T. C. MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Mimarlık Ana Bilim Dalı

KENT MEKÂNININ BİÇİMLENMESİNDE İMAR MEVZUATININ ETKİSİ, BAŞIBÜYÜK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı
Yrd. Doç. Dr. İsmail GÜNUR

Mehmet KARAKOÇ (08.14.01.101)
İstanbul 2011

T.C.
Maltepe Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

KENT MEKÂNININ BİÇİMLENMESİNDE İMAR MEVZUATININ ETKİSİ, BAŞIBÜYÜK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet KARAKOÇ
(08.14.01.101)

Tez Danışmanı
Yrd. Doç. Dr. İsmail GÜNUR

İSTANBUL -2011

Bu tez çalışması, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..... / ..... / ..... tarih ve ..... / ..... sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından ……. ***…….. Yüksek Lisansı Tezi*** olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

Yrd. Doç. Dr. İsmail GÜNUR
Danışman

Prof. Dr. Emre AYSU
Üye

Prof. Dr. Gülşen ÖZAYDIN
Üye

ÖZET

Bu çalışma Yüksek Lisans Tezi olarak "Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi, Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği" başlığı ile T. C. Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalında yapılmıştır.

Bu tez çalışmasının amacı: İmar mevzuatının kent mekânının biçimlenmesindeki yerini ve konumunu tartışmak ve imar mevzuatının kent mekânının biçimlenmesinde en önemli etmenlerden biri olduğunu ortaya koymaktır.

İmar mevzuatı; kamunun kentsel fizikî yapı olan "kent mekânının biçimlenmesini" doğrudan yönlendirmek, düzenlemek ve denetlemek üzere koyduğu yasal düzenlemeler ve sınırlamalardır. Kamu tarafından geliştirilen birçok mevzuat çeşitli şekillerde kentsel gelişmeyi etkiler niteliktedir. Bu düzenlemelerin bir kısmı doğrudan kentsel gelişmeyi biçimlendirmek amacın taşımayıp etkileri dolaylıdır.

Tez iki temel kısımdan oluşmaktadır. Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi ve Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği.

Tezin ikinci ve üçüncü bölümü tezin birinci kısmını, dördüncü bölümü de ikinci kısmını oluşturmaktadır.

Tezin birinci bölümünü oluşturan girişinde; tezin amacı, kapsamı, yöntemler ve tanımlar yer almıştır.

İmar mevzuatı kavramı, Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası imar mevzuatları ve gelişmeleri tezin ikinci bölümündedir,

Kent mekânının biçimlenmesi, Cumhuriyet öncesi kent mekânının biçimlenmesinde imar mevzuatının etkisi ve Cumhuriyet sonrası kent mekânının biçimlenmesinde imar mevzuatının etkisi tezin üçüncü bölümünde irdelenmiştir.

Tezin dördüncü bölümü Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı projesini içermektedir.

Bu tez 2011 yılında hazırlanmıştır. 280 sayfadır.

Anahtar Kelimeler: İmar, İmar Mevzuatı, İmar Planı, Tasarım, Mimari Tasarım, Mimarlık, Sanat, Başıbüyük, Kentsel Dönüşüm,

ABSTRACT

Thıs work has prepared at T.C. Maltepe University, Science Institute, Main Branch of Architecture with topic "The Effects Of Zoning Regulations On Forming Of a Town Place, Başıbüyük Sample For Urban Area", which is a master thesis.

The aim of this thesis is discussing the place and position of zoning regulation on forming of a town place and showing that the most topic on forming of a town place is zoning regulations.

Zoning regulations are legal orders and limitations for directly diverting, correcting and controlling the forming of a town place which is an urban physical stage at public. Most regulations are not effecting the development of urban directly, their effects are indirectly.

This thesis based on two main parts. Effect of zoning regulations on forming of a town place and Başıbüyük sample for urban transformation area.

The first and entrance part covers the aim of thesis, concepts, methods and definition.

Second and third parts cover first section and fourth part cover second section.

The concept of zoning regulations before republic and after republic zoning regulations and developments are at the second part.

Forming of a town place, zoning regulations effect on before republic and zoning regulations effect on after republic are discussed at third part.

The fourth part of thesis covers Başıbüyük sample for urban transformation area.

