elde edilerek bu alanlarda kamu yararının korunduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte 7 adet plan değişikliğinde ticari amaçlı

kamusal kullanım elde edilmiştir. Yapılan çalışmada incelenen toplam 107 plan değişikliği içinde 35 adedi kamu yararına olmayan plan değişikliklerinden oluşmaktadır.

1995-2009 yılları arasında kabul edilerek yürürlüğe giren plan değişiklikleri ile gerçekleşen dönüşüm sektörel olarak değerlendirildiğinde bu değişikliklerin %61'i kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarına, %6'sı ticari amaçlı kamusal kullanımlara ve %33'ü özel sektöre ait alanlara dönüştüğü sonucuna varılmaktadır. Plan değişiklikleri ile elde edilen alanların sektörel dağılımı incelendiğinde 1485970 m² alanın 1197814 m²'sinin kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından, 21277 m²'sinin ticari amaçlı kamusal kullanımlardan ve 266979 m²'sinin özel sektöre ait alanlardan oluştuğu sonucuna varılmaktadır. Buna göre 1995-2009 yılları arasında kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri sonucunda elde edilen alanların %81'i kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanlarından, %1'i ticari amaçlı kamusal kullanımlardan ve %18'i özel sektöre ait kullanımlardan oluşmaktadır.

1995-2009 yılları arasındaki plan değişikliklerinin sektörel dağılımı incelendiğinde özel sektöre ait kullanımların elde edildiği plan değişikliklerinin yoğun olarak Maltepe mahallesinde, Seyitnizam mahallesinde ve E-5 Karayolu çevresinde yoğunlaştığı sonucuna ulaşılmıştır. Kamu sektörüne ait sosyal ve teknik altyapı alanları ise Seyitnizam ve Sümer mahalleleri başta olmak üzere Telsiz, Beştelsiz, Gökalp, Yenidoğan, Merkez Efendi ve Yeşiltepe mahallelerinde bulunmaktadır. Ticari amaçlı kamusal kullanımların elde edildiği plan değişiklikleri Kazlıçeşme, Seyitnizam, Telsiz, Beştelsiz, Gökalp ve Çırpıcı mahallelerinde olduğu saptanmıştır.

8.2 Sonuç

Çalışmada örnek olarak seçilen Zeytinburnu ilçesi, bir dönem sanayi alanlarının ve gecekondu yerleşmelerinin bulunduğu, sanayi alanlarının ve ilçe sınırları içinde bulunan otogar alanının desantralizasyonu ile çehresi kısmen değişmiş olan bir bölge konumundadır. İlçede 1989 tarihinde ilan edilen bir de Turizm Merkezi Alanı

bulunmakta, bu alanın varlığı da ilçe genelinde bütüncül bir planlama yaklaşımının izlenmesini imkânsız hale getirmektedir.

1999 Marmara Depremi sonrasında sağlıksız dokusu ve taşıdığı deprem riski ile sıklıkla gündeme gelen Zeytinburnu, bölgenin kentsel dönüşüm pilot proje alanı olarak belirlenmesi ile deprem odaklı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu sürece girmiş olması da bölgenin bütüncül bir planlama yaklaşımı izlenmesini sağlayamamış, aksine parsel bazındaki değişiklik uygulamalarında da söz konusu tarihten sonra artış yaşanmıştır.

Zeytinburnu ilçesinde 1995-2009 yılları arasındaki plan değişikliklerinin incelenmiş olduğu bu tez çalışmasında, öncelikle 1994, 2000 ve 2007 yıllarında yürürlüğe giren yerleşik alanlara yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının ana kararlarında donatı alanlarının standartların altında değerlerde olduğu ve bu şekilde yürürlüğe girmiş oldukları tespit edilmiştir.

Sonuç olarak 1995 sonrasındaki süreçte, planların yürürlükte oldukları süre içinde kabul edilen 1/5000 ölçekli plan değişikliklerinin bazılarının sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı etkisinin bulunduğu, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırmaya yönelik olanların ise donatı standartlarını yakalayamadığı, planda bulunan bir sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılarak yerine bir başka sosyal ve teknik altyapı alanı önerildiğinde ise kaldırılan donatı alanına başka bir alanda yeni bir yer ayrılmadığı tespit edilmiştir.

Yönetmelikle zorunlu hallerde ve kamu yararını gözetmesi şartı ile yapılabileceği belirlenen plan değişiklikleri sıklıkla başvuru bir düzenleme aracı haline gelmiştir. Plan değişikliklerinin bu şekilde sıklıkla uygulanması; planlara olan güvenin sarsılmasına, parsel ölçeğinde getirilen çözümlerle bütüncül bir yaklaşımdan uzaklaşarak plan bütünlüğünün bozulmasına ve planın ana kararlarından bağımsız olarak noktasal kararlar alınmasına neden olmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 56. maddesinde "herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir" ifadesi bulunurken, 57. maddesinde ise "devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır..." hükmü bulunmaktadır. Anayasadaki bu

ifadeler doğrultusunda, kentlerde yaşayan insanlara bu hakların sağlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ona bağlı düzenlemelerle belirlenmiş olan esaslar doğrultusunda hazırlanan ve uygulanan imar planları yolu ile gerçekleştirilmektedir. İmar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı alanlarının planlama alanı için yapılan nüfus projeksiyonuna ve alanda yaşayan insanların ihtiyaçlarına göre planlandığı, bu alanlara getirilecek olan kısıtlamaların, Anayasada belirlenmiş olan bu hakları kısıtlamak anlamına geleceği ortadadır.

