

**T.C.
HALIÇ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

**İSTANBULDAKİ ÇARPIK YAPILAŞMANIN GETİRDİĞİ
MİMARİ –KENTSEL SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
MİMAR EKREM VANLI**

**Danışman
Prof. Dr. VEFA ÇETİN**

İSTANBUL-HAZİRAN 2010

T.C.
HALIÇ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Mimarlık Anabilim Dalı Mimarlık Programı Tezli Yüksek Lisans öğrencisi **Ekrem VANLI** tarafından hazırlanan “**İstanbul'daki Çarpık Yapılaşmanın Getirdiği Mimari-Kentsel Sorunlar ve Çözüm Önerileri**” adlı bu çalışma jürimizce Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Sınav Tarihi : 18.06.2010

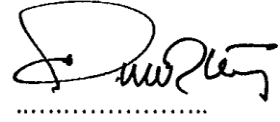
(Jüri Üyesinin Ünvanı , Adı , Soyadı ve Kurumu) :

İmzası :

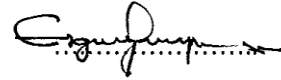
Jüri Üyesi: Vefa ÇETİN
Danışman-HAL.Üniv.Mimarlık ABD Öğr.Üyesi



Jüri Üyesi : Prof.Dr.Onur ALTAN
MSGSÜ Öğr.Üyesi



Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr.Ergun GÜRPINAR
HAL.Üniv.Mimarlık ABD Öğr.Üyesi



ÖNSÖZ

İstanbul’da karmaşık bir konu olan şehir olma süreci, nüfus hareketleri ve ekonomik değişimlerden dolayı sürekli bir hizmet gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Artan şehir nüfusuyla birlikte ortaya çıkan gelişigüzel yapılaşma plansız şehirleşme bakımından önüne geçilemeyecek sorunları da beraberinde getirmiştir. Özellikle plansız yerleşimin olduğu şehir merkezleri başlı başına bir sorun olmakta; beraberinde birçok sıkıntılara yol açmaktadır.Yapılan yanlış imar uygulamaları ve kaçak yapılaşmalar, kent dokusunun tahrip olmasına yol açmıştır.

İstanbul’da çarpık yapılaşma süreci irdelenerek, güncel bir yaklaşım olan kentsel dönüşüm projelerinin.Kent olarak İstanbul’un seçilme nedeni, 1930’lara kadar giden çarpık yapılaşma tarihimizin bu kentte başlamış olması ve İstanbul ‘un Türkiye’deki konumundan dolayıdır. Tezde literatür taraması yoluyla toplanan verilerden yararlanılmıştır. Bunun yanı sıra, son bölümde, proje uygulamalarına ilişkin açıklamaların yapılabilmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi,kentsel dönüşüm daire başkanlığı ve kütüphanelerden türlü belge ve veriler toplanmıştır.

Bu tez çalışmasında; İstanbul Büyükşehir Belediyesi,İmar daire başkanlığı,kentsel dönüşüm daire başkanlığı,İlçe Belediyeleri ve çeşitli kütüphanelerden yararlanılmış olup, toplanan veriler değerlendirilmiş ve İstanbul’daki çarpık yapılaşmanın getirdiği mimari ve kent ölçeğindeki sorunların değerlendirilmesi yapılarak,bu sorunlara karşı alınabilecek önlemler ortaya konulmaya çalışılmıştır.

İlk günden son güne kadar, bana her türlü desteği veren, çok değerli danışman hocam, Sayın Prof. Dr. Vefa Çetin’e teşekkürlerimi sunuyorum.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
TABLolar LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
GİRİŞ	1
KENT PLANLAMASINA GENEL BAKIŞ	2
1.1.Kent Planlamasının Tarihsel Gelişimi	2
1.2. İmar Planları	4
1.2.1. Bölge Planı	5
1.2.2. Çevre Düzeni Planı	6
1.2.3. Nazım İmar Planı	8
1.2.4. Uygulama İmar Planları	9
1.3. İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı Ve 18.Madde Uygulaması	26
1.3.1. Dop Uygulamasında Özel Alanlar	11
1.3.2. DOP Uygulamasında Dikkate Alınacak Oranlar	12
1.3.3. Parsellerde Dop Oranının Kesilmesi	13
1.3.4. İkinci Bir Dop Oranının Kesilmesi Durumu	13
1.3.5. Dop Hesaplanması	14
1.3.6. Kısmen Uygulamada DOP Hesapları	15
1.3.7. Kapanan Kadastral Yollardan Sonra DOP Hesaplanması	16
1.3.8. Okul,Camii Alanlarına Bağış Yapıldıktan Sonra DOP Hesaplanması	17
1.3.9. Kamuya Ait Tahsisli Parsellerde DOP Hesabı	21
1.3.10.İmar Kanununun 15 ve 16 ncı Maddelerine Göre Terki Bulunan Parsellerde DOP Hesabı	26
1.3.11. DOP'un % 40'tan Fazla Olması Durumundaki Hesaplama	26
1.3.12. Kamu Arsalarında Tahsis (KOP)	26
1.4. İmar Planlarında Yerel Ve Merkezi Yönetim Arasındaki İlişkiler	26
1.5. Kamu Arazilerinin İmara Açılması	35
1.6 İstanbul'un İlçelerine İmar Yönünden Genel Bakış	37
1.6.1. İstanbul İlçelerinin Değerlendirilmesi	37
1.7 Bir Örnek: Üsküdar İlçesi	52
1.7.1. Üsküdar İlçesindeki 1990 Sonrası Mekansal Değişimler	52
1.8. Üsküdar Belediyesi ile İlgili Bulgular	54
1.8.1. Plan Değişiklik Tipleri	54
1.9. İstanbul Plan Değişikliğine Tipik Bir Örnek	56
1.9.1. Üsküdar İlçesinden Örnekler	56
1.9.1.1. Örnek Tip 1	56
1.9.1.2. Örnek Tip 2	57
1.9.1.3. Örnek Tip 5	59
1.9.1.4. Örnek Tip 6	60
1.9.1.5. Örnek Tip 7	61
1.9.1.6. Örnek Tip 8	62
1.9.1.7. Örnek Tip 10	63

İKİNCİ BÖLÜM.....	65
İSTANBUL'DA İMAR PLANLARI UYGULAMALARI.....	65
2.1. İstanbul'da Cumhuriyet Döneminde Yapılan İlk İmar Planları	65
2.1.1. Cumhuriyet'ten Önceki Dönem	65
2.1.2. Cumhuriyet'ten Sonraki Dönem	69
2.2. İmar Tadilatlarının Yarattığı Etkiler	75
2.3. Plan Türleri.....	76
2.3.1. Sosyo-Ekonomik Planlar.....	77
2.3.2. Üst Düzey Fiziki Planlar	78
2.3.3. Yerel Fiziki Planlar (imar Planları).....	80
2.3.4. Tamamlayıcı Planlar	83
2.3.5. Revizyon İmar Planı.....	86
2.3.6. Özel Amaçlı Fiziki Planlar	86
2.4. Plan Kuralları Hiyerarşi Karışıklığı	86
2.4.1. Çevre Düzeni Plan Tanzim Esasları.....	88
2.5. Planlamada Yerel Ve Merkezi Yönetim Arasındaki İlişkiler	91
2.5.1 Çevre Düzeni Planı Yapılırken Aktif Kurumlar.....	91
2.5.2 Nazım İmar Planında Yetkili Kurumlar Ve Ölçeklendirme.....	92
2.5.3 Planlamada Valilik Ve Yerel Yönetimin Rolü.....	93
2.6. İmar Yönetmeliklerinde Taks İle Kaks Oranlarının Etkisi.....	96
2.6.1.Sokak Ve Caddelerdeki Yaşanan Sorunlar	99
2.7. İmar Planı Uygulamalarının Şehirleşmeye Etkileri	102
2.8. Kentsel Tasarım Uygulanmış Olan Çevrenin Biçimsel Özellikleri.....	105
2.9. Tasarım Denetimi ve Tasarıma Dayalı Yapılaşma	108
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	109
SAĞLIKSIZ YAPILAŞMA SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	109
3.1. Kentsel Çöküntü Bölgelerinde Planlama Süreci.....	109
3.2. Toplumsal ve Ekonomik Planların Yapılması	110
3.2.1. Kentsel Dönüşümde Deprem Riskleri.....	112
3.2.2. Afet Durumlarının Minimize Edilmesi	112
3.3. Almanya'da Kentsel Dönüşüm Deneyimi	114
3.4. Türkiye'de İmar Yasaları ve Kentsel Planlama	118
3.5.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihi Ve Nedenleri.....	120
3.5.2. Kentsel Dönüşüm Aşamaları.....	122
3.5.3. Hukuksal Açıdan Değerlendirme.....	124
3.5.4. Kentsel Dönüşümde Katılım Olgusu	127
3.5.5. Karşılaşılan Engeller	127
3.5.6. Toprak Düzenlemeleri ve Değerlendirme.....	128
3.6. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü	130
3.6.1. Kentsel Yenileme Olgusu	133
3.6.2. Kentsel Olgunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	134
3.6.3. Avrupa ve Amerika'da Kentsel Olguya Yaklaşım	135
3.7. Ülkemizde Kentsel Yenileme	137
3.7.1. Yerel Yönetimlerin Kentsel Yenilemede Üstlenmesi Gereken	
SONUÇ	141
KAYNAKÇA.....	142

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1.1. Planlama Araştırma Süreci	35
Tablo 1.2.2004 Yılında Yapılan Plan Değişiklerinin Tiplere Göre Ayrışması....	43

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1. Üsküdar ilçesindeki değişiklik taleplerinin yıllara göre değişimi.....	35
Şekil 1.2. Üsküdar Belediyesi Meclis kararlarının yıllara göre değişimi.....	36
Şekil 1.3. Üsküdar Tip 1 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	37
Şekil 1.4. Üsküdar Tip 1 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	37
Şekil 1.5. Üsküdar Tip 2 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	38
Şekil 1.6. Üsküdar Tip 2 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	38
Şekil 1.7. Üsküdar Tip 4 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	39
Şekil 1.8. Üsküdar Tip 4 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	39
Şekil 1.9. Üsküdar Tip 4 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	39
Şekil 1.10. Üsküdar Tip 5 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	40
Şekil 1.11. Üsküdar Tip 5 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	40
Şekil 1.12. Üsküdar Tip 6 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	41
Şekil 1.13. Üsküdar Tip 6 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	42
Şekil 1.14. Üsküdar Tip 7 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	42
Şekil 1.15. Üsküdar Tip 7 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	42
Şekil 1.16. Üsküdar Tip 8 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	43
Şekil 1.17. Üsküdar Tip 8 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	43
Şekil 1.18. Üsküdar Tip 10 Plan değişikliği yapılmadan önceki durum.....	44
Şekil 1.19. Üsküdar Tip 10 Plan değişikliği yapılmadan sonraki durum.....	47
Şekil 2.1. Türkiye’de uygulanan AAD mekanizması	58
Şekil 2.2. AAD’den önce ve sonra taşınmaz değerindeki artış	59
Şekil 2.3. Arsa ve arazi düzenlemesinde uygulama öncesi ve uygulama sonrası durum	61
Şekil 2.4. İmar planı uygulamasının kadastro parselleri üzerine olan etkisi	61
Şekil 2.5. Özel Amaçlı Fiziki Plan Yapılması Gereken Yerlere Örnek	64
Şekil 2.6. Çevre Düzeni Planı Örnek	69
Şekil 2.7. Parsellerdeki değişim	83
Şekil 2.7. Adalardaki Değişim	85

GENEL BİLGİLER

Adı ve Soyadı : Ekrem VANLI
Anabilim Dalı : Mimarlık
Programı : Mimarlık
Tez Danışmanı : Prof.Dr.Vefa ÇETİN
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Haziran 2010

ÖZET

Tarihsel süreci değerlendirdiğimizde;Türk imar mevzuatının tanımladığı fiziki plan kademelerinin,hiyarşisinin ve bu planları hazırlamaktan sorumlu olan kurumların değişmeleri ve çoğalmaları belirlenmiştir.Bu süreç İstanbul'da yaşanan kentleşme hareketi ile paralellik göstermektedir. Hizmetlerin ve kaynakların hem ülke ölçeğinde hem de yerel ölçeklerde planlanması,1960 lı yıllardan sonra Türkiye gündemine girmiştir.

1970'lerin sonlarına kadar ağırlıklı alan kullanımı istemlerinin yoğunlaştığı,kentsel çevresel mekanda düzenlenen yerel ölçekli planlar hazırlanarak uygulamaya konmuştur.1980'lerde ise mevcut planlama sistemi sorgulamaya başlanmış ve sonuçta planlama yetkileri oldukça parçalı hale getirilmiştir. Planlama yetkilerinin parçalı hale getirilmesi,kent yönetimlerinin yanı sıra planlamanın yönetimininde ciddi sorunlar yaşamıştır.Mevcut yapıların envanteri ve incelenmesi ve iyileştirilmesi ihtiyacı;ülkemizin,diğer bazı alanlarda da olduğu gibi,son devirde yaşadığı kötü yapılaşma sürecinin,insanın can güvenliğini,sosyal ve ekonomik hayatını ciddi ölçülerde tehdit eder hale gelmiş olmasından yaşadığı kötü yapılaşma sürecinin,insanın can güvenliğini,sosyal ekonomik hayatını ciddi ölçülerde tehdit eder hale gelmiş olmasından doğmaktadır. Geçmişten günümüze kadar yapılan imar değişiklikleri ve bu değişikliklerin getirdiği olumsuzluklar irdelendi ve kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme konuları işlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar, Kent, Çözüm, Çarpık Yapılaş

GENERAL KNOWLEDGE

Name and Surname : Ekrem VANLI
Field : Architecture
Program : Architecture
Supervisor : Assoc.Prof.Dr.Vefa ÇETİN
Degree Awarded and Date : Master -June 2010

ABSTRACT

When we assessed the historical process; we define the changes and the increases of the organizations which are responsible with the preparation of physical plans and the hierarchy of physical plans that are defined by the Turkish construction regulations. This process shows parallelism with the act of urbanization in Istanbul. Planning of services and resources entered into agenda of Turkey in 1960 within the country scales as well as local scales,

By the end of 1970s, local scaled plans were used which were prepared in urban environments that accommodated the determination of the usage of nominal field. In 1980s, current planning system had been questioned and planning authority had become sectional. Having planning authority as sectional caused serious problems in urban management as well as managing of planning.

The need of inventory, rehabilitation and assessment of current buildings has occurred as a result of that bad housing process in recent years has become a serious threat to people's social and economic life and their life safety. Herein, the construction changes which have been made, and the negativities which these changes have caused from past to present, are analyzed and the topics of urban transformation and urban regeneration are discussed.

Key Words; Construction, Urban, Solution, Unplanned urbanization

GİRİŞ

Modern şehirlerin kurulmalarında uygulanabilir imar planlarının rolleri oldukça büyüktür. İmar planlarının uygulanabilirliği yerel yönetimlerin deneyimli teknik eleman ve ekonomik gücüne de bağlıdır. Hızlı nüfus artışı ve göç dinamikleri karşısında, yerel yönetimler imar planlarını hazırlama ve ihtiyaca cevap verecek imar parsellerinin üretilmesi ve düzenlenmesi noktasında istenilen ölçüde başarılı olamamışlardır.

Bu durum imar plan uygulamalarını olumsuz yönde etkileyerek, imar planlarının sürekli olarak tadil edilmesine sebep olmuştur. Bu problemler, uygulanabilir imar planlarının süratle hazırlanması ve artan imar parseli taleplerinin kısa zaman içerisinde karşılanması gereğini zorunlu kılmıştır. İmar Kanunu hükümlerine göre imar planlarının yapımı zorunlu, uygulaması ise idarelere bırakılmıştır. İmar planları hazırlandıktan sonra süratle imar uygulamaları yapılarak talep edilen imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Böylece, kentin ihtiyacı olan teknik altyapı tesislerinin adaletli bir şekilde dağıtılmasıyla nimet-külfet dengesi kurulmuş olacaktır. Fakat imar planı üzerinde oluşan imar adaları açılan yollar, yeşil alanlar ve diğer kamu hizmetleri üretecek olan imar parsellerini farklı oranlarda etkilemektedir. Kent planlama genellikle problemin belirlenmesini içeren bir süreci, amaç ve hedeflerin belirlenmesini, alternatif çözümleri, karar verme ve uygulamayı ifade eder. Son aşama diğerlerinden farklıdır. Bu aşama plandaki kararların araziye uygulanmasıdır.

İstanbul'da geçmişten günümüze imar planlamasının gelişim süreci ve planlama aşamalarında yapılan yanlışlıkların çarpık yapılaşmaya etkilerini ve çözüm önerileri incelenmiştir.

I.BÖLÜM

KENT PLANLAMASINA GENEL BAKIŞ

Bu bölümde araştırmanın esasını içeren, çarpık yapılaşmanın en önemli sebeplerinden kent planlamaları ele alınmıştır. Kent planlaması yapılırken imar konusu ele alınıp incelenmiştir.

1.1.Kent Planlamasının Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de kent planlaması 19. yüzyılın ikinci yarısında gelişmeye başlamıştır. O dönemde Avrupa ülkelerinde endüstri kentlerinin planlamaları araştırılırken ülkemizde yangın sonrası düzenleme, kent içi yolların uygun hale getirilmesi, göçmenlere konut alanı planlaması ağırlık kazanmış, bu faaliyetleri yasal temele dayandırmak üzere 1882 yılında Ebniye Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun Cumhuriyetin ilk yıllarında da planlama çalışmalarını yönlendirmeye devam etmiştir. Cumhuriyet dönemi ile birlikte artan planlama çalışmalarını yönlendirmekte yetersiz kalan Ebniye Kanunu 21.06.1933 tarihinde yürürlükten kaldırılmış yerine 2290 sayılı 'Belediye Yapı Yollar Kanunu' çıkarılmıştır.¹

Bu kent planlama ve uygulamaları konusunda hukuki yönden atılan ilk önemli adım olmuştur. Bu kanunla belediyelere, hâlihazır haritalarını hazırlatmak ve kanunun yayınlandığı tarihten başlayarak beş yıl içinde, gelecek elli yıl için imar planlarını yaptırmak görevi verilmiştir. Belediyelerin ellerindeki yetersiz kaynak ve teknik eleman gücü ile kanunda öngörülen teknik görevlerin altından tek başlarına kalkamayacakları görüşünden hareketle, Atatürk'ün direktifleri ile 11.06.1933 günü 2301 sayılı Kanun ile Belediye Bankası kurulmuştur. Bankanın kuruluşundan iki yıl sonra da, 07.06.1935 tarihinde, 1580 sayılı Belediye Kanunu'na ek olarak çıkarılan 2763 sayılı Kanun'da, Belediye Kanunu tatbik edilen ve nüfusu 10.000'den yukarıda olan yerlerin harita ve müstakbel imar planlarını, içmesuları, spor alanları ve lağım işlerini, 2490 sayılı Arıtma, Eksiltme ve İhale Yasası hükümleri çerçevesinde yaptırmaya 'Dâhiliye Vekâleti mezundur' denilmiş ve bu görev de Bankaya verilmiştir. Yine aynı kanunla adı geçen işler

¹ Çubuk, M., İmar Mevzuatının Şehircilik Mevzuatına Türk Şehirciliğine Sistemik Bir Yaklaşım Denemesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul, 1999, S.32.

için program yapmak, uygulama yönetimini belirlemek amacıyla, Dâhiliye Vekilinin başkanlığında ilgili Bakanlık temsilcileri ve Belediyeler Bankası Genel Müdürlüğünden oluşan 'Belediyeler İmar Heyeti' kurulmuştur. Söz konusu Belediyeler İmar Heyeti, 1935'ten 1945 yılına kadar, belediyelerin yapacağı hâlihazır harita ve imar planı işlerinde danışmanlık ve kontrollük hizmetleri yapmış ve Bankanın verdiği kredilerle bu hizmetler desteklenmiştir. Belediye İmar Heyeti'nden geçen planlar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı onayından sonra uygulamaya konmuştur. 'Belediyeler Bankası'nın 'İller Bankası'na dönüştürülmesinden sonra 'Belediyeler İmar Heyeti'nin görevleri de Banka'ya devredilmiştir. İller Bankası'nın kurulmasından sonraki ilk 10 yılda Türkiye'de ele alınan toplam plan sayısı 189 olmuştur.

1950'li yıllarda, özellikle büyük kentlerde yaşanan kentleşmeyle birlikte artan sorunlar karşısında, Banka büyük kentlerin plan sorunlarını, uluslararası yarışmalarla çözmeye çalışmıştır. 1956 yılında, 1933 yılından beri yürürlükte bulunan Yapı Yollar Kanununun ülke koşulları için yetersiz kaldığı görülmüş ve bunun yerine 6785 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Bu düzenleme ile yaklaşık 30 yıl boyunca planlama ve imar konularını yönlendirecek önemli bir mevzuat oluşturulmuştur. 6785 sayılı İmar Kanunu'na göre imar planları belediye meclisince kabul edildikten sonra, İmar ve İskân Bakanlığı'nın onayı ile yürürlüğe girmektedir.

6785 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkileri ağırlıklı olarak merkezi yönetime bırakılmıştır. 1972 yılında 6785 sayılı imar Kanunu'nun bir kısmını değiştiren 1605 sayılı yasa çıkartılmış ve merkezi yönetimin yetkileri daha da arttırılmıştır. 1605 sayılı yasa ile bakanlığa, birçok belediyeyi ilgilendiren planlarda, ilgili belediyelerin kararına gerek kalmadan, bu planları onaylayarak yürürlüğe sokabilme yetkisi tanınmıştır. Bu düzenlemelerde plan kademeleri de oluşturulmaya başlanmış ancak uygulamada beklenen başarıya ulaşılamamıştır.

Bu kanundan sonra çıkarılan 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile merkezi yönetimin planlamadaki yetkileri arttırılmış ve planlama çok başlı hale

getirilmiştir. Çıkarılan bu kanunlar mekânı biçimlendiren güçler arasında bir uzlaşma ortamı yaratmaktan uzak kalmıştır.

Çıkartılmış olan kanunların ardından çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlerin planlamadaki yetkileri artırılarak nazım ve uygulama planlarının ilgili belediyelerce tasarlanıp Belediye Meclisleri onayından sonra yürürlüğe konulabileceği hükmü getirilmiştir. Ancak bu yaklaşım ilk yıllarda pratikte uygulama ortamı bulamamıştır. Özellikle büyük şehirlerde merkezi yönetim-büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi-ilçe belediyeleri arasındaki uzlaşma farklı politik yaklaşımlardan dolayı gerçekleşmemiştir. Bunu yanısıra yerel yönetimler kaynak ve teknik personel yetersizliğinden uygulamada başarılı olamamışlardır. Yapılan son düzenlemelerle planlama hiyerarşisi, plan içerikleri bilimsel bir temele oturtulamamış farklı düzeylerde plan yapmaktan sorumlu kurumların yetki alanlarının çakıştırılmış, planlama kurumlararası yetki savaşımına dönüştürülmüştür.

1.2. İmar Planları

İmar uygulaması yapılan yerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulamaya esas olacak diğer bilgileri ayrıntılarıyla gösteren üzerine kadastral durumuda işlenmiş plana imar planı denir ve bu imar planının alt planları aşağıda sıralanmıştır.

1) Bölge Planları

2) Çevre Düzeni Planları

3) Nazım İmar Planı

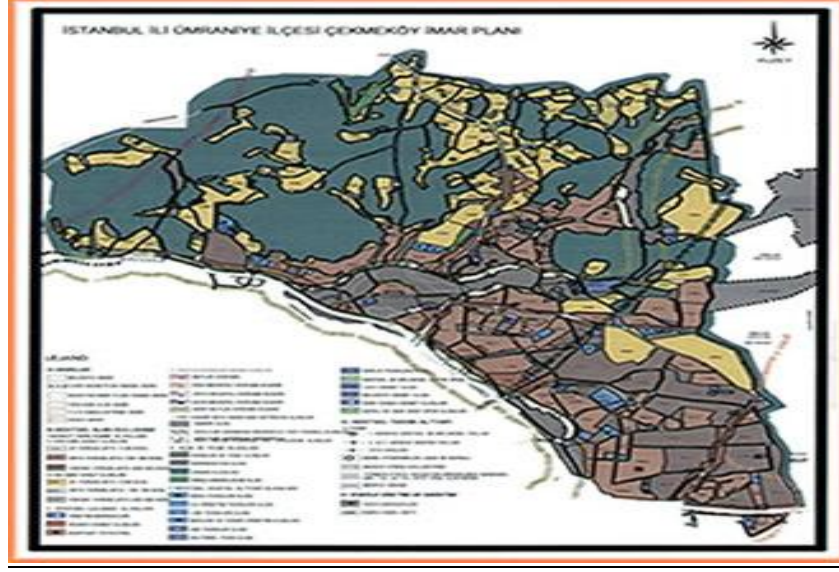
4) Uygulama İmar Planı

1.2.1. Bölge Planları

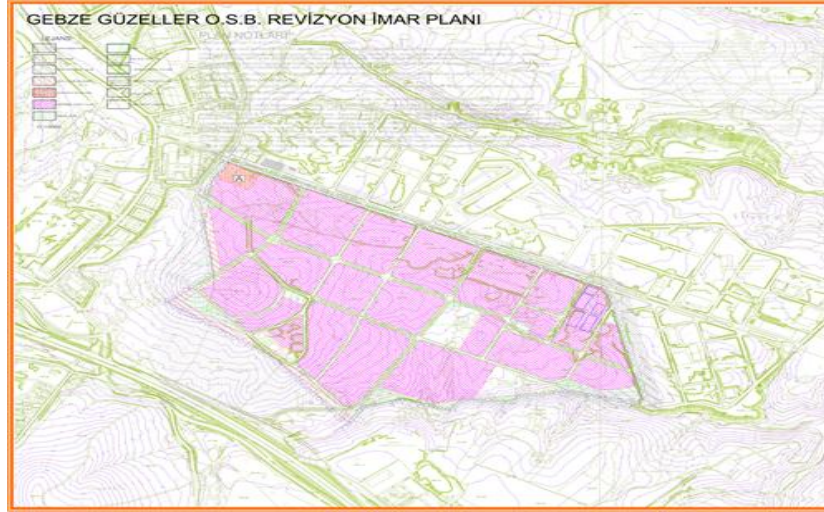
Bölge Planı, 3194 sayılı İmar Kanun'unun 6. maddesinde kademelenmede en üst sırada sayılmakta, 8 madde de tanımı ve yapım şekli belirlenmektedir. Yapılan tanımlamaya göre Bölge Planları: Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyeli, sektörel hedefleri ve alt yapı dağılımını belirlemek üzere hazırlanan planlardır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun tanımladığı bölge planı, fiziksel bir plan olmanın ötesinde, bir politikalar demeti olarak nitelendirilebilecek yapıdadır.

Bölge Planlamanın amacı, bölgeler arası dengesizlikleri gidermek üzere sınırları saptanan bölgelerde, sosyo-ekonomik ve sektörel hedefler çerçevesinde faaliyet ve altyapı dağılımını, yerleşmelerin gelişme potansiyellerine göre belirlemektir. Bölge planlarının yapımı Devlet Planlama Teşkilatı'na bırakılmıştır. Ancak kurum bu yönde örgütlenemediği için, ülkenin genel sosyo-ekonomik veriler, yerleşme sistemleri ve faaliyetlerin dağılımına ilişkin stratejiler belirlenerek fiziksel yapı ile bağların kurulabileceği bir çalışma ortamı yaratılamamıştır.²

² Dündar, Özlem, Tekel, Ayşe, Kent Mekanına Kimler Biçimlendirmeli? Aktörler Ve İdeolojilerimi, Halk Mı Yoksa.... İdeoloji, Erk Ve Mimarlık Sempozyumu, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 11-13 Nisan, İzmir, 1996, S.11-113



Ümraniye Revizyon İmar Planı³



Gebze Revizyon İmar Planı⁴

1.2.2. Çevre Düzeni Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nda Çevre Düzeni Planı;ülke ve bölge plân kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanma kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanmıştır. Kanununun 9. maddesinde Çevre Düzeni Planı ile ilgili olarak: 'Bakanlık gerekli görülen

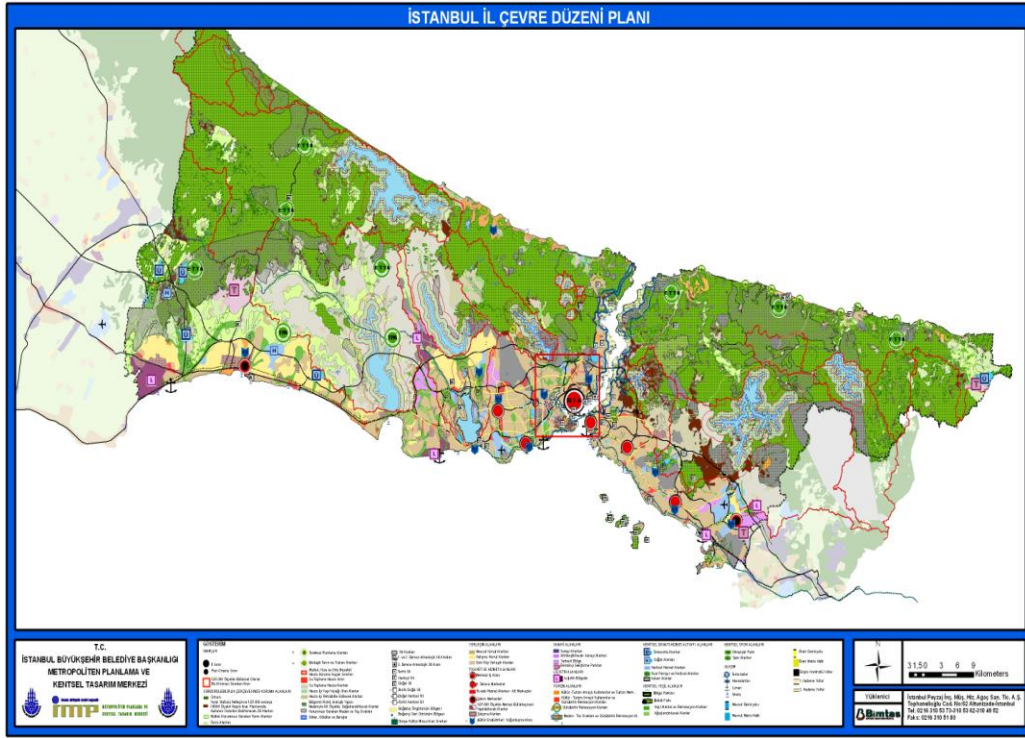
³ İBB İmar Daire Başkanlığı

⁴ İBB İmar Daire Başkanlığı

hallerde kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin yapılmasında, umumi hayatta müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulamalarında, gecekondü kanunun uygulanması amacıyla yapılması gerekli planların veya plan değişikliklerinin yapılmasında, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının yapılmasında, içerisinden veya civarından demiryolu, karayolu geçen, havameydanı bulunan, karayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamının veya bir kısmının yapılmasında, ilgili belediyelere ve diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak plan yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir' denilmiştir.

Kanun'da ayrıca, 'Bakanlık, birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkan ihtilafları çözer ve gereğine re'sen onaylar' hükmü de yer almıştır. Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması ve onaylanması yetkisi istisnai iki durum dışında, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilmiştir.

3194 sayılı imar Kanunu'nda, planlama ölçekleri belirtilmemiş, sadece 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan söz edilmiştir. Büyükşehir belediyeleri imar yönetmeliklerinde ise, Metropoliten Alan Nazım İmar Planı (1/500.000 ölçekli), Çevre Düzeni Nazım İmar Planı (1/25.000 ölçekli), Nazım İmar Planı (1/5000 ölçekli), Uygulama İmar Planı (1/1000 veya 1/500 ölçekli) türleri yer almaktadır . 2 Eylül 1999 tarihinde, Bayındırlık ve. Iskan Bakanlığı'nca getirilen 'İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte', üst düzey fiziki plan olarak sadece 'Çevre Düzeni Planı' gösterilmiş olup, bu planların 1/100.000, 1/50.000, 1/25.000 ölçekli olarak değerlendirilebileceği hükmü getirilmiştir.

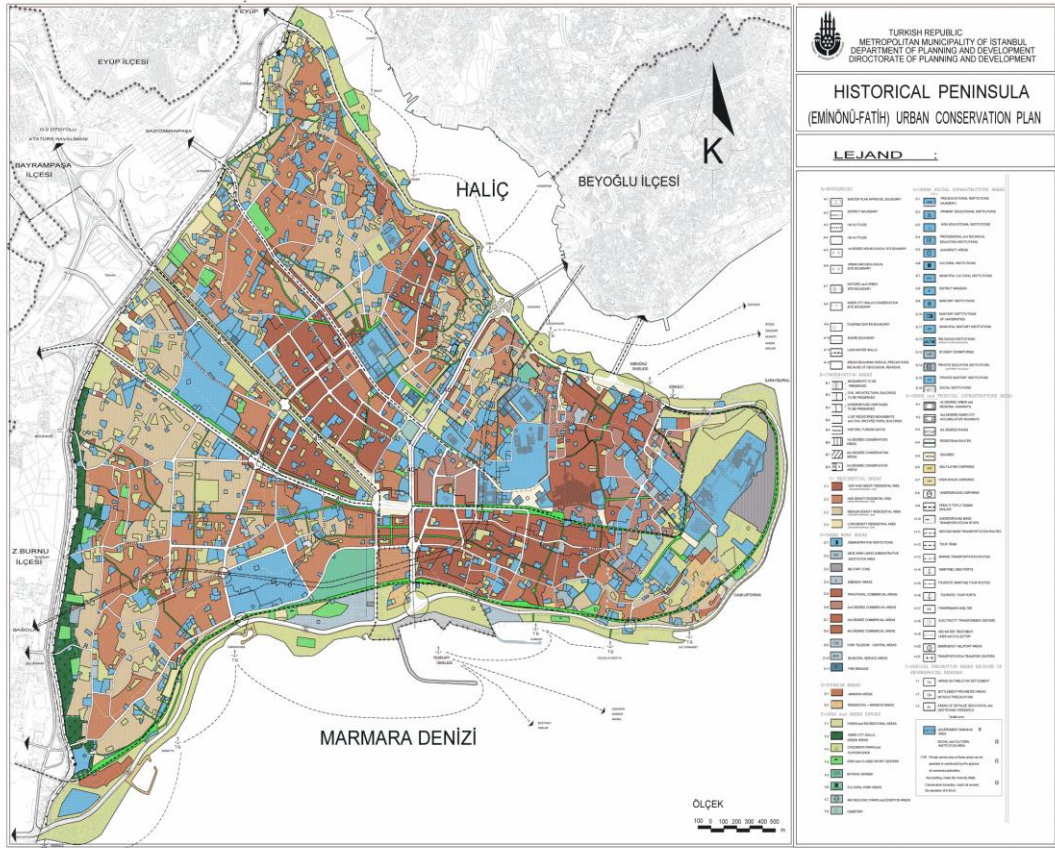


İstanbul İl Çevre Düzeni Planı⁵

1.2.3. Nazım İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. ve İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin' 3. maddesinde yer alan tanıma göre Nazım İmar Planı: 'Varsa Bölge ve Çevre Düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen 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 problemlerin çözümü gibi hususlarını göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile beraber bir bütün olan plandır.' Nazım imar planları ile uygulama imar planlarını onanma yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediye Meclisine, dışında ise valiliklere verilmiştir.

⁵ İBB İmar Daire Başkanlığı



Eminönü-Fatih İmar Planı⁶

1.2.4. Uygulama İmar Planları

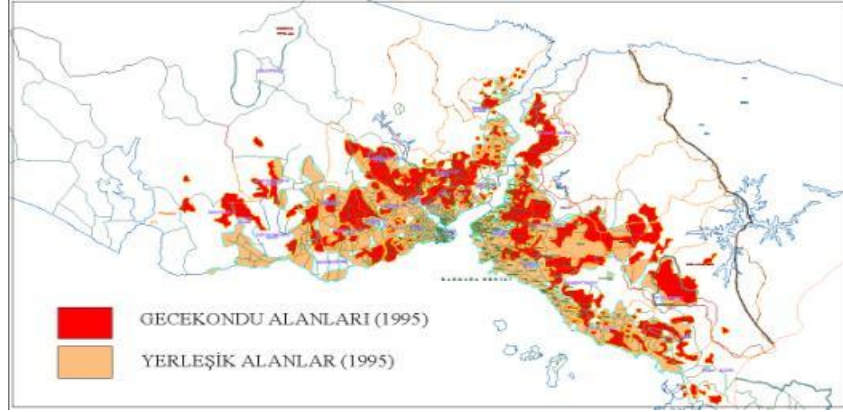
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. ve İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin' 3. maddesinde yer alan tanıma göre Uygulama İmar Planı: 'Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine, kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını bunların Konuna Kurumu Başkanlığı'na verilmiştir. (383 sayılı KHK ile Başbakanlığa bağlı olarak kurulan bu teşkilat daha sonra Çevre Bakanlığı'na bağlanmıştır.)⁷

Kentin fiziki görünümünü düzenleyen planlar, nazım planlar ve uygulama planlarıdır. Bu planların kentin doğal, sosyal, ekonomik, tarihsel, arkeolojik, turistik, toprak ve altyapı özelliklerini, çevre koşullarını göz önüne alarak

⁶ Eminönü-Fatih İmar Planı

⁷ Sönmez, A.G.E., ,S.8.

yapılması gerekir ki, sağlıklı bir doku, sağlıklı bir çevre yaratılabilsin. Yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.' Uygulama imar planları onanma yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclisine, dışında ise valiliklere verilmiştir.



İstanbul'da Gecekondu Alanları Ve Yerleşim Bölgeleri⁸

Fındıkoğlu, C., Kentleşme Ve Hukuk, Tmmob Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Kentleşme Komitesi Toplantısına Sunulan Rapor, Tmmob Mimarlar Odası, İstanbul,1996,S.1-

1.3.İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı Ve 18.Madde Uygulaması

İmar Kanunu 3194 sayılı kanun 18.maddesine göre,İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve

⁸ İBB İmar Daire Başkanlığı

arsaların dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli

bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

İmar uygulamasından beklenen; düzgün yapılaşmanın yanı sıra, aynı zamanda o belde halkının; oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyal, kültürel ve güvenlik ihtiyaçlarına da çözüm bulmaktır. Bu olanakların sağlanması, zeminde bazı tesislerin yapımını da gerektirir. Bütün bu tesisler için uygulama sahası içerisinde yer ayrılmasına, bunun için de kaynağa ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu kaynak düzenleme sahasına giren tüm

taşınmazlardan, yüzölçümlerine göre eşit oranda kesinti yapılmak suretiyle sağlanır.