The thesis has prepared at 2011 with 280 pages.

Keywords: Zoning, Zoning Regulations, Zoning Plan, Design, Architecture Design, Architecture, Art, Başıbüyük, Urban Transformation

TEŞEKKÜR

Her çalışmanın bir karar aşaması vardır. Neden, niçin nasıl gibi birçok soruların cevabının arandığı aşama. Bu aşamada sizi bir olayın, birinin veya birilerinin cesaretlendirmesi gerekmektedir.

Maltepe Üniversitesi; içinde yaşadığım ilçemin adını almış, yöresine ve yöre halkına birçok katkılar sağlamış, ilçemizi seçkin ve farklı kılmış, en önemlisi de ilçemizin tanınmasında büyük katkıları bulunmuş bir eğitim kurumudur.

Maltepe Üniversitesine hak ettiği ilgiyi göstermem konusunda değerli mesai arkadaşım Maltepe Belediyesi Eski Başkan Yardımcısı (2004-2009) Halim KANATÇI' nın uğraşlarının hakkını vermem ve kendisine teşekkür etmem gerekiyor. Bu esnada yardımlarından ve yüksek lisans yapmam konusundaki destek ve katkılarından dolayı kararım esnasında Yapı İşleri Daire Başkanlığı yapan Vedat ÇAKIRCA' ya da teşekkür ederim.

Çalışmamda beni yüreklendiren, cesaretlendiren, yardımını ve desteğini esirgemeyen, Mimarlık Fakültesi Eski Dekanım Prof. Dr. Aydın ESEN' e de teşekkürü bir borç biliyorum.

Öğrenim danışmanım Fen Bilimleri Enstitüsü Müdür Yardımcısı Yrd. Doç. Dr. Semra TOKAY' ın yardım ve yol göstermelerine çok şey borçluyum.

Derslerinden ve sohbetlerinden zevk aldığım ve kendileri ile tanışmaktan ve özellikle öğrencileri olmaktan onur duyduğum; Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölüm Bşk. Prof. Dr. İlter BÜYÜKDIĞAN' a ve Prof. Dr. Haluk SEZGİN çok teşekkür ediyorum.

Bu çalışmamda değerli katkılarından dolayı Maltepe Belediyesindeki mesai arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak, Tez danışmanım, Yrd. Doç. Dr. İsmail GÜNUR' a yardımları, desteği, yol göstermeleri, doküman yardımları, ayırdığı zaman ve verdiğim zahmete gösterdiği sabrından dolayı teşekkür ederim.