Plan ana kararlarıyla belirlenmiş olan bir sosyal ve teknik altyapı alanından, ihtiyaç duyulan herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı için dahi olsa vazgeçilmesi 3194 sayılı İmar Kanunu ve ona bağlı düzenlemeler gereği mümkün kılınmamakta ve hiçbir kuruma böyle bir yetki verilmemektedir. Buna göre onaylanmış imar planlarının ana kararlarına aykırı şekilde değiştirilmesi usul yönüyle mevzuata aykırı olarak nitelendirilebilir.

KAYNAKLAR

Altıntaş, Y., 2007, İmar Planlarında Yetki Kuralları ve Danıştay Kararları Örneğinde; Planlamada Karşılaşılan Yetki Sorunları ile Çözüm Yolları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara

Altın, Y., 2007, Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul

Aşık, R., 2006, İstanbul Metropolitan Alanında İmarPlanı Değişiklikleri İle İlgili Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul

Ataöv, A. ve Osmay S., 2007, Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *Metu JFA* 2007/2, Ekim

Balamir, M., 2004, Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project, *The UK-Turkey Urban Regeneration Symposium*, Ankara

Berköz, L., 2008, İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım* 7/1, ss. 110-124

Booth, P., 2003, *Controlling Development, Certainty and Discretion in Europe, The USA and Hong Kong*, UCL Press, London

Booth, P., 2003, *Planning by Consent The Origins and Nature of British Development Control*, Routledge Taylor and Francis Group, London

Cullingworth, J.B., 1997, *Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes*, Routledge, London.

Çakılcıoğlu, M., 2004, İstanbul Merkezi İş Alanının Gelişimi-Değişimi, *Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu*, ODTÜ, Ankara

Çakılcıoğlu, M., Deveci, F., 2002, Planlama İle İlgili Yasa Ve Yönetmeliklerde Varolan Çelişkiler Ve Boşluklar, *Mali Yönetim ve Denetim Dergisi*, 2002/14

Çolak, N., 2008, Planlamada Denetim/Kontrol Mekanizmaları Üzerine Bir İnceleme, Bitirme Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir

Dayıoğlu, O., 2006, Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul

- Dökmeci, V. ve Berköz, L.**, 1993, Transformation of İstanbul From a Monocentric to a Polycentric City, *European Planning Studies* Vol.2, No:2
- Egercioğlu, Y., ve Özdemir, S.**, 2007, “Changing Dynamics of Urban Transformation Process in Turkey: İzmir and Ankara Cases”, *Joint Congress of the European Regional Science Association 47th Congress*, Paris, September
- Es, M.**, 2007, Kent Üzerine Düşünceler, *Yerel Siyaset Dergisi*, Okutan Yayıncılık, Aralık
- Erder, N., Karaosmanoğlu, A., Çilingiroğlu, A. ve Sönmez, A.**, 2003, *Planlı Kalkınma Serüveni, 1960’larda Türkiye’de Planlama Deneyimi*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- Ergen, C.**, 2006, *İmar Planları*, Seçkin Yayınları, Ankara
- Erkün, S.**, 1999, *Türk İmar Hukunu’nun Ana Çizgileri*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- Ersoy, M.**, 2000, İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki, *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, Derleyenler Ersoy, M., Keskinok, Ç., Yargı Yayınevi, Ankara, ss 36-43
- Ersoy, M.**, 2006, *İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçekli Planlama Sorunu*, Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, ODTÜ, Ankara, ss 215-231
- Evren, B.**, 2003, *Surların Öte Yanı Zeytinburnu*, Zeytinburnu Belediye Başkanlığı, İstanbul
- Geymen, A. ve Baz, İ.**, 2007, “İstanbul Metropolitan Alanındaki Arazi Kullanım Değişimi ve Nüfus Artışının İzlenmesi”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, KTÜ, Trabzon
- Gök, T.**, 1983, *İmar Kararları ve Yargı Denetimi*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Matbaası, Ankara
- Görgülü, Z.**, (2009), “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, İzmir, Ocak 2009
- Güven, E.**, 2008, Kentsel Planlamada Yetki ve Otorite Kavramları Üzerine Bir Araştırma, Bitirme Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir
- Güvenç, M., Işık, O.** (1997), İstanbul’u Okumak II: Mahalle Düzeyinde Konut Mülkiyeti-Statü Farklılaşmasına İlişkin Bulgular Nasıl Genellenebilir?, *Toplum ve Bilim* Sayı 72, ss153-164. **Işık, Ş.**, 2006, Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, *Ege Coğrafya Dergisi* 14(2005), ss. 57-71, İzmir
- Kalabalık, H.**, 2005, *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Seçkin Yayınları, Ankara
- Kalabalık, H.**, 2003, *İmar Hukuku Dersleri (Planlama, Yapı, Arsa, Koruma)*, Seçkin Yayınları, Ankara