Düzenleme işlemi, düzenleme sahasındaki gayrimenkullere, imar plânı ve mevzuat hükümlerine uygun yapılanma olanağını sağlamakta, böylece gayrimenkulde değer artışı gündeme gelmektedir. Bu değer artışının kamuya dönüşü ise düzenleme ortaklık payı (DOP) alınmak suretiyle bir ölçüde sağlanmaktadır

DOP kesintisinin yapılabilmesi için imar plânının onaylanmış olması yeterli değildir. İmar Yasasının 18 inci madde uygulamasının yapılması gerekir. Aynı Yasanın 15 ve 16 ncı maddesinin uygulamasında da DOP kesintisi yapılamaz⁹

1.3.1.Dop Uygulamasında Özel Alanlar

DOP, uygulama aşamasında dikkate alınacak özel alanlar aşağıda sıralanmıştır;

- a)** Öğretim kurumları,
- b)** Yollar,
- c)** Meydanlar,
- d)** Parklar,
- e)** Otoparklar,
- f)** Çocuk bahçeleri,
- g)** Yeşil alanlar,
- h)** İbadet yerleri,

⁹ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası,H.Koçak,2009 Mayıs,Ankara

1) Karakol yerleri,

i) Mezarlıklar,

Pazar yeri ve toplu taşıma yeri sahaları için kesilir. Bu sahalar dışındaki kamu hizmet ve tesis alanları DOP hesabına dahil edilemez. DOP olarak kesilenler, bu sahalar dışında bir amaçla kullanılamaz, yapılan kesintiler ile belediye adına parsel üretilmez

1.3.2.DOP Uygulamasında Dikkate Alınacak Oranlar

Kesilecek DOP oranı düzenlemeye tabi arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Yasa metninde bulunan ifade, mutlak surette %40 kesilir anlamında değildir. Eğer o uygulama alanında kamuya ayrılan kısım gerektiriyorsa, %40'a kadar kesinti yapılabilir. Aksi halde, kamuya ayrılan kısım için örneğin %25 oranında bir kesinti yeterli oluyorsa, uygulayıcı kurumların %40 oranında DOP kesme gibi keyfiyeti bulunmamaktadır. Hesaplanan

DOP oranı, %40'ın altında ise bu oran %40'a tamamlanmak suretiyle belediye adına arsa üretilmesinin de yasal dayanağı bulunmamaktadır.

Ayrıca; her uygulama sahasında mutlaka DOP kesilmesi gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Eğer uygulama sahasında kamuya ayrılacak alanlar herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan oluşturulabiliyorsa, DOP kesilmeden de uygulama yapılması mümkündür.

1.3.3.Parsellere Dop Oranının Kesilmesi

Düzenleme sahasında ayrılan umuma ait tesisler o bölgedeki bütün parsel malikleri tarafından kullanılacağından bu parsellerin hepsinden eşit kesinti yapılır.

Bunun istisnası; düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmamasıdır.¹⁰

3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi ve 2981 sayılı Yasanın 10/c uygulaması sırasında; ilgililere müstakil parsel verebilmek için belirlenen DOP oranından daha az DOP kesmek durumunda kalınması ya da

hiç kesilememesi durumunda, eksik kısmın telafisi ilgisinin muvafakati ile bedele dönüştürülmek suretiyle mümkündür. Bunun için de belediyelerin kanuni ipotek tesis etme yetkisi bulunmaktadır. Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedele itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası hükümlerine tabidir

Uygulama sahasında bulunan parsellerde yüzölçümü hatası varsa öncelikle bu hatanın düzeltilmesi gerekir. Hata düzeltilmeden işleme alınırsa, uygulama sahasındaki parsellerden, eşit oranda DOP kesintisi yapma görüntüsü altında farklı DOP kesilmesine sebep olunur. Böyle bir şeye sebebiyet vermemek bakımından, uygulama öncesi yüzölçümü kontrolleri sırasında, tescili yüzölçümün tecvizi aşar şekilde hatalı olduğu tespit ediliyorsa öncelikle bu hatanın düzeltilmesi, DOP kesiminin de bu düzeltilmiş yüzölçümü üzerinden yapılması gerekir.

1.3.4.İkinci Bir Dop Oranı Kesilmesi Durumu

Daha önce imar düzenlemesi yapılmış bir yerde, sonradan doğacak ihtiyaç nedeniyle, gerektiğinde ikinci bir düzenleme yapılmasında sakınca

¹⁰ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası,H.Koçak,2009,Ankara

bulunmamaktadır. Ancak, önceki uygulamada, düzenleme ortaklık payı alınmışsa daha sonraki düzenlemelerde artık düzenleme ortaklık payı adı altında bir kesinti yapılamaz

Yeni bir düzenleme; yalnızca imar parsellerinin bulunduğu sahada yapılabileceği gibi, imar parselleriyle kadastro parsellerinin bir arada olduğu sahada da yapılabilir. Uygulamada daha çok imar parselleriyle kadastro parsellerinin bir arada uygulamaya tabi tutulmasıyla karşılaşılmaktadır. İmar ve kadastro parsellerinin birlikte düzenlemeye tabi tutulduğu durumlarda DOP oranı önceki uygulamadaki orandan daha fazla da olsa, imar parsellerinden yine DOP kesilmez. Örneğin ilk uygulamada DOP oranı %21 olsun, ikinci uygulamada DOP oranı %30 olarak belirlenmiş ise,aradaki fark telafi edilmek amacıyla %9 oranında daha DOP kesilmesi mümkün değildir.

10/b ve 10/c Uygulanmış Sahalarda İkinci Uygulama; daha önce 2981 sayılı Yasanın 10/b ya da 10/c madde uygulaması yapılmış bir yerde, 18 inci madde gereğince yeni bir düzenleme yapılıyorsa DOP kesimi şu şekilde olmalıdır;

10/b uygulaması; ıslah imar plânı yapılıp yapılmamasına bakılmaksızın Kadastro Yasası hükümlerine göre yapılan bir çalışmadır. Yani bir nevi kadastro çalışmasıdır. Hesaplanmak suretiyle yapılan bir DOP kesimi yoktur. O nedenle de; 10/b madde uygulaması yapılmış bir yerde daha sonra 18 uygulaması yapılıyorsa DOP kesilmelidir.

10/c uygulaması; ıslah imar plânı yapılmak suretiyle, gerekmesi halinde DOP kesilmek suretiyle yapılmaktadır. O nedenle de; eğer 10/c uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında yeni bir DOP kesintisi yapılmamalı; önceki uygulamada DOP kesintisi yapılmamışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmalıdır.¹¹

1.3.5. Dop Hesaplanması

¹¹ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası,H.Koçak,2009 Mayıs,Ankara

Sayısal örnek vermek gerekirse; bir düzenleme bölgesinde katılım kütlesinin (K) alanı 200 000 m², düzenleme sonunda imar parsellerine ayrılan kısmın alanı (dağıtım kütlesi) (D) 160 000 m² ise, DOP hesabı şu şekilde olacaktır.

$$\text{DOP} = (K)-(D) = 200\ 000 - 160\ 000 = 40\ 000 \text{ === (DOPO) = } \\ (\text{KAA})/(\text{K}) = 40\ 000 / 200\ 000 = 0,20 \text{ yani \%20 dir.}$$

1.3.6. Kısmen Uygulamada DOP Hesapları

Düzenleme Ortaklık Payı; düzenleme alanına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümü toplamı çıkartılarak bulunur. Düzenleme ortaklık payı oranı ise; düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Bir parsel tamamen değil de kısmen uygulamaya alınıyorsa, DOP hesabı; parselin tamamı üzerinden değil, uygulamaya giren kısmın yüzölçümü üzerinden yapılır. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya tabi tutulmuşsa, o kısmın yüzölçümü üzerinden de belirlenen DOP oranı kadar kesinti yapılması gerekir. Önce uygulamaya giren kısımdan DOP kesildiği için sonra uygulamaya giren kısımdan DOP kesilmemesi gerekir gibi bir düşünceye gerek bulunmamaktadır. Her bir parça ayrı ayrı uygulamaya girmekte ve de her bir parçadan bir kez DOP kesilmektedir.

Sayısal örnek vermek gerekirse; kadastro parseli 5 000 m²'dir. İlk etapta parselin 2 000 m²'lik kısmı uygulamaya tabi tutulmuştur. Bu uygulama sahasında DOP oranı %30 olarak belirlenmiştir. Bu durumda, uygulama giren 2 000 m²'den %30 DOP kesildikten sonra geriye 1 400 m² kalır ve bu 1 400 m² imar parseline tahsis edilir. Daha sonra, geri kalan 3 000 m²'lik kısım uygulamaya tabi tutulmaktadır. Ve DOP oranı %40 olarak belirlenmiştir. Bu defa 3 000 m² üzerinden DOP kesintisi yapıldıktan sonra geriye 1 800 m² kalır ve bu 1800 m² imar parseline tahsis edilir.

1.3.7. Kapanan Kadastral Yollardan Sonra DOP Hesaplanması

Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yollar varsa, bu hesaplanacak DOP oranını etkileyecektir. Danıştay kararları; “düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir” şeklindedir ¹²

Bilindiği üzere 2644 Tapu kanununun 21 inci maddesi; “Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye adına tescil olunur” hükmündedir. Danıştay kararlarına göre bu kural şu şekilde işletilebilecektir; Kapanan yolların öncelikle DOP’ tan oluşturulacak sahalardan için kullanılacak, artık kalırsa, kalan kısmın ihdas edilebilecektir.

Bunu sayısal olarak örneklendirmek gerekirse; toplam düzenleme sahası 100 000 m², kamu alanları için ihtiyaç duyulacak miktar 40 000 m², bu sahada kapanan kadastral yol miktarı ise 10 000 m² olsun. Eğer kapanan yollar belediye tarafından ihdas edilmiş olsa idi DOP oranı (40 000 / 100 000 =) %40 olarak bulunacaktı. Hâlbuki 10 000 m²’lik kadastral yol kamusal alanlar için kullanılacağından, artık kamusal alan için ihtiyaç duyulacak miktar 30 000 m² olacaktır.

Bu arada 100 000 m²’lik uygulama alanında 10 000 m²’lik saha yol olup kamusal alanda kullanılacağından bu sahalardan DOP kesilemeyecek, DOP kesilebilecek saha da 90 000 m²’ye düşecektir. Bu durumda DOP oranı (30 000 /90 000 =) % 33,333333 olarak hesaplanır.

Tapu Yasasının 21 inci maddesi gereğince yapılacak ihdas şu şekilde işletilebilecektir. Örnekte olduğu üzere kamu alanları için 40 000 m² ye ihtiyaç olduğu halde, bu saha içerisinde kapanan yolların toplam yüzölçümü bu miktarı aşıyorsa, örneğin 41 000 m² ise; işte bunun 40 000 m²’si kamusal alanlar için kullanılıp, DOP oranı sıfıra düşürüldükten sonra geriye kalan 1 000 m², ihdas edilebilecektir.

¹² TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası, H. Koçak, 2009 Mayıs, Ankara

1.3.8. Okul,Camii Alanlarına Bağış Yapıldıktan Sonra DOP hesaplaması

Uygulama alanında, kamusal alanlar için kullanılmak üzere yapılan bağışlar vara bunlar da, tıpkı kapanan yollar gibi değerlendirilecek ve de bağışlanan bu miktar düzenleme ortaklık payından düşülecektir. Bir sayısal örnek vermek gerekirse; bir düzenleme alanının toplam yüzölçümü 160000 m² dir. Bölgede şahıslarca belediyeye 10000 m² lik bir arsa bağışlanmıştır.

Bu düzenlemede kamusal alanlar için ihtiyaç duyulan toplam yüzölçümü 55000 m² dir.¹³

Düzenleme ortaklık payı hesabı şu şekilde yapılır.

$$160\ 000 - 10\ 000 = 150\ 000,$$

$$55\ 000 - 10\ 000 = 45\ 000,$$

$$45\ 000 / 150\ 000 = \% 30.$$

1.3.9. Kamuya Ait Tahsisli Parsellerde DOP Hesabı

DOP kesintisiyle oluşturulan ve tescilsiz olan tesislerden; uygulama sahasında daha önce var olduğu halde, düzenleme çalışmalarında yine aynı yerinde bırakılıyorsa, bu tesislerin DOP hesabına dahil edilmemesi gerekir. Yani, uygulama sahası içerisinde bu kısmın yüzölçümü düşülür ve bu tesis dışındaki diğer umumi tesisler için gerekli miktar yine var olan tesis yüzölçümü hariç tutulmak üzere – uygulamaya tabi parsellerden eşit oranda kesinti yapılması gerekir.

Örneğin; uygulama sahası 50000 m² , düzenleme sahasında umuma ayrılan kısımların toplam yüzölçümü de 20 000 m² olsun. Buna göre, bu düzenleme sahasında (20 000 / 50 000 =) %40 DOP kesilmesi gerekmektedir.

¹³ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası, H. Koçak, 2009 Mayıs, Ankara

Ancak bu sahada 5 000 m² lik bir Pazar yeri varsa ve bu kısım düzenleme sonrası da yine pazar yeri olarak bırakılıyorsa, o zaman; 50 000 m² olan düzenleme sahası toplam alanından bu kısım düşülür ve 45 000 m² bulunur. Aynı 5 000 m² , umuma ait yerler toplamından da düşülür ve 15 000 m² bulunur. DOP oranı ise; $15\,000 / 45\,000 = \%33,333333$ olarak hesaplanır.

1.3.10. İmar Kanununun 15 ve 16 ncı Maddelerine Göre Terki Bulunan Parsellerde DOP Hesabı

Kadastro parseliyle, bu parseli karşılık tahsis edilen imar parselinin aynı yere rastlaması halinde, bu taşınmazın ilgilisi, 18 inci madde uygulamasını beklemeksizin, İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince, imar parsellerine kavuşabilmektedir. Kadastro parseliyle imar parselinin bire bir çakışması beklenemez. Dolayısıyla da imar plânına göre İmar parselini oluşturabilmek için, kadastro parsellerinden bir kısım yerin yola terk edilmesi (ya da yoldan ihdas edilmesi) gerekebilir.

Bu şekilde terki olan parsellerde daha sonra 18 uygulaması yapılması durumunda; ilk ana parselin ifrazında (yola terkinde) alınan terk oranını, %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir (Uygulama Yönetmeliği madde:11).18 inci madde Uygulama Yönetmeliği, daha önce bedelsiz yola terki bulunan taşınmazların ilgisinin talepleri ile %35'e (5006 sayılı Yasa gereği %40'a) tamamlanmasını öngörmektedir. İlgisinin talebi olmazsa fark alınamayacak mıdır? Daha önce bedelsiz olarak terk edilen miktar mutlaka %40'a tamamlanacak mıdır?

Bu sorular Danıştay kararlarıyla cevabını bulmuştur. Buna göre; düzenleme sahasında bulunan taşınmazlardan daha önce belirli bir miktar yola terk edilmiş olsa bile yine de DOP alınması gerekir. Danıştay kararlarında, ilgisinin talebi olmazsa alınamaz şeklinde bir belirtim de bulunmamaktadır.

Ayrıca, her ne kadar Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinde,

¹⁴ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası,H.Koçak,2009 Mayıs,Ankara

daha önce alınmış terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiş olmasına karşın, bunun önceki terk oranının, o düzenleme alanındaki DOP oranına tamamlayan fark kadarı alınır. Bu kural Danıştay kararlarıyla da teyit edilmektedir

Yani daha önceki bedelsiz terk oranı %20 olsun, bu bölgede yapılan 18 uygulamasında DOP oranı %25 ise; bu parselden %5'lik bir kesintinin daha yapılması ile yetinilir. Burada özellik arz eden husus, bu %5'lik farkın, ana parselin ilk yüzölçümü üzerinden mi, yoksa terk sonrası kalan yüzölçümü değeri üzerinden mi hesaplanacağıdır. Bu sorunun yanıtı da, ana parselin ilk yüzölçümü üzerinden hesaplanacağıdır.

ÖRNEK 1) Kadastro parselinin yüzölçümü 1000 m²'dir. 18 uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince 200 m² bedelsiz yola terk yapılmıştır. Daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu parselden kesilecek DOP miktarı ne kadardır?

ÇÖZÜM; 1000 m² olan kadastro parselinde 200 m² bedelsiz terk yapıldığı için parsel yüzölçümü 800 m²'ye düşmüştür. Terk miktarı parsel yüzölçümünün %20'sine tekabül etmektedir. 18 uygulaması sırasında DOP oranı %25 olarak belirlendiği için bu parselden %5 daha DOP oranının kesilmesi gerekmektedir. %5 kesinti parselin ilk yüzölçümü değeri olan 1000 m² ' üzerinden yapılır. O da, 50 m²'ye tekabül eder. Sağlamasını yapacak olursak; Örnekteki parselden 200 m² bedelsiz terk yapılarak ve de 50 m² de 18 uygulaması ile olmak üzere toplam 250 m² eksilme bulunmaktadır. 250 m², parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m²'nin %25'ine tekabül etmektedir. Dolayısıyla yapılan hesap doğrudur.

Yola Terki Bulunan Parsellerde Kısmen Uygulama ve DOP Hesabı:

18 inci madde uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola terki bulunan parsel kısmen uygulamaya tabi tutuluyorsa, uygulamaya tabi tutulan kısma rastlayan yüzölçümden önceki terk oranı dikkate alınıp, her bir parçaya, o parçanın yüzölçümü oranında yola terk edilen kısmın

yüzölçümü de dikkate alınarak işlem yapılır.

ÖRNEK 2) Kadastro parseli 5 000 m²'dir. Bu parselden, uygulama öncesi 1 000 m² lik kısım yola terk edilmiştir. Ve geriye 4 000 m² kalmıştır. (Terk oranı ana parselin %20'sine tekabül etmektedir.) Geriye kalan 4 000 m²'lik parsel kısmen uygulamaya tabi tutuluyor. Uygulamaya tabi tutulan kısmın yüzölçümü 2400 m² DOP oranı ise %30'dur. Bu kısımdan kesilecek DOP hesabı şu şekilde yapılır.

ÇÖZÜM: Terk sonrası kalan miktar 4 000 m², uygulamaya giren kısım ise 2 400 m²'dir. Uygulamaya giren kısım, terk sonrası kalan kısmın %60'ına tekabül etmektedir (Bu % 60 şu şekilde hesaplanmıştır; $2\,400 / 4\,000 = 0,60$). Uygulamaya giren kısım, kalan parselin %60'ı ise, daha önce yola terk edilen 1 000 m² nin de %60'ı, yani 600 m²'lik kısmı da, terkin uygulamaya giren kısma tekabül edecektir. Bu durumda; uygulamaya giren kısım 2 400 m²'lik kısımdan DOP oranı kesilirken, daha önce yola terk edilen miktarın da dikkate alınması gerekir.

Şöyle ki; önce uygulamaya giren kısım (2 400 m²) ile daha önce terk edilenden uygulama sahasına tekabül eden (600 m²) toplanır ve 3 000 m² bulunur. Bu 3 000 m² ile %30'luk DOP oranı çarpılır ve 900 m² bulunur. Uygulamaya giren kısma rastlayan terk miktarı 600 m² olduğundan, 900 m²'den, 600 m² çıkartılır ve 300 m² bulunur. Böylelikle uygulamaya giren 2 400 m²'lik ilk etabından 300 m²'lik kesinti yapılır ve geri kalan 2 100 m²'lik kısım imar parseline tahsis edilir. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya alındığında aynı hesap o kısım için de yapılır. Yola Terk Sonrası Yeni Parseller Oluşmuşsa:

Ana parselde 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola terk yapıldıktan sonra, yeni parseller oluşmuş ve bu parsellerde daha sonra 18 uygulaması yapılıyorsa, DOP hesabı, tıpkı yola terk sonrası kısmen uygulamaya giren parsellerde olduğu üzere her parselin, ana parselde payına düşen miktar ve yapılan kesinti değeri dikkate alınarak yapılır.

ÖRNEK 3) Bunu sayısal değerlerle örneklendirmek gerekirse; Kadastro parseli 2000 m² olsun, 400 m² yola terk yapıldıktan sonra iki adet parsel oluşturulmuş olsun, yeni oluşan parsellerin her biri 800 m² , olsun. Daha sonra bu sahada 18 uygulaması yapılıyor ve de %DOP oranı %25 olarak belirleniyor. DOP miktarı şu şekilde hesaplanır.

ÇÖZÜM: 2000 m² lik ana parselden 400 m² yola terk edilmişti. Bu miktar %20'ye tekabül etmektedir. Terk sonrası oluşan 800 m² 'lik parsellerin her ikisinde de %20 oranında eksilme bulunmaktadır. 18 uygulaması sırasında %5 oranında daha kesinti yapılması gerekmektedir. Bu %5 oranındaki kesinti, yukarıda örnek 1'de de bahsedildiği üzere 800 m² üzerinden değil, bu 800 m² 'nin olduğu ana parselde bu parseli düşen pay üzerinden olacaktır. Ana parselde bu parsellere düşen miktar 1000 m² 'dir. %5 kesinti 1000 m² üzerinden yapılacaktır.¹⁵

Terk sonrası oluşan parseller ayrı ayrı uygulamaya tabi tutulursa, uygulama bölgelerinde belirlenen DOP oranına göre, her bir parselden yapılacak DOP kesintisinin hesabı ayrı yapılacaktır.

Önceki Terk DOP Oranından Fazla ise:

Daha önce İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddelerine göre yapılan yola terk oranı, daha sonra yapılacak 18 inci madde uygulamasından belirlenecek DOP oranından fazla ise, Örneğin bedelsiz terk oranı %30'a tekabül ederken 18 uygulaması sırasında DOP oranı örneğin %20 olarak belirlenmişse; fazladan yapılan terk üzerinde ilgilisi hak iddiasında bulunamayacaktır. Ancak; bedelsiz olarak terk edilen kısmın, o bölge için belirlenen DOP oranından olan fazlalığı, belediyenin talebine ve de muvafakatine istinaden terk eden malike geri dönmesi mümkündür.

1.3.11. DOP'un % 40'tan Fazla Olması Durumundaki Hesaplama

3194 İmar Yasasının 18 inci maddesi gereğince, düzenlemeye tabi parsellerden kesilebilecek azami DOP oranı % 40'tır. Düzenleme sahasında,

¹⁵ TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası, H. Koçak, 2009 Mayıs, Ankara

kamusal alanlar için gerekli miktarı elde edebilmek için %40 kesinti yapmak yeterli olmayabilir. Uygulayıcı kurumun %40'tan daha fazla DOP kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır.

Ya, aynı saha içerisinde yapılacak bağışlarla karşılanır, varsa öncelikle düzenleme alanında bulunan belediyenin kendi taşınmazlarından, yoksa düzenleme alanındaki hazine veya özel idareye ait taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarından, Varsa uygulama alanı içerisinde yapılan bağışlardan, o da yetmediği takdirde; uygulayıcı kurum, tarafından kamulaştırma yapılmak suretiyle eksik kısım karşılanır.

Kamulaştırmada esas olan, düzenleme sahasındaki taşınmazlardan yüzölçümleri oranında yapılmasıdır. Ancak, uygulamada bunun formalitesi çok fazla olacağından, Uygulama Yönetmeliğinin 32 nci maddesiyle daha pratik bir yöntem getirilmiştir.

Buna göre;

a- Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

b- Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlayarak yeteri kadar,

c- Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, Kamulaştırılır.

Kamulaştırılacak Miktarın Hesabı:

Uygulama sahasında umuma ait taşınmazlar için gerekli miktar %40'tan fazla çıkarsa ve bu %40'tan fazla çıkan kısım kamulaştırılmak suretiyle giderilmek durumunda ise; kamulaştırılacak miktarın hesabı şu şekilde yapılacaktır; Umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile

çarpılıp, 60'a bölünmesiyle bulunur.

ÖRNEK 4: Bir düzenleme sahasında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüzölçümü 100 000 m², bu sahada kamuya ayrılan alan 43 000 m² olsun. Bu uygulama alanında yapılacak kamulaştırma miktarı şu şekilde hesaplanır;

ÇÖZÜM: Düzenleme sahası 100 000 m². Bu sahada %40 DOP kesintisi yapıldığında 40 000 m² elde edilmiş olacaktır. Kamuya ayrılan alanlar için 43 000 m²'ye ihtiyaç vardı. 43 000 – 40 000 = 3 000 m². Bu 3 000 m²'yi 100 ile çarpıp, 60'a böldüğümüzde kamulaştırılacak miktar bulunmuş olur. O da $3000 \times (100/60) = 5 000 \text{ m}^2$ olarak bulunur.

Yapılan hesabın doğruluğunun sağlamasını yapılırsa; düzenleme sahamız:100000m², umuma ait tesisler için gerekli miktar 43 000 m², kamulaştırma miktar 5000 m². Kamulaştırılan bu alandan DOP kesilemeyeceğinden DOP kesilebilecek alan 95 000 m²'ye düşecektir. Diğer taraftan kamu alanları için gerekli olan 43 000 m²'nin, 5 000 m²'si

Kamulaştırma ile elde edildiğine göre, artık 38 000 m²'ye ihtiyaç kalmış olacaktır. Bu bilgilerden sonra, eldeki verilerle DOP oranı hesaplanacak olursa; $38 000 / 95 000 = 0,40$ bulunur. Demek ki bu sahada 5 000 m² yer kamulaştırıldığında doğru sonuca ulaşılmaktadır.

1.3.12. Kamu Arsalarında Tahsis (KOP)

18 inci madde gereğince kesilen DOP'larla oluşturulan tesisler dışında; uygulama sahasında, kamu hizmeti gören kreş,hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi tesislere de ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu tesisler için ayrılan parseller de, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmek suretiyle oluşturulur. Kısaca kamu hizmetleri katılım payı (KOP) olarak kesilen oranın düzenleme ortaklık payı ile bir ilgisi bulunmamaktadır

Bu şekilde oluşturulan parsellerdeki hisseler, tescil maliklerinin bağışı

ile ya da tesisi ilgilendiren kurumun kamulaştırma yapması ile ilgili kuruma geçer.

1.4. İmar Planlarında Yerel Ve Merkezi Yönetim Arasındaki İlişkiler

Ülkemizde var olan kentleşme, imar hareketleri, arsa, yerleşme ve altyapı konularını düzenleyen ve bu konuda kural getiren, kanun düzeyinde 70, tüzük ve yönetmelik düzeyinde 270 adet, yazılı metin bulunmakta ve bu durum giderek içinden çıkılmaz bir hal almaktadır. Bugün yürürlükte olan imar ve şehircilik mevzuatı, korkunç dağınıklığı ile ne bir mimarın, ne bir şehir plancısının, ne bir hukukçunun, hatta ne de bir idarecinin içine sokulamadığı balta girmemiş bir cangılı andırmaktadır.¹⁶Bugün Türkiye'de birçok kurum kendi yasal oluşumlarının verdiği yetkilerle plan yapmaktadırlar. Bu kurumlar ve bu kurumlara planlama yetkisi veren kanunlar şunlardır:

Bayındırlık ve iskân Bakanlığı: 3194 sayılı Kanun'un verdiği yetki ile Çevre Düzeni Planlarını ve Bölge Planlarını yapma,yaptırma yetkisi bulunmaktadır. Kültür Bakanlığı: 2863 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyle, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları ve Koruma Yüksek Kurulu aracılığıyla, tüm 'sitler', 'sit alanı' ilan edilecek yerler ile tescilli kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerler, parseller üzerinde plan yapma yetkileri ve yaptırımları bulunmaktadır.

Turizm Bakanlığı: 2634 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyle turizm alanları ve turizm merkezleri olarak belirlenen ve belirlenecek olan bölgeler, alanlar ve parseller üzerinde karar verme, plan yapma, yaptırma yetkileri bulunmaktadır. Çevre Bakanlığı: 2872 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyle ve Özel Çevre Koruma Kurumu eliyle, özel çevre koruma bölgesi olarak ilan edilen ve edilecek alanlar üzerinde, plan yapma, yaptırma ve onama yetkileri bulunmaktadır. Orman Bakanlığı: 2873 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyle ormanlar, özel alanlar, milli parklar, tabiat parkları, doğa koruma alanları üzerinde plan yapma, yaptırma

¹⁶ Ahmet Sönmez, A.G.E., ,S.8.

yetkileri bulunmaktadır. Belediyeler: 3194 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyle belediye ve mücavir alan sınırları içinde plan yapma, yaptırma ve onama yetkileri bulunmaktadır. Valilikler: Bayındırlık İl Müdürlükleri eliyle, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki bütün alanlar üzerinde plan yapma, yaptırma yetkileri bulunmaktadır.

Özelleştirme Yüksek Kurulu: "4046 ve 4232 sayılı Kanunlar ile özelleştirilmesine karar verilen KİT'lere ait arazi ve arsaların yeni imar durumunu re'sen belirleme yetkisi bulunmaktadır.

Tarım Bakanlığı: Mevzuat çerçevesinde, tarım alanlarında, tarım dışı faaliyetlere ilişkin yatırımlara ilişkin görüş bildirme yetkisi bulunmaktadır.

Yüksek Planlama Kurulu: Hükümet kararıyla gerçekleştirilmesi öngörülen yatırımlarda yer seçimini de içeren proje onay yetkileri bulunmaktadır.

Köy Muhtarlıkları: (442 Sayılı Köy Kanunu ve 3367 sayılı Kanun ile): Köy yerleşik alan sınırları içinde yönetmelikle belirlenen büyüklükteki yapılara imar (yer seçme) ve inşaat izni verme yetkileri bulunmaktadır.

Türkiye'de planlamanın temel çerçevesini oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunu, diğer ilgili kanunlar ve kurumsal çerçeve planlamanın temel işlevi olan eşgüdüm yerine yetki kargaşalarına neden olmuştur. Mevcut planlama sisteminde, planlamadan sorumlu kurumlar çok parçalı hale getirilerek, yetki alanları çoğunlukla üst üste çakıştırılmıştır. Planlamadan sorumlu kurumlar arasında koordinasyonu sağlayacak mekanizmalar kurulamamıştır.

Yürürlükteki yasal dayanaklarda, plan düzeyleri tanımlanmış ancak plan düzeylerindeki amaç, yetki, yöntem ve ilkeler yeterince net ortaya konmamıştır. Böylesi bir ortamda kent mekanı kazanımlarını en üst düzeye çıkarmaya çalışan gruplar, kurumlar ve bireylerin gösteri alanına dönüşmüş, kamu ve toplum yararı kavramları geri plana atılmıştır. Her şeyden önce denilebilir ki; Planlama temelde bir eşgüdüm sorunudur. Planlama kademelerinin aralarındaki ilişkiler bir bütünlük içinde belirlenmeden, hangi düzey ve kapsamda planlar hazırlanacağı ve bunların

ne tür bir kurumsal düzenleme gerektirdiği saptanmadan mevcut planlama sisteminin işlemleri mümkün değildir.¹⁷

- **Planlama Aşamaları**

Bu bölüm; Ülke, bölge ve/veya metropoliten ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli girdilerin, verilerin daha önce bu alanda gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının araştırılmasını kapsamaktadır. Bu aşamada gerekli olan bilgiler, makro düzeyde ülke, bölge, alt bölge ve metropoliten alanlardan, mikro düzeyde ise yerleşme sistemi kentlerden planlama alanından elde edilmektedir.

Tablo 1.1. Planlama Sürecinin Araştırma Aşamaları

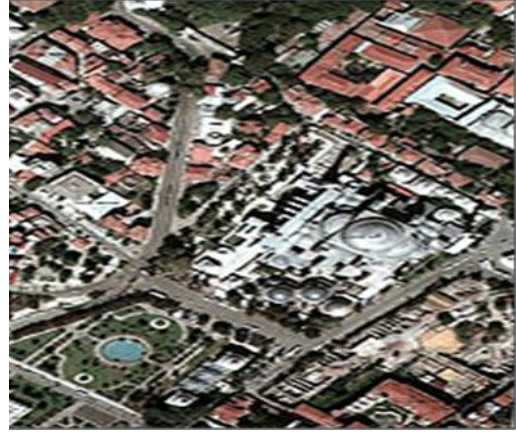
Araştırma Türü:	İçerik:
Yönetimsel Yapı	<ul style="list-style-type: none">• Yönetimsel/Hukuki Yapı• İdari Bölünüş• Sınırlar
Genel Çevre Özellikleri, Coğrafi ve Fiziki Yapı	<ul style="list-style-type: none">• İklim• Jeolojik/Jeomorfolojik veriler• Doğal Kaynaklar• Çevre Sorunları• Çevresel Kaynaklar/Çevre Değerleri ve Kentin Çevreye Etkileri<ul style="list-style-type: none">• Kentin Bölgesi İçindeki Yeri ve İşlevi, Yakın-Uzak Çevre İlişkileri• Kent İçi ve Dışı Ulaşım Bağlantıları ve Uzaklıkları• Çevredeki Etkinliği Olan Sektörel Yatırım ve Kaynakların Kente Etkisi• Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi,

¹⁷ Fındıkoğlu, C., Kentleşme Ve Hukuk, Tmmob Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Kentleşme Komitesi Toplantısına Sunulan Rapor, Tmmob Mimarlar Odası, İstanbul, 1996, S.1-3.

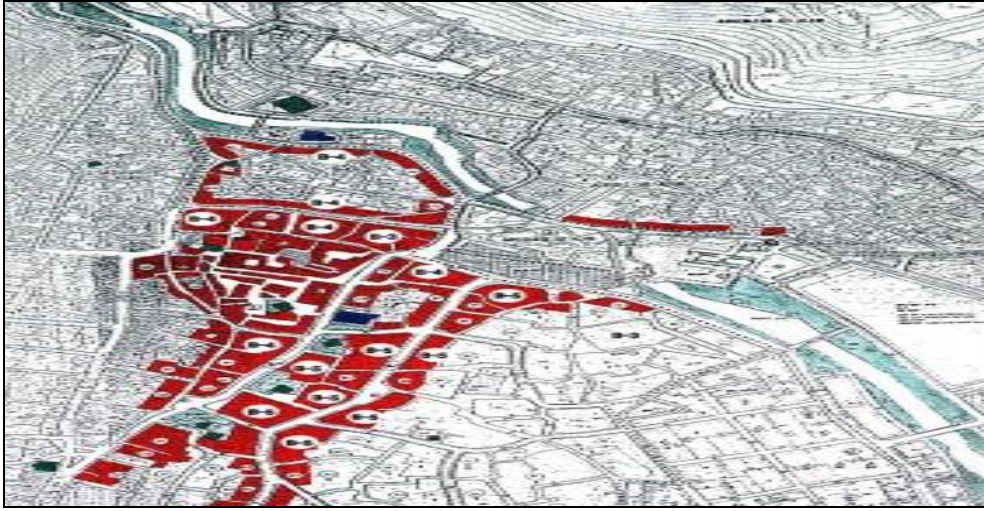
	Planlama Alanıyla Etkileşim
Ekonomik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomik Veriler (Sektörler, İstihdam, Yatırımlar, Projeler vb.) • Büyüme Hızı Farklılıkları ve Nedenleri • Yerleşmelerin Fonksiyonel Farklılaşması ve İlişkileri • Kademelenme/Etki Alanları/İşlevsel Farklılaşmalar (Bölgesel/Yerel vb. Kademelenmeler, Çekim Özekleri, Uzmanlaşma, vb.)
Demografik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Kent İçindeki Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri ve Değişimleri • Kentsel-Kırsal Nüfus Dengesi • Kente ve Kent Dışına Göçler • Nüfus Dağılımı • Nüfus Hareketleri
Tarihi Araştırma	<ul style="list-style-type: none"> • Genel Tarihi ve Önemli Olaylar
Gelişme Eğilimleri / Sorunlar / Olanaklar	<ul style="list-style-type: none"> • Fiziki Gelişme • Yer Seçimi/Yerleşme Talepleri
Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi	<ul style="list-style-type: none"> • Kalkınma Planları, Bölge Planları, Çevre Düzeni Planları vb. Planlarda Yerleşim Alanına İlişkin Kararlar, Planların Yerleşim Alanına Etkilerinin Araştırılması

Planlama Aşamaları¹⁸

¹⁸ İBB İmar Daire Başkanlığı



Sinyalizyon Sistemi¹⁹



Revizyon İmar Planı²⁰

Planlama Alanlarına İlişkin Araştırmalar

Araştırma Türü:	İçerik:
Yönetimsel Veriler	<ul style="list-style-type: none">• Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Uygulamaları• Yatırım Programları• Projeler• Mahkeme Kararları vb.
Tarihsel Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none">• Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetimsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar• Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekanın Gelişmesi / Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu / Gelişimi/ Yer

¹⁹ İBB İmar Daire Başkanlığı

²⁰ İBB İmar Daire Başkanlığı

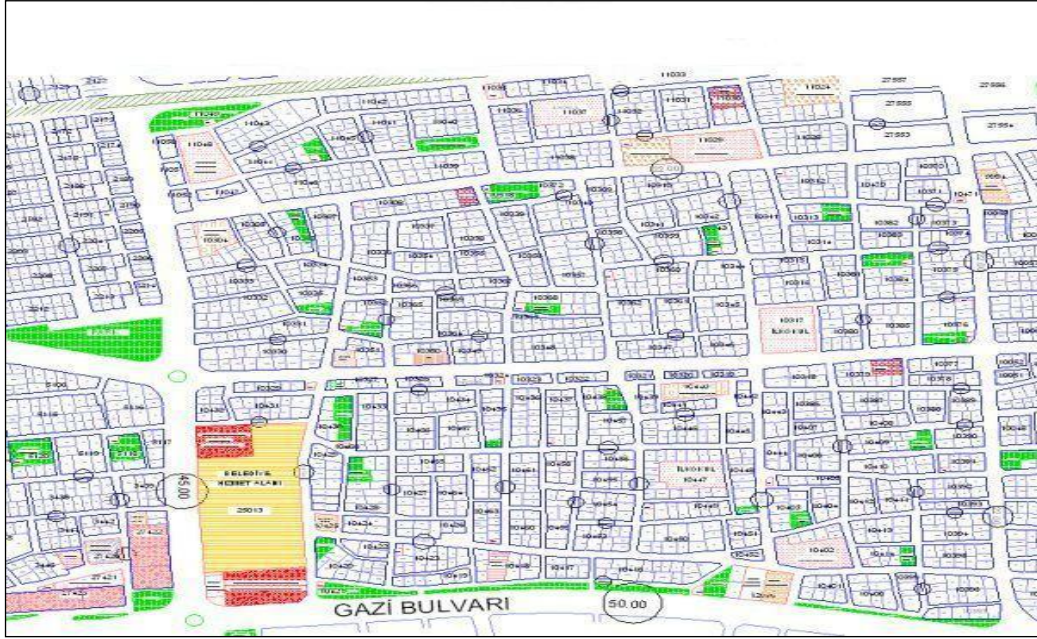
	Seçimi)
Fiziki ve Doğal Veriler	<ul style="list-style-type: none"> • Jeomorfolojik ve Topografik Yapı • Jeolojik Durum • İklim Yapısı • Ekolojik Yapı (flora/fauna) • Toprak Yapısı ve Kabiliyeti • Su Kaynakları
Korumaya İlişkin Veriler	<ul style="list-style-type: none"> • Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci • Kurul Kararları • Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler) • Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi vb.
Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	<ul style="list-style-type: none"> • Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi • Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, planlı uygulamalar, çok tekrarlanan plan değişiklik konuları, plan dışı kendiliğinden ya da düzensiz gelişmeler ve bunların etkilerinin analizi • Bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması
Nüfus-Demografik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.) • Alana Göç – Alandan Dışa Göç • Nüfusun Yapısı/Yoğunluğu/ Değişimi (doğurganlık oranı ve göçe bağlı olarak nüfus artışının analizi, yaş grupları, okul çağındaki nüfus, çalışan nüfus, çalışabilir nüfus değerleri, yerleşik nüfus, mevsimlik nüfus, aile sayısı, ortalama aile büyüklüğü ve hane halkı vb.) • Nüfusun Mekana Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi)
Ekonomik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı, İstihdam Oranı • Gelir Düzeyi, Gelirle İlgili Endeksler, Gelir Dağılımı, İşsizlik ve Marjinal Sektör • Sektörel Gelişme Potansiyeli, Üretim Tarzları ve Kapasitesi ile İşgücü Talebi Konularında Sektörel Yapı Analizleri • Mevcut Kaynaklar, Yatırımlar, Tahminler • Kamunun Alana İlişkin Ekonomik Politikaları, İstihdam İmkanları • Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri • Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekana Yansıması • Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri

<p>Sosyal Yapı</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği • Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim • Sosyal Tabakalaşma • Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı • Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı • Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri • Soyut Kültürel Miras Öğeleri (Gelenek, görenek, adetler, vb)
<p>Fiziki Mekan Araştırması</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sınırlar (İl, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar) • Mevcut Arazi Kullanımı <ul style="list-style-type: none"> - Konut Yerleşme Alanı - Kentsel, Bölgesel Merkez, Merkezi İş Alanı - Sanayi Yerleşme Alanları - Kentsel Yeşil Alanlar - Kentsel Sosyal Donatı (Eğitim, Sağlık, Sosyal, Dini ve Kültürel Donatılar, Kentsel Spor Alanları vb.) - Turizm - Tarım - Orman - Askeri Alanlar - Mezarlıklar vb. • Ulaşım ve Hareketlilik (Mevcut ulaşım sisteminin analizi, ulaşım türleri, hacim, ulaşılabilirlik, kullanım oranı, ulaşım sorunları, vb.) <ul style="list-style-type: none"> • Teknik Altyapının Varlığı, Kapasitesi, Yeterliliği, Belirleyici Özelliği ve Gelişme Potansiyeli (Su, Enerji, Kanalizasyon, Telekomünikasyon, Çöp Toplama, vb.) • Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekan Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Siluet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar. • Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.) • Doku Özellikleri (Doku Sistemi, Açık-Kapalı Mekan İlişkileri, Ada Tipolojisi, Yapılaşma Oranı, Adaların ve Yapıların Birbiriyle İlişkileri vb.) • Açık Alan ve Sokak Özellikleri
<p>Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sahiplilik (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli/Tek Sahipli) • Kadastral Yapı • Mülkiyete İlişkin Dönüşümler • Arsa/Bina Değerleri ve Spekülatif Eğilimler (Tarihsel Süreç İçinde Fiyatlarda ve Mülkiyette Değişim ve Bugünkü durum) ve Rant Analizi

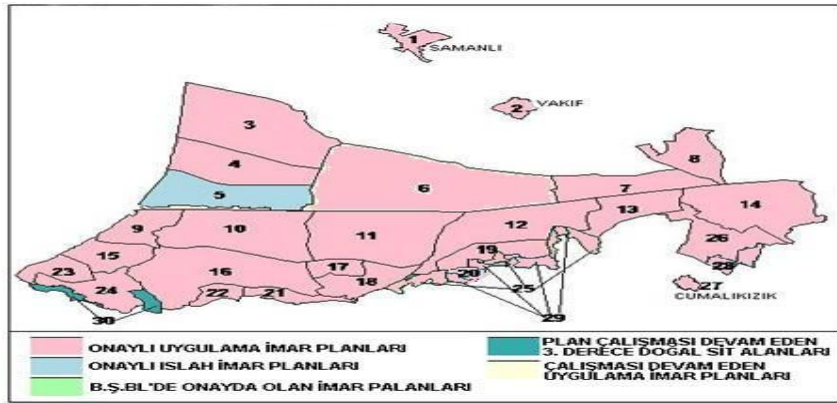
**Gelişme Eğilimleri-
Finansman Analizi,
Üst Plan Kararları ve
Yasal Çerçeve**

- Kentsel Gelişme Eğilimleri
- Yatırımcı Sektörlerin Alan Kullanımına İlişkin Yerleşme Talepleri
- Yatırım ve Etkinlikler
- Mali Kaynaklar
- Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler

Uygulama İmar Planı Örnek²¹



Uygulama İmar Kartal²²



Uygulama İmar Planı Gebze²³

²¹ İBB İmar Daire Başkanlığı

²² İBB İmar Daire Başkanlığı

²³ İBB İmar Daire Başkanlığı

Planlama Alanındaki Yapılar/Parseller ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Araştırmalar :

Araştırma Türü:	İçerik:
Bütün Parseller ve Yapılara İlişkin Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none"> ● Parsel Konumları ve Tipolojisi - Köşe Parsel, Ara Parsel, Ada İçi Parsel vb. - Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler ● Parsel Kullanımı (Dolu/Boş Parseller) ● Yapı-Parsel İlişkileri - Yapı-Parsel Büyüklükleri/Oranları - Yapının Parseldeki Konumu ● Yapı Nitelikleri - Hukuki Durum (Ruhsatlı, İzinsiz, Tescilli, Yıkım Kararı vb.) - Mimari Dönem/Yapım Tekniği/ Strüktür/Malzeme/ Konum/ Kat Adedi - Yapısal Durum (Malzeme, strüktür vb. kriterler dikkate alınarak yapıların durumlarının gruplandırılması) - Ana Yapı, Bitişik Ek Yapı, Müştemilat vb. Ayrımı ve Bunların Kütle/Cephe/Konum ve Kullanım Özellikleri ile Yapım Tekniği ve Malzemesi - Yapı Gruplandırılması (Tescilli/Geleneksel/Yeni vb.) - Avlu ve Bahçe Kullanımları, Avlu/bahçe elemanları - Konfor Durumu (Elektrik, Su, Kanalizasyon, WC. vb.) ● Yapı kullanım biçimleri - Tek Fonksiyonlu Yapılar (konut, ticaret, vb.) - Çok Fonksiyonlu Yapılar - Kullanılmayan Yapılar
Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none"> ● Mimari Dönem ve Üslup ● Mimari Değerler - Cephe Öğeleri ve Tipolojisi - Plan Tipolojisi - Süsleme Elemanları, Baca, Ocak vb. Öğeler - Çatı Formu ve Malzemesi ● Yapım Tekniği ve Malzemesi ● Yapılarda Değişmişlik (Müştemilat ve Ana Yapı) - Planında - Cephede - İç Mekanda

Uygulama İmar Planı Örnek ²⁴

²⁴ İBB İmar Daire Başkanlığı

1.5. Kamu Arazilerinin İmara Açılması

Gelişmekte olan belediyelerle, özellikle 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile yönetilen kentlerde planlı, altyapılı yeter sayıda konut ve konut yapmaya elverişli arsa üretilmemesi nedeniyle düzensiz, gecekondulu bir kentleşme doğmuştur. Büyükşehirlerde gecekondulaşma %80 dolaylarında seyretmektedir. Arazi rantı en güvenli bir gelir kaynağı haline gelerek, arsa spekülasyonunu doğurmuştur. Bu durum yasa dışı kişi ve örgütlerin oluşumuna da neden olmuştur. Kentlerde spekülatif amaçlarla elde tutulan ya da devredilen arsa ve arazilerin, çoğu zaman gerçek gereksinim sahiplerinin eline geçinceye kadar yüksek fiyata ulaşması, ilgilileri imar sınırı dışındaki araziye yöneltmiş, buralarında yine spekülatif amaçlarla parsellenerek satılması; bir taraftan plansız bir kentleşmeye, diğer taraftan da kamu tesis ve hizmetlerine ait masrafların ciddi ölçüde artmasına neden olmuştur. Geçmiş yıllardaki tespit edilen yasal konut üretimi ile konut ihtiyacı rakamları, önümüzdeki yıllarda da yasal konut üretiminin ihtiyaca cevap veremeyeceği ve kaçak yapılaşma sorununun devam edeceğini göstermektedir. Bu durum gerekli yasal düzenlemelerin acilen alınmasını zorunlu hale getirmektedir.

Kamu arazilerinin yağmalanması ve imar yolsuzluklarının ortaya çıkmasındaki başlıca nedenleri aşağıda özetlersek;

Genel nüfus artışı ve göç konut ve işyerine talebi arttırmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler bu talebi yeterli arsa üretimi ile karşılayamamaktadır. Karşılayamama nedeni, kimi zaman örgütlenmenin yapısından, kimi zaman da arsa üretimini sağlayacak birimin yeterli bilgi, personel ve teçhizat noksanlığından kaynaklanmaktadır. Bugüne değin belediyelere hazinece yapılan devir ve terkler bakıldığında, gecekondulaşma uygulamalarını gözden geçirdiğimizde, belediyeleri çeşitli nedenlerle, 1580 sayılı Belediye Kanunundan ve diğer yasalardan gelen görevlerini tam olarak yerine getiremedikleri ve yetkilerini kullanmadıkları görülmüştür. Yine konut ve işyeri arsası gereksinimini karşılamak için kurulmuş birimler arasında iş paylaşımı ve koordinasyon olmadığı, her kuruluşun ayrı bir politika izlediği saptanmıştır.

Politik örgütlerin özellikle siyasi partilerin ve üyelerinin popülist yaklaşımları ve verilen tavizler yeni tavizlerin nedeni olmakta, yasallaştırılan her işgal yeni işgalleri özendirilmektedir. Gerekli yasal düzenlemelere gidilmeden verilen tavizler yeni bir başlangıca tarih atmaktadır.

Diğer yandan taşınmaz malların yönetimi, korunması, elden çıkarılması konularında da yasal düzenlemelerde yetersizlik ve çelişkiler olduğu, taşınmaz mal konusunda gerek kamu kuruluşlarının kendi aralarında, gerekse kamu kuruluşları ile vatandaşlar arasında sürekli ihtilaf çıktığı, davaların uzun sürede çözümlenemediği,

Mal sahibi kuruluşlara kolluk güçlerinin ve yerel idarelerin yeterli işbirliği içerisinde olmadığı, özellikle kaçak yapılaşmanın tespiti ve tespit edenlerin yıkımı konularında gerekli koordinasyonun mevcut olmadığı görülmektedir.

Denetimsizlik ciddi bir sorun olarak ortaya çıkmakta, yetkili ve görevli başta belediyeler olmak üzere kurumların görevlerini yerine getirmedikleri, bu kurumların gerekli alt yapı çalışmalarını tamamlamamaları nedeniyle denetim görevlerinin tam olarak yerine getirilmesinin özellikle büyük şehirlerde imkansız hale gelmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi popülist yaklaşımlar nedeniyle de bu kuruluşlar denetim görevinde hevesli olmadıkları, yasal sorumlulukların yerine getirilmemesinin cezai yaptırımlarının yetersiz olması da uygulamaların bu şekilde devam etmesine neden olmaktadır.

İlgili kurum ve kuruluşların kısa ve uzun vadeli çalışma programlarının yapmamaları, taşınmaz maliki kurum ve kuruluşların zamanında girişimleri ile çeşitli sektörler bazında ekonomiye kazandırma gibi girişimlerinde geç kalmaları, belediyelerin kaçak yapılaşmaya teknik ve mali olanaksızlıklar yanında siyasi nedenlerle göz yumması; bugünkü gecekondulaşma ile çarpık kentleşmeye ve kamu arazilerinin yağmalanmasına neden olmuştur.

Yasa dışı girişimlere karşı görevini yapmayan kamu kurum ve kuruluşlar ile buna girişen kişi ve örgütler adeta ödüllendirilmesine arsa ve arazilerin devredilmek zorunda kalınan bir fiili durumun oluşturulması, hakkı olmayan bir

rant sağlayacağından hukuk devleti ilkelerine saygılı olan dürüst vatandaşların vicdanını rahatsız edeceği tartışmasızdır.

1.5 İstanbul'un İlçelerine İmar Yönünden Genel Bakış

1.5.1. İstanbul İlçelerinin Değerlendirilmesi

Beşiktaş: Aşırı nüfus baskısı altındaki ilçe metro ile Zincirlikuyu'ya bağlanması, ayrıca metro bağlantısı darphane üzerinden Kâğıthane'ye bağlanıp, Beşiktaş-Şişli-Metris metro hattı oluşturulması hedeflenmelidir. Böylece trafiğin rahatlaması sağlanması hedeflenmelidir. Beşiktaş sahil şeridi yeniden düzenlenmeli, deniz taşımacılığına yön verilmelidir.



Beşiktaş Barboros Bulvarı 1950²⁵

²⁵ Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi



Beşiktaş Barboros Bulvarı ²⁶

Beykoz: Beykoz'a ulaşım hattı Metro ile Üsküdar'a bağlanması hedeflenip, Mahmut Şevket Paşa, Ali Bahadır, Öğümce, Paşamandra, Bozhane, Göllü, Kılıçlı, İshaklı, Cumhuriyet ve Polonezköy doğa turizmi ve ekolojik tarımın geliştirileceği köyler olarak belirlenmelidir. İlçe sınırlarındaki doğal SİT alanları yapılaşma tehlikesi ile karşı karşıyadır, bu tehlikeye karşı yerel yönetimlerin görevi oldukça önemlidir. İlçede cam sanat müzesi kurulması düşünülmektedir. Hidiv Kasrı, Mihrabad, Beykoz Korusu ve Beykoz Çayırı İstanbul geneline hitap edecek bir mesire yeri haline dönüştürülmesi insanların sosyal donatı alanlarının oluşmasında büyük katkı sağlayacaktır. Kavacık'ta ofis ve işyeri inşaatlarının ilerlemesi engellenmelidir.

²⁶ Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü



Beykoz Sahil Şeridi 2010 ²⁷

Beyoğlu: JICA raporuna göre, yüksek deprem riski altındaki ilçelerin başında gelmekte olup, binaların sağlam ve sağlıklı hale getirilmesi gerekiyor. Halıcıoğlu, Sötlüce, Okmeydanı ve Namazgah özel müdahale gerektiren koruma alanlarından olmalıdır. Ayrıca ilçenin Haliç kıyısındaki Aynalıkavak ve Taşkızak tersanelerinde kültür tesisleri oluşturulması hedeflenmektedir. İstiklal Caddesi ve Tarlabası'nda sivil toplum örgütlerinin katılımıyla kentsel dönüşüm projelerine hız verilmelidir. Beyoğlu ve Taksim'e ulaşım halterlerinin yoğunlukları tekrar ele alınıp, düzenlenmesi gerekmektedir. İnşaatı devam eden Taksim-Yenikapı hattı Kazlıçeşme'ye kadar uzatılmalıdır. Karaköy, Perşembe Pazarı ve Tersaneler bölgesi yeniden canlanması için projeler geliştirilmelidir.

²⁷ Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü



Beyoğlu'na Galata Kulesinden Bakış 2000 ²⁸



Galata Kulesinden Genel Bakış 1980 ²⁹

²⁸ Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü

²⁹ Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü

Büyükçekmece: Kıraç ile birlikte ilçedeki sanayi tesislerinin mevcut üretim tesislerinin niteliğini artırmaya yönelik projeler geliştirilmelidir. Göl ve Sazlıdere Havzası'ndaki sanayi tesisleri zamanla tasfiye edilip, İlçenin sahil şeridi turizm ve rekreasyon amaçlı düzenlenmelidir. İlçenin Beylikdüzü ve Gürpınar gibi yerleşim merkezlerinde zemin akması ve kaymalarına neden olan aktif ve potansiyel heyelan alanları bulunmakta buna önlem alınması gerekmektedir.. Göl ile Terkos arasındaki alanda doğal ve yaban hayatı korunacak. kent ormanları planlanmalıdır. Göl havzasının orta ve uzun koruma kuşakları İSKİ Yönetmeliği çerçevesinde yerleşime açılması hedeflenmektedir.. Mevcut sanayi tesisleri daha sağlıklı hale getirilmeli. Küçükçekmece Gölü ile Büyükçekmece Gölü arasındaki alan lojistik depolarına ayrılmalı, Mimarsinan'daki sanayi tesislerinin bir kısmı turizm tesisine dönüştürülmelidir..



Büyükçekmece Gölü Ve Yapılaşma 2000 ³⁰

Eminönü: Tarihi Yarımada'nın kimliği ile uyumsuz işlevlerin tasfiye edilmesi gerekmektedir. Üretim ve imalat başka ilçelere kaydırılmalıdır. Çevre,

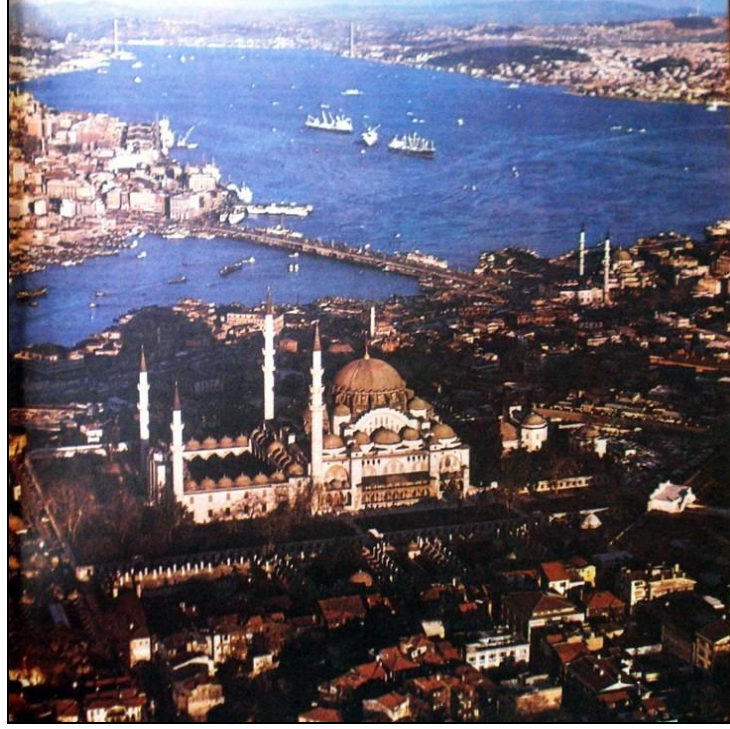
³⁰ Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü

yaşam ve yapı kalitesi planlama çerçevesinde yükseltilmelidir. Bunun sonucunda İstanbul silüeti düzenli olması hedeflenmelidir. Tarihi, kültürel ve mimari değerler korunmalıdır. Lastik tekerlekli ve raylı ulaşım sisteminin tarihi eserler üzerindeki baskısı ve zararı göz önünde bulundurularak tekrardan ele alınmalıdır. Gece-gündüz arasındaki nüfus farkının yarattığı olumsuz etkilerden dolayı yerel yönetimin bu zararı azaltacak planlamalar yapması gerekmektedir. Ticaret alanlarının ve turizm işletmelerinin konut alanları üzerindeki baskısı azaltılmalıdır. Surlar turizme açılacak. 40-50 rakımın üzerindeki yapılaşmaya izin verilmemesi gerekmektedir. Meydanların ve külliyelerin tarihi kimliğini bozan ve zarar veren yapılar yıkılmalıdır. Zarar görmüş eski eserler restorasyon hız kazandırılmalıdır.



Eminönü Yeni Camii Meydanı 1960³¹

³¹ Eminönü Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi



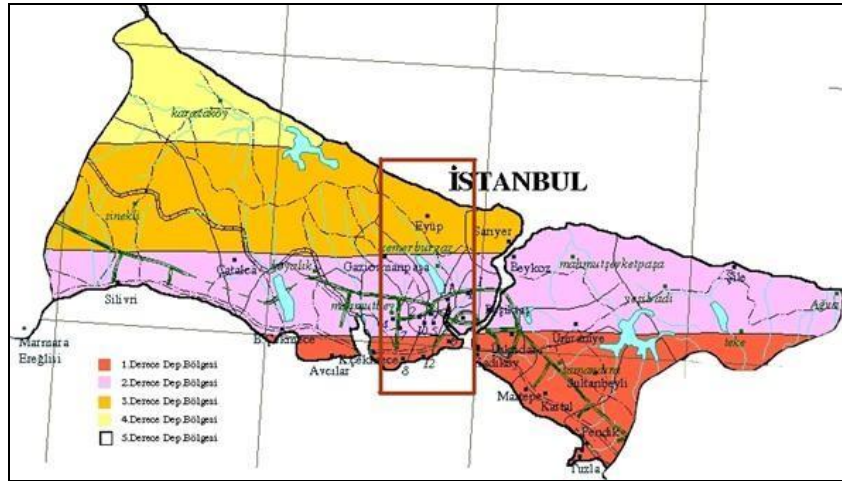
Eminönü Yeni Camii Sahil Şeridi 2010³²

Eyüp: İlçedeki konutların öncelikli olarak ele alınıp yenilenmesi gerekmektedir. Eyüp camii etrafı işlevini yitirmiş konutlar ve gecekondulaşmaya önlem alınarak ulaşım akslarının düzenlenmesi gerekmektedir. Silahtarağa ile Gaziosmanpaşa arasındaki koridor hizmet ve sosyal donatı koridoru haline getirilmesi hedeflenmektedir. Akpınar'da turizm amaçlı arsa imarı verilerek sosyal donatı alanlarının artırılması gerekmektedir. Pierre Loti teleferik sistemi geliştirilmeli ve Piyer Lotiye ulaşımın daha rahat sağlanması gerekmektedir. Alibeyköy'ün depo ve sanayi tesislerine yeni işlevler kazandırılmalıdır. Alibeyköy havzasının mutlak korunma alanındaki konut alanları kaldırılmalıdır. Defterdar Mahallesi'nde sur tecrit alanı içinde kalan 4 bin 179 kişinin yaşadığı gecekonduların kaldırılması gerekmektedir.

²³ Eminönü Belediyesi İmar Müdürlüğü



Eyüp Piyer Loti 2010³³



Kadıköy: İlçede nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurularak düşürülmeye yönelik planlamalar yapılmalıdır. İlçenin gece-gündüz arasındaki nüfus farkı düşünülerek merkezde iş alanları yerine sosyal donatı alanları ve konut alanları yapılmalıdır. Deprem riski olan noktalarda yapılar yeniden yapılarak depreme

³³ Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü

dayanıklı hale getirilmelidir. Kadıköy'ün mevcut merkezi ile entegre olmak koşuluyla, E-5'e kadar ticaret ve ofis binalarının bulunduğu yeni bir alan oluşturulup merkezdeki aşırı yoğunluğun azaltılması hedeflenmelidir.

İskele yeniden düzenlenerek iskeleye ulaşım aksları yeniden yapılandırılmalıdır. Deniz ulaşımına önem verilerek değer kazandırılmalıdır. 22 kilometrelik Kartal-Kadıköy metro yatırımı ilçenin ulaşımı için son derece önemli olacaktır. İlçedeki konutların donatı standartları yükseltilmesi gerekmektedir. Sağlıksız ve yasadışı gelişen Fikirtepe, Merdivenköy ve Dumlupınar yeniden ele alınarak planlı ve düzenli yapılaşmanın sağlanması gerekmektedir.



Kadıköy Sahil Ve Yapılaşma Yoğunluğu 1956³⁴

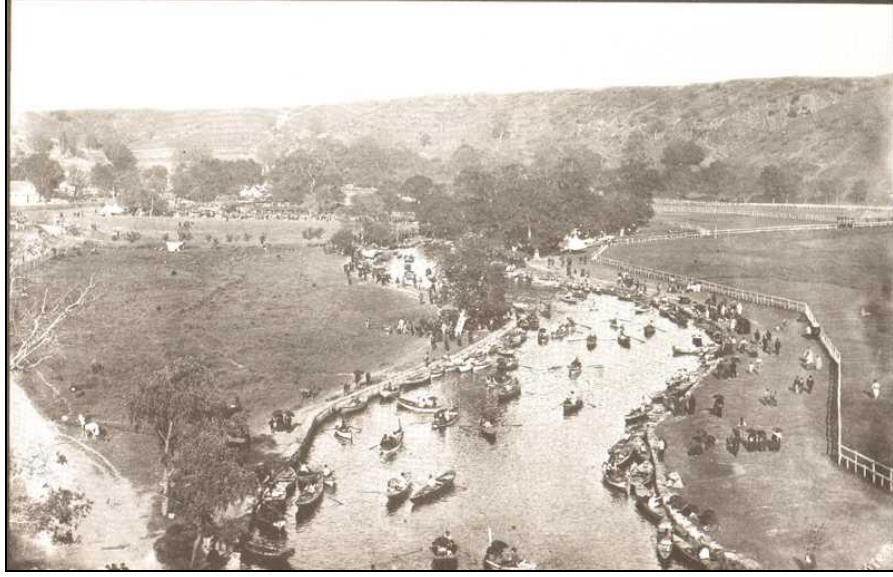
³⁴ Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi



Kadıköy Sahil Şeridi 2010 ³⁵

Kağıthane: İlçenin ulaşımı metro ile Beşiktaş ve Metris'e bağlanmalı,. Levent-Maslak metrosu Seyrantepe üzerinden ilçeye ulaştırılmalıdır. Beşiktaş'tan başlayan bir başka metro bağlantı hattı ise ilçeden kazlıçeşme'ye yöneltilmesi hedeflenmektedir. İlçedeki nüfus yoğunluğunun azaltılması hedefleniyor. Depolama ve sanayiden dönüşecek alanlarda sosyal amaçlı tesisler inşa edilmelidir. Kentsel dönüşüm projesi sağlıklı ve çarpık yapılaşmanın olduğu yerlerde uygulanmalıdır. İlçenin Büyükdere Caddesi'ne yakın olan kısımları ise merkezi iş alanına dönüştürülemelidir. Sadabad'da mesire yeri düzenlemesi yapılmalıdır. Cendere Vadisi projesi ile de yeşil alan düzenlemeleri yapılması hedeflenmektedir.

³⁵ Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü



Kağıthane Eski Hali 1920 ³⁶



Kağıthane Yeni Hali 2010 ³⁷

³⁶ Kağıthane Belediyesi Resmi İnternet Sitesi

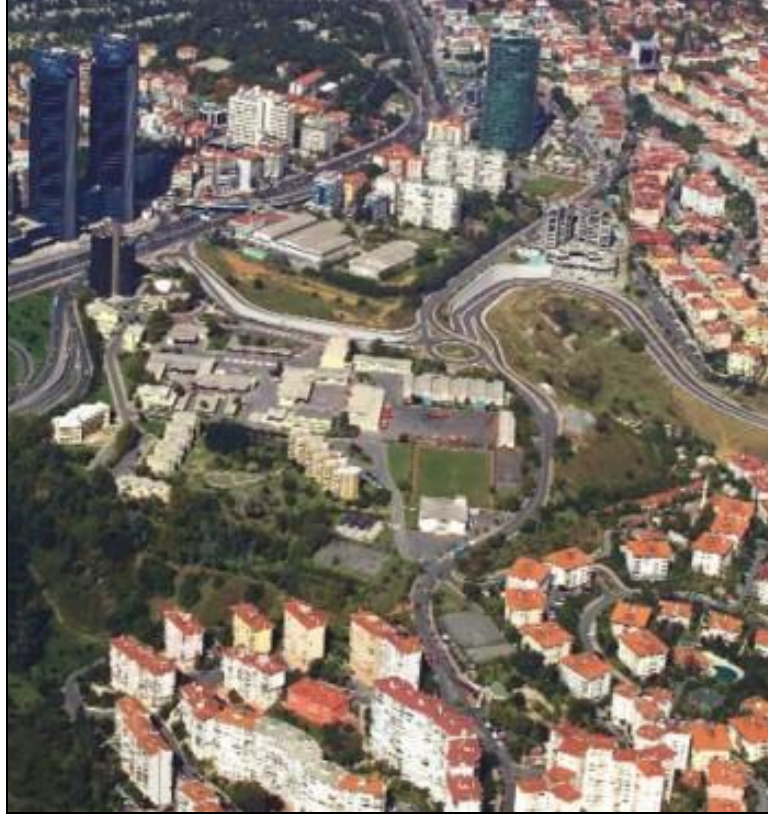
³⁷ Kağıthane Belediyesi Resmi İnternet Sitesi

Şişli: Büyükdere caddesi üzerinde inşa edilecek gökdelenler denetim altına alınıp altyapının hazırlanması gerekmektedir. Aksi takdirde bu durum ulaşım, çevre kirliliği, altyapı... gibi birçok sorunları beraberinde getirecektir. Kuştepe'de kentsel dönüşüm projesi uygulanmalıdır. Harbiye Açık Hava Tiyatrosu, kongre vadisine dönüştürülmesi hedeflenmektedir. İlçedeki sanayi tesisleri boşaltılıp yeni işlevler kazandırılmalıdır. Buralar hizmet sektörünün faaliyet gösterdiği merkezler haline gelmelidir. Yüksek yapılaşma çok önemli bir konuma sahiptir yüksek yapılaşma kesinlikle altyapısı harlanarak devam etmelidir.



Şişli Karayolları Arsaı Yerleşimi 2010 ³⁸

³⁸ Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü



Zincirlikuyu 2010³⁹

Tuzla: Yeni imar planıyla en fazla gelişecek ilçelerden birisi olma yolunda ilerlemektedir. Liman bölgesi daha düzenli olmalı ve geliştirilmelidir. Son zamanlarda tershanelerde yaşanan olumsuzluklar ve düzensizliğe el atılmalı ve düzenlenmelidir. Erenköy gümrüğünün buraya taşınması hedeflenmektedir. Deri, mermerciler, boya ve vernik sanayiinde faaliyet gösteren sanayi tesisleri disipline edilip sisteme geçilmelidir. Orhanlı ve Aydınli yeni gelişme bölgeleri olarak belirlenmiş olup buradaki planlamaya önem verilmelidir. Özellikle Orhanlı ciddi bir çekim merkezi olacağı öngörülmektedir. Konut için ayrılan alan 5 milyon metrekare civarında alan mevcuttur bu alanlara yapılacak imar çok önem taşımaktadır. Metro ile Kartal ve Kadıköy'e bağlanması hedeflenmektedir. E-5 üstündeki sanayi tesisleri öncelikli olarak boşaltılması gerekmektedir..

³⁹ Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü



Tuzla E5 Karayolu 2010 ⁴⁰



Tuzla Sahil Şeridi 2010 ⁴¹

⁴⁰ Şişli Belediyesi Resmi İnternet Sitesi

⁴¹ Tuzla Belediyesi Resmi İnternet Sitesi

Üsküdar: İlçe genelinde nüfus yoğunluğunun düşürülmesi hedefleniyor. Metro ile Beykoz ve Ümraniye'ye. Anadolu Yakası'nın en önemli ulaşım odağı olması hedeflenmektedir. İlçenin merkezi Harem ve Haydarpaşa'da kaydırılması hedeflenmektedir. Kültürel ve sanatsal etkinlikler ile ilçenin gece-gündüz yaşar hale gelmesi sağlanıp merkez canlandırılması hedeflenmektedir. Mevcut diğer merkez ve Altunizade ise yeniden düzenlenip ulaşım akslarının bağlanması sağlanacaktır. Marmaray projesinin gerleşmesi ile birlikte Üsküdar'ın merkezi yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.



Üsküdar'a Meydanı 1950 ⁴²

⁴² Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi



Üsküdar Sahil Şeridi 2010 ⁴³

1.6 Bir Örnek: Üsküdar İlçesi

1.6.1. Üsküdar İlçesindeki 1990 Sonrası Mekansal Değişimler

İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Üsküdar ilçesi; doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy ilçeleri, batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz ilçesi'ne komşudur. Bu sınırlar içerisinde 36 km²'lik alan kaplayan Üsküdar; derin ve denize açık bir vadi içinde konumlanmıştır. Kırsal yerleşmesi olmayan Üsküdar İlçesi'nin; Abdullah Ağa, Acıbadem, Ahmet Çelebi, Altunizade, Arakıyeci Hacı Cafer, Arakıyeci Hacı Mehmet Ağa, Aşçıbaşı, Ayazma, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Emek, Emniyet, Esat Paşa, Ferah, Fetih, Gülfem Hatun, Güzel tepe, Hacı Esna Hatun, Havuz başı, Hayrettin Çavuş, İcadiye, İhsaniye, İmrahor Salacak, İnkılap, Kandilli, Keleş Dede, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçükusu, Küplüce, Murat Reis, Örnek, Pazarbası, Rumi Mehmet Paşa, Salman Ağa, Selami Ali Efendi, Selimiye, Solak Sinan, Tabaklar, Tavaşi Hasan Ağa, Tembel Hacı Mehmet, Toygar Hamza, Ünalın,

⁴³ Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü

Vaniköy, Valide-i Atik ve Yavuztürk Mahalleleri olmak üzere 54 mahallesi vardır.

M.Ö. 400'lerden beri yerleşim yeri olan Üsküdar; Bizans döneminde Kadıköy'ün varoşu niteliğinde kalmış, Osmanlı devrinde ise önemli bir liman ve yerleşme yeri olarak gelişmiştir. Osmanlı dönemi boyunca; büyük bir imar faaliyetine sahne olan Üsküdar'da; birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla; Boğaziçi sahillerinde saraylar, yalılar ve köskler inşa edilmiştir. 1877 Vilayet Belediye Kanunu ile İstanbul şehremaneti 20 belediye dairesine ayrılmış olup, bunlardan dördü bugünkü Üsküdar ilçe sınırları içerisinde kalmıştır. 1913'te daireler kaldırılarak şubelikler kurulmuş; Cumhuriyet'ten sonra ise Üsküdar, 1984 yılına kadar İstanbul Belediyesi şube Müdürlüğü şeklinde; 1984'ten bugüne kadar da ilçe belediyesi olarak teşkilatlandırılmıştır.

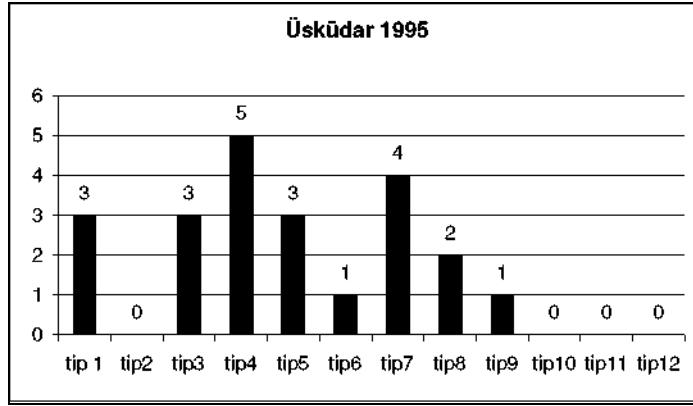
1930'lu yıllarda 60 bine yakın nüfusun bulunduğu Üsküdar; 1950li yıllardan itibaren göç almaya başlamış, hızlı bir nüfus artışı yaşayarak görünümü hızla değişmeye başlamıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve Üsküdar'ın daha doğusunda bulunan alanlardaki hızlı gecekondulaşma sonucu yeni gecekondulu mahalleleri oluşmuştur. Hızlı nüfus artışı sonucunda, 1963 yılında Ümraniye belediyesi kurulmuştur. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Üsküdar'da yerleşimi özendirmiş; otomobilin getirmiş olduğu ulaşım kolaylığı, ilçenin İstanbul Boğazı'na bakan semtlerinde de nüfus artışına neden olmuştur. Ayrıca; Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı yapılaşmanın yaşanması; 1970-1980 arası yıllık ortalama nüfus artışının %10'dan fazla olmasına neden olmuştur. Bu gibi nüfussal gelişmeler; Ümraniye'nin 1987'de ilçe olmasıyla sonuçlanmıştır. İlçenin geçmişte ulaşım açısından taşımış olduğu önem günümüzde de sürmektedir. Fakat karayollarının önem kazanması nedeni ile; su yolu ulaşımından yeterince yararlanılamamaktadır. Üsküdar'ın nüfussal gelişiminin mekana yansması; kendini yapılan imar planları ile göstermiştir. Üsküdar'da 1987'den beri üretilen imar planları EK D'de gösterilmektedir.

1.7. Üsküdar Belediyesi ile İlgili Bulgular

1.7.1. Plan Değişiklik Tipleri

1990 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili olduğu görülmektedir (12 adet). Bunu alan kullanımlarının değişimi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (11 adet). Şekil 6.1'den de görülebileceği gibi, yönetmelikte tanımlanan dört tipin farklı olarak birleşmesi şeklinde de plan değişiklikleri teklifleri bulunmaktadır.

1995 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin alan kullanımlarının değişimi ile ilgili olduğu görülmektedir (5 adet). 1995 yılı imar planı değişiklik tekliflerine farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği teklifleri ağırlığı fazladır (Şekil 6.2). Tip 5, tip 1 ve 4 ; tip 6, tip 1,3 ve 4 ; tip 7, tip 1 ve 3 ; tip 8, tip 1,2,3 ve 4 ; tip 9, tip 4 ve 2 ; tip10, tip 1 ve 2 ; tip 11, tip 2 ve 3 ; tip12, tip 1,2 ve 4' ten oluşmaktadır.



Üsküdar İmar Değişikleri⁴⁴

2000 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin nüfus yoğunluğunun artırılmasına yönelik olduğu görülmektedir (5 adet). Bunu sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (4 adet). Şekil 6.3'ten de görülebileceği gibi 1990 yılı imar planı değişiklik tekliflerine bakıldığında

⁴⁴ Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Verileri

zaman, hem teklifin sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi hem alan kullanımları değişikliğini içeren tekliflerin sayısı da fazladır.

Genel olarak Üsküdar'daki imar planı değişiklikleri incelendiğinde, farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği tekliflerinin sayılarının bütün içerisindeki oranlarının fazla olduğu görülmektedir. Bu farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar planı değişikliği tekliflerinin bütün teklifler içindeki toplam oranı 1990 yılında %33 (19), 1995 yılında %49 (11), 2000 yılında %40 (9) ve 2004 yılında ise %43 (7) dir. 17.3.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 3. maddesi çerçevesinde ortaya konulan dört tipteki imar plan değişikliklerinin yapılabilmesi için her biri için ayrı koşullar belirlenmiştir. Bu durumda farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliklerinin koşullarının daha da artması kaçınılmazdır. Ancak ne imar komisyon raporlarında ne de belediye meclis tutanaklarında bu koşulların yerine getirildiğine dair açıklama bulunmaktadır.

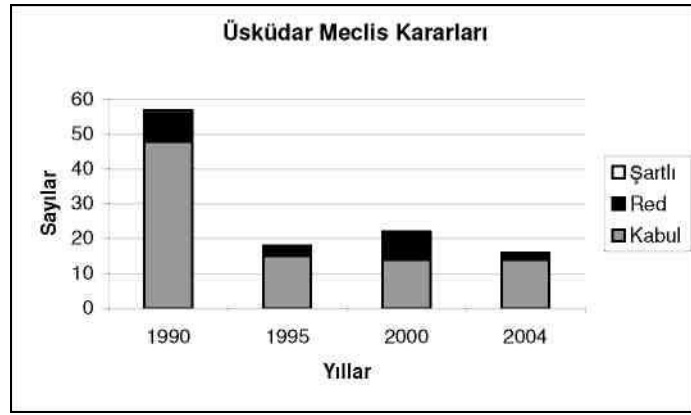


Şekil 1.1. Üsküdar ilçesindeki değişiklik taleplerinin yıllara göre değişimi

Üsküdar ilçe belediyesi meclisi tarafından görüşülen imar planı değişiklikleri talepleri sayısı 1990 döneminde 57 adet, 1995 döneminde 18 adet, 2000 döneminde 22 adet ve 2004 döneminde ise 16 adet olduğu görülmektedir. Şekil 6.5'ten de görüleceği gibi sayı olarak bakıldığında özellikle 1995 döneminden itibaren imar planı değişiklik tekliflerinin göreceli olarak azaldığı görülmektedir. 1995'ten sonraki dönemde ise, imar planı değişiklikleri teklifleri

sayı olarak dengede kalmıştır. 1990 Yılında imar planı değişiklik tekliflerinin diğer dönemlerle karşılaştırıldığında sayısının yüksek olmasının en temel nedeni, 1985 yılında 3194 sayılı yasa ile verilen onama yetkilerinin öneminin belediyeler tarafından yeterince kavranamaması ve bilinçsizce kullanılmaları olarak düşünülebilir.

Üsküdar Belediyesine meclisine gelen imar planı değişiklikleri tekliflerinin 1990 döneminde %14.2' si, 1995 döneminde 16.6'sı, 2000 döneminde %36.3'ü ve 2004 döneminde %12.5'si hakkında belediye imar komisyonu tarafından red edilmeleri yönünde rapor yazılmış ve meclis bu raporları dikkate alarak bu teklifleri red etmiştir.