Mehmet KARAKOÇ
İstanbul 2011

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... ***IV***

ABSTRACT ..... ***V***

TEŞEKKÜR ..... ***VI***

İÇİNDEKİLER ..... ***VIII***

KISALTMALAR ..... ***X***

ŞEKİLLER ..... ***XII***

TABLOLAR ..... ***XIII***

RESİMLER ..... ***XIV***

HARİTALAR ..... ***XVI***

PLANLAR ..... ***XVII***

GRAFİKLER ..... ***XIX***

BELGELER ..... ***XX***

1. GİRİŞ ***1***

1..1. Çalışmanın Amacı 2

1..2. Çalışmanın Kapsam ve Yöntemi 4

1..3. Tanımlar ve Kavramlar 6

2. İMAR MEVZUATI KAVRAMI ***9***

2..1. Cumhuriyet Öncesi İmar Mevzuatları 21

2..2. Cumhuriyet Dönemi İmar Mevzuatları 25

2..3. Bölüm Sonucu 56

3. KENT MEKÂNININ BİÇİMLENMESİ ***58***

3..1. Cumhuriyet Öncesi Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi 64
3..2. Cumhuriyet Sonrası Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatı Etkisi 81
3..2. 1. 1955' e kadar ki dönem 84
3..2. 2. 1955 – 1972 Arası 92
3..2. 3. 1972 – 1985 Arası 97
3..2. 4. 1985 Sonrası 100
3..3. Kent Mekânının Biçimlenmesinde Yeni Arayışlar: Kentsel Dönüşüm Projeleri 115
3..4. Bölüm Sonucu 140
4. BAŞIBÜYÜK KENTSEL YENİLEME ÖRNEĞİ 155
4..1. Maltepe 157
4..2. Başıbüyük Mahallesi 164
4..2. 1. Tarihçe 170
4..2. 2. Nüfus 176
4..2. 3. Morfoloji 179
4..2. 4. Yerleşim ve Yapısal Doku 182
4..2. 5. Mülkiyet 200
4..2. 6. Mevcut Fonksiyon Bilgileri 209
4..2. 7. Yapı Stoku Analizleri 212
4..3. Planlarda Başıbüyük 219
4..3. 1. 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Başıbüyük 222
4..3. 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları 222
4..3. 3. 1/1.000 Ölçeli Uygulama İmar Planları 231
4..3. 4. Başıbüyük Kentsel Yenileme Planı 233
4..4. Bölüm Sonucu Ve Öneriler 251
5. SONUÇ VE ÖNERİLER 257
6. KAYNAKLAR 268
7. ÖZ GEÇMİŞ 276
8. EKLER 279

KISALTMALAR

Bimtaş : Bimtaş; Boğaziçi İnşaat Müşavirlik A. Ş.
bk. : Bakınız.
Bkn. : Bakınız.
BŞBB : Büyükşehir Belediye Başkanlığı
DİE : Devlet İstatistik Enstitüsü
DOP : Düzenleme Ortaklık Payı
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
E : Emsal; Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) da denir.
H : Yükseklik
Ha. : Hektar
İ. P : İmar Planı
İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İBŞB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İŞAT : İstanbul Şehircilik Atölyesi
JICA : Japan International Corporation Agency
K : Kanun
KASK : Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS). Emsal de denir. Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır.
KHK : Kanun Hükmünde Kararname
KOP : Kamu Ortaklık Payı
Mad. : Madde
maks : Maksimum
max. : Maksimum
Md : Madde

min.	: Minimum
N. İ. P.	: Nazım İmar Planı
R. G.	: Resmi Gazete
S	: sayfa
S. K	: . . . . Sayılı Kanun
S.R.G	: Sayılı Resmi Gazete
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
SWOT	: Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats (Dayanımları, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler)
T.T	: Tasdik Tarihi
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TOKİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
TSEK	: Türk Standartları Enstitüsü Kurumu
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
U. İ. P.	: Uygulama İmar Planı
Vb	: ve benzeri
yoğ.	: yoğunluk.

ŞEKİLLER

Şekil 2-1 : İmar Mevzuatı Kavramı (Bileşenler - Etmenler) 11
Şekil 2-2 : İmar Mevzuatı Kavramı (Bileşenler - Etmenler) Süreç akış şeması 12
Şekil 2-3 : İmar Mevzuatı Bileşenleri 13
Şekil 2-4 : İmar Kurumu Enstrümanları 16
Şekil 2-5 : İmar Mevzuatı, Planlama Mevzuatı İlişkisi 18
Şekil 3-1 : Kentsel Tasarım Argümanları 63
Şekil 3-2 : İmar mevzuatı – Uygulama İhtiyacı ilişkisi 118
Şekil 3-3 : Türk İmar mevzuatının hiyerarşik yapısı 141
Şekil 3-4 : Plan Hiyerarşisi 142
Şekil 3-5 : İmar Plan Türleri ("Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik", 1985) 146
Şekil 3-6 : Plan Onama Süreci (Belediyelerde) 151
Şekil 3-7 : Plan Onama Süreci (Belediyelerde) notları 152