Kalkan, S., Çetiz, S. ve Akay, Z., 2004, “İstanbul Metropoliten Alanı ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim”, *Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu*, ODTÜ, Ankara

Kanlı, İ.B. ve Ünal, Y., 2004, Üst Düzey Planlama Sistemi ve Afet Yönetimi İlişkileri, *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım* 3/1, ss. 103-112

Karaman, H., 2009, “Zeytinburnu İlçesi İçin Deprem Hasar Tahmini Çalışması”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara

Kayıkçı, S., 2003, Federal Almanya Cumhuriyeti’nde Mekan Planlama Sistemi, *Planlama Dergisi* 26, ss.3

Keleş, R. ve Mengi, A., 2003, *İmar Hukuku’na Giriş*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara

Keleş, R., 2008, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.

Keleş, R., 1980, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara

Kılınc, N., 2006, İmar Planlama Mevzuat Belediyeler ve İller Bankası İlişkisi, İller Bankası Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, Ankara

Mert, Z.G. ve Çıracı, H.,2004, İstanbul Bölgesi Büyük Sanayinin Mal ve Hizmet Üretimi Mekansal Dağılımı, *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım* 3/1, ss. 80-88

Meşhur, M.Ç., Erdem, R. ve Meşhur, H.F., 2005, Mülkiyet Hakkına Yasal Bir El Koyma Süreci: İmar Uygulamaları Sonrası Plan Değişiklikleri, *Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, Riskler ve Fırsatlar*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul

Murat, S. ve Yunus, H., 2005, *Zeytinburnu’nun Sosyo-ekonomik Yapısı ve Siyasal Yapısı*, Zeytinburnu Belediye Başkanlığı, İstanbul

Newman, P. and Thornley, A., 1996, *Urban Planning in Europe*, Routledge, London.

Poerbo, H.W., 2001, *Urban Design Guidelines As Design Control Instrument*, Kaiserslautern, April.

Punter, J. and Carmona, M., 1997, *The Design Dimension of Planning*, E&FN Spon.

Tankut, G., 2002, Türkiye’de Kentleşme ve Planlama, *Bilim ve Teknik*, Tübitak Yayınları, Ankara

Suher, H., 2000, “Planlama Açısından İmar Kanunu ve İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarı Taslağı”, *İmar Hukukunda Toplum ve Mimarlık Sempozyumu*, İstanbul

Suher, H., 1996, *Şehircilik*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi, İstanbul

Tekeli, İ., 2003, “Kentleri Dönüşümü Mekan Olarak Düşünmek”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

Tekeli, İ., 2005, Türkiye’de Nüfusun Mekansal Dağılımında Yaşanan Gelişmeler: (1935-2000), *ODTÜ/MFD* 2005/1, ss.85-102

Tekinbaş, B. B., 2008, *Yargı Kararlarında Planlama*, TMMOB Şehir Plancılar Odası, Ankara

Turgut, S. R., 2004, *İstanbul’un Yönetimi, Bir Kent Planlama Yönetimi Denemesi*, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.

Ünal, Y., 2003, *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara

Ünlü, T., 2005, “Kentsel Mekan Üretme Sürecinde Plan Değişikliklerinin Rolü: Şehirciliğin Bireyselleşmesi”, *Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, Riskler ve Fırsatlar*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul

Ünlü, T., 2006, “Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi”, *METU JFA* 2006/2, Ekim, ss.63-92

Yıldız, F., 2007, “*İmar Bilgisi, Planlama, Uygulama, Mevzuat*”, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara

Yıldız, R. ve Çıracı, F., 2006, “5216 Sayılı Yeni Büyükşehir Belediye Kanunu’nun Stratejik Mekansal Planlama Yaklaşımı Açısından Değerlendirilmesi”, *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım* 5/2/2, ss. 197-206

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı Alt Komisyon Raporu , 2005, Türkiye Büyük Millet Meclisi İçişleri Komisyonu, 3.05.2005, Esas No: 1/984, Karar No: 2.

Türkiye Ulusal Raporu Taslağı, Çevre Bakanlığı, 2002

İstanbul 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu Taslağı, Mart 2007

İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul

İstanbul Deprem Master Planı Raporu, 2004

Kazlıçeşme Deniz Turizmi Tesislerine İlişkin Hazırlanan 1/5000 – 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul, 2007

Zeytinburnu İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 2007

Zeytinburnu Sur Tecrit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 2006

Belediye Kanunu, Kanun No: 5393, Kabul Tarihi: 3.7.2005, Yayın Tarihi: 13.7.2005.

Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun, Kanun No: 3030, Kabul Tarihi: 27.6.1984, Yayın Tarihi: 9.7.1984

Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Kanun No: 5216, Kabul Tarihi: 10.7.2004, Yayın Tarihi: 23.7.2004.

Gecekondu Kanunu, Kanun No: 775, Kabul Tarihi: 20.7.1966, Yayın Tarihi: 30.7.1966.

İmar Kanunu, Kanun No: 3194, Kabul Tarihi: 3.5.1985, Yayın Tarihi: 9.5.1985

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Yayın Tarihi: 2.11.1985, 18916 Mükerrer Sayı (30.9.1998 tarih ve 23804 sayı, 2.9.1999 tarih ve 23804 sayı ve 17.3.2001 tarih ve 24345 sayı ile değişiklik)

Teknik Şartlaşma, 2000. İller Bankası Teknik Şartlaşma, İller Bankası, Ankara.

Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun, Kanun No: 5856, Yayın Tarihi: 1.5.2003.

Çevre Kanunu, Kanun No: 2872, Kabul Tarihi: 9.8.1983, Yayın Tarihi: 11.8.1983, 383 sayılı K.H.K

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kanun No:2863, Kabul Tarihi: 21.7.1983, Yayın Tarihi: 27.3.1983

Turizm Teşvik Kanunu, Kanun No: 2634, Kabul Tarihi: 12.3.1982, Yayın Tarihi: 16.3.1982,

Milli Parklar Kanunu, Milli Parklar Yönetmeliği, Kanun No: 2873, Kabul Tarihi: 9.8.1983, Yayın Tarihi: 11.8.1983.

Milli Parklar Yönetmeliği, Yayın Tarihi: 12.12.1986

Toplu Konut Kanunu, Kanun No: 2985, Kabul Tarihi: 2.3.1984, Yayın Tarihi: 17.3.1984

www.bayindirlik.gov.tr

www.zeytinburnu.gov.tr

www.istanbul.gov.tr

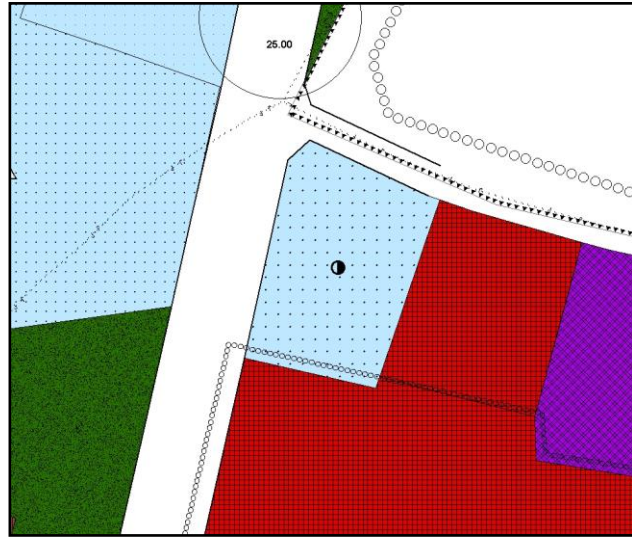
<http://zeytinburnum.blogspot.com/2007/12/tarihsel-geliimi.html>

http://tr.wikipedia.org/wiki/Zeytinburnu,_İstanbul

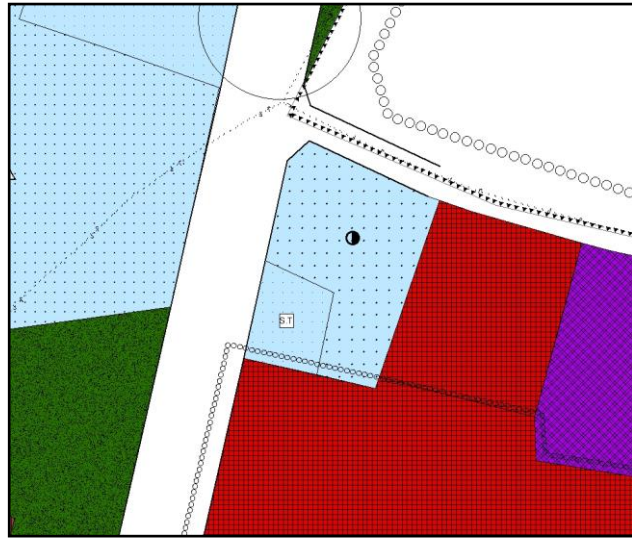
EKLER

EK A.....153
EK B.....158

EK A: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TÜRLERİNE İLİŞKİN ÖRNEKLER