Şekil 1.2. Üsküdar Belediyesi Meclis kararlarının yıllara göre değişimi

1.8. İstanbul Plan Değişikliğine Tipik Bir Örnek

1.8.1. Üsküdar İlçesinden Örnekler

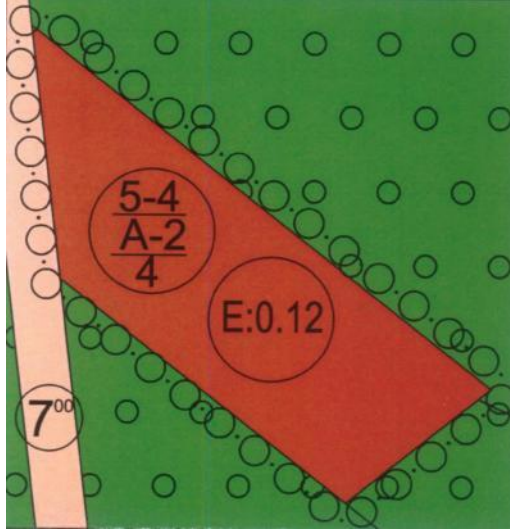
1.8.1.1. Örnek Tip 1

Tip1'in örneği olarak; imar planında kısmen Belediye Hizmet Alanı, kısmen Temel Eğitim Alanı, kısmen konut, park ve imar yolunda kalan söz konusu yerde; cami alanı olarak ayrılan yerin yetersiz olduğu görülerek Belediye Hizmet Alanı ile cami alanlarının yerlerinin değiştirilmesi önerilmiştir. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.⁴⁵

⁴⁵ Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Verileri

1.8.1.2. Örnek Tip 2

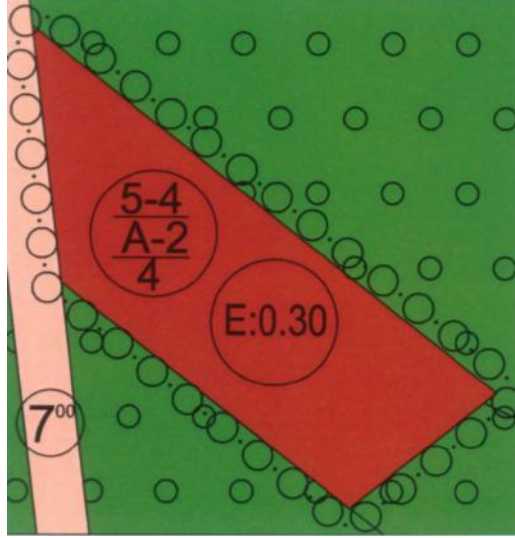
Tip 2'nin örneği olan alan; kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen yol, kısmen de TAKS:0.06 KAKS:0.12 yapılanma şartında konut alanında kalmaktadır (şekil 6.15). Teklif plan değişikliği ile TAKS:0.15 KAKS:0.30 ayırık nizam 2 kat konut alanı önerilmiştir. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği red edilmiştir.⁴⁶



Şekil 1.5. Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁴⁷

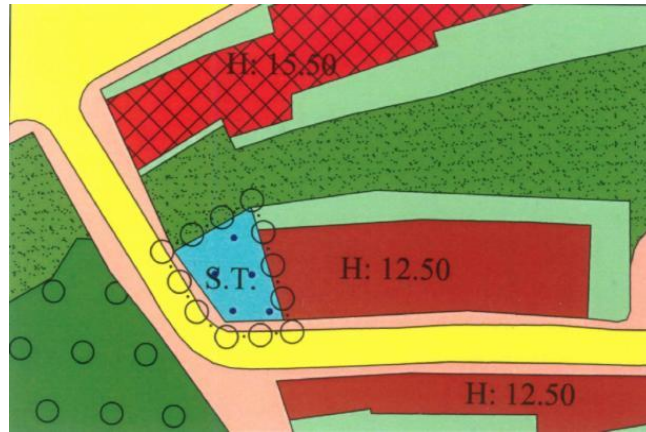
⁴⁶ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁴⁷ Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü



Şekil 1.6. Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁴⁸

Tip 2'nin diğer bir örneği olarak ele alınan söz konusu alan, uygulama imar planında bitişik nizam blok başı H: 15.50m irtifada tali ticaret alanında kalmaktadır. Teklif edilen plan değişikliğinde mevcut kitleye 70m²lik bir ilave yapılmaktadır. 1990 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.⁴⁹



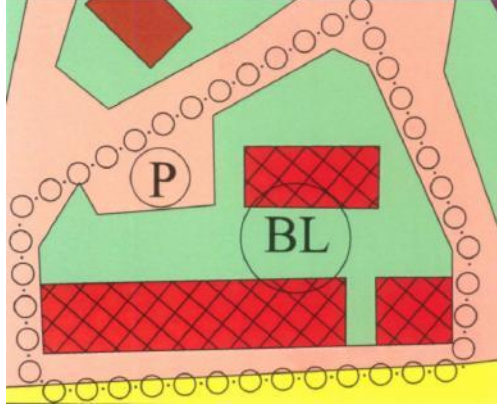
Şekil 1.7. Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁵⁰

⁴⁸ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

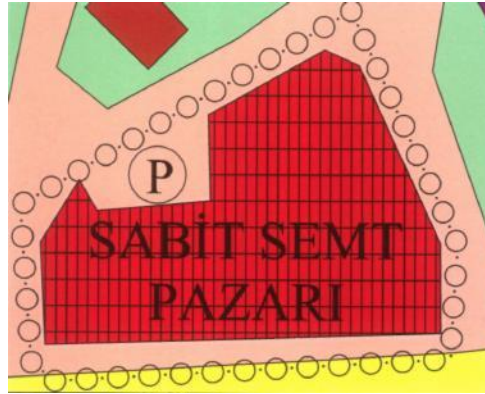
⁴⁹ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵⁰ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

Yine başka bir Tip 4 örneği olarak; imar planında, ticaret alanında kalan (şekil 6.21) söz konusu alandaki blok kitlelerinin kaldırılarak, alanın sabit semt pazarına dönüştürülmesi teklif edilmiş. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.⁵¹



Şekil 1.8. Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan önceki durum⁵²



Şekil 1.9. Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁵³

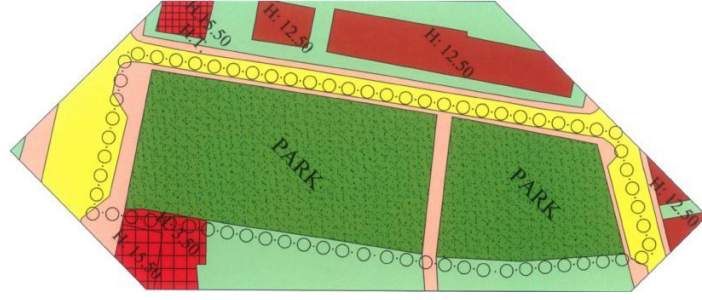
1.8.1.3. Örnek Tip 5

Tip 5 örneğinde; söz konusu alandaki park alanı ve yaya yolu (şekil 6.23) kaldırılarak, H: 15.50 irtifada Hizmet+Ticaret Alanı ile otopark önerilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.

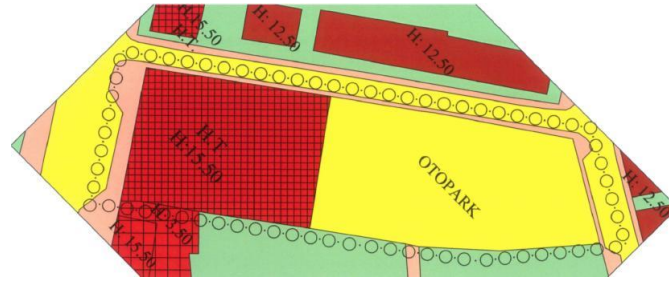
⁵¹ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵² 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵³ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'



Şekil 1.10. Üsküdar Tip 5; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁵⁴



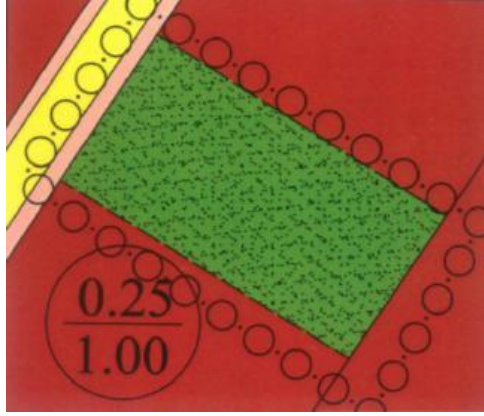
Şekil 1.11. Üsküdar Tip 5; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁵⁵

1.8.1.4. Örnek Tip 6

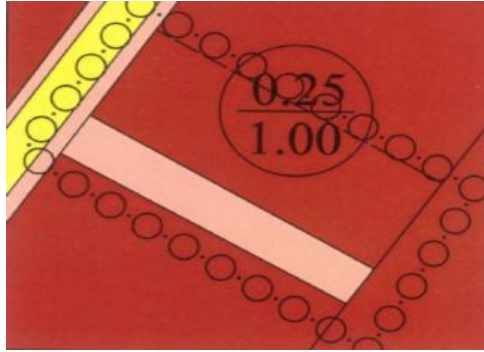
Tip 6 örneği olarak ele alınan söz konusu alan; park alanında kalmaktadır. Teklif plan değişikliğinde park alanı kaldırılarak, kısmen yol, kısmen de H:12.50 m irtifada TAKS:0.25 KAKS:1.00 yapılanma şartında konut alanı önerilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği red edilmiştir.⁵⁶

⁵⁴ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵⁵ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'



Şekil 1.12. Üsküdar Tip 6; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁵⁷



Şekil 1.13. Üsküdar Tip 6; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁵⁸

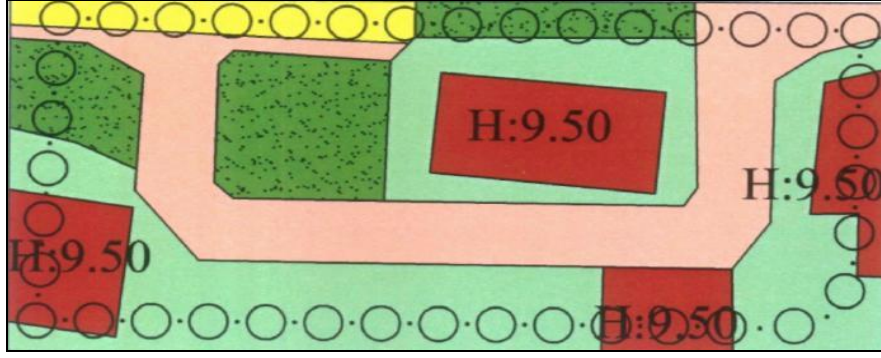
1.8.1.5. Örnek Tip 7

Tip7 örneği olan, plan değişikliği teklifinde yapılaşma düzeni ve plan şartları aynen korunarak imar yolları ve yeşil alan iptal edilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.⁵⁹

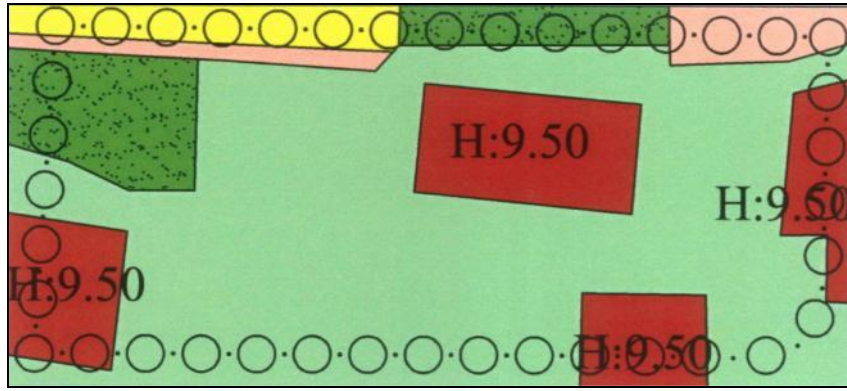
⁵⁷ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵⁸ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁵⁹ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'



Şekil 1.14. Üsküdar Tip 7; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁶⁰



Şekil 1.15. Üsküdar Tip 7; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁶¹

1.8.1.6. Örnek Tip 8

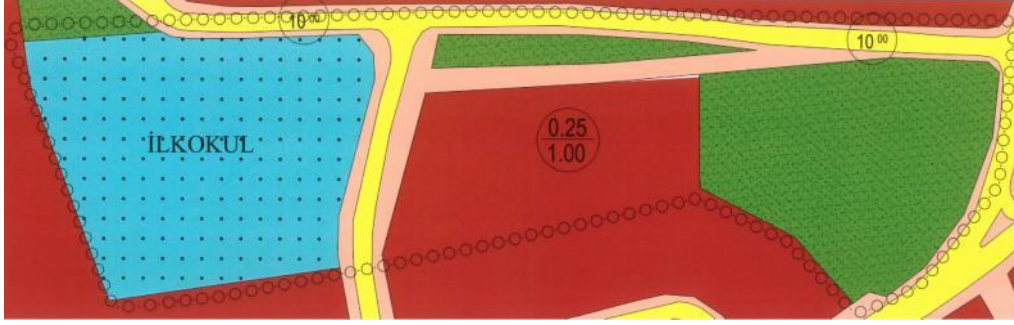
Tip 8 örneğindeki söz konusu alan, kısmen ilkokul, kısmen yeşil alan ve yol, kısmen de TAKS:0.25 KAKS:1 ve H:12.50 m irtifada yapılanma şartında konut alanında kalmaktadır (şekil 6.29). Plan değişikliği teklifinde ilkokul ile konut alanı arasındaki yolun güzergâhı değiştirilerek daraltıldığı, ilkokul alanının bir kısmının aynı yapılanma şartında konut alanına ve yol alanına alındığı, parşel içerisindeki 7mlik yaya yollarının iptal edilerek; park alanının büyük kısmının yine aynı yapılanma şartındaki konut alanına dönüştürüldüğü görülmektedir.1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (şekil 6.30).⁶²

⁶⁰ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

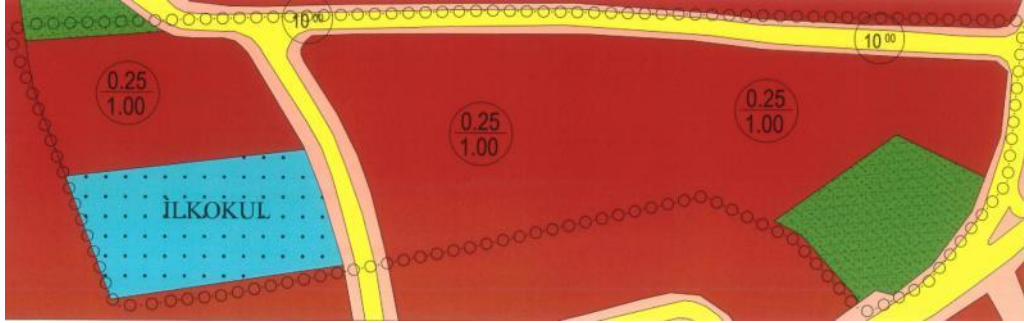
⁶¹ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁶² 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

1.8.1.7. Örnek Tip 10



Şekil 1.16. Üsküdar Tip 8; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁶³



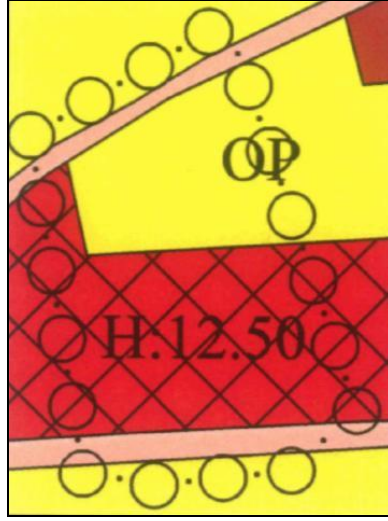
Şekil 1.17. Üsküdar Tip 8; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁶⁴

Tip 10 örneğindeki söz konusu yer, imar planında H: 12.50 m irtifada tali ticaret ve otopark alanında kalmaktadır. Plan değişikliği ile tali ticaret alanı değiştirilerek yaklaşık 50 m² büyütülmüş ve otopark alanı küçültülmüştür. 2004 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.⁶⁵

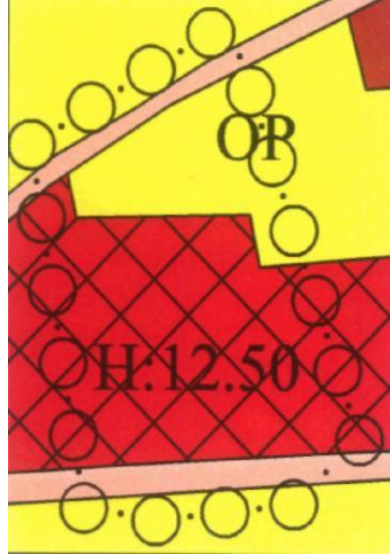
⁶³ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁶⁴ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁶⁵ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'



Şekil 1.18. Üsküdar Tip 10; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum⁶⁶



Şekil 1.19. Üsküdar Tip 10; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum⁶⁷

⁶⁶ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

⁶⁷ 'Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'

II.BÖLÜM

İSTANBUL'DA İMAR PLANI UYGULAMALARI

2.1. İstanbul'da Cumhuriyet Döneminde Yapılan İlk İmar Planları

Bu bölümde imar planı,imar programı,arsa düzenlemeleri arasındaki ilişkilerde olması gerektiği gibi kurulamamıştır.Bunun sonucu olarak İstanbul'da kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran ve yatırımların bu amaçla yönlendirilmesi sağlayan yaklaşımlar incelenmiştir.

2.1.1. Cumhuriyet'ten Önceki Dönem

Osmanlı İmparatorluğu'nda Tanzimat Fermanı'nın (1839) ilanından önceki dönem ve Tanzimat'ın Fermanı'ndan Cumhuriyet'in ilanına (1924) kadar olan dönem olmak üzere; Cumhuriyet öncesi planlama sisteminin tarihsel gelişimini, iki bölümde inceleyebiliriz. Çogunlukla, Tanzimat öncesi Osmanlı yönetimince imar konularında; kentlerdeki yapıların sağlamlıkları, insan sağlığına uygunlukları, yolların temizliği ve yangınların engellenmesi ile ilgili tedbirlerin üzerinde durulmuştur.Osmanlı gelenekleri esas itibariyle islami hayat tarzına dayalı olduğundan; Osmanlı kentlerinde, islam kentlerinde ortaya çıkan kentsel gelişme yaklaşımları gözlenmiştir. Osmanlı ve islam Hukukundaki kamu ve özel hukuk alanları arasındaki öncelik farkı ve bunlar arasındaki karmaşık ilişkiler, Osmanlılarda imar hukukunun varlığını ve gelişmesini mümkün kılmamıştır.⁶⁸

Osmanlı Devleti'nde, islam felsefesine dayalı örf ve adetin yönlendirdiği kent imar hukuku kurallarının temel özellikleri şunlardır; kişiler, gayrimenkullerini başkalarına gürültü, güneşi engelleme, koku gibi etkenlerle rahatsızlık yaratmadıkları taktirde istedikleri gibi kullanabilir ve ailelerin görsellik, ses ve diğer açılardan da mahremiyetlerini sağlayabilmeleri şartı ile, yapıların yüksekliğini komşu ya da çevredeki diğer yapıların hava ve güneşini engellemeyecek şekilde diledikleri kadar yükseltebilmekteydiler. Ayrıca yollar

⁶⁸ Keleş, R., 2002, Kentleşme Politikası, 7. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.

için de belirli genişlik kuralları getirilmiştir. Mevcut imar hukuku düzeni seriat hükümlerine göre özel kisilerin menfaati üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Bunun sonucu olarak, 19. yüzyılda Tanzimat'ın fermanına kadar Osmanlı kentlerinde gelişmeyi organize edebilecek batılı anlamda bir imar hukuku olusamamıştır, bu nedenle de kentlerde kuraldışı ve gelisigüzel bir yapılaşma hüküm sürmüştür⁶⁹. İstanbul'un Osmanlı Devleti'nin baskenti olması nedeniyle, stratejik konumu oldukça önemliydi. Bu nedenle; devlet yönetimi, planlama çalışmalarını öncelikle İstanbul'da yoğunlaştırmıştır. Fransız mühendis Kaufer'in 1786 tarihli İstanbul haritası üzerinde plan kararları alması; ve III. Selim'in emri ile 1882'de Topkapı Sarayı'nın önü ve Üsküdar Selimiye Mahallesi için İngiliz Mimar Melling'e mevzii planların hazırlanması yapılan belli başlı planlama çalışmalarındandır. 1773'te, Osmanlı'da Avrupa standartlarına yetisebilme kaygısı ile Türk öğrencilerin yetiştirilmesi için; 1944 yılında 4619 Sayılı Kanunla İstanbul Teknik Üniversitesi adını alan, Mühendishane-i Berri-i Hümayun açılmıştır⁷⁰. Osmanlı'da gerçek anlamda ilk kent planlama çalışması 1836-1937'de Von Molther'in İstanbul'a yaptığı imar planı olmuş; 1839'da ise ilk imar talimatnamesi olan "ilmuhaber" yayımlanmıştır⁷¹.

Kenti bir bütün olarak ele alan Von Molthe planı Tanzimat Reformunun anahtar kavramlarından biri olan merkezîyetçilik görüşünü kent planlamasına yansıtırken, uygulanmamış da olsa sokak düzenlemesine getirdiği ilkeler ile günümüzün kent plancılarına gelişmiş tasarım çözümleri sunuyordu⁷². Osmanlı imparatorluğu, 19. yy'da ortaya çıkan Batıdaki sağlıklı ve militarist yerel planlama anlayışlarını; aydınlanma çağını ve sanayi devrini yaşamadan o günkü şartlara göre belirli Osmanlı kentlerine, özellikle İstanbul'a uyarlamaya çalışmıştır.⁷³ Avrupa'da sanayileşmiş ülkelerin oluşturduğu kapitalist merkez düzeni, kurulan emperyalist ilişkilerle sanayileşen ya da sanayileşmemiş çevre ülkelerde önemli değişimlere sebep olmuştur. Sanayileşmemiş ve şehirleri batı sanayi şehirlerinin özelliklerini taşımayan olmasına rağmen, 19. yüzyılda Osmanlı

⁶⁹ Aydemir, 1999

⁷⁰ Ayataç, 2000

⁷¹ Çelik, 1986; Tekeli, 1980

⁷² Ayataç, 2000, s.107

⁷³ Kalabalık, 2002

imparatorluğu, kapitalist sistemin bir çevre ülkesi haline gelmiş; bu farklı iki etkiyi yeniden biçimlendirip kendine özgü nitelikler kazandırarak önemli yapısal dönüşümlere sahne olmuştur⁷⁴. 1839'da Tanzimat Fermanı'nın ilanından sonra, Osmanlı'da gerçek anlamıyla imar konularına önem verilmeye başlanmıştır⁷⁵. 19. Yüzyılda gelisen tüm bu yapısal dönüşümler, şehir düzeni üzerinde bir takım değişimlere sebep olmuştur. Bu dönemde, dış bağlantı sistemleri, gelisen teknoloji ile değişmiş, yabancı şirketler eliyle demiryolu destekli buharlı gemilere dayanan deniz ulaşım ağı kurulmasına başlanarak kentlere demiryolu, liman ve rıhtım gibi altyapı sistemlerinin kazandırılması sağlanmıştır.

Kent dışı ilişkilerin kervanla kurulduğu zamanlardaki hanın gördüğü işlevler değişerek kent merkezlerinde otel, istasyon ve antrepo gibi yeni şehirselle fonksiyonlar yerini almaya başlamış; artan ticari faaliyetler sonucu şehir merkezlerinde iş alanları geliserek bankalar gibi yeni kurumların ve bürolar gibi yeni bina türlerinin ortaya çıktığı gözlemlenmiştir. Askeri sınıfın yerini devlet bürokrasisinin alması gibi yönetsel yapıdaki dönüşümler kent merkezlerinde devlet dairelerinin yer almasına sebep olmuş; ticaret burjuvazisi ve bürokrasi mensupları gibi yükselen yeni sınıfların yeni yasantı biçimlerine paralel olarak yeni kültür ve eğlence odakları ortaya çıkmıştır. 19. Yüzyıl Osmanlı Kentlerinde, konut alanlarında da önemli değişimler olmuş; etnik ayrımlara göre farklılaşan mahalle yapısı yerini sınıfsal farklılaşmaya bırakmıştır. Osmanlı Kentlerinde yeni donatı ihtiyacına göre gelişen fonksiyonel değişimler, şehir merkezlerinde eski düzeni ortadan tamamen kaldırmadan yer alarak, geleneksel ve modern yapının sentezini oluşturmuştur⁷⁶. Osmanlı Kentlerinde tüm sanayi öncesi kentlerde olduğu gibi salgın hastalıkların sebep olduğu büyük kayıpların bas göstermesi sonucu Kent planlama ve yönetiminde sağlıkçı planlama anlayışı ön plana çıkmıştır⁷⁷. 1839'da İstanbul'da sağlıkçı yerel planlama anlayışıyla "Sıhhiye Meclisi" kurulmuştur. 1848'de şehir planlaması ve yapılarla ilgili faaliyetleri düzenleyen ilk nizamname olan "Ebniye Nizamnamesi" yayımlanmıştır. Yangınla mücadele amacıyla bir takım tedbirlerin öngörüldüğü; yapı faaliyetlerini

⁷⁴ Tekeli, 1986

⁷⁵ Türk, 1999

⁷⁶ Tekeli, 1986

⁷⁷ Tekeli, 1986

denetleyici yaklaşımların geliştirildiği ve yollara ilişkin hiyerarsik sistemin kurularak standartların getirildiği bu nizamnamede kamulaştırmaya dair hükümler de bulunmaktadır. Bu nizamname ile İstanbul'daki imar işlerinin kontrol altına alınması amaçlanmıştır⁷⁸. 1848 Ebniye Nizamnamesi'nden 1882 Ebniye Kanunu'na kadar daha çok yollarla ilgili düzenlemeleri içeren, birbirlerini tamamlayan altı nizamname çıkartılmıştır. 1854'te "İstanbul Şehremaneti" kurulmuş, kent planlaması ve yönetimiyle ilgili yeterli birikimin olmadığı bir ortamda, Şehremaneti kendisinden beklenen atılımları gösteremeyince⁷⁹ 1856'da İntizam-ı Sehir Komisyonu kurulmuştur. Bu komisyonun önerilerine göre; belediye yönetiminin hizmetler için fon kurulması, yeni vergilerin yürürlüğe konması, yolların genişletilmesi, yaya kaldırımlarının düzenlenmesi ve temizlik gibi işlerin yapımını daha rahat üstlenebilmesi için 1857'de İstanbul 14 belediyeye bölünmüştür.

1858'de Arazi Kanunu çıkartılarak sınır, mülkiyet ve tapu kavramları Osmanlı toprak düzenine adapte edilmiş ve kadastro haritaları yapılmıştır. Yine 1858'de çıkartılan Sokaklara dair Nizamname ve 1864'de çıkartılan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ile sokak düzenlemeleri yapılmaya çalışılmıştır. Ebniye ve Turuk Nizamnamesi'nde; harita yapımı, kamulaştırma, yol düzenlemesi ve yapılara yönelik hükümler bulunmaktadır. Birinci Meşrutiyet'in ilanı ile 1877'de kabul edilen Vilayet Belediye Kanunu, tüm imparatorluk sınırlarına uygulanmıştır. Yeni Vilayet Belediyeler Kanunu ile belediyeler; imar işlerinin düzenlenmesi, alt yapı tesislerinin yapım ve bakımı gibi görevler ile sorumlu tutulmuşlardır⁸⁰. 1882'de Osmanlıların ilk imar Kanunu olan Ebniye Kanunu yayımlanmış; Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. Ebniye Kanunu'nda, yeni alanların imara açılması durumunda olması gereken donatı alanlarıyla ilgili hükümler, bu alanların teknik alt yapı (lağım, yollar ve kaldırımlar gibi) eksikliklerinin giderilmesi ve bu aşamada ortaya çıkacak olan toplumsal maliyeti azaltmaya yönelik tedbirler alınmıştır. Ayrıca yollar için belirli kriterler getirilerek genişletilmelerine önem verilmiş; kamulaştırma kavramı

⁷⁸ Türk, 1999, s.14

⁷⁹ Tekeli, 1986, s.39

⁸⁰ Tekeli, 1986

geliştirilerek yasallaştırılmıştır. Belediyeler, yangın yerlerinin ve iskana açılacak alanların haritalarının yapılıp halka ilanı konusunda yükümlü kılınarak proje ve çalışmaları “kamu yararı” açısından değerlendirmeleri hususunda görevlendirilmişlerdir.⁸¹ Ebniye Kanunu ile şehir planlaması eyleminden daha çok yapıya ilişkin hükümler getirilmiştir. Oluşturulmaya çalışılan bu imar mevzuatı ile çözümlenmesi istenen temel sorunlar yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesi ve yolların genişletilmesidir; yine de kısmen de olsa yeni kurulacak mahallelerin nasıl yapılacağı konularına da yer verilmistir⁸². Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemleri içinde yapılan imar Planlama çalışmaları, farklı seçilen yabancı plancılar tarafından yapılan sistemsiz ve yüzeysel çalışmalar şeklinde kaldığı için planlama sisteminden daha çok harita mühendislik disiplininin gelişmesine yardımcı olmuştur. 19. Yüzyıl yerel planlama ve imar çalışmaları, tüm kenti bütünüyle ele alan çalışmalar olarak değil de; daha çok yangın alanlarında, devlet politikası doğrultusunda militarist bir planlama yaklaşımıyla otoritenin kurulmasına imkan tanımayan sokak yapısının değiştirildiği; mümkün olduğunca anıtsal tarihi eserlerin ön planda tutularak meydanların oluşturulmaya çalışıldığı ve yolların düzenlendiği çalışmalar olarak, Osmanlı’da kendini göstermiştir.

2.1.2. Cumhuriyet’ten Sonraki Dönem

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, kentlere, temel ideolojisi toplumu çağdas toplumlar düzeyine yükseltmek olan bir misyon yüklenmişti⁸³. Bu nedenle yeni kurulan Türkiye’nin yeni kurulan Baskenti büyük önem taşımaktadır. Osmanlı zamanından kalan belediyeçilik tecrübesinin de etkisiyle 1924 yılında Ankara Şehremaneti’nin kurulmasından sonra, Baskent Ankara’nın imar edileceği alanda kamulaştırma çalışmalarını düzenleme amacıyla, Şehremaneti’nin de girişimleriyle 1925’de 583 Sayılı Kanun çıkartılmıştır⁸⁴. 1928 yılında 1351 Sayılı Ankara imar Müdürlüğü’nün Kurulus ve Görevlerini belirleyen Kanun’un yürürlüğe girmesi ile, Ankara’nın imar planını yaptırma görevi, kurulan imar Müdürlüğü’ne verilmiştir. Zaman içerisinde Ankara imar Müdürlüğü başkentin

⁸¹ Türk, 1999, s.14

⁸² Çelik, 1986; iller Bankası Dergisi, 1998; Erkün, 1999

⁸³ Kalabalık, 2002, s.47

⁸⁴ Kalabalık, 2002

planlaması yanında öteki kentlerin de imar planlarını onama yetkisi ile donatılmıştır.⁸⁵ Ayrıca, istiklal savaşını galibiyetle geride bırakan genç Türkiye'nin acilen çözmesi gereken en önemli problemlerden diğeri de, savaş nedeniyle harap olan birçok Batı Anadolu sehrinin yeniden yapılandırılmasının sağlanmasıydı⁸⁶. Bu amaçla, 1925 Tarihinde Ebniye Kanunu'nun hükümlerinin değiştirilerek benimsendiği 642 Sayılı Kanun yayımlanmıştır. 1924-1933 yılları arasında; Cumhuriyet sonrası inkılap hareketleri çerçevesindeki imar faaliyetleri çoğunlukla savaş sonrası harap olan Ege kasabalarının yeniden düzenlenmesinde yoğunlaşmış, bu doğrultuda 14 kadar yerleşim planı yapılmıştır⁸⁷.

Türk kentlerinin planlamasının yapılması amacı ile birçok yabancı uzman davet edilmiştir. Cumhuriyet yönetiminin çıkardığı imar ile ilgili ilk yasalar, daha çok Osmanlılardan kalan mevzuatın degistirilerek yeni bir kurumsal düzenleme yapılmasına yönelik idi. 1930 Tarihli 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nun yayımlanmasıyla 1876 Tarihli Vilayet Belediye Kanunu değiştirilerek, bütün belediyeler için imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (Kalabalık, 2002; Türk, 1995). Kısa bir süre sonra çıkartılan 1930 Tarihli 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssihha Kanunu ile, belediyelere birçok imar ve sağlık görevleri verilerek kamu sağlığı ile ilgili esas görevlerin yerel yönetimlerde olduğu ifade edilmiştir (Kalabalık,2002; Tekeli, 1980). Aynı yıl yayımlanan 1663 Sayılı Kanun ile, 1928 Tarihli 1351 Sayılı Ankara imar Müdürlüğü'nün Kurulus ve Görevlerini Belirleyen Kanun'un bazı hükümleri değiştirilmiştir⁸⁸.

2.1.2.1 Yerel Yönetimlerin İmar Yapma Aşaması

1933 Tarihinde yürürlüğe giren 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile Ebniye Kanunu'nun çoğu hükmü kaldırılarak, belediyelerin imar planı yaptırma zorunluluğu vurgulanmıştır. Getirilen yasal düzenlemelerle; belediyelerin görev ve sorumluluklarının arttırılması, bunların yerine getirilmesi

⁸⁵ Ayataç, 2000; Türk, 1995

⁸⁶ Tekeli, 1980

⁸⁷ Ayataç, 2000

⁸⁸ Türk, 1995

için ihtiyaç duyulan maddi kaynakların temini sorununu doğurmuştur. Bu nedenle 1933 Tarihinde 2301 Sayılı kanunla Belediyeler Bankası kurularak, aynı yıl 2722 Sayılı Belediyeler istimlak Kanunu yayımlanmıştır⁸⁹. 1934 Yılında 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yeniden düzenlenerek uygulamaya konmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında; belediyeler, yapılan yasal düzenlemeler ile imar planı yaptırımları konusunda zorunlu tutulmuş olmalarına rağmen, ülkenin içinde bulunduğu şartlarda bu yükümlülüğü yerine getirmeleri mümkün olmamıştır. Bu nedenle 1935'te 2763 Sayılı Belediyeler imar Heyeti'nin Kuruluşuna ilişkin Kanun çıkartılmış; Belediyeler imar Heyeti ile merkezi idare, imar planları yapımında görev üstlenmiştir. İçişleri Bakanlığı vekaletinde Belediye imar Heyeti ve yine 1935'te Bayındırlık Bakanlığı'nda Şehircilik Fen Heyeti'nin kurulması ile, imar planı yapımında merkezileşme eğilimi başlamıştır. Fakat zaman içinde bu iki büronun birbiriyle yarısr hale gelmesinden ötürü; 1939 Tarih ve 3611 Sayılı Nafia Vekaleti Teskilat ve Vazifelerine Dair Kanun ile içişleri Bakanlığı'nın imar planlamasına dair görevleri Bayındırlık Bakanlığı'na devredilmiştir. Böylece Türkiye'nin merkezi idare teşkilatı içinde imar planlaması ve idareye ilişkin denetleme fonksiyonları iki bakanlık arasında paylaşılmıştır⁹⁰. 1938 Tarih ve 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu ile kentlerin planlaması ve kentlerde yapılacak yapıların yapılmasında fen adamlarına yetki verilmesi konusunda önemli adımlar atılmıştır⁹¹.

2.1.2.2 Belediye Yapı Ve Yollar Kanunu

Sözü edilen kanunla, resmi ve özel bütün yapıların proje ve yapımı tür, önem ve büyüklük derecelerine göre, fen adamlarının nezaret ve sorumluluğu altında yapılması ilkesi getirilmiştir⁹². 1944'te 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu tekrar düzenlenmiştir. 1945'te 4759 Sayılı Yasa ile Belediyeler

⁸⁹ Kalabalık, 2002; Ayataç, 2000

⁹⁰ Kalabalık, 2002, s.50

⁹¹ Kalabalık, 2002, s.52

⁹² Tekeli, 1980, s.84

Bankası ile imar Heyeti, iller Bankası adı altında birleştirilerek mali olanakları arttırılmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nde, 1930-1945 Yılları arasında kent planlaması ve bu planların uygulanmasında kentleşme hızının düşük olması nedeniyle temel sorun, yeni yerleşme alanlarının açılmasından çok, mevcut sanayi öncesi kentine imar uygulamaları ile modern bir görünüs vermek olmuştur⁹³. Belediyelerin mali yapısını güçlendirmek amacı ile, 1948'de 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu yayımlanmıştır. 1954'te Türk Mühendis ve Mimar Odalarının kurulması, önemli kurumsal gelişmelerden birisi olmuştur. Yürürlükteki 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu, 1934 ve 1944 Yıllarında değiştirilmiş olmasına rağmen; şehir planlaması ve imar konularında var olan sorunların çözümünde yetersiz kalması sebebi ile 1956 Yılında 6785 Sayılı imar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Böylelikle 1882 (Ebniye Kanunu), 2290, 642 ve 1663 sayılı kanunlar kaldırılmıştır⁹⁴. Planlı dönemin ilk yasal düzenlemesi olan 6785 Sayılı imar Yasası; 1956'dan 1984'e, 3194 Sayılı imar Yasası'nın yayımlanmasına kadar yürürlükte kalmıştır. Bu kanun ile şehir planlama eylemine yeni görüsler getirmiştir. Özellikle imar planlarının imar programlarına göre uyması gerekliliği, şehirlerin çevresindeki mücavir sahaların plan bütününde düşünülmesi ve yapı ve ruhsat işlerine ilişkin getirilen hükümler oldukça önem taşımaktadır.

2.1.2.3. Nazım İmar Planının Yapılış Nedeni

6785 Sayılı imar Yasası ile ilk kez Nazım Plan kavramı ortaya çıkmış ve tanımlaması yapılmıştır⁹⁵. 1956-60 Yılları arasında; özellikle İstanbul'da planlama faaliyetlerinin bütüncül planlama anlayışı içinde geliştirilememesinden ötürü, tümüyle parçacı bir uygulama politikası gündeme gelmiştir⁹⁶. 6785 Sayılı Yasa ile merkezi yönetime denetleme, kontrol ve onama yetkisi verilmiş ve kamu yararı görüsü imar mevzuatında ve uygulamalarında temel esas olarak kabul edilmiştir. Bu dönemde bölgeleme çalışmaları yapılmaya başlanarak; iskan, ticaret, sanayi gibi farklı bölge tipleri planlarda yer almıştır. Ayrıca ulaşım kademelenmesi ve lejantlardaki gelişim önemli farklılıklar olarak gözlenmektedir. Fakat bu kanun

⁹³ Tekeli, 1980, s.69

⁹⁴ Ayataç, 2000; Türk, 1995

⁹⁵ Türk, 2003, s.88

⁹⁶ Duyguluer, 1991; Suher, 1994; Suher, 1996; Alp, 1996

kapsamında yapılan planlama çalışmalarında; onanma sürecinin merkezi yönetimin denetiminde olması, zaman içinde planlama sisteminde tikanıklıkların oluşmasına sebep olmuştur. 1958 Yılında da imar Kanunu'nu yürütmek, yurdu bölge, kent, kasaba ve köylerini planlamak, kent politikasını tayin etmek için 7116 Sayılı Kanunla imar ve iskân Bakanlığı kurulmuş ve planlama konularında ileri bir adım atılması sağlanmıştır. Böylelikle kent planlaması konusunda merkezi yönetim, yerel yönetimlere karşı öncelikli durumunu güçlendirmiştir⁹⁷. 1959'da İstanbul imar Yönetmeliği uygulamaya konmuş; 1960'ta ise Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. 1972 Tarihinde yayımlanan 1605 Sayılı Kanunla, 6785 Sayılı imar Kanunu'nun bazı hükümleri ortadan kaldırılmış, ek maddeler getirilerek eksik ve yetersizlikler giderilmeye çalışılmış ve kapsamı genişletilmiştir⁹⁸. Bu şekilde kır-kent ayrımı, büyükşehir-metropol, kentsel alanlar kavramı, doğa ve çevre koruma, sit alanları gibi terimler planlama literatürüne girmiştir. 1980'de imar iskan Bakanlığı'nın adı, Bayındırlık ve iskan Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

2.1.2.4. Turizmi Teşvik Kanunu

Zaman içinde kentleşme ve kentlerdeki nüfus artışı önemli derecede arttığı için, bürokratik çıkmazlar nedeniyle 6785 Sayılı Yasa yeterli olamamış; imar yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi merkezi yönetimlerce zorunlu bir hale gelmiştir. İmar konularında sırasıyla yürürlüğe giren; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, gibi kanunlarla düzenlemeler yapılmıştır. 1980'li yıllara gelindiğinde; kentleşme hızının 1970'lerle aynı hızda devam ettiği, büyük kent ve metropollerde nüfus yığılmalarının olduğu gözlenmektedir. Merkezi yönetimin imar konusuyla ilgili yükünü azaltmak ve yerel planlamayı teşvik etmek amacı ile 1984 yılında 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeler Yasası çıkartılarak; planlama yetkileri Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyelerine aktarılmıştır. Büyükşehir

⁹⁷ Tekeli ve ilkin, 1983

⁹⁸ Türk, 1995; Alp, 1996

belediyelerine tanınan yerinden yönetim yapılanmasının olumlu sonuçları doğrultusunda; bu yetkinin tüm yurt genelinde yaygınlaştırılması amaçlanmış ve 3194 Sayılı İmar Yasası çıkarılmıştır. 1985 Tarihinde yürürlüğe giren ve halen günümüzde yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki planlama ve imarın basta gelen yasal kaynağını oluşturmaktadır⁹⁹. Özel durumları nedeniyle, Büyükşehir Belediyeleri, 3194 Sayılı Yasa çerçevesinin dışında tutulmuştur. 3194 Sayılı Yasa ile ilk defa planlamanın bir sisteme bağlanması, fiziki plan kademeleri ile sosyo-ekonomik kararların mekana yansıtılması, ile güveni kötüye kullananlara ceza hükümlerinin getirilmesi; 6785 Sayılı yasadan farklı olarak öne çıkan yeniliklerdendir¹⁰⁰. Fakat bu yasa ile sorunların sadece fiziksel planlama anlayışı ile çözülebileceği düşünülmüş; planlamaya yeni yaklaşım ve yeni yöntemler getirilmemiştir.