TABLOLAR

Tablo 2-1 : Türk Mevzuatında Plan Türleri ve Planlama Hiyerarşisi (ÇEÇEN, 2010) _____ *49*
Tablo 2-2 :3194 Sayılı Kanuna Ek Ve Değişiklik Getiren Mevzuatın Yürürlüğe Giriş Tarihini Gösterir Liste ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985) _____ *51*
Tablo 2-3 : 3194 sayılı Kanunun değişen maddeleri ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985) _____ *52*
Tablo 3-1 : Planlama Süreçlerinde görev ve yetkiler _____ *149*
Tablo 4-1 : Yıllara göre Başıbüyük Mahallesi Nüfusu _____ *176*
Tablo 4-2 : Yıllara göre Maltepe İlçesi Nüfusu _____ *177*
Tablo 4-3 : Başıbüyük Yerleşke Bilgileri _____ *182*
Tablo 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Analizi _____ *201*
Tablo 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Fonksiyon Analizi _____ *209*
Tablo 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi _____ *212*
Tablo 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Yapı Cinsi Analizi _____ *215*
Tablo 4-8 : Başıbüyük Mahallesi Yapı Durumu Analizi _____ *217*
Tablo 4-9 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Kat Âdeti Analizi (Mevcut Durum) _____ *233*
Tablo 4-10 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Emsal Analizi (Mevcut Durum) _____ *234*
Tablo 4-11 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Fonksiyon Analizi _____ *234*
Tablo 4-12 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Emsal Analizi 235
Tablo 4-13 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) İle Getirilen Yeni Plan Kararlarının Mevcut İle Karşılaştırması _____ *235*

RESİMLER

Resim 3-1 : 1900'lü yıllar Ayasofya'nın önü (DİNÇER) ____ *77*
Resim 3-2 : Bayezid Meydanı: 1930'lu yıllar (DİNÇER) ____ *77*
Resim 3-3 : BOUVARD'IN Beyazıt Meydanı Projesi-1902 (DİNÇER) ____ *78*
Resim 3-4 : Sirkeci Garı–1900'lüyılların başı (DİNÇER) ____ *79*
Resim 3-5 : Moda İskelesi: Mimar Vedat Tek 1916 (DİNÇER) ____ *80*
Resim 4-1 : İstanbul 2006 Uydu Fotoğrafı (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *158*
Resim 4-2 : 1960' larda sahilden Maltepe' ye bakış (Fondaki camii Feyzullah Efendi Camiidir) (http://www.maltepe.bel.tr) ____ *161*
Resim 4-3 : 1960' larda sahilden Maltepe' ye bakış (Foto Bahri ÖZKAN) ____ *161*
Resim 4-4 : Adalar vapurundan Maltepe' ye bakış (Burç, 2004) ____ *163*
Resim 4-5 : Maltepe İlçesi uydu görüntüsü (2006) (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) *165*
Resim 4-6 : Uydudan Maltepe' de Başıbüyük' ün konumu (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *167*
Resim 4-7 : Uydudan Başıbüyük (1982) ____ *167*
Resim 4-8 : Uydudan Başıbüyük (1982) (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *168*
Resim 4-9 : Uydudan Başıbüyük (1982) (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *168*
Resim 4-10 : Başıbüyük' den bir kesit (İNCE, 2008) ____ *169*
Resim 4-11 : Başıbüyük' den bir kesit (Proje Alanı) ____ *169*
Resim 4-12 :Başıbüyük' de Ceneviz döneminden kalma sarnıç (http://www.maltepe.com.tr) ____ *171*
Resim 4-13 : Başıbüyük' de Ceneviz döneminden kalma kale yıkıntısı (http://www.maltepe.com.tr) ____ *171*
Resim 4-14 : Maltepe Başıbüyük mahallesi Merkez camii (İNCE, 2008) ____ *172*
Resim 4-15 : Başıbüyük mahallesi Merkez camii ve minaresi (İNCE, 2008) ____ *172*
Resim 4-16 : Daver Baba Tekkesi ____ *173*
Resim 4-17 : Daver Baba Tekkesi ____ *174*
Resim 4-18 : Başıbüyük yerleşim ____ *183*