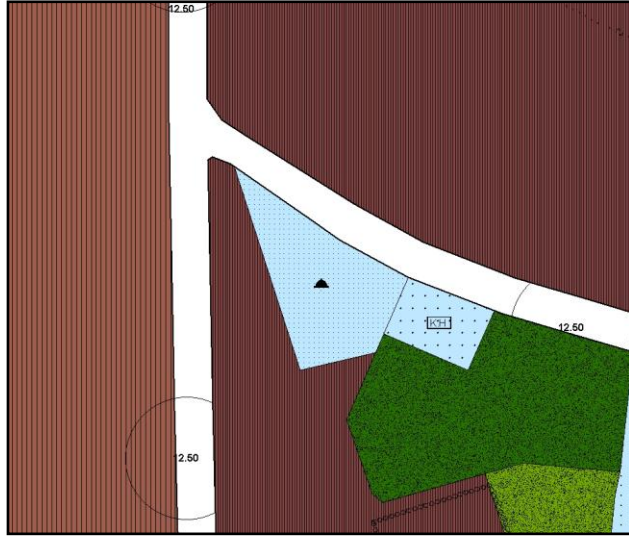
Şekil A.1: Donatı alanlarına yönelik plan değişikliği yapılmadan önceki durum(1)



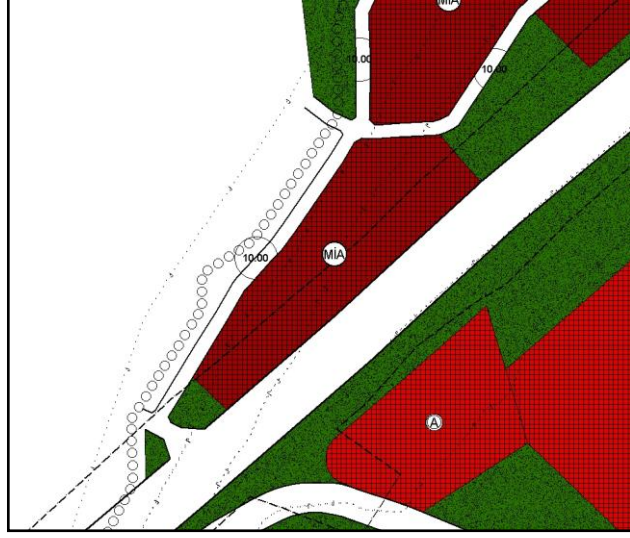
Şekil A.2: Donatı alanlarına yönelik plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum(1)



Şekil A.3: Donatı alanlarına yönelik plan değişikliği yapılmadan önceki durum(2)



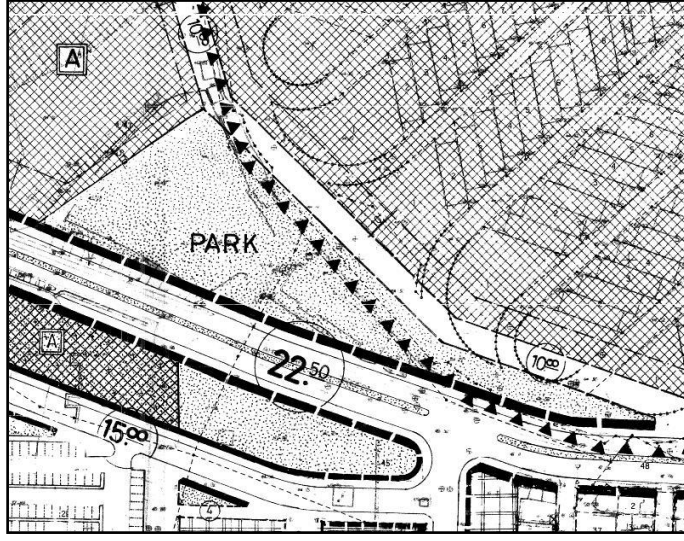
Şekil A.4: Donatı alanlarına yönelik plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum(2)



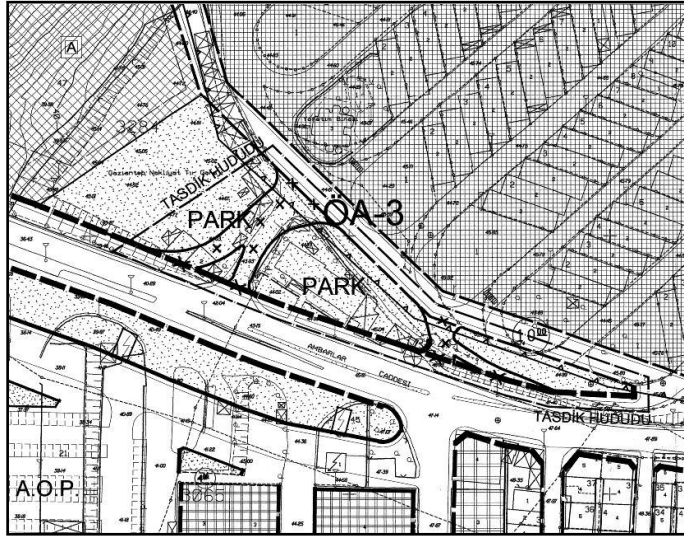
Şekil A.5: Alan kullanımına yönelik plan değişikliği yapılmadan önceki durum