2.1.2.5. İmar Kanunları İle Aktif Kurumlar

Bugünkü İmar sisteminin kurumsal yapısını, merkezi ve yerel yönetimler oluşturmaktadır. İçişleri Bakanlığı'nın genel gözetimi altındaki belediyeler ve il özel idareleri yerel yönetim örgütlenmesini oluşturmaktadırlar. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile bu bakanlığa bağlı iller Bankası, tasımmazlarla ilgili işlemleri yürüten Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü; merkezi yönetim yetkilerine sahip olan kurumlardır. İmar işleriyle ilgili; Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay 6. Dairesi yargı sistemini oluşturmaktadırlar.

Günümüzde geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin; İmar mevzuatında tanımlanan çok sayıda plan türünün yapım ve onama aşamalarında merkezi yönetimin çeşitli kurumlarını sürece dahil etmesi sonucu, plan bütünlüğünün bozularak kurumlar arası yetki karmasasının çıkmasına sebebiyet verdiği görülmektedir¹⁰¹. Ülkemizde, Cumhuriyetten itibaren oluşturulan İmar ile ilgili mevzuat, 1950'lerden sonra yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme ile ortaya çıkan sorunları çözmekte yetersiz kalmıştır.

⁹⁹ Türk, 2003, s.90

¹⁰⁰ Duygulu, 1989; Ünal, 1994

¹⁰¹ Ünal, 2003

2.2. İmar Tadilatlarının Yarattığı Etkiler

İmar planıyla gelen değer farklılıkları yanında kadastro parsellerinin de konum ve sahip oldukları özelliklere göre değerleri farklı olmaktadır. Ancak, 18. madde uygulamasının özü, alan esasına göre tüm kadastro parsellerinin aynı değerde olduğu kabulüne dayanmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde "Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir" ifadesi yer almaktadır. Söz konusu kesintinin değer artışını karşılayıp karşılamadığı ise net bir şekilde ortaya konulamamıştır. Kentsel arsa-arazi düzenleme uygulamalarında taşınmazların nesnel değerlerini esas alan eşdeğere dayalı yeni bir model önerisinde bulunmuştur.

Bu model kapsamında söz konusu taşınmazların düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası "nominal" birim değerlerini CBS teknikleri ile belirleyerek vektörel tabanlı taşınmaz değer haritalarının üretimini gerçekleştirmiştir. Ülkemizde yapılan arsa düzenlemelerinde düzenlemeye giren kadastro parsellerin düzenleme sonrasında farklı konum ve farklı imar haklarına sahip imar parselleri tahsis edilmektedir. Kadastro parsel malikleri yapılaşmaya uygun, altyapı hizmetleri mevcut, kamu hizmetlerinden yararlanma hakkı olan imar parsellerine sahip olmaktadır. İstanbul'da ve tüm ülkemizde alan esasına dayalı yapılan arsa düzenlemesi uygulamalarında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40 miktarında kesinti yapılmaktadır¹⁰². Bu kesinti karşılığında kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin önceki değerlerine eşdeğer olup olmadıkları nominal değerlendirme yaklaşımıyla irdelenecektir. Bu bağlamda öncelikle alan esasına göre dağıtım yapılmış çalışma alanı seçildikten sonra parsel değerlerini etkileyebilecek değer faktörleri seçilerek kadastro ve imar parsellerinin nominal değerleri hesaplanacaktır.

¹⁰² R.G., 02.11.1985, No: 18916

İmar tadilatları yapılmadan önce ve yapıldıktan sonraki etkilerini inceleyeceğiz;

a)Planlama, arsa düzenlemesi ve taşınmaz değerlendirmesi ile ilgili literatür taraması, konu kapsamında temel kavramlar, değere etki eden faktörlerin belirlenmesi,

b)Düzenleme öncesi kadastro parsellerinin düzenleme sonrası imar parsellerinin değer faktörlerinin belirlenmesinden sonra değer faktörlerine ait puan değerlerinin hesaplanması,

c)Kadastro ve imar parsellerinin puan değerlerine göre nominal değerlerinin ve nominal birim değerlerinin hesaplanması,

d)Alan esasına göre dağıtım ve parselasyon yapılan pilot bölgede kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsellerinin ve kamu alanlarının belirlenmesi,

e)Kadastro parsellerine tahsis edilen imar parsel alanları ile değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alanların bulunması ve karşılaştırılması,

f)Kadastro ve imar parsellerinin değerlerine göre sınıflandırılması,

g)Değer esasına göre parselasyon ve dağıtım yapılması, alan esasına ve değer esasına göre kadastro parsellerine tahsis edilen alanların karşılaştırılması

2.3. Plan Çeşitleri

İmar plan sisteminine göre plan çeşitleri şöyle;

- 1) Sosyo-Ekonomik Planlar**
- 2) Üst Düzey Fiziki Planlar**
- 3) Yerel Fiziki Planlar (İmar Planları)**
- 4) Tamamlayıcı Planlar**
- 5) Revizyon İmar Planı**
- 6) Özel Amaçlı İmar Planları**

2.3.1. Sosyo-Ekonomik Planlar

Ekonomik ve toplumsal kalkınma için kaynakların doğru kullanılması ve planlaması hedeflenmiştir.

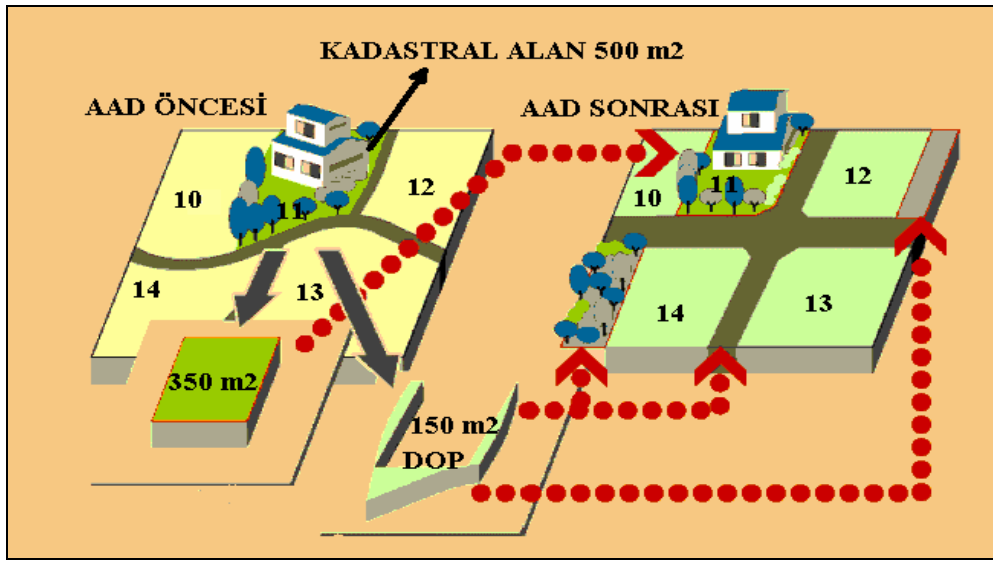
Anayasanın 166. Maddesi'nde; ekonomik ve toplumsal kalkınma için kaynakların kullanılmasında planlamadan söz edilmistir. 3194 sayılı imar Kanunu'nda ülke planından bahsedilmektedir. Kanun olarak çıkarılan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülke kalkınma planları, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin onayından geçerek yürürlüğe girer. Türkiye'nin kentleşme politikalarının, en genel çizgileriyle yer aldığı Kalkınma Planları¹⁰³; ülkesel ölçekte kamu ve özel kurum ve kuruluşların esgüdümüne ilişkin politikaların belirlenip, bölgesel gelişme stratejilerinin geliştirilmesi için bir çerçeve oluşturur. 2000 Tarihli iller Bankası Teknik Sartlasması'nda "Ülke Fiziksel Planı" şeklinde bir plan türü ifadelendirilmiştir.

Teknik Sartlasma'ya göre, Ülke Fiziksel Planı; "Ulusal sınırlar ile tanımlanan ülke bütününde; sosyal ve ekonomik plan kararlarının mekana yansımaları, mekandaki oluşumların kalkınma planlarına aktarılmasını, ülke ölçegindeki yatırımların dengeli dağılımını, kentleşme ve nüfus dağılımını sağlayan; bölge, çevre düzeni, nazım imar planı ve uygulama imar planı gibi daha alt kademe planları yönlendiren üst düzeyde plandır." Fakat böyle bir plan türünün, imar mevzuatını belirleyen kanunlarda yeri olmadığı gibi; fiziksel plan olarak yapılması da mümkün değildir. Bölge Planları ise, 3194 Sayılı imar Kanunu'nun 8. maddesi'nin a bendine göre; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanarak, gerekli görüldüğü hallerde Devlet Planlama Teskilatı tarafından yapılır veya yaptırılır.

Bölge Planları; ülke kalkınma planlarında, ülke geneli için saptanan gelişme hedeflerini, bölgesel sosyo-ekonomik gelişme stratejileri olarak fiziki

¹⁰³ Ruhşen Keles, İmar Planı Türleri 2004

planlara sağlıklı bir şekilde aktarılmasını amaçlayan planlardır. 2000 Tarihli iller Bankası Teknik Sartlasması'nda bölge planı; “Seçilen ve sınırları belirlenen, ülke fiziksel ve kalkınma planları ilkeleri doğrultusunda hazırlanan; bölgesel kademelenme, bölgesel alan kullanımı ve alt yapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekan boyutu ile belirleyerek, ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansımaları, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; çevre düzeni ve nazım imar planlarını yönlendiren plandır” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 2.1. Türkiye’de uygulanan AAD mekanizması¹⁰⁴

2.3.2. Üst Düzey Fiziki Planlar

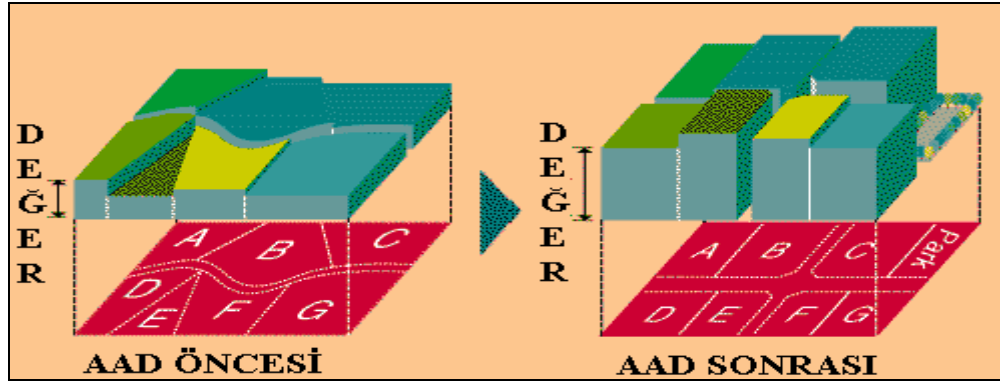
Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen planlamadır.

Çevre Düzeni Planı, 3194 Sayılı imar Kanunu'nun 5. maddesinde “Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır” olarak ifade edilmektedir. 2000 Tarihli iller Bankası Teknik Sartlasması'nda çevre düzeni planı; “Konut, sanayi, turizm gibi farklı alan kullanımı taleplerinin yoğunlaştığı kentsel ve onunla bütünleşen kırsal alanların birlikte oluşturduğu, seçilen ve

¹⁰⁴Hakan Uzun, Üst Düzey Fiziki Plan 2000

sınırları belirlenen “çevresel bütünlüğü olan alanlar”da düzenlenen, üst düzey plan kararları çerçevesinde ve imar planlarına yol gösterici ve çevreden yaklaşımları sağlayıcı nitelikte hazırlanan, getirdiği tüm yerleşme alan kullanımı, koruma ve kısıtlama kararları açısından planıcı, uygulayıcı, yatırımcı sektörler ve kişiler için uyulması gereken bir nazım plan olup, ölçeği genellikle 1/50.000 ve 1/25.000’dir.” olarak açıklanmaktadır.

Türk imar Mevzuatında Çevre Düzeni Planı yapımı ile ilgili iki yönetmelik bulunmaktadır. Bunlardan ilki, 2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik; diğeri ise 2000 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik’tir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 10. fıkrasında Çevre Düzeni Planı; “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 kullanılması kararlarını belirleyen, yönetsel mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25.000, 1/ 50.000, 1/100.000, veya 1/200.000 ölçekte hazırlanan plan notları ve raporuyla bir bütün olan plan” olarak nitelendirilmektedir.



Şekil 2.2. AAD'den önce ve sonra taşınmaz değerindeki artış¹⁰⁵

Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin 4. maddesi olan “Tanımlar “ kısmında ise, Çevre Düzeni Planlarının 1/25.000,

¹⁰⁵Hakan Uzun, 2000

1/50.000, 1/100.000 ve daha küçük ölçekteki olarak hazırlanan planlar olduğu açıklanmaktadır.

Bu iki yönetmeliğin çevre düzeni planıyla ilgili tanımlarında farklılık olduğu gibi; çevre düzeni planlarının ölçekleriyle ilgili de net bir açıklama ve fikir birliği bulunmamaktadır. Ayrıca 22.02.2005 tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda İl Çevre Düzeni Planı kavramı getirilmiş, fakat tanımı net olarak yapılmadığı gibi ölçeği de ifade edilmemiştir.

Üst Düzey Fiziki Planlar olan Çevre Düzeni Planlarının, kendi içinde su şekilde ayrılması gerektiğini ifade etmiştir; Çevre Düzeni Strateji Planı (1/200.000 veya 1/100.000 öl.), Metropolitan Alan Çevre Düzeni Planı (1/50.000 veya 1/25.000 öl.), ve Çevre Düzeni Nazım Planı (1/25.000 öl.) . Çevre Düzeni Planları, ülke genelinde sektörel özellik gösteren sanayi, tarım, turizm, tabii ve kültürel değerlerinin yerleşme ve arazi kullanım kararlarına uygun bir şekilde değerlendirilmesini sağlayarak Nazım Planlara ve Uygulama İmar Planları için esas teşkil eden yönlendirici özelliği olan planlardır.

Çevre Düzeni, il ve ilçe sınırlarını, yerel yönetim birimlerinin sınırlarını, mevcut veya gelişmesi dondurulacak, denetlenecek veya serbest bırakılacak yerleşme alanlarını; demir, deniz, hava ve kara gibi ulaşım; hidrolik ve termik santraller gibi enerji üretim tesisleri ve nakil hatlarını; barajlar, kanallar ve borular gibi sulama tesislerini, toprak örtüsü gibi konuları kapsamaktadır.

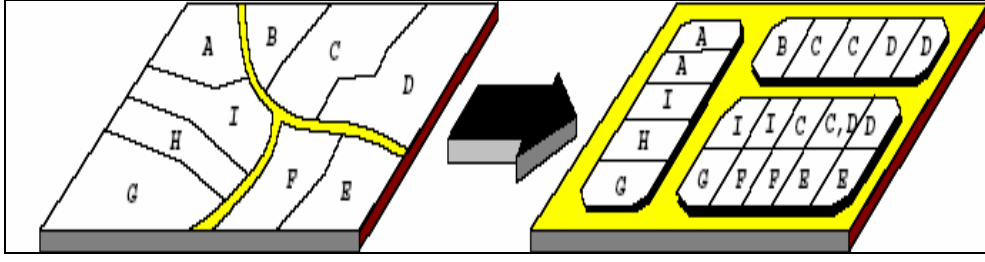
2.3.3. Yerel Fiziki Planlar (İmar Planları)

Belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği, fonksiyonlarda uzmanlaşmış bugünkü yerleşik alanlarda bunların çevresindeki gelişme alanlarının oluşturduğu, çeşitli alan kullanışları arasında en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen ve uygulamaya yönelik ayrıntılı planlamadır.

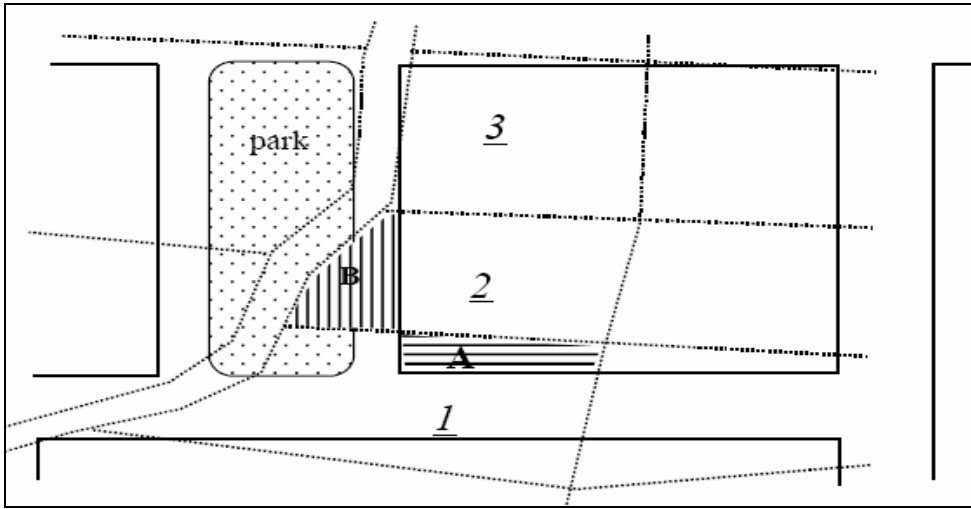
Yerel Fiziki Planlar; Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarından oluşmaktadır. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Sartlaşması'na göre İmar Planı genel olarak; “belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği, fonksiyonlarda uzmanlaşmış bugünkü yerleşik alanlarda bunların çevresindeki gelişme alanlarının oluşturduğu, çeşitli alan kullanışları arasında en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen ve uygulamaya yönelik ayrıntıda bir plandır.

Bu plan, üst düzeydeki bölge ya da çevre düzeni planları ilke kararları uyarınca düzenlenir ve uygulamaya dönük ayrıntı getirir. İmar planı, belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel gereksinmelerini, iyi yasama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında var olan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için onaylı halihazır haritalar üzerinde nazım plan ve uygulama planı olarak düzenlenen, getirdiği tüm kentsel yerleşme, alan kullanımı, koruma ve kısıtlama kararları ve uygulama ilkeleri açısından bütün taraflar için uyulması gereken bir plandır.”¹⁰⁶

¹⁰⁶ Ahmet Yıldız, İmar Planı 2000, s. 70



Şekil 2.3. Arsa ve arazi düzenlemesinde uygulama öncesi ve uygulama sonrası durum¹⁰⁷



Şekil 2.4. İmar planı uygulamasının kadastro parselleri üzerine olan etkisi¹⁰⁸

2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. fıkrasında, Nazım İmar Planı; “onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu islenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanış 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 İmar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plan” olarak tanımlanmıştır. 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 2. fıkrasında, Uygulama İmar Planı; “onaylı halihazır haritalar üzerine

¹⁰⁷ yomralıoğlu İmar Planı Uygulamaları., 1996

¹⁰⁸ yomralıoğlu İmar Planı Uygulamaları., 1996

varsa kadastral durumu islenmiş 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 plan” olarak ifade edilmistir.

1/1.000 ölçekli Uygulama imar Planlarında , yaya yolları geçirilerek, bazen ada içi düzenlemeler yapılarak, imar adaları oluşturulmakta, kentin yapı karakteri, parsel büyüklükleri dikkate alınarak ve kent silueti de göz önünde bulundurularak yapılanma koşulları verilmektedir. Uygulama imar planları, ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda inceleme ve değerlendirmelere dayalı olarak nazım imar planlarının aynen büyütülmüş kopyaları niteliğinde olmayıp, alan koruma ve kullanma kararları ve önlemleriyle gereken farklılıkları getirirler¹⁰⁹. İmar Mevzuatına göre, Nazım imar Planında verilen teknik ve sosyal donatı alanlarının konumunda ve büyüklüğünde, Uygulama imar Planı hazırlanırken belirtilen yasal standartlara uygun olması koşulu ile, değişiklikler yapılabilir. Çünkü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında birebir arazi ile karşılaşılarak daha çok mekana inilebildiği için ortaya yeni durumlar çıkabilir. İmar Planlarında her donatıkendi bulunduğu plan birimine hizmet etmek amacıyla yerleştirilmiştir, bu yüzden konumda yapılacak değişikliklerde çok dikkatli olunması gerekmektedir¹¹⁰.

2.3.4. Tamamlayıcı Planlar

Özel amaçlı planlar ile merkezi yönetimler, yerel yönetimlerin planlama yetkilerine sınırlamalar getirmiş ve bu da kurumlar arası yetki karmaşasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Türk İmar Mevzuatı’nda tamamlayıcı planlar; tüm ölçeklerde hazırlanabilen Revizyon Planı, İlave Plan ve Mevzi İmar Planından oluşmaktadır. 2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesine göre; Revizyon İmar Planları, gerek Nazım ve gerekse Uygulama

¹⁰⁹ 2000 İller Bankası Teknik Sartlasması, Madde 1.02

¹¹⁰ Ünal, 2003

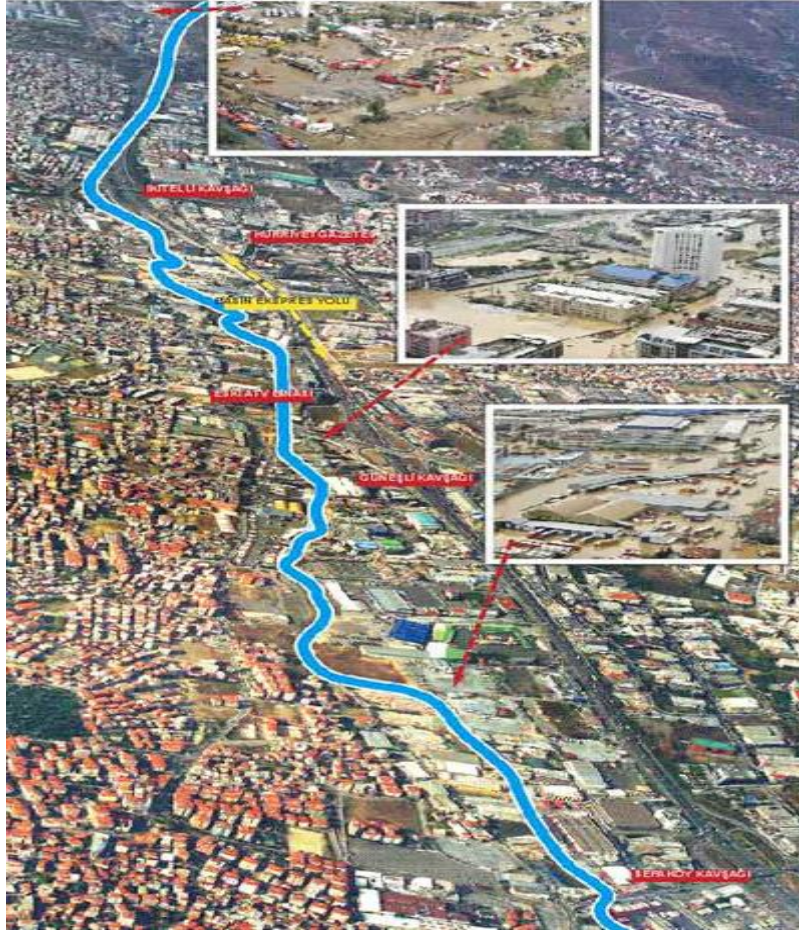
İmar Planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya bunların uygulanmasında sorun çıkardığı durumlarda, planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen planlardır. Diğer bir deyişle; mevcut planı olan yerleşim yerine yeni bir imar planı yapılması yerine, yürürlükteki planın yenilenmesi yoluna gidilmektedir. Plan bütünlüğünün artık sağlanamadığı; yürürlükteki plan uygulamalarının çelişkili ve anlamsız kaldığı durumlarda, Revizyon Planlanır

2.3.5. Revizyon İmar Planı Uygulması

2000 Tarihli İller Bankası Teknik Sartlasması'na göre; Revizyon Planı, kentsel ve çevresel alanlarda; uygulama asamasına geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunması, ancak bu planın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kaldığının belirlenmesi sonucunda, aksayan konularda ve topluca düzeltilmesinin gerekli görüldüğü durumlarda, yürürlükteki planın yenilenmesi (revize edilmesi)dir. Uygulamadaki öncelikler nedeniyle kısa sürede elde edilmesi amaçlanan plan revizyonu için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve revizyon gerekçesi olan aksaklık ve sorunların araştırılması ve toplu değerlendirilmenin yenilenmesi ile yetinilmektedir.

2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesine göre; İlave Plan, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve imar planının genel arazi kullanımları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır. Diğer bir deyişle; bu planlar yürürlükteki imar planına göre, yeterli gelişme alanına sahip olmayan yerleşimlerin, yeni alan kullanımlarını hayata geçirebilmeleri için mevcut imar planına uygun hazırlanan planlardır. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Sartlasması'na göre; ilave imar Planı, uygulama asamasına geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunan, ancak bu planla karar getirilmemiş yakın ya da uzak çevredeki alanlarda, değişen koşullar nedeniyle arazi kullanımları üretilmesi gerekli görülen hallerde, bu alanlarda düzenlenen ve mevcut planla bütünleşen ya da ilişkilendirilen sınırlı ve dar kapsamlı plandır. ilave plan

için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve gelişmeye açılan yeni alanlarda üretilen ek plan kararlarını yönlendiren kısıtlı bir dizi araştırma ve yenilenen toplu değerlendirme ile yetinilir.



Şekil 2.5. Revizyon İmar Planı¹¹¹

2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesine göre; mevzi imar planı, mevcut imar planı sınırları dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan plandır. Kentsel yerleşmeler dışında, fakat yakın etkilesimi olan yerleşim alanlarında uygulanmaktadır.

¹¹¹ İBB İmar Daire Başkanlığı

2.3.6. Özel Amaçlı Fiziki Planlar

3194 Sayılı imar Kanunu'nun 4. Maddesi'ne göre; 2634 sayılı Turizmi Tevsik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, imar Kanunu'nun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Bogaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, imar Kanunu'nun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır ve Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, imar Kanunu'nun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müstereken belirlenir. Özel amaçlı planlar ile merkezi yönetimler, yerel yönetimlerin planlama yetkilerine sınırlamalar getirmiş ve bu da kurumlar arası yetki karmasasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Türk imar mevzuatında, Özel Amaçlı Planlar; 3194 sayılı imar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra çıkarılan çeşitli kanunlar ve yönetmelikleriyle uygulamaya konmuş olan yeni plan türleridir.

2.4. Plan Kuralları Hiyerarşi Karışıklığı

Hukuk kuralları hiyerarsisinde Anayasa, kanun (kanun hükmünde kararname), tüzük, yönetmelik, genelge bir sıradüzen oluşturlar ve hiçbir yasal kaynak kendisinden önce gelene aykırı olamaz ve aykırı bir hüküm getiremez¹¹². 17.3.2001 Tarihinde değişikliğe uğrayan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. ve 2. fıkralarına göre, imar planları genel olarak; onaylı halihazır haritalar üzerine, belirlenen gelişme ve imar programları esas alınarak varsa bir üst ölçekteki plana uygun bir şekilde hazırlanan planlar olarak tarif edilmektedir. Her çeşit plan; yürürlükteki yasal kaynaklara uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Danıştay'ın birtakım kararlarına göre; imar planları nitelikleri itibarıyla , düzenleyici olma özellikleri olan, tüzük ve yönetmelikler

¹¹² Ünal, 2003, s.26

gibi genel düzenleyici idari işlemler olarak kabul edilmektedir. “Adsız idari işlemler” olarak da anılan imar planlarının Türk hukuk sistemindeki hiyerarsik yeri, tüzükten sonra yönetmeliklerden önce gelmektedir. Büyükşehir statüsünde olmayan belediyelerde uygulanan; imar uygulamaları ile imar planı uygulamalarını yönlendirmek, imar planlarında varsa eksik hükümlerin tamamlanması amacıyla hazırlanan Tip imar Yönetmeliği ile Büyükşehir statüsüne sahip belediyelerde uygulanan Büyükşehir Belediyelerinin imar Yönetmelikleri’nin istisnai durumları vardır. Hukuk kuralları hiyerarsisinde, imar yönetmelikleri imar planlarından sonra gelirler. imar planlarında açıklayıcı hükümlerin bulunmaması durumunda Tip imar Yönetmeliği hükümleri uygulanır. Kanun olarak çıkarılan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülkesel kalkınma planları basta olmak üzere, bölge planları, çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları, bir planlar sıradüzeni oluşturlar. Bunlardan herbiri, kendisinden önce gelen planlardaki kararlara ve sınırlamalara uymak zorundadır¹¹³.

Hiçbir plan, kendisinden daha üst düzeydeki plana ve plan kararlarına aykırı olarak yapılamaz. Plan hiyerarşisi ile amaçlanan; en üst seviyede alınan plan kararlarının, en alt düzeydeki planlara kadar inmesine yardım ederek, her düzeydeki planlar arasında ülke genelinde bir eşgüdüm sağlamaktır. Böylelikle, alt kademedeki bir planın kendisinin bir üst düzeyindeki plana uygun olup olmadığı da kontrol edilmiş olur. Üst düzey sosyo-ekonomik planlar olan Ülke Kalkınma Planı ile Bölge Planlarının kendi aralarında uyumun sağlanması gerekmektedir. Ülke kalkınma planlarında sektör bazında ve ülke genelinde saptanan politika ve strateji kararlarının mekana indirgenebilmesi çok önemlidir. Bunun için bölgesel kararların ortaya konduğu, Üst Düzey Fiziki Planların yönlendirildiği sosyo-ekonomik planların yapılması gerekmektedir.

Üst düzey sosyo-ekonomik plan olan Bölge Planı ile üst düzey fiziki planları arasında hiyerarsik bir uyum sağlanmalıdır. Herhangi bir bölge için, Ülkesel Kalkınma Planına uygun olarak hazırlanmış Bölge Planlarında belirlenen bölgesel kalkınma politikaları; üst düzey fiziki planlara, oradan da yerel fiziki

¹¹³ Ünal, 2003, s.25

planlar yardımıyla mekana, arazi kullanım kararları olarak indirgenmelidir. Fakat imar mevzuatında planlar arası hiyerarsik ilişkiye yer verilmesine rağmen her planın “varsa“ bir üst düzeydeki uygun olarak hazırlanmak zorunda olduğu hükmü getirilmiştir. Fakat Bölge Planlarının yapılmasıyla ilgili yasal bir zorunluluk olmadığı için; bugüne kadar ülkemizde hiç bölge planı, hazırlanıp uygulamaya konulmamış, birçok yerde sadece Çevre Düzeni Planı yapılmıştır. Bölge planlarının yapılmamış olması Ülke Kalkınma Planlarıyla kararlaştırılan strateji ve politikaların üst düzey fiziki planlarına ve dolayısıyla da mekansal arazi kullanım kararlarına dönüştürülmesini zorlastırmaktadır.

Türk planlama sisteminde bölge planının kullanılan bir plan türü olmayışı nedeniyle; üst düzey politikaların, arazi kullanım kararları olarak mekana aktarılması amacıyla, çevre düzeni planları yapılarak uygulanmıştır. Böylelikle çevre düzeni planı kavramı, imar mevzuatında yerini almıştır. Belki de bölge planları hazırlanarak uygulamaya konulmuş olsaydı; çevre düzeni planı kavramı gündeme gelmeyecek, planlama politikaları; nazım plan adı altındaki üst düzey fiziki planlar tarafından, yerel fiziki planlara aktarılacaktı.

2.4.1. Çevre Düzeni Planı Tanzim Esasları

04.11.2000 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin Çevre Düzeni Planına ilişkin Esaslar başlıklı 5. Maddesi’nde; Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve varsa Bölge Planı kararları esas alınarak yapılır, denmiştir. Strateji Planlarında fazla detaya girilmeden alınan plan kararları, Çevre Düzeni Planlarında daha ayrıntıya girilerek detaylı plan kararları alınmasını öngörür. Ancak, bu planlarda bölgesel teknik ve sosyal donatı alanları dışında teknik ve sosyal donatı alanlarına yer verilmez¹¹⁴.

Bu donatılar plan karışıklığında alt kademe de bulunan Nazım imar Planları ve Uygulama imar Planlarında gösterilirler. Türk imar Mevzuatındaki kanun ve yönetmeliklerde, çevre düzeni planlarıyla ilgili çelişkili ifadeler bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planları ile ilgili olan, 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile 2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının

¹¹⁴ Ünal, 2003, s.28

Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte; Çevre Düzeni Planlarının 1/200.000, 1/100.000, 1/50.000 ve 1/25.000 ölçeklerde yapılabileceği ifade edilmiştir.

2.4.2. İmar Planlamalarında Ölçekler

2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin b fıkrasına göre; 1/5.000 ve 1/25.000 arasındaki her ölçekte Büyükşehir Nazım İmar Planı yapılabilmektedir. Ölçeklerin birbirine bu kadar yakın olması Nazım İmar Planı ve Çevre Düzeni Planı kavramlarının, plan hiyerarsisindeki yerlerinde karışıklığa neden olmaktadır. Ayrıca 2005 Tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin b fıkrasında il çevre düzeni planından bahsedilmiş; fakat bu planın ölçeği ve plan hiyerarsisindeki yeri tanımlanmamıştır.

Çevre Düzeni Nazım Planı ile Nazım İmar Planı arasındaki hiyerarsik ilişkinin sağlıklı bir şekilde kurulması gerekmektedir. Çevre Düzeni Planları konut, sanayi turizm, tarım ve bunun gibi fonksiyon alanlarını belirleyerek ana ulaşım arterlerini gösterirler. Daha küçük dereceden ulaşım yollarını ve sağlık, eğitim, kültür, idare, ticaret gibi diğer donatılar daha küçük ölçekli Nazım İmar Planlarında gösterilirler; detaya inildikçe de gösterimlerde farklılıklar gözlenir.

4.11.200 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin 11. Maddesine göre, Çevre Düzeni Planı bulunmayan alanlardaki uygulamalar, Çevre Bakanlığınca bir Çevre Düzeni Planı yürürlüğe konuluncaya kadar İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen esaslara göre yürürlüğe konulmuş Nazım ve Uygulama İmar Planları vasıtasıyla yürütülür.



Şekil 2.6. Çevre Düzeni Planı¹¹⁵

Bu alanlarda bir Çevre Düzeni Planı yürürlüğe konulması halinde, Nazım ve Uygulama imar Planlarının Çevre Düzeni Planındaki karar ve hükümlere uygun olmayan kısımları revize edilerek tekrar yürürlüğe konulmadan uygulamaya devam olunamaz, denilmektedir. 17.03.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 7. Maddesine göre; Çevre düzeni planı ilke, esas ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzi imar planı yapılamaz ve çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilemez.

¹¹⁵ İBB İmar Daire Başkanlığı

Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı getirilen alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşmelerde imar planlarının alan bütününde veya çevre düzeni planında belirlenen etaplara ve/veya çevre düzeni planı ilke ve kararlarına uygun önceliklere göre yapılması esastır. Türk imar Mevzuatında, Uygulama imar Planlarının Nazım imar Planlarına uygun olarak hazırlanması zorunluluğu vardır ; nazım imar planları (1/5.000 veya 1/2.000) ile uygulama imar planları (1/1.000) arasındaki uyumun ve hiyerarsinin sağlanması çok önemlidir.

Türk imar mevzuatında, çıkartılan çeşitli kanunlar ve yönetmeliklerle uygulamaya konulmuş Özel Amaçlı Planlar olarak adlandırılan plan türleri vardır. Özel amaçlı plan türleri, gerçekte birer nazım imar planı (1/5000 ve 1/2000)ve uygulama imar planları (1/1000) olmaları nedeniyle plan hiyerarsisi içerisinde yerlerini almaktadır.

2.5. Planlamada Yerel Ve Merkezi Yönetim Arasındaki İlişkiler

Ülke Kalkınma Planları; 5 yıllık periodlar halinde, kanun niteliğinde çıkartılmaktadır. 3194 Sayılı imar Kanunu'nun Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması başlıklı 8. Maddesi'nin a bendinde; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teskilatı yapar veya yaptırır, denmiştir. Ancak 25.01.2006 Tarihli 5449 Sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun ile; Kamu kesimi, özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak ve yerel potansiyeli harekete geçirmek suretiyle, ulusal kalkınma planı ve programlarda öngörülen ilke ve politikalarla uyumlu olarak bölgesel gelişmeyi hızlandırmak, sürdürülebilirliğini sağlamak, bölgelerarası ve bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmak üzere kalkınma ajansları kurulacaktır. Yasada ajansların kurulacağı 26 adet istatistiki bölge birimi tayin edilmiştir. Ajanslar, bölgeler esas alınarak, ulusal düzeyde koordinasyonlarından sorumlu olan Devlet Planlama Teşkilatı tarafından, Bakanlar Kurulu kararı ile kurulacaktır. Bölge Planlarının yapımı ve uygulama aşamasında Devlet Planlama Teskilatının koordinasyonu ile Ajanslar görev alacaktır. Türk imar Mevzuatında;

üst düzey fiziki planların hazırlanması ve onanması sürecinde yetki karmasası bulunmaktadır. Bayındırlık ve iskan Bakanlığı; 17.03.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelige göre, Çevre Düzeni ve Metropolitan Planlarıyla ilgili çalışmalarda, sorumlu tutulmuştur.