Resim 4-19 : Yapısal Doku, Başıbüyük Caddesi ____ *184*
Resim 4-20 : Yapısal Doku, Aydın Sokak ____ *185*
Resim 4-21 : Yapısal Doku, Yazgan Sokak ____ *188*
Resim 4-22 : Yapısal Doku, Yıldız Sokak ____ *189*
Resim 4-23 : Yapısal Doku, Eskici Bağ Sokak ____ *191*
Resim 4-24 : Yapısal Doku, Manolya Sokak ____ *192*
Resim 4-25 : Yapısal Doku, Mağara Tepe Sokak ____ *193*
Resim 4-26 : Yapısal Doku, Merve Sokak ____ *195*
Resim 4-27 : Yapısal Doku, Eser Caddesi ____ *197*
Resim 4-28 : Yapısal Doku, Trafo Caddesi ____ *198*
Resim 4-29 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporu "Mekânsal Yapı" başlıklı 3. Maddesindeki yanıltma ____ *241*
Resim 4-30 : "Mekânsal Yapı" başlıklı 3. Maddesinde bahsedilen alan ____ *242*
Resim 4-31 : Başıbüyük' te gösteriler ____ *249*
Resim 4-32 : Başıbüyük' teki gösterilere Polis Müdahalesi ____ *249*
Resim 4-33 : Başıbüyük halkının direnişi genişleyerek devam etti ____ *250*
Resim 4-34 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği İnşaatı biten 1. Etap ____ *250*
Resim 4-35 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği İnşaatı biten 1. Etabın Başıbüyük' teki konumu ____ *255*
Resim 4-36 : Yorumsuz ____ *256*
Resim 4-37 : Yorumsuz ____ *256*

HARİTALAR

Harita 3-1 : 1776 yılında İstanbul için hazırlanan ilk ölçekli harita olan Kauffer'in İstanbul haritası, (DİNÇER) _____ *66*
Harita 3-2 : VON MOLTKE'NİN İstanbul planı-1839 (DİNÇER) _____ *70*
Harita 3-3 : Hocapaşa Yangını (DİNÇER) _____ *72*
Harita 4-1 : İstanbul (Fiziki) Haritasında Maltepe İlçesinin konumu (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) _____ *158*
Harita 4-2 : Başıbüyük Eş Yükselti Eğrisi _____ *180*
Harita 4-3 : Başıbüyük Eş Yükselti Grafisi (Maltepe Belediyesi, 2008) _____ *181*
Harita 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Paftası _____ *207*
Harita 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Paftası (Belediye - Hazine) _____ *208*
Harita 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Mevcut Fonksiyon _____ *210*
Harita 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Paftası _____ *213*
Harita 4-8 : Başıbüyük hâlihazır (Maltepe Belediyesi, 2008) _____ *220*

PLANLAR

Plan 3-1 : Aksaray-1850'li yıllar ve planı (DİNÇER) ____ *74*
Plan 3-2 : 1924 -25 Lörcher Planı (http://tr.wikipedia.org, "Lörcher Planı") ____ *86*
Plan 3-3 : Ankara Şehri İmar Planı, Hermann Jansen, 1932 (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1191) ____ *87*
Plan 3-4 : Tarihi yarımada Prost Planı -1937 (DİNÇER) ____ *88*
Plan 3-5 : Kadıköy Ve Üsküdar Planları-Prost,1929 (DİNÇER) ____ *89*
Plan 3-6 : Alaşehir Planı A.Kömürcüoğlu,1940 (DİNÇER) ____ *90*
Plan 4-1 : Maltepe İlçesi (http://www.maltepe.bel.tr) ____ *164*
Plan 4-2 : Maltepe İlçesi içinde Başıbüyük Mahallesinin Konumu (http://www.maltepe.bel.tr) ____ *165*
Plan 4-3 : Başıbüyük' de yerleşim (http://www.maltepe.bel.tr) ____ *166*
Plan 4-4 : Başıbüyük' de hâlihazır yerleşim (http://www.maltepe.bel.tr) ____ *166*
Plan 4-5 : Tekke Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *187*
Plan 4-6 : Yukarı (Döngel) Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *190*
Plan 4-7 : Mağara Bayırı Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *194*
Plan 4-8 : Battal Gazi Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *196*
Plan 4-9 : Yeni Mahalle. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr) ____ *199*
Plan 4-10 : 25.03.1994 T.T 1/25.000 ölçekli ____ *221*
Plan 4-11 : : İstanbul 1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planı ____ *223*
Plan 4-12 : 1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planında Başıbüyük ____ *224*
Plan 4-13 : Maltepe Plan Sınırları ____ *225*
Plan 4-14 : 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli ____ *226*