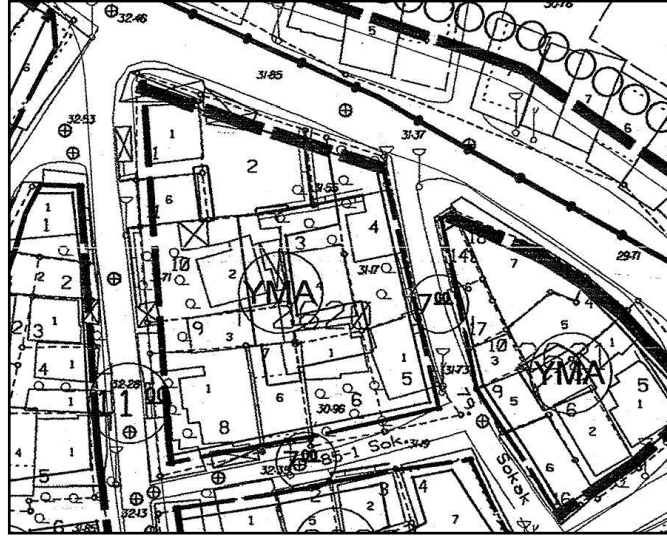
Şekil A.6: Alan kullanımına yönelik plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum



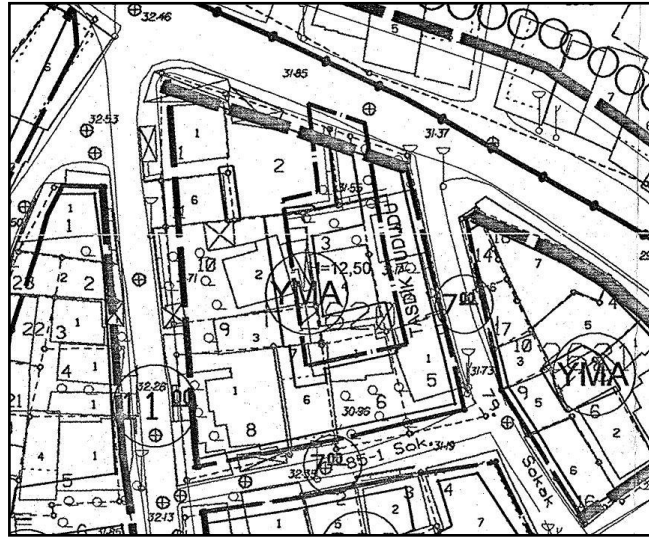
Şekil A.7: Yol düzenlemesine yönelik plan değişikliği yapılmadan önceki durum



Şekil A.8: Yol düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum
































Şekil A.9: Yoğunluk düzenlemesine yönelik plan değişikliği yapılmadan önceki durum



Şekil A10: Yoğunluk düzenlemesine yönelik plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

EK B: NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMALARI

SINIRLAR	
YÖNETİMSSEL SINIRLAR	
	DEVLET SINIRI
	İL SINIRI
	İLÇE SINIRI
	BELEDİYE SINIRI
	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI
	MÜCAVİR ALAN SINIRI
PLANLAMA SINIRLARI	
	NAZİM PLAN ONAMA SINIRI
	UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI
	ÖNCELİKLE PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI
	PLAN TADİLATI ONAMA SINIRI
	SİT SINIRI
	TURİZM MERKEZİ SINIRI
	MİLLÎ PARK SINIRLARI
	AFET KONUTLARI ALAN SINIRI
	GECEKONDULU ÖNLEME BÖLGESİ ALAN SINIRI
	18. MADDE UYGULAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI	
	JEOLOJİK, TOPOGRAFIK, BIOMETEOROLOJİK TAŞKIN GİBİ NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM GEREKTİREN ALAN SINIRI
	KULLANIM ŞEKLİ VE ASKERİ AMACI NEDENİYLE ÖZEL ÖNLEM GEREKTİREN ALANLAR SINIRI
	MADEN ÇIKARIM VE REZERV ALAN SINIRLARI
	HAVAMANİA LİMITLERİ SINIRI
	KIYI KENAR ÇİZGİSİ
	BOĞAZIÇI ETKİLENME BÖLGESİ SINIRI
	BOĞAZIÇI GERİGÖRÜNÜM BÖLGESİ SINIRI
	BOĞAZIÇI ÖNGÖRÜNÜM BÖLGESİ SINIRI
KENTSEL ALAN KULLANIMI	
KONUT YERLEŞME ALANLARI / YERLEŞİK (MESKUN) KONUT ALANLARI	
	YÜKSEK YOĞUNLUKTA
	ORTA YOĞUNLUKTA
	AZ YOĞUNLUKTA
	YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ KORUNACAK ALANLAR

Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları

	YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ DÜZELTİLECEK ALANLAR
	YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ YENİLENECEK ALANLAR
	YÜKSEK YOĞUNLUKTA
	ORTA YOĞUNLUKTA
	AZ YOĞUNLUKTA
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	İDARİ TESİS ALANI
	KENTSEL HİZMET ALANI (D.S.İ-İSKİ...)
	ASKERİ ALANLAR
	KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)
	TİCARET ALANI :T1+T2+T3 +THT.....
	TOPTAN TİCARET ALANLARI
	PAZARLAMA ALANLARI
	DEPOLAMA ALANLARI (TİCARET+SANAYİ)
	ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ
	SANAYİ ALANLARI
	KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
	KONUT ALANI DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	TURİZM TESİS ALANI (KONAKLAMA+GÜNÜBİRLİK+OTEL+MOTEL+TATİL KÖYÜ+KAMPING)
	OTEL+MOTEL
	KAMPING
	TATİL KÖYÜ
	PANSİYON ALANLARI
	GÜNÜBİRLİK ALANLAR
	KAMU EĞİTİM+DİNLENME TESİSLERİ ALANI
	TURİZM VE 2. KONUT YERLEŞME ALANLARI
KORUMA ALANLARI / SİT KORUMA ALANLARI	
	1.DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA ALANLARI
	1.DERECE TARİHİ SİT KORUMA ALANLARI
	1.DERECE KENTSEL SİT KORUMA ALANLARI
	2.DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA ALANLARI
	2.DERECE TARİHİ SİT KORUMA ALANLARI
	2.DERECE KENTSEL SİT KORUMA ALANLARI
	DOĞAL SİT ALANLARI

Şekil B.1: Nazım İmar Planı Açıklamaları (devam)

KORUMA ALANLARI / BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	
	TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR
	TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSUL ALANLARI
	SERA ALANLARI
	MERA ALANLARI
	KIYI
KORUMA ALANLARI / YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR	
	JEOLOJİK, TOPOGRAFIK, BIOMETEOROLOJİK TAŞKIN GİBİ NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM GEREKTİREN VE YAPI YASAKLI ALANLAR
	ONARIM VE HAFRİYAT YASAĞI UYGULANACAK AFET BÖLGESİ
	YAPI YASAĞI UYGULANACAK ALANLAR
	TAŞKINA MARUZ ALANLAR
	SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI (AÇIK VE KAPALI)
	MUTLAK KORUMA ALANLARI
	KISA KORUMA ALANLARI
	ORTA KORUMA ALANLARI
	UZUN KORUMA ALANLARI
	NÜKLEER ENERJİ ÜRETİM ALANLARI KORUMA KUŞAĞI
	ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
	HAVAALANI+UÇUŞ KORİDORU KORUMA KUŞAĞI
	KARAYOLLARI YOL KENAR KORUMA KUŞAĞI
	TAŞIYICI VE İLETKEN BORULAR KORUMA KUŞAĞI
	ASKERİ VE STRATEJİK ALANLAR KORUMA KUŞAĞI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR / AKTİF (ETKİN) YEŞİL ALANLAR	
	PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI
	ÇOCUK BAHÇELERİ
	OYUN ALANLARI
	ORMAN ALANLARI
	AĞACLANDIRILACAK ALANLAR
	MAKİLİK, FUNDALIK VE ÇALILIK ALANLAR
	FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI
	HAYVANAT BAHÇESİ
	BOTANİK PARKI
	MEZARLIKLAR

Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları (devam)

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	ANAOKULU TESİSLERİ ALANI
	İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI (TEMEL EĞİTİM)
	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
	YÜKSEKÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI
	ÖZEL EĞİTİM GEREKTİREN TESİSLER ALANI (ENGELLİLER, ÜSTÜN ZEKALILAR VB)
	MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
	HALK EĞİTİM MERKEZİ ALANI
	KÜLTÜREL TESİSLER ALANI
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
	SOSYAL TESİSLER ALANI
	DİNİ TESİSLER ALANI
	KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI
	KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI	
ULAŞIM / KARAYOLLARI	
	ERİŞİME KONTROLLÜ YOLLAR
	1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTOYOLLAR
	2. VE 3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
	KAVŞAK DÜZENLEME ALANI
	MEYDAN DÜZENLEME ALANI
	YAYA AKSLARI
	K.O.P. (KATLI OTOPARK)
	Y.O.P. (YERALTI OTOPARKI)
	A.O.P. (AÇIK OTOPARK)
	OTOTERMINALLER
	TIR PARKI, KAMYON GARAJI, GARAJLAR
	BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI
ULAŞIM / DEMİRYOLLARI	
	DEMİRYOLLARI
	TRİYAJLAR (KATAR DÜZENLEME)
	ANA İSTASYONLAR
	BANLİYÖ İSTASYONLARI




























Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları (devam)