Planlama esaslarındaki yetkiler aşağıda sıralanmıştır:

- 1) Çevre Düzeni Planı Yapılırken Aktif Kurumlar**
- 2) Nazım İmar Planında Yetkili Kurumlar Ve Ölçeklendirme**
- 3) Planlamada Valilik Ve Yerel Yönetimlerin Rolü:**

2.5.1. Çevre Düzeni Planı Yapılırken Aktif Kurumlar

04.11.2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte; 1/25.000, 1/50.000 ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yapımı ve onanmasında Çevre Bakanlığı'nın yetkili olduğu beyan edilmiştir. 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelige göre; 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ve 1/200.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları; ilgili kurum veya kuruluşlarla ve plan kapsamındaki ilgili işbirliği sağlanarak Bayındırlık ve iskan Bakanlığı'nca yaptırılır ve yine Bayındırlık ve iskan Bakanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe girer. Çevre Düzeni Planları ile ilgili, ortaya çıkan bakanlıklar arası bu yetki karmasası sonucu, iki bakanlık karşılıklı yönetmelikler ve genelgeler çıkararak Çevre Düzeni Planlarının yetki haklarının kendilerinde olduğunu ileri sürmüşlerdir.

Planların yapımında, hazırlayanlar için "Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik"te belirtilen şartlar aranır. 3194 Sayılı imar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması" başlıklı 8. Maddesi'ndeki, "Belediye ve Mücavir Alanları dışında kalan yerlerde yapılacak 1/5.000 ve 1/2.000 ölçekli Nazım imar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama imar

Planları, valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde; il idare kurulu kararı ve valiligin onayı ile yürürlüğe girer.” hükmü 2005 Tarihli ve 5302 Sayılı il Özel idaresi Kanunu ile değiştirilerek Mücavir Alan dışındaki plan yapımı ve onama yetkisi, il Özel idaresi’ne geçmiştir.

3194 Sayılı imar Kanunu’nun aynı maddesine göre; mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım (1/5.000 veya 1/2.000 ölçekli) ve Uygulama imar Planları (1/1.000 ölçekli) ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası hükümleri doğrultusunda merkezi yönetimler, bağımsız yerel yönetimler üzerinde vesayete dayalı yönetsel denetim yetkisini kullanabilir. Diğer bir deyişle, merkezi yönetim hiçbir surette yerel yönetimlerin yerine geçerek kararlar alamaz. Sadece onların kararlarını onaylar, bozar veya uygulama tarihlerini erteleyebilirler. Bu hükmün yerine getirilmemesi durumunda bağımsız yerel yönetimlerden söz edilmesi mümkün değildir.

İmar Kanunu’nun 8. maddesinin b fıkrasındaki, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır; belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar il özel idaresi tarafından yapılır veya yaptırılır hükmünün yine aynı kanunda bir istisnası vardır. İmar Kanunu’nun 9. maddesi’ne göre; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının yetkisinin, Çevre ve Orman Bakanlığı’nda olduğu ifade edilmiştir.

2.5.2. Nazım İmar Planında Yetkili Kurumlar Ve Ölçeklendirme

2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7. maddesinin b fıkrasına göre; 1/5.000 ve 1/25.000 arasındaki her ölçekte Büyükşehir Belediyesi, Nazım imar Planı yapılabilmektedir. Bu ifadeye göre Nazım imar Planı ve Çevre Düzeni Planlarının ölçekleri ve plan tanımları karıştırılmıştır.

gibi; bu tür üst düzey fiziki planların yapma ve onama yetkisinin hangi kuruma ait olduğu da tam olarak izah edilememektedir. 2005 Tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin b fıkrasında; plan türü, ölçeği ve plan hiyerarsisindeki yeri tanımlanmadan il çevre düzeni planından bahsedilmiş; bu planın valinin koordinasyonunda, Büyükşehirlerde Büyükşehir belediyeleri ve il özel idaresi ile birlikte yapılarak, belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylandığı ifade edilmiştir. Çevre Düzeni Planları ile ilgili, planlama mevzuatında var olan çeliskili ifadelerden dolayı yetki sorunu, halen yaşanmaktadır.

Çevre Düzeni Planlarının yapımı ile ilgili esaslar, 04.11.2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik ile 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelige göre düzenlenmiştir. Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelige göre, Çevre Düzeni Planları; Kalkınma Planı ve varsa Bölge Planı kararları esas alınarak; yeni Çevre Düzeni plan teklifleri ile bu planların revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri ilgili kurum veya kuruluşların görüşleri ile birlikte valilik veya belediyeye sunulmaktadır. Valilik veya belediye bu teklifleri gerekçeli görüşleri ile birlikte Çevre Bakanlığına gönderir¹¹⁶.

Bakanlık gelen teklifleri değerlendirerek incelemeye alır; kabul edilen teklifler Çevre Bakanlığı adına Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) ve Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanır ve bu planlar, plan raporu ve hedeflerinde belirtilen plan dönemi için Nazım ve Uygulama imar Planlarına yol gösterici olarak 3194 sayılı imar Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre yürürlüğe konulur (Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik, 9. Madde). Planların yapımında, hazırlayanlar için "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik"te belirtilen şartlar aranır.

2.5.3. Planlamada Valilik Ve Yerel Yönetimlerin Rolü

3194 Sayılı imar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması" başlıklı 8. Maddesi'ndeki, "Belediye ve Mücavir Alanları dışında kalan

¹¹⁶ Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik, 7. Madde

yerlerde yapılacak 1/5.000 ve 1/2.000 ölçekli Nazım imar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama imar Planları, valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde; il idare kurulu kararı ve valiligin onayı ile yürürlüğe girer.” hükmü 2005 Tarihli ve 5302 Sayılı il Özel idaresi Kanunu ile değiştirilerek Mücavir Alan dışındaki plan yapımı ve onama yetkisi, il Özel idaresi’ne geçmiştir. 3194 Sayılı imar Kanunu’nun aynı maddesine göre; mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım (1/5.000 veya 1/2.000 ölçekli) ve Uygulama imar Planları (1/1.000 ölçekli) ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası hükümleri doğrultusunda merkezi yönetimler, bağımsız yerel yönetimler üzerinde vesayete dayalı yönetsel denetim yetkisini kullanabilir. Diğer bir deyişle, merkezi yönetim hiçbir surette yerel yönetimlerin yerine geçerek kararlar alamaz. Sadece onların kararlarını onaylar, bozar veya uygulama tarihlerini erteleyebilirler.

2.6. İmar Yönetmeliklerinde Taks İle Kaks Oranlarının Etkisi



Fatih Fevzi Paşa Caddesi 2010¹¹⁷

Arazinin kullanım sıklığının bir ölçüsü olan iskan yoğunluğu aslında tek başına yaşam standartlarının bir göstergesi değildir. Ancak, belirli yerel koşullar altında bireylerin belirli yaşam standartlarını sağlamak için ne kadar araziye gerek duyduğunu gösterir. Bu nedenle de bir planlama aracı olarak kullanılır. Kuramsal olarak iskan yoğunlukları üzerinde bir kontrolün mevcut olmadığı durumlarda gerek nüfus yoğunluğu gerek barınma yoğunluğu belirli bir yer üzerindeki kullanma talebinin şiddetine bağlıdır. Talebin yüksek olduğu yerlerde, iş ve hizmetlere erişme kolaylığı olan yerlerde bireyler daha yüksek kiralar ödemeye razıdırlar, ya da daha küçük konut için aynı kirayı ödemeye, yani daha yoğun yaşamaya razıdırlar. Belirli arazi parçası üzerindeki arazi değerinin arazinin ne yoğunlukta yapılacağını belirlediği görüşü yanlış bir görüştür. Aslında, yukarıda açıklandığı gibi belirli yerlerdeki yerleşme talebinin yüksekliği hem oradaki arazi

¹¹⁷ ''İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2010

değerini hem de orada gerçekleştirilecek inşaatın yoğunluğunu belirler. Şehirsiz alanların merkezine doğru, ulaşım akslarının birleştiği yerlerdeki iskan yoğunlukları nispeten yüksek olacaktır.

Hem bu yerlerdeki iş ve hizmetlere yakın olma talebi nedeni ile hem de diğer arazi kullanımları ile bir rekabet söz konusu olduğu için, merkezden uzaklaştıkça, yoğunlukların düşmesi söz konusudur, çünkü talebi karşılayacak arazi daha fazladır ve diğer kullanımların talebi daha düşüktür¹¹⁸.

Bu özellikler İstanbul Metropolen alanının genel yapısı içinde geçerlidir. Gerek arazi değerleri, gerekse yoğunluklar merkezden uzaklaştıkça düşmektedir. İskan yoğunluğu ve yaşam kalitesi arasındaki ilişkiyi araştıran literatür bu ilişkilerin çok kompleks ve çeşitli yorumlara açık olduğunu göstermektedir. Diğer yandan kent planlama sürecinde arazi kullanım stratejileri belirlenirken konut alanlarında yerleşecek nüfus ve iskan yoğunluğu ile ilgili kararların alınması zorunluluğu bulunmaktadır. İskan yoğunlukları günümüzde “Yeni Şehircilik” kavramı ile birlikte başka bir yönden de gündeme gelmektedir. Sürdürülebilir, doğayı koruyan, yayaya öncelik veren işyeri-konut arasındaki mesafeyi azaltmayı amaçlayan kompakt şehirleri öneren bu yaklaşımda konut alanlarının yapılaşma yoğunlukları yeni bir önem kazanmıştır. Örneğin, Viyana için yapılan bir araştırmada özel araca bağımlılığı önlemek için KAKS’ın 1.00 değerinin altına düşmemesinin sağlanması önerilmektedir

Hollanda’da yeşil peyzajın giderek düşük yoğunluklu yerleşimlerle yok edilmesi ile ilgili endişelerini dile getirmişler, dünyanın farklı ülke ve kentlerinden yoğunluk örneklerini inceleyerek, “claustrophobic” yerleşmelere yol açan hiper-yoğunluklarla tekdüze kimliksiz “agoraphobic” düşük yoğunluklu yerleşmeler arasında Hollanda için uygun yoğunlukları araştırmışlardır. Şehir planlamada uzun yıllar optimum KAKS’ın 1.5 ile 1.8 arasında değiştiği belirtilen bu araştırmada kompakt bir şehir için yoğunlukların yükseltilmesinin sadece konut alanlarındaki düzenlemelerle mümkün olmadığı, gün ışığına hassas olmayan fonksiyonlarla konutların birlikte ele alınması gerektiği, KAKS’ın 3.00 ile 4.00

¹¹⁸ Ottensmann, 1977; Peiser, 1989; Richardson, 1975; Rosen, 1974; Clark, 1951; Mills, 1970

arasına yükseltilerek daha ekonomik ve rekabet edebilir yoğunluklara çıkarken aynı zamanda gün ışığından optimum yararlanma kriterini yerine getirebilmek için konutun başka fonksiyonlarla karıştırılması önerilmektedir.

Konut alanlarının tasarımı ve bu alanların yaşam kalitesi üzerinde yoğunluğun çok yönlü etkileri olmasına rağmen ideal bir yoğunluktan söz edilemez. Ancak, farklı tipte ve nitelikteki konutları ve konut çevrelerini destekleyen minimum ve maksimum yoğunluk eşikleri söz konusudur. Konutların yeteri kadar gün ışığından ve güneşten yararlanmasını sağlamak amacıyla her ülke kendine özgü yönetmeliklerle nüfus yoğunlukları ile yapılaşma yoğunlukları arasında ilişki kurulmasını sağlamaktadır.

Açık Alan İndeksi: Konut alanlarında, birim alan üzerinde yapı bulunmayan açık alanların aynı alanda yer alan toplam inşaat alanına bölünmesi ile elde edilen orandır. Brüt TAKS değerinden farklı olarak bu katsayı ile açık alan ile inşaat alanı ve dolayısı ile o alanda yaşayan nüfus ile açık alan ilişkilendirilmektedir. Araştırmada Açık Alan İndeksi 100 m yarıçaplı daire alanları içinde üzerinde yapı bulunmayan tüm açık alanların toplam inşaat alanına bölünmesi ile hesaplanmıştır. KAKS değeri arttıkça konutların kat adetlerine de bağlı olarak belli oranda azalan bir değerdir. KAKS değerinin en düşük olduğu 0.10 değerinin altında bu indeks 8.0'ın üstüne çıkmakta KAKS değerinin en yüksek olduğu 3.00 değerinin üstünde 0.24'e kadar düşmektedir. Bu değerler genel olarak KAKS değerlerinin yükselmesine bağlı olarak açık alan oranının azaldığını ortaya koymaktadır. **Yaşanabilir Alan İndeksi:** Konut alanlarında, birim alan üzerinde yapı bulunmayan ve aynı zamanda motorlu araç tarafından kullanılmayan (yol ve otopark alanları) tamamen yaya tarafından kullanılabilen açık alanların toplam inşaat alanına bölünmesi ile elde edilen orandır. KAKS değeri arttıkça konutların kat adetlerine de bağlı olarak belli oranda azalan bir değerdir. KAKS değerinin en düşük olduğu 0.10 değerinin altında bu indeks 8.0 değerini bulabilmekte KAKS değerinin en yüksek olduğu 3.00 değerinin üstünde 0.18 değerine kadar düşmektedir.

Bu değerler genel olarak KAKS değerlerinin yükselmesine bağlı olarak Yaşanabilir Alanın da azaldığını ortaya koymaktadır. Ancak, her KAKS değerine

karşılık gelen minimum bir yaşanabilir alan oranı belirlenmektedir ve değerlendirilen alanların durumu olması gereken bu minimum değerlere kıyaslanarak saptanmaktadır.

2.6.1. Sokak Ve Cadde Analizleri

İstanbul Büyükşehir Belediyesi eski sınırları içinde yer alan sokaklar listesinden rasgele yöntemle örnek olarak seçilmiş olan 3 sokak ve her sokakta sistematik yöntemle seçilmiştir

150 noktanın çevresinde dairesel olarak oluşturulan 100 m'lik alan içinde yapıların toplam taban ve kat alanları, yerleşim ve yol alanı, rekreasyon ve otopark alanları ARCGIS kullanılarak hesaplanmış ve daha sonra her nokta için hesaplanan ortalama TAKS, KAKS, YEŞİL ALAN ve YOL ORANI değerleri için bir veri tabanı oluşturulmuştur. Yaşanabilir Alan İndeksi konut alanlarında incelendiği için, rasgele seçimde tamamen ticaret veya sanayi kullanımı olan 5 nokta veri tabanından çıkarılmıştır. Sonuç olarak analize giren noktaların toplam sayısı 145 olmuştur.



Beyazıt Tramway Yolu 2010¹¹⁹

Araştırmanın amacında belirtildiği gibi, kentsel alanlarda yaşam kalitesinin fiziksel koşullarının bir göstergesi olarak yararlanılan Yaşanabilir Alan İndeksi KAKS ve TAKS oranları gibi bir tür arazi kullanım yoğunluğunu ifade etmektedir. Konut alanlarında toplam yapılaşmış alan ile yaya olarak kullanılabilen açık alan arasındaki ilişki olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’de konut alanları için kullanılan TAKS ve KAKS gibi yapılaşma katsayılarından farkı toplam yapılaşmış alan ile toplam açık alan, toplam yaya alanı, otopark alanı ve rekreasyon alanı gibi planlamada kullanılan daha başka faktörlerle ilişki kurmasıdır. Konut alanlarında uygulanan belli konut tipolojileri için (müstakil konut, az katlı apartman, 6 katlı, 12 katlı apartman gibi) optimum değer aralıklarını belirleyerek bu alanların yaşam standartları açısından minimum koşulları yerine getirmesi amaçlanmaktadır. Yapılaşma yoğunluğunun standardın altında olması arazinin eksik kullanıldığını, fazla olması ise çevrede konfor ve kullanım düzeyinin düştüğünü ifade eder. Araştırmada veri tabanında yer alan 145 noktanın 100 m yarıçap içindeki alanda toplam yapılaşmış alan ile yine bu alan

¹¹⁹ ''İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2010

içinde yer alan taşıt kullanımına kapalı toplam açık alan (Yaşanabilir Alan), rekreasyon amaçlı kullanılabilen açık alanlar, otopark alanları hesaplanması amaçlanmıştır.

İstanbul Metropolitan Alanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi (3030) sınırları içinde yer alan sokaklar listesinden rasgele yöntemle seçilmiş olan sokaklar ve her sokakta sistematik yöntemle seçilen parsel ve çevresinde yapılan tespitlerin değerlendirilmesi sonucunda parsel ve sokaklardaki yapılaşma koşulları, 100 m. Yarıçap içindeki toplam inşaat alanı, toplam taban alanı, KAKS, TAKS değerleri, açık alanların toplam inşaat alanına oranı, yaşanabilir alanların toplam inşaat alanına oranı, konutların kat sayıları ve arazi değerleri ile ilgili sonuçlar aşağıda özetlenmektedir. KAKS değerleri ile Yaşanabilir Alan İndeksini birlikte ele alan grafik yaşanabilir Alan İndeksi'nin standardın altında olduğu durumların KAKS değerinin 2.00'in üstünde olduğu noktalarda yoğunlaştığını göstermiştir. Araştırmanın temel sonuçlarından biri yaşanabilir alan oranlarının dağılımıdır.

145 nokta ile ilgili olarak saptanmış olan KAKS ve Yaşanabilir Alan İndeks değerlerinin dağılımı görülmektedir. Dağılıma göre İstanbul'da konut alanlarında KAKS'ın 1.50 değerinin altında olduğu yerlerde Yaşanabilir Alan İndeksleri optimum değerlerin üzerindedir. Buna karşılık, KAKS'ın 1.50 değerinin üzerinde olduğu yerlerde Yaşanabilir Alan İndeksi optimum değerlerin çok altında kalmaktadır. Bu grupta yer alan noktaların yaşanabilir alan oranlarının optimum değerlerin altında olmasının ötesinde bazı noktaların diğerlerine göre daha da olumsuz değerlere sahip olduğu saptanmıştır.

Bu durum söz konusu alanların yaşam kalitesi ile ilgili ciddi sorunları olduğunu göstermektedir. Diğer yandan yaşanabilir alan oranlarının beklenen standartların üstünde olduğu yerlerin de henüz tam olarak yapılaşmamış veya yeteri kadar yapılaşmamış oldukları anlaşılmaktadır. Noktalarda hesaplanan Yaşanabilir Alan İndeksi ile arazi değerleri arasında ise güçlü bir korelasyon saptanmamıştır. Yapılan incelemeler İstanbul'da arazi değerlerinin yaşanabilir alan standartlarından çok başka faktörlere bağlı olarak değiştiğini göstermektedir. Ancak konutların satış fiyatları ile karmaşık olmakla birlikte anlamlı bir ilişki söz

konusudur. Konut kullanıcılarının tercihlerinin bir göstergesi olan konutların piyasa değerleri yaşanabilir alan standartlarından bağımsız değildir.

KAKS değerlerinin 1.50'nin altında olduğu ve bu KAKS değerleri ile ilişkili olarak optimum Yaşanabilir Alan İndekslerine sahip konut alanlarında konut satış değerlerinin yüksek olması bunun açık kanıtıdır. Bu durumun plancılar ve belediyeler tarafından iyi anlaşılması ve değerlendirilmesi halinde İstanbul'da konut alanlarının giderek daha sağlıklı çevrelere dönüşmeleri önlenabilir. Konut alanları ile ilgili planlama ve tasarım kararlarının sadece KAKS ve TAKS kriterlerine bağlı kalması yetersiz olmaktadır. Konut alanlarının sağlıklı gelişmesini hedef alan stratejilerin yapılaşma yoğunlukları ile ilgili daha hassas kriterlerden yararlanması gereklidir.

2.7. İmar Planı Uygulamalarının Şehirleşmeye Etkileri

Kentsel çevrenin işlevsel özelliklerinde değişime neden olan plan değişiklikleri, Kentsel yapılı çevrenin işlevsel özellikleri kent içindeki arazi kullanımının kentteki dağılımı ve farklı arazi kullanım biçimlerinin birbirleriyle ilişkisi ile ilgilidir. Bunlamda, işlevsel özellikler, 'arazi kullanım örüntüsü' ve 'kamusal-özel alan etkileşimi'ni kapsamaktadır.

Türkiye planlama sistemi içinde, imar planlarında 'arazi kullanım örüntüsü' ile ilgili kararlar genellikle 'tek-işlevli' (*mono-functional*) bir yapıya göre kurgulanmıştır. Bu çerçevede, arazi kullanım örüntüsünde farklı kullanımlar işlevsel bölgeleme esasına göre birbirinden ayrılmıştır ve arazi kullanım kararları ayrıntılı olarak belirlenmiştir.



Taksim İstiklal Caddesi 1969¹²⁰



Taksim İstiklal Caddesi 2010¹²¹

¹²⁰ ''İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2010

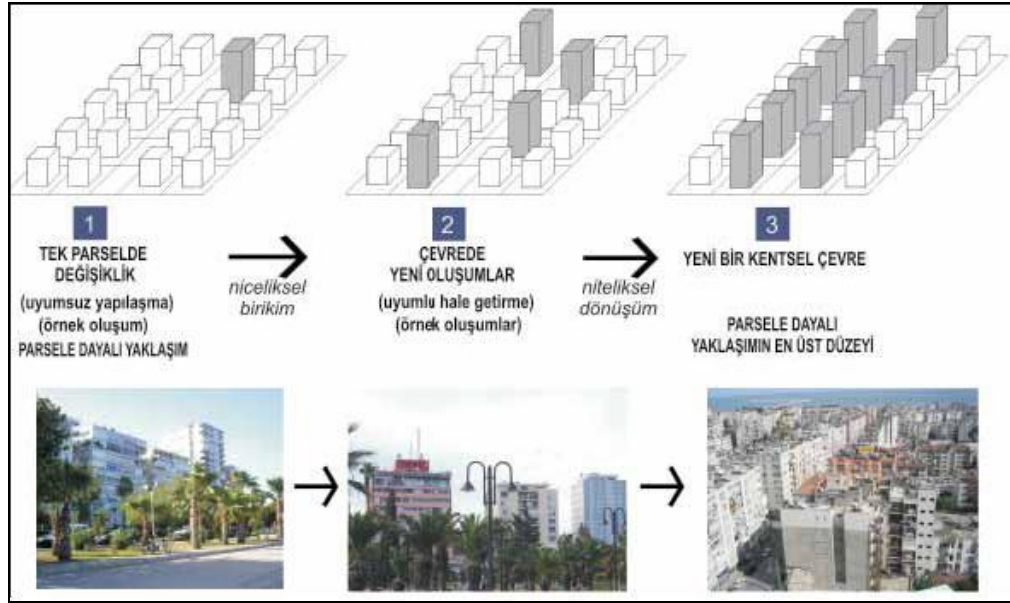
¹²¹ ''İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2010

Tek-işlevli ve kullanımların ayrıştırılmasına yönelik yaklaşım kentsel gündelik yaşamdaki canlılığı olumsuz etkilemektedir. 'tek-işlevli' ve 'kullanımların ayrıştırılmasına yönelik tutum' kentsel mekândaki değişimin yönetilmesinde yetersiz kalmaktadır. Plan değişiklikleri ile tek-işlevli arazi kullanım örüntüsünün zamanla 'karışık kullanımlı' bir örüntüye dönüştüğü görülmektedir. Bu değişiklikler içinde konut kullanımından diğer kullanımlara dönüşüm, 184 adet (tüm işlevsel değişikliklerin % 36'sı) ile en sık görülen işlevsel değişikliktir. İmar planlarında salt konut alanları olarak öngörölmüş alanlarda, zamanla, ticaret, eğitim, sağlık, rekreasyon kullanımlarına yönelik değişiklikler oluşmaktadır. Eğitim ve sağlık kullanımlarına yönelik değişikliklerde, son yıllarda yaygınlaşan özel hizmet sunumunun etkin olduğu görülmektedir. Böylece, kentin özellikle gelişmeye açık bölgelerinde ve öncelikli ulaşım koridorlarında karışık kullanımlı bir kentsel gelişme gerçekleşmiştir.

'Karışık-kullanımlı bir arazi kullanım örüntüsü' kentsel yaşama canlılık katan bir unsur olarak kabul edilmektedir. Buna karşın İstanbul'da bu tür bir gelişim planlı olmaktan çok parsel dayalı plan değişiklikleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, piyasa koşulları tarafından yönlendirilen bireysel eylemler işlevsel plan değişikliklerinde etkin bir rol üstlenmektedir. Diğer bir anlatımla, karışık-kullanımlı bir arazi kullanım örüntüsü, belirli bir vizyona veya öngörüye bağlı eşgüdümlü bir şekilde gelişmemekte, birbirinden bağımsız bireysel müdahalelerle oluşmaktadır.

İşlevsel değişiklik ile ilgili dikkat çekici ikinci nokta 'kamusal-özel alan ilişkisi'ni etkileyen değişikliklerde gözlenmektedir. Bu tip değişiklikler, kamusal kullanımların özel kullanımlara dönüştürülmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. diğer kullanımlara. Bu kapsamda, planlarda park veya yol olarak öngörölmüş alanlar özel mülkiyete konu edilebilecek bir kullanıma, örneğin konuta dönüştürülmektedir. Bu tip değişiklikler içinde en çok görüleni parkların konut kullanımına dönüştürülmesidir. Bu değişikliklerin onandığı ilgili belediye meclis kararlarında, genel anlamda parklara ve yeşil alanlara karşı tutum açıklıkla ortaya çıkmaktadır. Konuya ilişkin değerlendirmelerde çoğunlukla parklar kentsel kullanımlar içinde "zayıf" olarak ifade edilmektedir. Bu yaklaşımda, parkların

kamusal-özel alan etkileşimini sağlayan, kentsel gündelik yaşama canlılık getiren önemli öğeler ve kullanımlar olduğu göz ardı edilmektedir.



Şekil: 2.7. İmar Uygulamalarında Ada Ve Parsellerdeki değişimler¹²²

2.8. Kentsel Yapılı Çevrenin Biçimsel Özelliklerinde Değişiklikler

Kentsel yapılı çevrenin morfolojik özellikleri, kentsel mekânın fiziksel bileşenlerini kapsamaktadır. Bunlar temel olarak ‘kentsel biçim’ (*urbanform*) ve ‘kentsel yerleşim’ (*urban layout*) ile ilgilidir.

‘Kentsel yerleşim’, yapı adalarının boyutları ve biçimleri ile sokak örüntüsü üzerinden tanımlanmakla birlikte, ‘kentsel biçim’ kentsel yerleşim içinde binaların tek tek ve birbirlerine göre konumlanmalarıyla tanımlanmaktadır. Bu anlamda, kentsel biçimi oluşturan bileşenler, bina yükseklikleri, yapıdüzeni, çekme mesafeleri, bina hacimleri gibi etkenlerdir. Mersin’de kent genelinde yapılan tüm plan değişiklikleri içinde 395’i (%24) kentsel yapılı çevrenin morfolojik özelliklerinin değişmesine neden olmuştur. Kentsel mekândaki değişimin en somut haliyle gözlemlendiği morfolojik plan değişiklikleri kentsel yapılı

¹²² ‘‘İBB İmar Daire Başkanlığı’’

çevrede ikinci düzeyde (bina yüksekliği, parsel boyutları, çekme mesafesi, yapı düzeni vb.) değişimlere neden olmaktadır. Bu tip değişiklikler, özellikle ‘kentsel biçim’in -bu tipler içinde de bina yüksekliklerinin- değiştiği plan değişikliklerinde niceliksel birikimin niteliksel dönüşüme uğradığı açık bir şekilde görülmektedir. Bu örneklerde (bina yükseklikleri, yapı düzeni, çekme mesafelerinin değiştirildiği örneklerde) öncelikle tek parsel ölçeğinde bir değişiklik gündeme gelmektedir. Tek parseldeki oluşum genellikle çevresindeki yapılaşmanın özelliklerine uyumsuz bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Daha sonraki aşamada bu oluşum diğerleri için örnek oluşturmakta, yeni değişikliklerin yolu açılmaktadır. Bu değişiklikler yapılaşmayı önceden oluşmuş olan yapıyla uyumlu hale getirmek adına yapılmaktadır. Kentsel mekândaki değişimin son aşamasında ise tek tek yapılan değişiklikler birikimsel olarak geniş bir alana (örneğin bir yol boyuna) yayılmakta, yeni bir kentsel çevre oluşturmaktadır.

Böylece, imar planlarıyla öngörülen ve morfolojik özellikleri belli olan bir kentsel çevre, farklı (genellikle yüksek katlı) bir yapılaşmaya dönüşmekte, niteliksel olarak farklı bir oluşum ortaya çıkmaktadır. Son aşamada, niceliksel olarak birikim sağlayan plan değişiklikleri, kentsel biçimde niteliksel dönüşüme neden olmaktadır Diğer yandan, ‘kentsel yerleşim’e etki eden plan değişiklikleri daha geniş bir alanda görülebilmektedir. Bu tip değişiklikler ikinci düzeyde (bina yüksekliği, parsel boyutları, çekme mesafesi, yapı düzeni vb.) birlikte kentsel yapılı çevrede birinci düzeyde (yerleşim örüntüsü, yol kademelenmesi vb.) ortaya çıkmaktadır. Bu tip değişiklikler yapı adalarının biçimi ve boyutu ile sokak örüntüsünde değişikliklere neden olmaktadır. Bunlar genel yerleşim örüntüsünü etkileyebildiği düzeyde kentin karakterine de etki etmektedir.

YAPI ADALARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ
(ADA BİÇİMLERİNDE VE BÜYÜKLÜKLERİNDE DEĞİŞİKLİK)



Şekil 2.8. Adalardaki Değişim¹²³

İmar planlarında yapı adaları çoğunlukla tek tek parsellerin bir araya geldiği dikdörtgen biçimli oluşumlar olarak tasarlanmaktadır. Bu tasarım, her parselin kendi içinde bağımsız olduğu ve komşu parselden bir çizgiyle ayrıldığı varsayımına dayanmaktadır. Kentsel yerleşime yönelik plan değişiklikleriyle dikdörtgen biçimli tasarlanmış olan yapı adaları birleştirilmekte ya da konumları değiştirilmektedir. Bu noktada, morfolojik plan değişiklikleri yönünden önemli olan arazi kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik olmamasıdır. Yapı adalarının kullanımları aynen korunmakta, yapı adalarının arasında kalan yollar aynı miktarda kamuya terk edilmektedir. Diğer bir anlatımla, plan değişiklik sınırı içindeki farklı kullanımların toplamı değişmemekte, kullanımlar alansal büyüklük olarak korunmaktadır. Bu tip değişiklikler, imar planlarının kentsel mekân üretmede yetersizliklerini ortaya çıkarmaktadır.

Bu tip plan değişiklikleri, örgütlü ve birlikte üretime olanak verdiğinden olumlu örnekler olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, imar anlayışının niceliksel yaklaşımı karşısında seçenek oluşturma olanakları ortaya çıkmaktadır. Ancak, kooperatif yoluyla ya da konut siteleri biçiminde üretilen konut alanlarında gözlenmektedir ki kentsel yerleşim içindeki bu oluşumlar yapı adasında kendi içine kapalı olarak gerçekleşmektedir. Birer ‘kapalı topluluk’ (*gated-community*) haline gelen oluşumlar, kentsel yaşamla zayıf ilişki

¹²³ ‘‘İBB İmar Daire Başkanlığı’’

kurmaktadır. Kentsel yerleşimde taşıt ve yaya yolları kamusal yaşamın parçaları değil, yapı adalarını birbirinden ayıran fiziksel sınırlar haline gelmektedir. Bu bağlamda, imar planlarındaki parsel dayalı yaklaşım daha geniş alanlarda yeniden üretilebilmektedir.

2.9. Tasarım Denetimi ve Tasarıma Dayalı Yapılaşma

Bu yazı kapsamında, imar anlayışına seçenek olarak değerlendirilen ve ‘tasarım denetimi’ olarak adlandırılan çerçeve, plan kararlarına paralel olarak kentsel mekânda değişimin yönetilmesinin omurgasını oluşturmaktadır. Tasarım denetiminin temelinde, kent planlamasının çok boyutluluğu içinde, somut ve fiziksel olarak kentsel yapılı çevrenin biçimlendirilmesi bulunmaktadır. Yabancı örneklerden de izlendiği gibi tasarım denetimine yönelik çerçeve pek çok Batı Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerinde tanımlanmıştır. Bu ülkelerdeki planlama sistemi, salt kent planlarına değil aynı zamanda kentsel form, kentsel yerleşim, peyzaj ve mimarlık ile ilgili niteliksel ilkeler ve ölçütler getiren tasarım araçlarıyla (*design guides, design guidelines, design codes, design briefs, vb.*) bir bütünlük oluşturmaktadır. Bu araçlar, kentin ve yerin karakterinin ortaya çıkmasını ve güçlenmesini sağlarken kamusal alanda politikaların tartışılmasına, yorumlanmasına ve gözden geçirilmesine olanak vermektedir. Diğer bir anlatımla, bir yandan plan ve tasarım kararlarının toplumsal düzeyde benimsenme düzeyini artırırken diğer yandan kentsel değişimin yönetilmesi sürecine esneklik ve nitelik kazandırmaktadır.

‘Tasarım denetimi’nin öncelikli amacı, kentsel mekânın ve kamusal alanın niteliğini artırmaktır ve planlama sistemi içinde etkinlik kazanması, kentsel yapılı çevrenin özellikleri üzerinden yapılaşmada denetleme ölçütlerinin ve planlama bileşenlerinin (yasal, sosyo-politik ve sürece ilişkin alanlar) yeniden tanımlanması ile olanaklı olabilecektir. Bu anlamda, morfolojik ve işlevsel özelliklerin yanı sıra yerin kendine özgü özelliklerinin ortaya çıkartılacağı görsel ve bağlamsal özelliklerle ilgili politikalar ve ölçütler geliştirmek gerekmektedir.

III.BÖLÜM

SAĞLIKSIZ YAPILAŞMA SORUNLARI ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Kentsel dönüşüm ile kentli insanın, kent mekanı, kent kültürü ve kent yaşamı ile birlikte yeniden yapılandırılması ve kent ekonomisinin çevre ile birlikte canlandırılması amaçlanmaktadır.

Yalnız fiziksel mekanın yeniden düzenlenmesi değil, aynı zamanda yerel halkın da katılımı sağlanarak, kentin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada, kentlere yeni bir yer edindirilmesi hedeflenmektedir. Üçüncü bölümde çarpık yapılaşmanın çözüm önerisi olan kentsel dönüşümü inceleyeceğiz.

3.1. Kentsel Çöküntü Bölgelerinde Planlama Süreci

Kentsel dönüşüm planlarının yapılacağı kentsel çöküntü bölgelerinin belirlenmesi. Çöküntü bölgelerinin tespiti, planlama sürecinin ilk aşamasıdır.

Kentte mevcut çöküntü bölgelerinin kentsel tarihçesi değerlendirilerek çöküntüye uğraması olası kent parçalarının dönüşüm planlarının ivedilikle yapılması gereklidir. Kentsel çöküntü bölgelerinin geçirdiği sürecin doğru değerlendirilmesi ve bu bölgelerde yapılan planlama yanlışlarının ortaya konması kentin diğer bölgelerinde aynı konumlarda bulunan bölgelerin aynı çöküntüye uğramadan dönüşümünün yapılması sonucunu doğuracaktır.

Klasik imar planı yapımı için geliştirilen analitik araştırma yöntemiyle bunun saptanması mümkün olmayabilir. Çöküntüye uğraması olası olan bölgelerin ön tespitlerinin yapılması kuşkusuz farklı araştırma yöntemleriyle olabilir. Bunlar öncelikle toplumsal, ekonomik ve fiziksel verilerin bir potada ergitilerek çıkan sonuçların geçmişten geleceğe bütüncül bir yaklaşımla ve plancı sezgisiyle yorumlanması, sentezlenmesi ile olabilir. Kısa-orta-uzun erimli çalışma programları yapılmalı çözüm yöntemleri geliştirilmelidir. Uzun erimli çözüm

arayışları da kentin bütününe hitap eden bütüncül kent planlarını zorunlu kılmaktadır.

Günümüzdeki planlamalarda kent merkezlerinin veya alt kademe merkezlerinin sadece ticaret veya hizmet fonksiyonu verilmesi yaygın olarak yapılan bir uygulamadır. Ancak, bu alanların sadece ticaret ve hizmet fonksiyonuna ayrılması çöküntü alanlarının planlarını yapmak anlamına da gelmektedir. Gece nüfusunu sıfırlamak aynı zamanda bu bölgenin çöküntü bölgesi sürecinin başlangıcı anlamına gelmektedir. İşlevlerin birbirleriyle iletişimini ve etkileşimini koparmadan bütüncül bir planlama yaklaşımının geliştirilmesi gerekmektedir.

3.2. Toplumsal ve Ekonomik Planların Yapılması

1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planları özellikle çöküntü alanlarında çözüm bulmaktan oldukça uzaktır. Nazım İmar Planlarını yapım aşamasında toplumsal yapı yasal olarak incelenmesi gerekli olan bir konu olmasına karşın plan kararlarına kesinlikle bir veri oluşturmaz. Yapılan toplumsal çalışmalar plan raporunu kalınlaştırmaktan öteye gitmez.

Toplumsal ve ekonomik dönüşümün gerçekleşemediği durumda dönüşümden değil ancak sadece bir kentsel yenileme çalışmasından sözedilebilir. Çöküntü bölgelerinde fiziksel planlamaya koşut olarak toplumsal planlamanın yapılması zorunludur. Yenilemeye dönük planlama ve uygulama o bölgenin sakinlerinden bir kısmını gerek yıkımlar gerekse onarımlar dolayısıyla güç durumda bırakabilir. Ortaya çıkabilecek zorlukları yumuşatmak amacı ile fiziki planlamaya koşut olarak, planlamadan etkilenenlerin aile, meslek, semte bağlılık durumlarını göz önüne alarak bir “toplumsal plan” yapılması zorunludur. Toplumsal plana koşut olarak yenileme bölgesinin ekonomik planının da yapılması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarında her kesimin (plancı/planlanan) uzlaşacağı seçeneklerin üretilmesi toplumsal ve ekonomik açılardan uygulanabilir kararların alınabilmesine bağlıdır.

Kentsel Dönüşüm Alanında yapılması gereken projelerin ve sürelerinin saptanması, proje maliyetlerinin hesaplanması gerekmektedir.

Kentsel yenilemenin alana getireceği değer kazancının hesaplanması, bu artı değerini yeni projelerde kullanılmak üzere oluşturulacak bir fona aktarılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm alanında yenileme çalışmasının yapılabilmesi için hak sahiplerinin önemli bir oranda bu yenileme olayına onay vermesi gerekmektedir. Planlama alanında kentsel dönüşüm projelerine onay vermek istemeyen kişilerin mülkiyet haklarının korunması açısından kişilerin imar haklarının başka bölgelere aktarımı yapılabilmelidir. Bu nedenle “İmar Hakkı” kavramının yeniden değerlendirilmesi ve başka bölgelerde kullanılabilmesine olanak tanıyan düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

a. Toplumsal ve ekonomik planla desteklenmiş fiziksel planın uygulamaya konması

1/5000 ve 1/1000 ölçekler çöküntü alanlarındaki dönüşüm planları için yetersiz ölçekleridir. Bu tür planlamalar çok daha alt ölçeklerde Kentsel Tasarım ve mimari ölçeklerinde beraberce düşünülerek yapılmalıdır.

b. Bilgi Akışının ve Ulaşılabilirliğin Hızlandırılması

Günümüz koşullarında bireylerin resmi kurumlardan bilgi alması, değerlendirmesi, mevcut mevzuat ve altyapı nedeniyle zor ve uzun bir süreç olmaktadır. Gezegenimiz üzerindeki hızlı iletişim olanaklarının artması kentlerin hızlı bir biçimde bilgi teknolojisinin etkisi altına girmesi, hizmet ve ticaret sektörünün hızlı bir biçimde sanal dünyaya kayması bireyleri birbirinden uzaklaştırırken aynı zamanda bilgiye erişimi kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle artık kentsel yenileme / dönüşüm çalışmalarının altyapısı sayısal ortamda hazırlanmalı veri girişi ve bilgi akışı ile de bu iletişim ortamı desteklenmelidir. Bu, bireylerin bilgiye ulaşma, bilgi ekleme gibi hareketliliğini arttıracak, projenin sahiplenmesini ve katılımı arttıracaktır.