Plan 4-15 : 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli _____ *227*
Plan 4-16 : 16.04.2005 T.T. 1-5.000 Ölçekli _____ *228*
Plan 4-17 : Başıbüyük' ün eski ve yeni 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları. (a) Başıbüyük İmar ıslah Planı, _____ *232*
Plan 4-18 : Maltepe Plan sınırları ve 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planında, Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı._ 237
Plan 4-19 : 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı ilişkisi _____ *238*
Plan 4-20 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli _____ *239*
*Plan 4-21 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı*_____ *240*
Plan 4-22 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği 1. Etap İçin Onanan Vaziyet Planı. Resim 4 – 29 ve 30' daki alanı içermektedir _____ *243*

GRAFİKLER

Grafik 4-1 : Maltepe İlçesi Yıllara Göre % Yıllık Nüfus Artışı _____ *178*
Grafik 4-2 : Başıbüyük Mahallesi Yıllara Göre % Yıllık Nüfus Artışı _____ *178*
Grafik 4-3 : Başıbüyük Yerleşke Bilgileri 2000-2009 % Değişim _____ *200*
Grafik 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Analizi _____ *208*
Grafik 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Fonksiyon Analizi (Genel) _____ *211*
Grafik 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi (Genel) _____ *214*
Grafik 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Genel Yapı Cinsi Analizi _____ *215*
Grafik 4-8 : Başıbüyük Mahallesi Detaylı Yapı Cinsi Analizi _____ *216*
Grafik 4-9 : Başıbüyük Mahallesi Genel Yapı Durumu Analizi _____ *217*
Grafik 4-10 : Başıbüyük Mahallesi Ayrıntılı Yapı Durumu Analizi _____ *218*
Grafik 4-11 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Kat Âdeti Analizi (Uygulama Öncesi Mevcut Durum) _____ *236*
Grafik 4-12 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Fonksiyon Analizi _____ *236*

BELGELER

Belge 4-1 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 29.11.1994 gün ve 3616 sayılı kararı _____ *203*

Belge 4-2 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 29.11.1994 gün ve 3616 sayılı kararının dağıtımı _____ *204*

Belge 4-3 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 18.4.1995 gün ve 3746 sayılı kararı _____ *205*

Belge 4-4 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 18.4.1995 gün ve 3746 sayılı kararın dağıtımı _____ *206*

Belge 4-5 : TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükkent Şubesi, Anadolu B. K. B. Temsilciliğinin İtirazı _____ *248*

1. GİRİŞ

Her alandaki gelişme beraberinde çeşitliliği de getirmiştir. Uygarlık sosyal, kültürel, teknolojik, ekonomik gelişmelere bağlı olarak sosyal çeşitlilik, kültürel çeşitlilik, teknolojik çeşitlilik, ekonomik çeşitlilik vb. değişimleri kaçınılmaz kılmıştır. Mimarlık kültür ve sanat dallarından en önemlisi kabul edilmiş ve uygarlığın doğrudan etkisi altında kalmıştır.

Mimarlığın; uygarlığın direkt etkisi altında kalmasının tabii sonucu olarak inşaat yöntemleri, araçları, malzemeleri gibi faktörler mimarinin aynı çağda bile ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye, şehirden şehire ve mahalleden mahalleye büyük farklılaşmalar gösterebilmesinin sebebi sayılmıştır. Bu nedenle, Kent Mekânının Biçimlenmesi tarih boyunca önemli değişikliklere uğramıştır. (ÖZER, 2004, s. 9)

Uygarlık beraberinde kentleşme, kentleşme sorunları ve kamulaşma (Devletleşme) kavramlarını günlük hayatımıza sokmuştur. Kent Mekânının Biçimlenmesi bu süreçte daha komplike ve teknik bir hal almıştır.

Mimarlık kavramı için; “Mimarlık karakter olarak soyut kavramlarla iç içe olan karmaşık ve çelişkili bir yapıya sahiptir. Mimarlık; bina, malzeme, strüktür gibi somut öğeleri; zaman, boşluk, ortam, karakter gibi soyut öğeleri; statik, mekanik, topografya gibi ölçülebilir olan faktörleri; insan, doğa, kullanım, “olay” gibi tam olarak tahmin edilemez olan faktörleri bir arada bünyesinde taşır. Cook (1996)'a göre, mimarlığın hem en çok keyif veren, hem de en çok rahatsız eden yönü, bu ölçülebilir veya ölçülemez olan özelliklerinin karışımından oluşan açık uçluluğudur.” (YÜREKLİ & YÜREKLİ, 2004)

Tanımı bu sürecin yansımasıdır.