ULAŞIM / DENİZYOLLARI	
	LİMANLAR
	ISKELELER
	YAT LİMANLARI VE BALIKÇI BARINAKLARI
	DENİZ ULAŞIM YOLLARI BAĞLANTILARI
ULAŞIM / HAVAYOLLARI	
	HAVAYOLLARI LİMANI, HAVAALANI
	HELİKOPTER İNİŞ ALANI
ULAŞIM / TOPLU TAŞINIM AKSLARI	
	YÜZEYSEL YOLLAR
	YERALTI ŞEBEKESİ
	TOPLU TAŞINIM DURAKLARI
	TÜRLER ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA NOKTALARI
	HAVAI HAT (TELEFERİK)
ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM	
	HİDROELEKTRİK VE TERMİK SANTRALLER
	TRAFO MERKEZLERİ
	TAŞIYICI VE İLETKEN BORU HATLARI
	NÜKLEER ENERJİ ÜRETİM ALANLARI
SU, KANALİZASYON VE ÇÖP	
	SU KAYNAKLARI, KAPTAJ ALANI
	SU DEPOLAMA TESİSLERİ
	PİS SU ANA KOLLEKTÖRLERİ
	BOŞALTMA ATIK YERLERİ
	ÇÖP TOPLAMA TESVİYE ALANI
MEVCUT DURUMDA SEMBOLOJİYE GÖRE SINIFLANDIRILMAMIŞ FONKSİYONLAR	
	YOL, REFÜJ (YEŞİL BANT)
	TANIMLANMAMIŞ ALAN
	KAMULAŞTIRMA SINIRI
	OSB SANAYİ SİTESİ
	ONANLI PLAN ŞARTLARI GEÇERLİ ALAN
	ÖZEL PROJE ALANI
	OSB SINIRI
	KUŞAK SINIRI (İmar Kan. Ek 7-8. mad.)

Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları (devam)

	TEKNİK ALTYAPI ALANI
	YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ KURUM YÖNETMELİĞİNE (İSKİ,...) GÖRE YAPILACAK ALANLAR YA DA ISLAH EDİLECEK
	18. MADDE UYGULANMAYACAK ALAN SINIRI
	YAPI YÜKSEKLİĞİ SINIRLANAN ALAN
	KAYIP ESKİ ESERLER
	KORUNMASI GEREKLİ ANIT ESERLER
	KORUNMASI GEREKLİ YAPI ALANI
	ÖZEL YAPILANMA ALANLARI
	SUR TECRİT ALANI SINIRI
	SOSYOKÜLTÜREL REKREATİF ALAN SINIRI
	DÜZENLEME ALANI SINIRI
	YÖNETİM KURULU KARARINI İÇEREN BÖLGE SINIRI
	MAKSİMUM SU KOTU
	HAVZA SINIRI
	DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI
	MAHALLE SINIRI
	SANAYİDEN HİZMETE DÖNÜSTÜRÜLECEK ALAN
	KARAYOLU TÜNELİ
	YOL ORTA ÇİZGİSİ
	+40 RAKIM SINIRI
	+50 RAKIM SINIRI
	1. DERECE KORUMA BÖLGESİ
	2. DERECE KORUMA BÖLGESİ
	3. DERECE KORUMA BÖLGESİ
	ARKEOLOJİK SERGİ VE PARK ALANI
	ENVANTER ÖNERİ ANIT ESER
	ENVANTER ÖNERİ HAZİRE
	ENVANTER ÖNERİ RESMİ YAPI
	ENVANTER ÖNERİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ
	ENVANTER ÖNERİ YERALTI
	ENVANTER ÖNERİ YERÜSTÜ PARSELLERİ
	ENVANTER TESCİLLİ ANIT ESER
	ENVANTER TESCİLLİ HAZİRE
	ENVANTER TESCİLLİ KAYIP ANIT ESER

Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları (devam)

	ENVANTER TESCİLLİ KAYIP RESMİ YAPI
	ENVANTER TESCİLLİ KAYIP SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ
	ENVANTER TESCİLLİ KORUMA KURULUNUN YERALTI KARARI VERDİĞİ PARSELLER
	ENVANTER TESCİLLİ KORUMA KURULUNUN YERÜSTÜ KARARI VERDİĞİ PARSELLER
	ENVANTER TESCİLLİ MEYDAN
	ENVANTER TESCİLLİ RESMİ YAPI
	ENVANTER TESCİLLİ SANAYİ YAPISI
	ENVANTER TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ
	ENVANTER TESCİLLİ SUR ANİT ESER
	ENVANTER TESCİLLİ YERÜSTÜ KALINTI
	ENVANTER ÖNERİ SANAYİ YAPISI
	TARİHİ HAMAMLAR
	KARA-DENİZ SURLARI
	NAMEVCUT SUR
	KARA SURLARI İÇ KORUMA YEŞİL ALANLARI
	SUR TECRİT_1
	SUR TECRİT_22
	DİNİ TESİSLER ALANI (KİLİSE)
	DİNİ TESİSLER ALANI (SİNAGOG)
	AFET DURUMUNDA GEÇİCİ İSKAN BÖLGESİ
	SERBEST BÖLGE
	PRESTİJ ALANI SINIRI
	PLAN ONAMA SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN ALAN SINIRI
	TOPLU KONUT ALANI SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI
	YAPI YOĞUNLUĞU VE DÜZENİ KORUNACAK ALAN SINIRI
	EGİTİM TESİSLERİ ALANI
	YANICI VE PATLAYICI MADDE DEPOLARI KORUMA KUŞAĞI SINIRI
	ÖZEL FONKSİYON ALANI SINIRI

Şekil B.1: Nazım imar planı açıklamaları (devam)