Sonuç olarak; Türkiye’de “planlayanlarla” “planlananlar” arasındaki köprülerin kurulması bir zorunluluktur. Görev sadece belediyelerin veya merkezi yönetim değildir. Kentli yurttaşların, derneklerin, yerel basının şimdiki durumu öncelikle sorun olarak fark etmesi gerekmektedir. Kentli yurttaşlar, kentin gerçek sahipleri, herkesten iyi bildikleri gereksinim ve isteklerini belirleyip zenginleştirerek merkezi ve yerel yönetimlerin karşısına çıkabilirlerse, kendi yaşam biçimlerinin ve kültürlerinin uzantısı bir kente sahip olabilirler. Çöküntü alanlarını tanımlarken de klasik mimar-plancı temelli fiziksel yaklaşımdan kurtularak daha geniş kapsamlı bir dönüşümün tasarlanması gerekmektedir. Çöküntünün nedenlerini tanımlarken nasıl tarihsel, ekonomik ve toplumsal nedenleri sıralıyorsak çöküntünün tanımını da yenilemeli “kentsel yenileme ve dönüşüm” yaklaşımımız da yenilenmeli ve artık dönüşüme uğramalıdır. Bu tanım belli bir meslek grubunun sınırlarını aşmalı ve tüm toplumsal katmanları da kapsamalıdır. Öncelikle yapılması gereken “Kentsel Dönüşüm” kavramının yasal ve toplumsal zemininin oluşturulmasıdır.

3.2.1. Kentsel Dönüşümde Deprem Riskleri

Deprem odaklı ateşleyici dönüşüm projesinde anahtar bileşenler temel olarak; afet zarar azaltımı, sosyal kapital, planlama, yasal durum ve proje yönetimi'dir. Bu bileşenler alana özgüdür, gerektiğinde genişletilebilir.

3.2.2. Afet Durumlarının Minimize Edilmesi

Afetlerin hem kurulan kurumsal çerçeveler hem de kentli toplumun yönetimi açısından geniş sosyo-ekonomik ve politik sonuçları bulunmaktadır¹²⁴. Acil durum planlaması "kişi ve malları doğal ve insan kaynaklı felaketlere yönelik risklerden korumak ve bu risklerle baş edebilmek için politika ve programların geliştirilmesi ve uygulanması" sürecidir. Afetler ile afetlerin etkin yönetiminin kavramlaştırılması üzerine yapılan tartışmalar daha çok zamana odaklanmakta, "afet bütünü"nü içinde özetlenen ve afetin içinden geçtiği dört geniş aşama ile

¹²⁴ Quarantelli, E., (1995). Disasters Are Different, Therefore Planning For And Managing Them Requires Innovative As Well As Traditional Behaviour. In Proceedings Of The Third Emergency Planning And Disaster Management Conference, Lancaster University.

tanımlanmaktadır: afet öncesi zarar azaltımı, afet öncesi hazırlık, afet sonrası tepki ve afet sonrası iyileşme. Belirli aşamalar arasındaki geçiş net biçimde tanımlanamayabilir olsa da her geniş aşama acil durum hizmetleri ve diğer grup ve kuruluşlar tarafından farklı eylemlerin yapılmasını gerektirmektedir. Afet öncesi zarar azaltımı, risk değerlendirmesini ve savunmasızlık ile risk taşıyan diğer unsurların azaltılmasını amaçlayan yöntemleri içerir.

Arazi kullanım düzenlemesi ve imar kanunlarının kesinliği, zarar azaltımına yönelik kentsel çevre örnekleridir. Kentsel dönüşüm kararlarının alınması da afet planlamasında afet öncesi zarar azaltımı aşamasında yapılmalıdır. Bir topluluğun acil durum planlamasındaki başarısı yönetimler arası işbirliğinin derecesi, eşgüdümlü ve planlı eyleme yapılan vurgu, eyleme yönelik güçlendirilmiş yerel memurların erken ve sürekli desteği ve yeterli kapasiteye sahip olan personel tarafından geliştirilen uygun maliyetli stratejiler gibi pek çok farklı unsur ile ölçülür (Cigler, 1987). Ancak, afetin etkin acil durum yönetiminde önem verilen asıl unsurlar topluluğun yönetim kaynak kapasitesinin kalitesi ve kapsamı ile bu kaynak kapasitesini azami etkiye dönüştürmek için harekete geçme yeteneğidir. Kaynak kapasitesi bir topluluğun fiziksel, insan bazlı, sosyal kapitalidir.

Afet yönetimi açısından bakıldığında, topluluğun acil durum yönetimini etkin biçimde yürütmek konusundaki yeteneğini belirleyen şey, topluluğun sosyal kapitalidir. Yerel yönetim de afet öncesi zarar azaltımı faaliyetlerinde kritik bir rol oynamakta, bunun temelinde ise arazi kullanımını ve bina tasarımını düzenleme otoritesine sahip olmaları yatmaktadır. Toplulukların 20–30 yıllık bir zaman çerçevesinde arazi kullanımı ve gelişimine rehberlik edecek kapsamlı bir plan hazırlamasına ihtiyaç vardır. Böyle bir planın; arazi kullanım düzenlemesi, inşaat mevzuatı, güvenlik güçleri, riskli arazi parçalarının haritalandırılması ve bir bina envanteri içermesi gerekir¹²⁵. 1997 Yılında Federal Acil Durum Yönetim Ajansı (FEMA), yerel toplulukları afet kayıplarını kontrol altına alma çabalarını güçlendirmek için yüreklendirmek amacıyla tasarlanmış yeni bir program olan Etki Projesi çalışmalarına başladı. Programın hedefleri, afet kaynaklı hasar ve

¹²⁵ Fischer, H. W., (1998). Response To Disaster, University Press Of America.

karışıklıkları yeni kayıp azaltıcı stratejilerin benimsenmesi yoluyla azaltarak topluluk düzeyindeki organizasyon ve kaynakları seferber etmek ve afetlerle başa çıkma yollarının bulunmasında topluluklara yardım etmektir.

Etki Projesi, toplulukları kamu/özel ortaklıklarının oluşumunda "çekirdek" bağışlarla desteklemek yoluyla "afete dirençli bir topluluk oluşturmak" için tasarlanmıştır. Faaliyetleri arasında; mevcut yapılar için zarar azaltımı, tehlike durumlarının etkilerini hafifletmek üzere politika ve uygulamaların benimsenmesi, kamu/özel Risk Azaltımı ortaklıklarının kurulması ve/veya sürdürülmesine yönelik projeler oluşturmak ve desteklemek yer alır¹²⁶. Yerel kapasite belirlemenin rolü, çoğunlukla dönüşüm alanlarında kentsel yönetim hedeflerine ulaşılması konusuna odaklıdır. Bu, özellikle yerel halkın bir kentsel afetle başa çıkma girişimi gibi durumlarda geçerli bir yoldur¹²⁷.

Afetler, hem politika üretme hem de afete yönelik zarar azaltımı aktiviteleri için odak oluşturmakta, böylece yeni yapı düzenlemelerinin ve arazi kullanım uygulamalarının geliştirilmesini teşvik etmektedir. Afetler, ayrıca, özellikle yeniden yapılanma projelerinin yürütüldüğü durumlarda büyüme yörengelerinin yeniden gözden geçirilmesi ile sürdürülebilirlik ve büyüme sınırlarına yönelik soruların keşfedilmesi için fırsatlar sunar. Afete duyarlı etki projesi yaklaşımı, bir pilot uygulamayı gerektirmektedir. Bu konsept içinde, bir öncü proje gerçekleştirecek alanın seçilmesi ve o alan özelinde yapılması gerekenlerin belirlenmesini gerekli kılmaktadır. Ateşleyici projeler, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmaktadır.

3.3.Almanya’da Kentsel Dönüşüm Deneyimi

Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası kentlerde oluşan sosyo-ekonomik ve mekansal sorunları aşmaya yönelik yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle, kent içinde kalan sanayi, liman, tersane gibi tesislerin kent dışına çıkarılmasıyla boşalan alanlar, kullanılmayan depolama alanları, değerini yitiren konut alanları yanı sıra tarihi

¹²⁶ Witt, J. L., (1999). Creating Disaster Resistant Communities, Disaster Recovery Journal, 12.

¹²⁷ Williams, B., (2000). Responding To Urban Crisis, Cities, 17, 4, 293-304.

dokuların bulunduğu yerlerin değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden canlandırılması arayışlarının bir sonucu ve bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır. Avrupa’da, 2. Dünya Savaşının ardından, yıkılan ve bozulan mekanları onarmanın veya yeniden inşa etmenin yanı sıra, eskimiş, çöküntüye uğramış, değer yitirmiş yerleşim alanlarının iyileştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılması ile yeniden gündeme gelmiştir¹²⁸.

Kentsel dönüşüm ile kentli insanın, kent mekanı, kent kültürü ve kent yaşamı ile birlikte yeniden yapılandırılması ve kent ekonomisinin çevre ile birlikte canlandırılması amaçlanmaktadır. Yalnız fiziksel mekanın yeniden düzenlenmesi değil, aynı zamanda yerel halkın da katılımı sağlanarak, kentin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada, kentlere yeni bir yer edindirilmesi hedeflenmektedir.

21. Yüzyılda, giderek küreselleşen dünyada ekonomik, politik, sosyal ve kültürel dönüşümler hızlanmaktadır. Bu süreçte, küresel yeniden yapılanmanın odağında kentler yer almakta ve kentler arasında artan rekabet, fiziksel mekanda dönüşümü/yenileşmeyi de beraberinde getirmektedir. Kentsel dönüşüm;

- Kent içindeki terk edilmiş çöküntü alanlarını canlandırmakta,
- Kenti, sağlıklı ve etkili bir şekilde geliştirmekte,
- Kent ekonomisini güçlendirmekte,
- Kentsel yaşam kalitesini ve toplumsal gönenci artırmaktadır.

Kentsel dönüşümle, kentin planlı gelişmesi, çok katımlı ve güvenli yatırım olanaklarına kavuşması ve önemli bir çekim merkezi durumuna gelmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, çoğunlukla kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleşmekte ve rant değeri yüksek kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını kente yeniden kazandırmak düşüncesiyle yaygın biçimde uygulanmaktadır.

¹²⁸ Keskin vd. 2003

Böylece, yaşanabilir çevre gerçekleşmekte ve meydana gelen ekonomik ve sosyal kazançlar da paylaşılmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde sürdürülebilir planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı etkin bir aracı olarak kullanılmaktadır¹²⁹.

Kentsel dönüşüm ile kentin belirli bölümleri nitelik değiştirmekte ve yapısal değişime uğramaktadır. Bu süreci, her ülkenin özel koşullarını göz önüne alarak incelemek gerekmektedir. Çünkü, kentsel dönüşümü zorunlu kılan pek çok farklı neden vardır. Ve bu nedenler, ülkelere göre benzerliklerin yanısıra farklılıklar da taşımaktadır. Deprem ve benzeri doğal afetler sonucu ortaya çıkabilecek hasarların ve kayıpların azaltılması, tarihsel kent bölgelerinin korunması, yasa dışı yapılaşmış ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gibi nedenler gelişmekte olan ülkelere özgü nedenlerdir. Ülkeler arasındaki ekonomik, kültürel, politik ve sosyal gelişme düzeylerindeki farklılıklar da bu nedenleri artırmaktadır.

Mekanın dönüştürülmesini gerektiren her oluşum, planlama sistemi içinde ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir. Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerde, kentin bir plan disiplini içinde gelişmesi de bir türlü sağlanamamaktadır. Ayrıca, bu ülkelerde, mekanla sınırlı olan ve merkezden yönetilen, otoriter bir planlama yaklaşımıyla da kentsel sorunlar çözülememektedir. Bu nedenle, özellikle gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de de, klasik planlama anlayışı yerine, yeni planlama yaklaşımlarına gereksinim vardır. Bu aşamada, kentleri sürekli bir dönüşüm mekanı olarak algılayan “stratejik planlama”nın benimsenmesi kaçınılmazdır.

a. Sürdürülebilir Kentleşmede Stratejik Planlama Ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi

¹²⁹ Sökmen 2003

Sürdürülebilir kentleşme için, planlama sistemini yeniden kurgulamak ve etkin denetim sistemini sağlamak gerekmektedir. Bu amaçla, planlama sisteminin, stratejik, esnek, eyleme dayanan, katılımcı, geliştirilmiş uygulama araçlarını devreye sokabilen bir kapsamda olması gerekmektedir (İBB 2009).

Stratejik planlama, çağdaş bir planlama yaklaşımı içinde, kentin tamamında veya farklı bölgelerinde ekonomik, kültürel ve toplumsal değişim ve yeniden yapılandırma hedefleri olan bütünleşik bir yaklaşımdır¹³⁰. Kaynak yaratan, girişimci bir temel gelişme aracı ve ilişkilendirilmiş eylemler bütünüdür. Kent için öngörülen projelerin, dönüşümlerin, dinamiklerin birlikte ve uyum içinde bütünleştirilmesi anlayışıdır. Stratejik planlama, değişim sürecinin tüm sorumluluklarını üstlenen ve ayrıca kamu katılımını da güvenceleyerek mekanın yeniden üretilmesini sağlayan, bu doğrultuda katılımı ve açıklığı içeren bir araçtır. Kentsel dönüşüm ise, stratejik hedefleri belirlenmiş eylem planlarının önemli bir ayağını oluşturmaktadır. Bu özelliğiyle, sürdürülebilir ve stratejik planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı bir aracı ve bu planların yaşama geçirilmesini sağlayan en önemli uygulama yöntemlerinden biri olarak kabul edilmektedir.

b. Kentsel Dönüşümün Yaşama Geçirilmesinde Eylem Planı

Eylem planı, kentsel dönüşüm politikalarının ve stratejilerinin araştırılması ve yaşama geçirilmesi faaliyetlerini içermektedir. Bunun için;

- Kentsel dönüşüm projesi ve uygulama programları,
- Projenin yönetim yapısı,
- Projenin finansmanı

gibi konuların ayrı ayrı modellenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları, bu üç konunun iç içe yürütüldüğü ve ayrıca çok tarafın katıldığı karmaşık bir düzene sahiptir.

¹³⁰ Konuk 2003

Avrupa'daki deneyimler, kentsel dönüşümün başarısının, ülkelerin ulusal stratejisi olarak ele alınmasına ve devlet politikası olarak benimsenmesine bağlı olduğunu göstermektedir. Stratejik planlama ve kamu yararı ilkelerinden ödün vermeden yürütülmesi gereken uygulamaların, projeyi oluşturan taraflar arasında uzlaşma sağlanamaması ve merkezi hükümetin desteğini alamaması durumunda gerçekleştirmelerin zor olduğu belirtilmektedir (KESKİN vd. 2003: 402). Türkiye'deki kentleşme pratiğine bakıldığında bu değerlendirme doğrudur. Ancak, bu konunun daha ayrıntılı değerlendirilmesi için, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu 1923 yılından günümüze kadar olan dönemin incelenmesi gerekmektedir.

3.4. Türkiye'de İmar Yasaları ve Kentsel Planlama

Türkiye'de, 84 yıl içinde (1923-2007), üç imar yasası çıkarılmıştır.

1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası,
1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası (bu yasa 1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa ile kapsamlı bir şekilde değişikliğe uğramıştır),
1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası.

1985 yılına kadar, imar planlarını yapma, değiştirme ve uygulama yetkisi, belediye ve valiliklere verilmekle birlikte, planların onaylanması yetkisi merkezi yönetime (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) verilmişti. 1985 yılından sonra tüm yetkiler, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiş, ancak süreç içinde çıkarılan özel yasalarla planlamada merkezi yönetimin etkinliği artırılmıştır.

Bu süreç içinde, ülke fiziki planından başlayarak, makro planlardan mikro planlara doğru bir zaman ve mekan etaplama oluşturulamamıştır. Üst ve alt ölçekli imar planları arasında karşılıklı ilişkiler kurulamamış, mekanların parçalanması önlenememiş ve planların etkili biçimde uygulanması

sağlanamamıştır. Belediyelerin ve valiliklerin, imar planlarının üretimi ve uygulama sürecinde denetlenmelerine ilişkin mekanizmalar da oluşturulamamıştır. İmar planlarının uygulanmasında, siyasi ve yerel otoritelerin keyfi yetki kullanmaları da bir türlü önlenememiştir.

Planlama, uygulama, yapılaşma süreçlerinde toplumun tüm kesimlerinin katılımını öngören mekanizmaların kurulamaması yüzünden, Türkiye’de, planlama konusunda istikrar sağlanamamış ve bu süreç ayrıca denetimsizlik, yanlış arazi kullanımları ve kaçak yapılaşmalarla birleşince, sağlıklı ve yaşanabilir kent ortamları yaratılamamıştır. Görev, yetki ve sorumlulukların yerel yönetimlere devredilmesinin sorunların çözümünde tek başına yeterli olmadığı anlaşılmış, bunun yanısıra, yerel yönetimlerin “yapabilir kılınmaları” gerektiği de görülmüştür.

Türkiye’de, kentsel alanlarda yaşanan bu olumsuzlukları ortadan kaldırmak için, imar yasasının baştan aşağı değiştirilmesi konusundaki öneriler başarılı olamamıştır. Bunun bir sonucu olarak, bölgesel ve kentsel düzeyde, mekana yönelik bir kentleşme ve yerleşme politikasının olmadığı görülmüştür. Doğal, kültürel, tarihsel, ekolojik ve tarımsal amaçlı korumaya ve afetlere karşı dayanıklı yapılaşmaya ilişkin ilkeleri içeren yeni yaklaşımlara gereksinme olduğu anlaşılmıştır. Stratejik planlama ve kentsel dönüşümü de kapsayan mekanizmanın, merkezi yönetim, belediyeler, sivil toplum örgütleri ve vatandaşlarca da denetlenmesi sağlanamamıştır. Bu nedenlerle, kentsel alanlarda oluşacak değer artışlarının topluma kazandırılması, kentin yeterli ve kaliteli donatı alanlarına kavuşması, kentin kendini yenilemesi ve geliştirmesi için kaynakların yaratılması, plana uygun yerleşmelerin sağlanması ve planların etkili bir şekilde uygulanması başarılmalıdır. Türkiye’de kentleşmeyle ilgili kesimlerin önemli bölümünce kabul edilen bu değerlendirmeler önümüzdeki süreçte mutlaka yaşama geçirilmelidir.

3.5.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihi Ve Nedenleri

Almanya’da kentsel dönüşüm, Demokratik Almanya’nın Federal Almanya ile birleşmesinden sonra, özellikle doğu eyaletlerinin batıyla bütünleştirilmesi amacıyla yönelik görünse de, aslında tüm Almanya’yı ilgilendiren bir araç olarak algılanmaktadır. Çünkü yalnızca Doğu Almanya değil, eski eyaletlerin sayıları giderek artan bölgeleri, Alman toplumundaki yapısal ve demografik değişimle karşı karşıya gelmişlerdir. Sonuç olarak Almanya’daki tüm kentler, genel olarak nüfusun gelişmesiyle, göç hareketleriyle, yaşlı yapılaşmadaki değişikliklerle ve konut alanlarında azınlıkların sosyal dışlanması tehlikesiyle ilintili olarak önemli kentsel gelişme ve konut politikası istemlerinin eşiğinde bulunmaktadır.

Son 20 yılda Alman kentlerinin nüfusu $\frac{1}{4}$ oranında küçülmüştür. Doğum oranlarında sürekli bir azalma ve genç kuşakların göçü, aynı zamanda yaşlı insanların güçlü biçimde çoğalmasına ve hepsi birlikte nüfusun azalmasına götürmektedir. Bu demografik gelişmenin sonuçları “Küçülen Kent” sloganıyla özetlenmektedir. Sonuçta boş kalan ve boş duran konutların sayısı sürekli artmakta, teknik altyapılar kapasite fazlalıkları ortaya çıkmaktadır.

Almanya’da kentsel alanlarda yaşananlar, şu öğelerle karakterize edilmektedir¹³¹:

- Nüfusun kültürel ve etnik çoğulculuğu,
- Kentsel daralma ve nüfusun gerilemesi,
- Kentin ekonomik ve bununla birlikte kimliğini oluşturan özelliklerindeki değişme,
- Alt kentleşmeye ilişkin kırılmamış olan eğilim,
- Siyasal yönlendirme ödevlerinin ve demokratik yasallığın gelişmeler yüklü biçimde yeniden düzenlenmesi.

¹³¹ BMBF 2003

Bu gelişmelerin yanı sıra, ekonomik yapı değişikliği ve böylece nüfusun gerilemesiyle karşılaşılması ve kentlerin dışına yönelen göç, 1990'lı yılların sonlarında yeni eyaletlerin kentlerinde ve yörelerinde konutların boş durmasına ve teknik altyapıların kapasite fazlalığına götürmüştür. Yanlış vergi teşvikleri de bu gelişmeyi desteklemiştir. Bu noktada, kentsel dönüşüm programlarının yürürlüğe girmesinden önce var olan bazı süreçleri anımsamak yararlı olur.

Alman kentlerinde, aşırı yüksek konut sunumuna aynı oranda bir sistem oluşmaması nedeniyle, 1990'lı yıllarda uygulanan kentsel yenilemenin durgunluğa girmesi kaçınılmaz olmuştu. Bunun üzerine, 1999 yılında, Konut Sektörü Derneği bir Rapor hazırlamış ve bu raporda Doğu Almanya'nın yapısal olarak zayıf bölgelerindeki dramatik gelişmelere dikkat çekilmiştir. Bu raporda, özellikle konutların boş durmaları ve bunun Doğu Alman konut firmaları açısından sonuçları ele alınmıştır. 2000 yılında Federal Hükümet, politik çözüm önerilerini ele almaları için bir uzmanlar komisyonu oluşturmuştur. Bu komisyon, 2000 yılının Kasım ayında "Yeni Eyaletlerde Konut Sektörünün Yapısal Değişimi" başlıklı sonuç raporunu hazırlamış ve bu raporda birçok öneriye yer vermiştir. Bu raporun yayınlanmasından sonra, bir Federal-Eyaletler Çalışma Grubu oluşturulmuştur. Bu grubun 2001 yılının ortalarında sunduğu öneriler, kısmen, uzmanlar komisyonunun önerileriyle uyumlu olmuş, kısmen de bunların gerisinde kalmıştı. Örn. finansman araçları konusunda... 15.08.2001 tarihinde Federal Parlamento, Federal-Eyaletler Çalışma Grubu'nun önerileri temelinde 2002 yılında kesin olarak yürürlüğe giren Kentsel Dönüşüm Programı'na karar vermiştir. Konut Sektörü Derneği'nin 1999 yılında ilk resmi sinyalleri vermesiyle Kentsel Dönüşüm Programının kararlaştırıldığı zaman arasında geçen 3 yıl, politik açıdan etkili davranılmayan dönem olmuştur. Bu üç yılda Doğu Almanya konut sektörünün durumu daha da kötüleşmiş ve boş duran konutların sayısı, bu zaman diliminde 1 milyondan 1,3 milyona yükselmiştir. Bu artış, yaklaşık olarak, Kentsel Dönüşüm Programı çerçevesinde yıkılması gereken konutların sayısına yaklaşmıştır.

Doğu Almanya'nın konut sektörünün, kentlerinin ve eyaletlerinin, konutların boş durmasının ve kentleşmenin sonuçlarının kendi gücüyle üstesinden gelme durumunda olmadıkları açıktır. Bundan dolayı Federal Hükümet, konut sektörünün yapısal değişimine tepki olarak, federal eyaletlerle uzlaşma içinde, Ağustos 2001'de 2 milyar Euro'nun üzerinde toplam hacimle "Kentsel Dönüşüm Doğu" programına karar vermiştir¹³².

Ağırlık noktası Doğu eyaletleri olsa da, konutun yanı sıra, okullar, çocuklar için donatılar, ticaret, hizmetler, kamusal personel ulaşımı, teknik altyapı hizmetleri ve atıklar kentsel dönüşümün ilgi alanındadırlar. Bu nedenle Doğu Programının yanı sıra bir Kentsel Dönüşüm Batı Programı da uygulanmaktadır. Bu programın uygulandığı kentlerde kentsel dönüşümün amacı, "ekonomik ve demografik yapısal değişimin üstesinden gelinmesi" ve "sürdürülebilir kentleşmenin sağlanması" olarak konulmaktadır.

Kentsel dönüşüm, bu nedenle tüm ülke geneline ve kentsel ölçekte kent yüzeyine yöneltilmektedir:

Kentsel dönüşüm, kentsel yenilemenin yeniden geliştirilmesini sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm, birçok içerik ve hukuksal sorunu gündeme getirmektedir.

Kentsel dönüşüm, bir başarı stratejisidir.

Kentsel dönüşüm, yeni bir görev alanıdır.

3.5.2. Kentsel Dönüşüm Aşamaları

Almanya'da, kentlerde yaşanan olumsuz sürece, kentsel dönüşümle karşı konulması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm, gelecek yıllarda, yerel yönetimlerin, ama aynı zamanda ulusal politikanın merkezi görevlerinden birisi olarak kabul edilmektedir. Almanya için *kentsel dönüşüm, yıkmaktan daha fazla bir şeydir*. Kentsel dönüşüm, bütüncül bir kentsel gelişmenin süreci olarak algılanmak ve uygulanmak zorundadır. O, her türlü kentsel altyapıyı (konutlar,

¹³² REUTER 2004

kültür, sosyal yaşam, spor, ulaşım vs) etkilemekte ve içine işlemektedir... Uyarlamalar, burada demografik süreçlere dayanılarak kaçınılmaz olmaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm, geri kalan tüm insanların yaşam kalitesinin kapsamlı biçimde iyileştirilmesini sağlamalıdır. Bunun için, kiracıların, konut sahiplerinin, belediyenin ve teknik altyapı hizmeti girişimcilerinin işbirliğine gerek vardır (MEERHEIM). Kentsel dönüşümün kentler açısından önemli bir araç olarak benimsenmesinden sonra, yalnızca konutların boş durmalarına son verilmesi değil, özellikle teknik altyapı tesislerinin ve donatılarının azalan gereksinmeye yapısal olarak uyarlanmasının da önemli ekonomik boyutu olan bir görev olduğu belirginleşmektedir. Teknik altyapı hizmetleri ve atıklar için faaliyet gösteren işletmeler, bundan dolayı, kentsel dönüşümün planlanmasına güçlü biçimde katılmayı onlar tarafında üstesinden gelinmesi gereken teknik uyarlama önlemlerinin uygun biçimde desteklenmesini istemektedirler. Kentsel gelişim tasarımlarının ortak yönü, bölgelerin karakterize edilmesi ve ayrıca kentsel dönüşüm için somut eylemlerin ve önerilerin geliştirilmesidir. Kentsel dönüşüm projelerinde genellikle 4 eylem alanından yola çıkılmaktadır (REUTER 2004):

Koruma Bölgeleri: (Kentın kurulduğu bölgeler, tarihi anıtlar bölgesi. Konut işlevinin korunması ve bütünlenmesi) Konut varlığının ve kentsel imajın ağırlıklı olarak korunması. Modernleşirmenin ve restorasyonun sürdürülmesi. Tekil yıkma ve çekirdekten uzaklaştırma önlemleri.

Yeniden Yapılandırma Bölgeleri: (Kısmen zarar görmüş ve yapısal olarak zayıf eski yapılanma bölgeleri. Yeniden değerlendirme ve güçlendirme) Büyük yıkma önlemleri, koruma önlemleri ve geriye kalan yapı stokunun kullanımının değiştirilmesi. Bölgenin karakterlerinin büyük oranda korunması. Tekil yeni yapım önlemleri. Ulaşım alanlarının kapatılması olanaklı değildir.

Yeniden Geliştirme Bölgeleri: (Henüz kısmen oturułan DDR büyük yerleşmeleri. Bir işlevsel kent bölgesinin korunmasında konutların azaltılması) Kapsamlı yıkım. Yapıların az bir kısmının korunması, boşalan alanların yeni yapılaşma (bağımsız evler, işletmeler, ticaret) ya da dinlenme ve boş zaman kullanımını için hazırlanması.

Yıkım Bölgeleri: (Önemli boş duran konutların olduğu DDR büyük yerleşim alanları. Kapsamlı yıkım) Tüm yapıların yıkılması, eğer gerekli ise var olan altyapıda uyarılama amaçlı yıkımı. Yeni yapım orta erimli öngörülmemektedir.

3.5.3. Hukuksal Dayanaklar

Kentsel dönüşümde tüm kentleşme tüzesi gereklidir. İşlem bölgesinin durumuna göre, farklı biçimlerde ve yoğunlukta kullanım söz konusu olmaktadır. Sağlıklaştırma tüzesi özellikle önemlidir. Aslında, Alman İmar Yasası'nın kentsel dönüşümle ilgili düzenlemelerinin yetersiz olduğunu söyleyen sesler az değildir. Buna karşın, İmar Yasası'nın değiştirilmesi amacıyla 2004 yılında kurulan bağımsız Uzmanlar Kurulu, geçmişte özellikle büyümeyle etkili bir kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde kendisini gösteren var olan kentleşme araçlarıyla kentsel dönüşüm sorunlarının tümüyle karşılanabileceği görüşündedir. Uzmanlar Kuruluna göre, bu yasada açıklığa kavuşturulmalı ve güçlendirilmesinin gerekip gerekmediği belirtilmelidir. Uygun öneriler, örn. planlama zararları hukukunu, yeni eyaletlerde birleşme sözleşmesiyle güçlenen kira korumayı ve özel kentleşme hukukunu, özellikle sağlıklaştırma hukukunu da ilgilendirmektedir. Yanı sıra, tasfiye edilmeden kalan taşınmazlardaki yıkıma bağlı olarak ortaya çıkan toprak değer artışlarının kamuya döndürülmesi ve kent merkezinde taşınmazların harekete geçirilmesi (mobilize edilmesi) için toprak değerine ilişkin genel olarak söz konusu olan vergi yükleri öneren sesler de vardır.

23.09.2004 tarihinde AB müktesebatına uyarlanan ve en son 21.06.2005 tarihinde değiştirilen Alman İmar Yasası (Baugesetzbuch) Kentsel Dönüşümü dört maddesinde düzenlemektedir. Bu maddeler aşağıda verilmektedir:

Kentsel Dönüşümde Çıkacak Sorunlara Karşı Alınacak Önlemler

Kentlerin ve belediyelerin bölümlerinde, standart ve ivedi biçimde uygulanması kamu yararına olan kentsel dönüşüm önlemleri, hem ilgili yerde ya

da bu yasadaki önlemleri bütünlemek amacıyla bu bölümdeki hükümlere göre uygulanabilirler.

Kentsel dönüşüm önlemleri, önemli kentsel işlev kayıplarının ortaya çıktığı alanlarda, sürdürülebilir bir kentleşmenin sağlanmasına yönelik uyarlamaların yapılmasını olanaklı kılan önlemlerdir. Önemli kentsel işlev kayıpları, eğer belli kullanımlar, özellikle de konut amaçlı kullanımlar için yapısal tesislerde sürekli bir sunu fazlalığının var olması ya da bunun beklenmesi durumunda söz konusu olurlar.

Kentsel dönüşüm önlemleri toplum yararına hizmet ederler. Bu önlemler özellikle şu durumlarda katkı sağlarlar:

Yerleşme yapısının, halkın ve ekonominin gelişme gereksinmelerine uyarlanması, Oturma ve çalışma koşullarıyla çevrenin iyileştirilmesi, Kent içindeki alanların güçlendirilmesi,

Artık gereksinme duyulmayan yapısal tesislerin yeni bir kullanıma kavuşturulması, Başka bir kullanıma kavuşturulamayan yapısal tesislerin yıkılması,

Açılan alanların, sürdürülebilir bir kentsel gelişmeye ya da bu biçimde uyumlu bir ara kullanıma kavuşturulması, Kentin içindeki eski yapı stoklarının korunması.

Kentsel Dönüşüm Bölgesi, Kentsel Gelişim Planı

Belediye, kentsel dönüşüm önlemleri uygulanması gereken bölgeyi, bir kararla kentsel dönüşüm bölgesi olarak belirler. Bölgenin mekansal sınırlarının öyle belirlenmesi gerekir ki, bu sınırlar içinde önlemler amaca uygun olarak uygulanabilsinler.

1. fıkraya göre verilecek kararın dayanağı, belediye tarafından hazırlanması gereken bir kentsel gelişim planıdır. Bu planda, kentsel dönüşüm bölgesindeki hedeflerin ve önlemlerin (m. 171a/3) yazılı olarak tanımlanması

gerekir. Özel ve kamusal çıkarların, karşılıklı olarak ve kendi aralarında adil biçimde dengelenmesi gerekir.

137. ve 139. maddelerin, kentsel dönüşüm önlemlerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında uygun biçimde uygulanabilir.

164a. ve 164b. maddelerinin, kentsel dönüşüm bölgesinde uygun biçimde uygulanabilir.

Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi Örnek

Belediyenin, eğer gerekirse, kentsel gelişme planının gerçekleştirilmesi amacıyla, kentsel dönüşüm önlemlerini, 11. madde anlamındaki kentsel sözleşmelere dayalı olarak, özellikle de katılımcı maliklerle birlikte uygulama olanağını kullanması gerekir. Sözleşmelerin konuları, özellikle şunlar olabilir: Yapısal tesislerin belli bir süre içinde yıkılması ve yıkım için gerekli masrafların hesaplanması, 39.-44. maddelerdeki hakların kullanılmasından vazgeçilmesi, Yüklerin, katılımcı malikler arasında dengelenmesi.

Uygulama Önlemlerinin Aşamaları

Belediye, bir yönetmelikle, saptanmış bir kentsel dönüşüm bölgesini yada bunun bölümlerini kapsayan bir bölgeyi tanımlayabilir ve bu bölgede kentsel dönüşüm önlemlerinin güvencelemesi ve sosyal sözleşmeye dayanarak uygulanması için, 14. maddenin 1. fıkrasında tanımlanan projeler ve diğer önlemler bir onaya gereksinme duyabilirler.

Eğer 1. fıkrada sözü edilen bir yönetmeliğin hazırlanması kararı verilmiş ve bu yerel olarak alışılmış araçlarla duyurulmuşsa, projelerin ve önlemlerin uygulanmasına ilişkin 15. maddenin 1. fıkrası, 1. fıkra anlamında uygun biçimde uygulanabilir.

1. fıkranın uygulanması durumunda onay, yalnızca, belediye tarafından hazırlanan kentsel gelişme planına (m. 171b/2) ya da bir sosyal plana (m. 180) dayanan kentsel dönüşüm önlemlerinin kentsel ve sosyal çıkarları dikkate alan bir akışını güvencelemek için reddedilebilir. Toplum yararı gözetilse de, projenin ve

önlemlerin uygulanmasından vazgeçilmesi ekonomik olarak istenebilir değilse onay verilebilir.

138., 173. ve 174. maddeler, 1. fıkrada sözü edilen yönetmelik bölgesinde uygun olarak uygulanabilirler.

3.5.4. Kentsel Dönüşümde Katılım Olgusu

Ne tek başlarına kent yönetimleri ve belediyeler ne de konut veya altyapı şirketleri demografik ve toplumsal değişimle bağlantılı olan sorunların üstesinden gelebilirler. Kentsel dönüşüm, tüm toplumun görevidir. Kentsel dönüşüm, gelecek yılların kentleşme, konut politikası ve altyapıyla ilgili olan, gelecek yeteneği ve kentlerin sosyal bağlılığı için kapsamlı öneme sahip merkezi istemini bütüncül olarak nitelemektedir.

Kentsel dönüşümle bağlantılı görevlerin çözümü için, federal hükümet, eyaletler ve belediyeler, konut ve altyapı şirketleriyle sıkı işbirliği içinde ortak bir sorumluluk üstlenmelidirler. Şimdiye kadarki deneyimler, kentlerin temel kentsel yapısal değişiminin sürekli görevinin yalnızca kentsel dönüşümle ilgili programlardan finanse edilemediğini kanıtlamaktadır. Bundan dolayı, hem kamu hem de ekonomi için finansal olarak taşınabilir çözümleri, öncelikle kentsel dönüşüm programlarının görev alanının genişletilmesinde değil, kentlerin yapısal değişimi için görev alanını aşan sorumlulukta ve bunun uygun biçimde desteklenmesinde aramak gerekir. Kentlerdeki yapısal değişimin üstesinden gelmek, toplumsal eylemi, görev alanını aşan bir işbirliğini ve desteği gerektiren ortak bir görevdir (DST 2006).

3.5.5. Karşılaşılan Engeller

Almanya’da kentsel dönüşümün engelleri olarak şunlar görülmektedir:

Eskiden olduğu gibi çok zaman alan, yüksek bürokratik masraflara neden olan ruhsat ve onay işlemleri,

Onamanın ve finansmanın çözülmesinin 5 yıllık süreyle sınırlandırılması,

Katların yıkılmasıyla tümünden yıkma arasındaki yıkma sübvansiyonlarının yüksekliğindeki eksik farklar,

Yeniden değerlendirme önlemlerinde belediyelerin 1/3 oranındaki özel paylar.

3.5.6. Toprak Düzenlemeleri ve Değerlendirme

Kentsel dönüşüm taşınmaz mülkiyetini özellikle ilgilendirmektedir. Her bir bölge, kendi özellikleri de dikkate alınarak mülkiyet, zilyetlik ve kullanım koşullarında bir yeniden düzenleme alanı olabilmektedir. Toprak düzenleme önlemleri, gerekli olması durumunda kentsel dönüşüme eşlik etmektedir. Kentsel dönüşüme ilişkin yayınların ve incelemelerin çokluğuna karşın, resmi toprak düzenlemesine, özel olarak da kentsel arsa düzenlemesine gerektiği kadar değinilmemesi şaşırtıcıdır. Uygulamada buna yönelik çok az şey duyulmakta, çok az belirtmeler yapılmakta ve arsa düzenlemelerine çok az değinilmektedir. Bunun ağırlıklı nedeni, kentsel dönüşümün toprak düzenleme önlemlerinin, uyarılılık kuralına uygun olarak, genellikle uzlaşmaya dayalı düzenlenmiş olması olabilir. Bir başka neden, kentsel dönüşüm amaçlı resmi toprak düzenlemesinin daha ilk baştan uygunsuz sayılması olabilir. Çekingenlik resmi bir toprak düzenlemesi ilişkisindeki eksik deneyimde de temellendirilebilir.

Aslında kentsel dönüşümle ilgili öyle durumlar olabilir ki, bunlarda sözleşmeye dayalı düzenlemeler söz konusu olmaz, ama bununla birlikte bir çözüm gerekli olur. Bundan dolayı, özellikle kentsel arsa düzenlemesinin kentsel dönüşüme katkı sağlaması bakımından uygun olup olmadığının ve nereye kadar uygun olduğunun sorgulanması gerekir. Bu arada, resmi ve keza sözleşmeye dayalı toprak düzenlemesinin sürekli olarak kentsel dönüşümün genel bağlamında gözlenmesinin zorunlu olduğunun dikkate alınması gerekir. Toprak düzenleme önlemleri, buna uygun olarak, kentsel yapı değişiminin üstesinden gelinmesi için, kapsamlı, kent ölçeğinde olan, bir arazi yönetiminin yapı taşlarıdır. Bu, esnek

denkleştirme ve ödenti oluşumlarını olanaklı kılar ve özel malikler arasında uzlaşmaya dayalı çözümlere eğilimi destekler. Kentsel dönüşümde esas olarak düzenli yapılaşmış bölgeler söz konusu olduğundan, yeniden biçimlendirmeye ilişkin belli durumlarda bir arsa düzenlemesi düşünülebilir. Bu belli durumlar şunlar olabilir:

Yeniden yapılandırma bölgelerinde, sağlıklılaştırmaya bağlı arsa düzenlemesi

Tek tek evlerin ya da ev bloklarının yıkılmasıyla konut bölgelerinin boşaltılmasından sonra dış tesislerde ortak mülkiyetin oluşturulması

Yıkım önlemlerinden sonra altyapı tesislerinin uyarlanmasına hazırlık

Bir bölgenin tümüyle yıkılmasından sonra yeniden düzenleme amaçlı arsa düzenlemesi

Hem arsa düzenlemesi, hem değerlendirme konularının kentsel dönüşümle ilişkilendirilmesi önem kazanmaktadır.