Tasarım kavramı ile ilgili de; "Mimari tasarım[1],zaman ile ilişkili bir kavramdır. Tasarımcılar, hayal edilen bir gelecekteki gerçeklik üzerinde çalışırlar.

Tasarımcı için (henüz var olmayanın), önceden görülenin tanımlanması ve var edilmesi söz konusudur (Jones, 1982). Tasarlama eyleminin en önemli özelliği geleceği düşünme, gelecekteki problemleri tanımlama gerekliliğidir. Belirsizliklerin oluşturduğu gelecek ise; sadece düşünce değil, sezgiler ve sağduyu yardımı ile öngörülebilir. Tasarımcı, sezgilerini ve sağduyusunu güçlendirmeyi ve kullanmayı, bu sayede 'geleceğe ait spekülasyon yapabilmeyi öğrenmelidir." (YÜREKLİ & YÜREKLİ, 2004)

Çıkarımı yine aynı sürecin yansımasıdır.

1..1. Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının temel amacı: İmar mevzuatının kent mekânının biçimlenmesindeki yerini ve konumunu tarihsel süreç içinde tartışmak ve imar mevzuatının kent mekânının biçimlenmesinde en önemli etmenlerden biri olduğunu ortaya koymaktır.

Hızlı kentleşme sürecinin dünyayı en çok etkileyen sebeplerden birisi olduğu evrensel bir görüştür. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası Yüz milyonlarca insanın, tarih boyunca benzeri görülmemiş bir hızla, başta metropoliten alanlar olmak üzere kentlere yığılmasının yarattığı gizil[2] güç ve olanaklar ve bunun ötesinde

[1]Kentsel tasarımdan ayrı tutulamaz.
[2]Gizli kalmış, henüz varlığı ortaya çıkmamış olan, potansiyel

de ortaya koyduğu sorunlar günümüzün en önemli tartışma konularından biridir. (AKÇURA, 1982, s. 2)

Türkiye'nin; kentleşme sürecinin önemini, yarattığı olanak ve sorunları algılamakta, Üçüncü Dünya Ülkeleri arasında öncü çabalar göstermiş bir ülke olduğunu, 1950'li yıllardan beri yapıla gelen araştırmalarda, kentleşmenin ve bu sürecin değişik öğe ve sonurgularının[1] incelenmesine çalışıldığını ve Türk Kamu Düzeninde İmar Kurumu kavramının yerleştiğini görebiliriz.(AKÇURA, 1982, s. 2)

Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı uygulaması; Türk İmar kurumunun kent mekânının biçimlendirilmesindeki etkisinin bir örneği olarak günceliğini koruduğu ve günümüzde de tartışması hala devam ettiği için seçilmiştir.

Kentsel dönüşüm projeleri: Kent mekânının biçimlenmesi sorunlarında çözüm olarak sunulmakta ve kentsel dönüşüm projelerinin birçoğunun amaç kısmında: "modern, planlı, sağlıklı ve kentsel donatı standartlarının yüksek olduğu bir çevre ve estetik, fonksiyonel, güvenli yaşam alanları oluşturmak" ifadeleri kentsel dönüşüm ilkeleri olarak yer almaktadır. Başıbüyük Kentsel Yenileme Örneği de bu amaçla irdelenmiştir.

Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanının amacı düzenlenen tanıtım toplantılarında ve dağıtılan broşürlerde yukarıda belirtildiği şekliyle:

"Öncelikle Başıbüyük mahalle sakinlerinin, modern, planlı, sağlıklı ve kentsel donatı standartlarının yüksek olduğu bir çevrede yaşamasıdır." (Maltepe Belediyesi, 2008)

Olarak ifade edilmişse de 24.02.2006 İmza tarihli "İstanbul Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol" de:

---

[1]Bir başlangıcın, bir olgunun, bir ilginin renkli ve zorunlu görülen sonucu

"Başıbüyük Mahallesinde yaşayan tapu sahibi olan veya olmayan çoğu dar gelirli ve sosyal güvenceden yoksun olan vatandaşlarımızın gerek yerlerinin istimlâk edilmesi suretiyle alacakları kamulaştırma bedelleri ile başka bir yerde barınmak için konut almaları mümkün olmayacağından, gerekse de gecekonduda ikamet eden vatandaşlarımızın yasal konumu gereği doğabilecek problemleri engellemek ..." (TOKİ; İBŞB; Maltepe Belediyesi, Şubat 2006)

Olarak yer almıştır.