3.5.7. Önermeler

Almanya'da Kent 2030 son onlu yılların en tutkulu projesi olarak nitelenmektedir. Bu bağlamda vurgulanan noktalar şunlardır (BMBF 2003):

Barınma, çalışma, teknik altyapı ve boş zamanlar için merkez olarak çekirdek kentleri güçlendirmek, ve böylece yüksek bir yaşam kalitesini ve sağlam bir birlikteliği güvencelemek için yeni yollara gereksinme vardır.

Yığılma alanlarının kenarında cesur gelişim süreçlerini tasarlamak için, yenilikçi stratejiler düşünülmelidir.

Çekirdek kent ve çevreleyen alan işbirliği yapmalıdır; gelecekle uyumlu bir kent ve bölgesel gelişim için ortak stratejilere gereksinimleri vardır.

Çeper ve kırsal alanlarda da yaşama ve çalışma durumu güvencelemelidir. Bu bugün için ekonomik yapı değişikliği ve nüfusun gerilemesi ile bağlantılı olarak düşünülmelidir.

Bu genel çerçevenin yanı sıra, kentler ve kentsel dönüşüm konusundaki önerilerin bazıları da şunlardır (DST 2006):

Kentlerin insanlar için çekiciliğini yükseltmek,

Sürekli parçalanma süreçlerini ve böylece yaklaşan kentlerden kaçışı durdurmak,

Kentsel dönüşüm bölgelerinde ivedi olarak gereksinilen yıkım ve yeniden değerlendirme önlemlerini hızlandırmak,

İçme suyu ve atık suların deşarjını, kamusal yaşamsal önlemlerin merkezi görevi olarak, tüm alanlarda, nitelik olarak yüksek bir düzeyde sağlamak,

Merkezi uzak ve yakın ısıtmanın sağlanmasını, çevre dostu Enerji-Isıtma Kenetlenmesi temelinde yıkım gerektiren konut alanlarında olanaklı kılmak,

Gerekli yıkımların yüklerini, konut şirketleri ve altyapı kuruluşları için ekonomik olarak katlanılabilir bir düzeyle sınırlandırmak,

Kentsel dönüşüm kapsamındaki zorunlu uyarlama önlemlerini, ilgili kentler ve bölgeler için ek bir rekabet dezavantajı olmaksızın olanaklı kılmak.

3.6. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü

Kentlerimiz, bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yerseçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de kuvvetle hissedilen bu çöküş, yalnızca hala kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yüzyıldan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir.

Kentsel yenileme kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır. Bu noktada, kentsel çöküntünün nedenlerini de kısaca irdelemekte yarar görülmektedir. Ancak bu nedenleri geçmişe dayanarak

açıklamak gerekecektir. Daha önce sözedildiği gibi, kentsel çöküntünün ortaya çıkma nedenleri, gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika'da sanayileşmenin getirdiği hızlı değişim ve dönüşümlerle ilişkilendirilebilir. Bu ülkelerde kentsel çöküntüye yol açan çok önemli bir diğer faktör ise, II. Dünya Savaşı olmuştur. Bombalanarak yıkılan şehirlerin yeniden inşası beraberinde kentsel korumayı da içine alan yeni kavramsal tartışmaları getirmiştir. Az gelişmiş ya da Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise kentsel çöküntünün nedenleri genellikle farklıdır. Bu ülkelerde yaşanan çöküntü, yine sanayileşmenin etkisiyle, kademesiz, denetimsiz, kontrolsüz ve sınırsızca büyümeye çalışan kentlerin maruz kaldığı bir tür çöküntüdür.

Ülkemiz kentleri de tamamen bu şekilde büyümeye çalışmakta ve hatta metropolitenleşme süreçlerini de tıpkı kontrolsüz kentleşme süreçleri gibi yaşamaktadırlar. Tek fark, metropolitenleşme süreçleri sonucunda yaşanan kentsel ve sosyal sorunların, kentleşme süreçlerinde yaşananlardan çok daha karmaşık olmasıdır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur: Sanayileşme, gelişmiş ülkelerde de, az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde de kentsel dönüşümlere yol açtığı halde, çevre kalitesi, gelişmiş toplumlarda genellikle yüksek kalmıştır. İkisi arasındaki farkın temelinde az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde varolan dengesiz ve ucuz sanayileşme ve kentleşme yatmaktadır. Sanayileşmenin getirdiği sosyo-ekonomik dönüşüm, hızlı, kontrolsüz kentleşme süreci ve modernleşme çabaları ile birlikte, yirminci yüzyıl, son derece ciddi kentsel sorunlara sahne olmuştur.

Özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında bombalanarak zarar gören, yakılıp yıkılan kentlerin yeniden canlandırılması, rehabilitasyonu gibi konularda odaklanan ilgili çevreler, kentlerin çöküntü alanlarının yenilenerek kentlere kazandırılması amacıyla çeşitli arayışlar içine girmişlerdir. Bu amaçla 1950'lerden başlayarak, Avrupa ülkelerinde çeşitli toplantılar yapılmış; kampanyalar açılmış; böylelikle kentsel yenilemenin ilkeleri saptanmaya çalışılmıştır.

Bu çabalara, 1956 yılında Leo Grabler tarafından, Batı Avrupa'nın bombalanmış şehirlerinin yeniden inşası konusunda hazırlanan araştırmalarını, aynı yıl Almanya'da şehir planlamanın tarihçesi ve yeniden inşa konusunda gerçekleştirilen konferansı, 1980 yıllarında Avrupa çapında yeniden yapılanma konulu bilimsel araştırmaları, 1987 tarihli Bellagio Konferansı'nı örnek göstermek^{133[2]} ve Avrupa Konseyi'nin 1981 yılında başlattığı "Urban Renewal" adlı kampanyayı^{134[3]} anımsamak yerinde olacaktır. Avrupa ülkelerinde eş zamanlarda, Amerika'da da benzer çabalara rastlamak mümkündür. Sürdürülebilir kentler yaratmak, hem konut alanlarını, hem de toplumları geliştirebilmek ve bunları ekonomik gelişmeye paralel olarak ileriye götürmek bu çabalar arasında yer almaktadır. Kentlerin, fiziksel, ekonomik ve aynı zamanda sosyal açılarından bozulması ile sonuçlanan bu süreci önlemede yerel yönetimler ne yazık ki yeterince etkili olamamakta; başta eski kent merkezleri olmak üzere kentin çeşitli bölgeleri, bu süreçten son derece olumsuz yönde etkilenmektedir. Tarihi kent çekirdekleri, bir zamanlar belli bir amaçla inşa edilip sonradan terkedilmiş sanayi ve depolama alanları, doklar, el değiştirmiş, sakinleri değişmiş özgün nitelikli mahalleler ve benzeri alanlar, yukarıda sayılan nedenlerden biri ya da birkaçına bağlı olarak köhnemeye bırakılmakta; kentsel alan içinde kaybolup gitmektedir.

Bu çalışmada İstanbul metropolünün, terkedilip köhnemeye bırakıldığı ya da kötü koşullarda kullanıldığı için kentsel yenilemeye muhtaç olan, kurtarılmayı bekleyen kentsel alan parçalarından örnekler verilerek, yerel yönetimlere bu konuda bir politika geliştirmeleri için yardımcı olmaya çalışılacaktır. Ancak konuyu daha iyi kavrayabilmek amacıyla öncelikle kentsel yenileme kavramı üzerinde kısaca durulacaktır.

Carneere, J., Demaziere, C., (2002). Urban Planning And Flagship Development Projects: Lessons From Expo 98, Lisbon, Planning Practice & Research, 17, 1.

3.6.1. Kentsel Yenileme Olgusu

Genel bir çerçeve içinde, kentsel yenileme, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları gözönünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel yenileme, bunu, terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır.

Kentsel yenileme eylemlerinin türlerini kısaca şöyle sıralamak mümkündür:

a-Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival - Revitalization):

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

b-Yenileme - Yenilenme (Renewal - Renovation):

Kentsel alanın yenilenmesini konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır.

c-Yeniden Oluşum (Regeneration):

Tümüyle yokolmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcutun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir.

d-Soylulaştırma (Gentrification):

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir.

e-Eski Haline Getirme (Rehabilitation):

Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir.

3.6.2. Kentsel Yenileme Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentsel yenileme düşüncesinin, 19. yüzyılın bitip, 20. yüzyılın başladığı ve sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan büyük dönüşümlerin başgösterdiği dönemlerde ortaya çıktığını söylemek mümkündür. Aşırı nüfus hareketleri, yoğunlaşmaları ve yığılmaları ile birlikte, başta kent merkezleri olmak üzere tüm kentsel alanda bir dönüşüm başlamış, kent merkezlerinde yaşayan nüfusun yerini yeni sosyal tabakalar almıştır. Buna işlevsel anlamda dönüşümlerin de eklenmesi ile birlikte, kentsel çöküntü kendini göstermiştir.

Tarihi kent merkezlerinin boşalması sonucu, bu alanda mevcut olan konut fonksiyonu, yerini ticaret birimlerine, küçük imalathanelere ya da depolara bırakmış, burada yaşayan nüfus da merkezleri terketmiş,yeni fonksiyonların getirdiği yeni bir sosyal tabaka merkeze yerleşmiştir. Bu işlevsel dönüşüm, kent merkezlerini son derece olumsuz yönde etkilemiş, kent merkezleri, hem sosyo-kültürel, hem de fiziksel açılardan özgün niteliklerini kaybetmişlerdir. Özellikle de II. Dünya Savaşı'ndan büyük hasarla çıkan ve tarihi zenginlikleri dolayısıyla büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri konuyla yakından ilgilenmeye ve çözüm arayışlarına itmiştir. Böylelikle, kentin sorunlu alanları olarak görülen alanların yenilenmesi ve bu suretle kente kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış; hükümetlerin bu konuda geliştirdikleri politikalar ve çeşitli tarihlerde gerçekleştirilen toplantılar, hazırlanan raporlarla kentler yenilenmeye, yeniden canlanmaya başlamışlardır.

3.6.3. Avrupa ve Amerika'da Kentsel Yenileme Olgusuna Yaklaşım

Avrupa ülkeleri ve Amerika'da kentsel yenileme yukarıda sayılan nedenlerle 1950' lerde önem kazanmış ve zaman içinde hak ettiği yeri bulmuştur. 1970 yılları kentsel yenileme ile ilgili arayışların, çalışmaların sürdürüldüğü yıllar olarak ifade edilebilir. 1980' lerden bu yana ise, kentsel yenileme ilkesel bazda yerleşmiş, özümsemiş ve bu yönde uygulamalarla kendini ispat etmiştir. Yasalarda yerini bulan kentsel yenilemenin örgütsel-kurumsal formülleri de oluşturulmuş, böylelikle uygulamada sorunlar yaşanması olasılığın

ın önü kesilmiştir. Avrupa Konseyi konuyla ilgili çalışmalar yapmış; 1981 tarihinde bir kampanya başlatmış; adı "Urban Renewal" olan Kampanya'nın adı, daha sonra, bu kavramın yıkıp yeniden yapma gibi bir içerik taşımasından ötürü, "Urban Renaissance" olarak değiştirilmiştir. Kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması, kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi gibi temel ilkeleri olan kampanya, pek çok Avrupa kentinin yenilenmesine katkıda bulunmuştur.

1980 ortalarında, tüm Avrupa'da yeniden yapılanma üzerine bilimsel çalışmalar başlatılmış; 1987 tarihinde gerçekleştirilen Bellagio Konferansı, savaş sonrası kentlerinde yeniden yapılanmayı konu alan pek çok farklı disiplini biraraya getirmiştir. 1990 tarihinde Avrupa Topluluğu Komisyonu tarafından hazırlanan ve kentsel çevreyi ele alan "Green Paper"ın katkısı ile, Batı Avrupa hükümetleri kentsel planlamaya ilişkin kendi hedeflerini ortaya koymuşlardır. Bu hedefler arasında kentsel alanın yeniden canlandırılması, ilk sıralarda yer almaktadır. 1990 'da yayınlanan bu rapor, 1993 tarihinde Çevre Departmanı'nca yeniden düzenlenmiş; "Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim" başlığıyla yayınlanmıştır. Bu raporun oluşumunda, Hükümetin kentsel alanda yaşam koşullarını ve canlılığını sürdürme ve artırma çabalarının büyük payı olduğu bilinmektedir. Sözkonusu raporu, 1994'te "Canlı ve Yaşanılır Kent Merkezleri: Mücadele Toplantısı" adlı toplantı ve bu toplantıya ilişkin rapor

izlemiştir¹³⁵. Aynı yıl imzalanan Aalborg Sözleşmesi ile, sürdürülebilir kentler oluşturmak üzere ölçütler belirlenmiş; yerel yönetimlere bu amacı gerçekleştirmede üstlenmeleri gereken roller tanımlanmıştır.

Bu sözleşme bağlamında oluşturulan ‘‘Avrupa Sürdürülebilir Şehirler-Yerleşmeler Kampanyası’’ ile, tüm yerel yönetimler bu kampanyaya katılmaya davet edilmiş ve sözleşmeyi benimseyip imzalamaları öngörülmüştür. Bu gelişmeler ve çabalar sonucunda kentsel yenilemeye ilişkin kriterler, ilkeler belirlenmeye çalışılmış; hükümetlerin ve yerel yönetimlerin bu konudaki sorumluluklarına dikkat çekilerek, önemli görevler üstlenmelerinin gerekliliği vurgulanmıştır.

Amerika da uzun yıllardır kentsel alanların yenilenmesi, canlandırılması ve geliştirilmesi amacıyla çeşitli çalışmalar yapmaktadır. Eyaletler bazında hazırlanan gelişim ve yenileme planları ile kentsel alanların canlandırılması sağlanmaya çalışılmakta, bu konuda politikalar ve stratejiler geliştirilmektedir. Bu çabalar, 1997 tarihli ‘‘Amerikan Toplumunu Yenileme Yasası’’nda da yerini almıştır^{136[8]}. Bu yasa ile, Amerikan İskan ve Kentsel Kalkınma Departmanı (HUD) ‘nın mülkiyetinde bulunan boş ve niteliksiz yapıların, buldukları alanda yetkili olan yerel yönetimlere devredilmesi olanağı tanınmıştır. Yerel yönetimler bu yapıları altı ay içinde, kar amacı gütmeyen toplum geliştirme birimlerine satarlar. Bu birimler, sözkonusu yapıları düşük gelirli ailelerin satın alabilmeleri amacıyla elverişli hale getirir, yeniler, restore eder ve satışa sunarlar.

Yine Amerika’da hazırlanan bir yasa değişikliği tasarısına göre¹³⁷ yerel yönetimlere, kentsel yenileme konusunda oldukça önemli yükümlülükler verilmektedir. Tasarı, yerel yönetimlerin her yıl 30 Eylül’e kadar bir yıllık finansal rapor hazırlamasını, bu rapora ek olarak aşağıda belirtilen bilgileri de temin etmesini öngörmektedir:

¹³⁵ Diefendorf J., Urban Reconstruction In Europe After World War I, Urban Studies 1989, Vol.26, S.128

¹³⁷ Romaya S., Alden J., Urban Regeneration, Urban Design And Tourism: The Vision And The Reality, Planning For A Broader Europe, VIII. Aesop Congress Proceedings Vol. 4, İstanbul 24-27 Ağustos 1994, S.202-222

Avrupa ülkeleri ve Amerika'nın uzun yıllardan beri sürdürmekte olduğu kentsel yenileme çabaları, aynı zamanda kentsel koruma ilkeleri ile de ilişkilendirilmekte, bütüncül koruma ilkesinin ışığında gerçekleştirilen kentsel yenileme eylemleri, bir yandan kentsel kültür mirasını yakın çevresiyle birlikte koruyup yaşatırken, diğer yandan kentlerin çöküntü bölgelerini ıslah edip, bu alanları, öngördüğü yeni fonksiyonlarla renklendirmeye, canlandırmaya ve kente kazandırmaya yardımcı olmaktadır.

3.7. Ülkemizde Kentsel Yenileme

Ülkemizde kentsel yenileme süreci, Avrupa ülkeleri ve Amerika'ya göre oldukça gerilerde seyretmektedir. Kentsel koruma bilincinin geç de olsa yerleşmeye başladığı ülkemizde, kentsel yenileme kavramı henüz yeni yeni telaffuz edilmeye başlanmaktadır. Adı geçen ülkeler, kentsel yenileme olgusunu çoktan özümsemiş, ilkelerini ortaya koymuş; yasal, kurumsal ve örgütsel bazda formüle ederek uygulamaya geçmişlerdir. Türkiye'de ise kentsel yenilemenin yasal ya da örgütsel-kurumsal bazda yer alması gereken konum henüz belirlenmemiş; hatta bilimsel bir zeminde yeterince tartışılmamıştır. Kentsel yenileme kavramı, son yıllarda ilgili bilimsel çevrelerin söylemlerinde yerini almaya başlamışsa da, henüz son derece cılız olan bu çabaların geliştirilmesi için uzun bir zamana ihtiyaç olduğu açıkça görülmektedir.

Oysa ki hızla gelişen, değişen, yoğunluğu giderek artan ve üstelik kültür mirası açısından da son derece zengin olan büyük kentlerimizde, mevcut potansiyeli değerlendirerek, eskimeye başlayan kentsel alan parçalarını kentlerimize kazandırmak, onlara yeni fonksiyonlar yükleyerek canlanmalarını, gelişmelerini ve ıslahlarını sağlamak, sosyo-kültürel ve ekonomik açılarından kentlerimiz için büyük bir kazanç anlamına gelecektir. Bu nedenle, kentsel yenilemeye hakettiği önemi vermek, bu amaç doğrultusunda öncelikle kentsel yenilemenin ilkelerini tartışıp saptamak ve ardından konunun yasal ve kurumsal çerçevesini ortaya koymak yerinde olacaktır. Kentsel yenilemede yetki sorunsalının netleştirilmesi, uygulamaya geçmede en önemli adımlardan biri olacaktır.

3.7.1. Yerel Yönetimlerin Kentsel Yenilemede Üstlenmesi Gereken Roller

Görüldüğü üzere, kentsel yenileme, kentlerin yeniden, yeni bir anlayışla ele alınıp fiziksel çevre kalitesini yükseltmede önemli bir araçtır. Kentsel yenilemenin sürdürülebilir kentlerin oluşumundaki önemi açık olmakla birlikte, bu projeleri oluşturmada, yasalarımızdaki boşluk nedeniyle nasıl bir örgüt şeması kurulması gerektiği henüz net değildir. Bir görüşe göre, kentsel yenileme projelerinin oluşumunda :

- 1- O yerin sakinlerinden oluşan bir komite oluşması
- 2- Şehir plancılar, mimarlar, ekonomistler, sosyologlar, ekologlar ve hukukçulardan oluşan bir komite (Teknik danışman niteliğinde)
- 3- Planların uygulanması ve kontrolü konusunda sorumlulukları olan yerel yönetim temsilcileri
- 4- Merkezi yönetim temsilcileri
- 5- Dernekler, vakıflar, birlikler ve özel şahıslar gibi konuyla ilgili olanlar hep birlikte yer almalıdır.

Görüşte konunun finansal şeması üzerinde de durularak, banka kredi sistemleri, merkezi-yerel yönetim fonları, dernek, vakıf bütçeleri ve özel bütçelerle finansal sorunlara çözümler önerilmektedir. Gerçekten de, kentsel yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi, uzmanından idareye, özel şahıslardan o yerin halkına dek uzanan bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Ancak, projenin sorumlusu, yürütücüsü kim olacaktır? Kanaatimizce, kentsel yenileme projeleri yerel yönetimler eliyle gerçekleştirilmelidir. Ancak mevcut kanunlarla yerel yönetimlere verilen yükümlülüklerin, bu amacı gerçekleştirmede hiç de yeterli olmadığı açıktır.

Yerel yönetimlere yasa ile verilmesi gereken yükümlülükleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.¹³⁸

1- Yerel yönetimler, kentlerin sağlıklı ve dengeli gelişimini sağlamak amacı ile, kentlerin çöküntü bölgelerinde kentsel yenileme projeleri hazırlamakla yükümlüdürler.

2- Bu görevi gerçekleştirmek üzere, kendi bünyelerinde ‘‘kentsel yenileme büroları’’ kurarlar. Mimarlar, şehir plancılar, peyzaj mimarları, inşaat ve çevre mühendisleri, sosyologlar, hukukçular ve ekonomistler bu bürolarda istihdam edilirler.

3- Kentsel yenileme projelerini gerçekleştirmek üzere, yerel yönetimler bir kentsel yenileme programı oluştururlar.

4-Yerel yönetimler, kentsel yenileme uygulamalarını gerçekleştirirken, gerek karar alma sürecinde, gerekse uygulama safhalarında, kentsel kültür mirasını korumak ve gözetmek üzere, KTVKK ile işbirliği ve eşgüdüm içinde çalışırlar.

5-Kentsel yenileme uygulaması yapan yerel yönetimler, ilgili meslek odaları ile de işbirliği yaparak, görüşleri doğrultusunda hareket ederler. Bu amaçla, ilgili meslek odalarının temsilcilerinden oluşan bir ‘‘Danışma Kurulu’’, yerel yönetimlerin karar alma ve uygulama sürecinde yer alacaktır.

6-Yenileme projelerine ilişkin kararları alma sürecine, o yerin sakinlerinden oluşan bir komite de dahil olacaktır.

7-Kentsel yenileme projelerinin uygulama aşamasında ortaya çıkacak finansal sorunları çözümlenmek üzere, bir ‘‘Kentsel Yenileme Araştırmalar - Uygulamalar Fonu’’ oluşturulur. Araştırma ve proje maliyetleri bu fondan karşılanır. Yenileme alanlarında artan değerler karşılığında mülk sahiplerinden

¹³⁸ Romaya S., Alden J., Urban Regeneration, Urban Design And Tourism: The Vision And The Reality, Planning For A Broader Europe, VIII. Aesop Congress Proceedings Vol. 4, İstanbul 24-27 Ağustos 1994, S.202-222

alınacak vergiler yine bu fona aktarılarak fonun devamlılığı sağlanır. Şema 1 ve Şema 2’de kentsel yenileme projelerinin oluşturulmasında öngörülen örgüt yapısı ve finansal olanaklar görülmektedir:

SONUÇ

Türkiye’de planlamanın temel çerçevesini çizen 3194 sayılı kanunu,diğer ilgili kanunlar ve kurumsal çerçeve planlamanın temel işlevi olan eşgüdüm yerine yetki karmaşalarına neden olmuştur. Mevcut planlama sisteminde,planlamadan sorumlu kurumlar parçalı hale getirilerek,yetki alanları çoğunlukla üst üste çakıştırılmıştır.Planlamadan sorumlu kurumlar arasında koordinasyonu sağlayacak mekanizmalar kurulamamıştır.Yürülükteki yasal dayanaklarda,plan düzeyleri amaç,yetki,yöntem ve ilkeler net ortaya konmamıştır.

Böylesi bir ortamda kent mekanı kazanımlarını en üst düzeye çıkarmaya çalışan gruplar,kurumlar ve bireylerin gösteri alanına dönüşmüş,kamu ve toplum yararı kararları geri plana itilmiştir. Her şeyden önce denilebilir ki planlama temelde bir eşgüdüm sorunudur.Planlama kademelerinin aralarındaki ilişkiler bir bütünlük içinde belirlenmeden,hangi düzeyde,hangi kapsamda planlar hazırlanacağı ve bunların ne tür bir kurumsal düzenleme gerektiği saptanmadan mevcut planlama sisteminin işlenmesi mümkün değildir.

KAYNAKÇA

ÇUBUK,M.,“İmar Mevzuatının Şehircilik mevzuatına Türk Şehirciliğine Sistematik Bir Yaklaşım Denemesi”, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul, 1999.

DÜNDAR, Özlem, TEKEL, Ayşe, “Kent Mekanına Kimler Biçimlendirmeli? Aktörler ve İdeolojilerimi, Halk mı Yoksa... İdeoloji”, Erk ve Mimarlık Sempozyumu, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 11-13 Nisan, İzmir, 1996.

Sönmez,T., İmar Mevzuatının Değerlendirilmesi,Mimarlık, Temmuz ,Sayı 7, 1974,s.8.

Fındıkoğlu, C., Kentleşme ve Hukuk, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Kenteşme Komitesi Toplantısına Sunulan Rapor, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul,1996,s.1-3.

<http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=16816>

KELEŞ, R.,”Urban Poverty in the Third Worlds Theoretical Approaches and Policy Options, (With Special Reference to the Middle East)”, Tokyo, 1988.

DPT., “Beşinci Beş Yıllık Plan Destek Çalışmaları: 2: Beşinci Bes Yıllık Kalkınma Planı Döneminde Sektörel Gelişmeler” (1985–1989).Yayın No DPT: 1975.

DRAKAKIS - SMITH. D., “Third World City.Methuen”, London, 1987.

KARTAL, S. K., “Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentlileşme”, Yurt Yayınlan No: 6. Ankara, 1992.

Milliyet Gazetesi, "En Kalabalık 10 Kent", 24 Ekim, 1992.

ŞENYAPILI, T., “Bütünleşmemiş. Kentli Nüfus Sorunu”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Yayın No: 27. Ankara, 1978.

HART. C. M.. "Peasants Come To Town", Social Aspect of Economic Development. 2. Conference. İstanbul, p.61-62, 1963.

<http://www.muhteva.com/ic-goc-t75985.html>

MARDOY, J. E., SATTERTHWAIT. D., “Squatter Citizen: Life in the Urban Third World”, Earthscan Publications Ltd. London. p.51, 1989.

ARI, O., “Sosyoloji Ders Notları”, Boğaziçi Üniversitesi, Ön lisans Yüksek Okulu, İstanbul, 1976.

- LOZANO, E. E., "Housing The Urban Poor in Chile : Contrasting Experiences under Christian Democracy and Unidad Popular, Latin American Urban Research, vol. 5, ed. W. A. Cornelius, F. M. Trueblood. Sage. Beverly Hills, p.94-177, 1975.
- ECKSTEIN, S., (1977), The Poverty of Revolution: The State and the Urban Poor in Mexico, Princeton University Press, Princeton, p.64-67.
- GRIMES, O.F.JR., (1976), Housing For Low Income Urban Families! Economics and Policy in the Developing World, The Johns Hopkins University Press. London.
- JUPPENLATZ. M., "Cities in Transformation: The Urban Squatter Problem of the Developing World", University of Queensland Press. Queensland, 1970.
- TURNER, B., Building Community: A Third World Case Book From Habitat International Coalition, Great Britain, 1999.
- RODELL M.J., SKINNER K.J. (1973), "Contemporary Self-Help Programs". People, Poverty and Shelter: Problems of Self-Help in the Third World, Ed. M.J. Rodell, R.I. Skinner. McGraw-Hill, London, p.4-5.
- PALMER, E. K., PATTON. C.V., "Evolution of Third World Shelter Policies". Self-Help Shelter: International Perspectives and Prospects*, ed. by C.V. Patton Temple University Press. Philadelphia. P.3-18, 1988.
- VILORIA, J.G., WILLIAMS, D., "Evaluation of Community Upgrading Programs in Metro Manila". Shelter Upgrading For The Urban Poor, ed. by. R.J. Skinner. J.L. Taylor. E.A. Wegelin, Island Publishing House, Manila, p. 11-26, 1987
- SERAG-EL-DIN H.B., The Effects Of Combined Upgrading and New Development Schemes on Housing Patterns of the City: Case Study of Ismailia Project in Egypt", International Journal for Environmental Science. Vol 14, No 4, Printed in United States, p.259-272, 1990.
- LIU, T.K., TAN, S.A., "Urban Context". Housing Asia Millions: Problem, Policies and Prospects For Low-Cost Housing In Southeast Asia. ed. by. S.H.K. Yeh, A.A. Laquian. International Development Research Centre, Ottawa. p; 13-29, 1979.
- TAYLOR. J.L WILLIAMS, D.G., "Problems and Issues in Asian Urban Areas - the Response of Planning Practice", Urban Planning Practice in Developing Countries, ed. by. J.L. Taylor, D.G. Williams. Pergamon Press. USA. p.5, 1982
- UN., "Community Development in a Large-Scale Housing Project: The "23 January" Housing Projects in Caracas. Venezuela". Social Aspects and

Mannngement or Mousing Projects, United Nations, New York, p.4.1-58, 1970.

FİELD, B. G.. "Controlled Urbanization: A Planned Approach to the Housing Crissis", International Journal for Housing Science vol.13, No.3. Printed in the United Stales, p. 233-242, 1989.

BARRY, R. G. and CHORLEY R. J.. Atmosphere, Weather and Climate. Routledge, London, 1998.

KELEŞ, Ruşen, "Kentleşme ve Çevre Politikaları", Şehirleşme ve Çevre Konferansı, TÇSV, Yayını, s. 72, Ankara 1987.

KELE, "Unsal, Kent Ve Siyasal Şiddet", Sbf. Yayım, Ankara 1982.

KIŞLALIOĞLU, Mine, BERKES, Fikret, "Çevre ve Ekoloji", Remzi Kitabevi Yayını, İstanbul 1993.

EROL, O. Dördüncü Çağ (Kuaterner). A.Ü. DTCF Yayınları No: 289, Ankara, 1979.

AKINCI, F., "Viewpoint the aftermath of disaster in urban areas: An evaluation of the 1999 earthquake in Turkey", Cities, 21, 6, 527-536, 2004.

BIRKLAND, T., "Natural disasters as focusing events: Policy communities and political response", Mass Emergeinces and Disasters, 14 2, 221-244, 1996.

FEMA, "Project Impact: Building Disaster-Resistant Communities," call 1-800-227-4731, FEMA web site : www.fema.gov.

Dr. Kent Plancısı Mehmet Çakılcıoğlu Y. Kent Plancısı Ömer Faruk Cebeci

HALL, S., Hickman, P., Neighbourhood renewal and urban policy: a comparison of new approaches in England and France, Regional Studies, 36, 6, 691- 707,2002.

QUARANTELLI, E., "Disasters are different, therefore planning for and managing them requires innovative as well as traditional behaviour". In Proceedings of the Third Emergency Planning and Disaster Management Conference, Lancaster University, 1995.

FISCHER, H. W., "Response to Disaster", University Press of America,1998.

WİTT, J. L, "Creating Disaster Resistant Communities", Disaster Recovery Journal, 12,1999.

NOZICK, M., "No Place Like Home", Building Sustainable Communities, Ottawa, Canadian Council on Social Development,1992.

GÖKSU, F., "Urban regeneration from the viewpoint of the private sector", International Urban Regeneration Implementations Symposium, 263-265, Istanbul, 2004.

ÖZDEN, P., Kubat, S., "Türkiye'de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler", itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, 2, 1, 7788,2003.

<http://www.worldbank.org>

ŞENER, S. ÖZÇEVİK,Ö., ALTUN,C., ŞENER, E., "Post disaster temporary shelter settlement pattern and unit development project for Istanbul, European Comission/ Operations in candidated counrites, Directorate of Urban Transformation and New Settlements, The Metropolitan Municipality of Istanbul and Istanbul Technical University, Urban and Environmental Planning Research Center, Project Report",1996.

ÇUBUK M., Çağdaş Kentsel Kültür Mirası Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, Sunuşlar, Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul 1998

KIRAY M.B., Kentleşme Yazıları, İstanbul 1998

OLSON, C. L., "The American Community Renewal Act, The Heritage Foundation Issue Bulletin 1997.

CARNEERE, J., DEMAZIERE, C., "Urban planning and flagship development projects: Lessons from EXPO 98, Lisbon, Planning Practice & Research", 17, 1, 2002.

DIEFENDORF J., "Urban Reconstruction in Europe After World War II, Urban Studies 1989", Vol.26, s.128

ROMAYA S., ALDEN J., Urban Regeneration, Urban Design and Tourism: The Vision and The Reality, Planning for a Broader Europe, VIII. AESOP Congress Proceedings vol. 4, İstanbul 24-27 Ağustos 1994, s.202-222

AKDENİZ, H., 2001,İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi, Ankara.

ALTINBAŞ, Ü., 2005, Tarım Topraklarının Amaç Dışı Kullanımının Çevre Üzerine Etkisi, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Toprak Bölümü, İzmir.

ARSLAN, R., 1997, Arazi Kullanış Ekonomisi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.

ÇELİK, K., 2006, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Devran Matbaacılık, Ankara.

DEMİREL, Z., 1999, Arazi Topplulaştırma, 2. Baskı, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- Eke, F., 2000, Ticaret ve Turizm Öğretimi Okulları İçin Şehircilik ve Planlama, MEB, Ankara.
- Keleş, R., 2002, Kentleşme Politikası, 7. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tekeli, İ., 1993, Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, 4.Harita Kurultayı, Ankara, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, s.224.
- Uzun, B., 2000, Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, KTÜ, FBE, Doktora Tezi.
- Üstünişik, B., 1998, Belediyeler ve Arsa Sorunu, Çağdaş Yerel Yönetimler, Ekim 1998, Ankara.
- Yıldız, N., 2000, Kamulaştırma Tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Walter Sele, 1994, İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar-Panel, İstanbul, TMMOB HKMO İstanbul Şubesi.
- BA, Vision Stadtumbau, Position der Brandenburgischen Architektenkammer, Frankfurt, im Frühjahr, 2003.
- BMBF, Auf dem Weg zur Stadt 2030 Herausgeber, Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), September 2003, 35 s.
- DİE, 2003, 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Yayın No: 2759, Mart 2003, Ankara, 305s.
- DST, Stadtumbau-starke Partnerschaft für die Zukunft die Staedte, Gemeinsame Positionspapier, Deutscher Städtetag (DST), GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft e.V. - AGFW -bei dem Verband der Elektrizitätswirtschaft e.V. (VDEW), Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e.V. (BGW), Verband kommunaler Unternehmen e.V. (VKU), Februar 2006
- GOLDSCHMIDT, Jürgen, Umlegung im Stadtumbau, Bodenordnung, www.staedtebau-recht.de, 2004
- GÖKSU, Faruk, 2004, Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTr-Menkulleştirme), 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyum "Şehircilikte Reform", 6-7-8 Kasım 2003, Mersin, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Mersin Üniversitesi, s: 199-209.

- GÖRGÜLÜ, Zekai, 2005. “Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı”, Cumhuriyet Gazetesi, 21.10.2005.
- İBB, 2003, İstanbul İçin Deprem Master Plan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Dairesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, 7 Temmuz 2003, ix+1334.
- JUNG, Dietmar, Stadtumbau: Aufgaben-Ziele-Geschichte-Probleme, Kommunal-Info, Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V., 2005, Heft 3,
- KELEŞ, Ruşen, 1996, Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara, 510s.
- KESKİN, Devrim-SÜRAT, Öykü-ÖZGE, Yıldırım, 2003, Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir? Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003), TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 398-413.
- KONUK, Güzin, 2003, Kentsel Rönesans/Uyanış, Kentsel Gelişmeyi Yönlendirmede/Planlama İlişkisi İçinde/Kentsel Tasarım Bakış Açısından/Kentsel Regenerasyonun Yeri, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu (28-29-30 Mayıs 2003), Mimar Sinan Üniversitesi Yayını, ISBN: 975-7634-58-1, İstanbul, s: 62-63.
- KÖKTÜRK, Erdal, 2003, Türkiye’de ‘Gecekondu ve İmar Affı’ Üzerine Bir İnceleme, hkm Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Sayı: 2003/89, ISSN 1300-3534, Ankara, s: 49-66.
- MEERHEIM, Bodo, Stadtumbau als kommunalpolitisches Handlungsfeld - Ansatzpunkte, Perspektiven und Probleme, Stellungnahmen der Fraktionsvorsitzenden1) des Stadtrates der Stadt Halle (Saale), <http://www.isw-online.org/iswdb/einpartikel.php?id=289>
- REUTER, Franz, Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau, www.gi.geo.tu-dresden.de/bo/Hauptseite/veroeffentlichung/stadtumbau.pdf, 2004
- SÖKMEN, Polat, 2003, Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003), TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 47-51.
- TEKELİ, İlhan, 2003, Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003), TMMOB Şehir

Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 2-7.

ÜNAL, Yücel, 2003, Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, Ankara, 208s.

YAYED, Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı Üzerine YAYED Görüşü, www.yayed.org, 2006.

ÖZGEÇMİŞ

Ekrem Vanlı 1987 yılında Eskişehir’de doğmuştur. Orta ve lise eğitimini İstanbul’da tamamlamıştır.2008 yılında Haliç Üniversitesi’nin Mimarlık Bölümünden mezun olmuştur.2008 yılında Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalında Yüksek Lisansa başlayıp, Pamir Mimarlık, Baba Mimarlık ofislerinde çalışmış olup, şuan Zeytinburnu Kiptaş Kentsel Dönüşüm Ofisinde çalışmaya devam etmektedir.

ŞEKİL KAYNAKÇASI

- Şekil 2.1. Tarım Arazisinin Arsaya Dönüşüm Süreci . Üstünişik, B.,2000 Ankara
- Şekil 2.2.Örnekleme noktalarının dağılımı (İBB)
- Şekil. 2.3.Yaşanabilir alan indeksi, KAKS ilişkisi (İBB)
- Sekil 3.1.Saçak parapetlerinde bozulmalar (DİE, 2000)
- Sekil 3.2. Parapet ve cepheden bozulmalar (tubitak)
- Sekil 3.3. Cephede sonradan yapılan değişiklik (DİE, 2000)
- Sekil 3.4. Pencere ve balkonların durumu (Sele, 1994)
- Sekil 3.5. Yağmur suyu cepheleri bozmuştur (DİE, 2000)
- Sekil 3.6. Balkon sularının cephe hasarına etkisi Yirmibeşoğlu, F., (1993).
- Sekil 3.7. Su cephe kaplamalarını bozmuştur (tubitak)
- Sekil 3.8. Sıva malzemeleri bozulmuştur Yirmibeşoğlu, F., (1993).
- Şekil 3.9. MS 0-2000 yılları arasında yüzey dalgası büyüklüğü $M_s \geq 6.8$ olan hasar yapıcı depremlerin dış merkez yerleri (episandır) Deprem bilgileri Ambraseys (2002)'den, şekil Armijo ve diğ. (2002) alınmıştır. Son 2000 yıllık dönemde özellikle büyük depremlerin Marmara Denizi'nin kuzeyinde yer alması ve bugün yerleri daha iyi saptanan aktif fay hatları ile (siyah kalın çizgiler) belirgin bir ilişki göstermesi Marmara Denizi'nde olası tehlikenin büyüklüğü hakkında bilgi vermektedir. (DİE, 2000)
- Şekil 3.10.. USGS'in veri bankasından alınan ve büyüklüğü 3 ve daha fazla olan depremlerin büyüklüklerine göre ölçeklenmiş dış merkez dağılımları. Kuzey Marmara'da yerleşen deprem etkinliğinin doğu-batı uzanımı oldukça belirgin bir biçimde gözükmektedir. Buradaki deprenselliğin Şekilde verilen tarihsel deprensellik örüntüsü ile oldukça iyi uyumlu olması tarihsel deprem veri tabanının güvenilirliği hakkında bir bilgi verebilir. Kırmızı noktalar bölgedeki il merkezlerini gösterir(DİE, 2000)