1..2. Çalışmanın Kapsam ve Yöntemi

Bu çalışmanın kapsamı imar mevzuatlarının gelişim süreci ve bu sürecin kent biçimlemesi üzerindeki etkileridir.

İmar mevzuatlarının tarihsel kronolojisi; Ülkemizde bu sürecin batılı toplumlardan çok sonra ortaya çıktığını göstermektedir. Spesifik bir takım kural ve kavramların (Fermanların) ve kadı sicillerinin[1] dışında kurumsal bir imar kurumunun gelişimi Osmanlılarda Tanzimat dönemine kadar söz konusu değildir. Bu sebepten dolayı Tanzimat'tan günümüze imar mevzuatı ve bu sürecin kent biçimlemesi üzerindeki yansımaları konu edinilmiştir.

---

[1]Her türlü hukuki olayı, kadıların verdiği karar suretlerini, hüccetleri ve mahkemeyi ilgilendiren her türlü yazılı kayıtları ihtiva eden defterlere Kadı sicilleri denir.(AKGÜNDÜZ, "Şer' riye Sicilleri", 1988, s. 72-75)
Kadı sicillerinin tutulması adaletin tam tecellisi ve kontrol mekanizmasının da vazgeçilmez bir unsurudur. Bilinen en eski kadı sicili l5.yy.a aittir. Bu da 1454 tarihli kadı sicilidir. Siciller bu tarihten XX. yy. başlarına kadar, dolayısıyla devletin yıkılmasına kadar varlığını devam ettirmiştir. (AKGÜNDÜZ, "Şer' riye Sicilleri", 1988, s. 11)

Kent Mekânının Biçimlenmesinde; kentsel gelişme ilkelerinin oluşması ve olgunlaşması koşullarının yasal ve yönetsel serüvenini tarihsel kronoloji içinde irdelenmesinin örneklenmesi yöntem olarak belirlenmiştir.

Başıbüyük kentsel dönüşüm alanı örneği de bu amaçla; imar mevzuatlarının bugün geldiği noktada kent biçimlemelerine kullanımına bir uygulama örneği olarak verilmiştir. Uygulamanın daha anlaşılır olması için Başıbüyük Kentsel Yenileme Projesi ayrı bir bölümde ve bir bütün olarak sunulmuştur.

Çalışma esnasına öncelikle literatür ve kaynak araştırması yapılmış; kaynaklarda yer alan bilgiler değişik kaynaklarla doğrulanmaya çalışılmıştır. Temel argüman imar mevzuatı kavramı olduğu için resmi dokümanlardan teyit alınmamış veriler kullanılmamıştır.

Gerek imar hukuku ve gerekse kentsel dönüşüm veya yenileme konusunda ilgili olabilecek çok sayıda, makale, ansiklopedi ve kitaplar taranmıştır.

Araştırma konusuyla ilgili olarak; alanında yetkin ve hala uygulamada görevli, uzmanlarından, araştırmalara yön veren görüşler alınmıştır. Kullanılan görsel dokümanların tartışmaya yol açmaması için resmi evraklar olmasına özen gösterilmiştir.

Çalışma temelde dört bölüm üzerine kurgulanmıştır. Giriş bölümü olarak dizayn edilen birinci bölümde çalışmanın amacı, kapsamı, sınırları ve yöntemi ile tanımlar yer almıştır.

İmar mevzuatı kavramı, Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası imar mevzuatları ve gelişmeleri tezin ikinci bölümündedir,

Kent mekânının biçimlenmesi, Cumhuriyet öncesi kent mekânının biçimlenmesinde imar mevzuatının etkisi ve Cumhuriyet sonrası kent mekânının biçimlenmesinde imar mevzuatının etkisi tezin üçüncü bölümünü oluşturmaktadır.

Tezin dördüncü bölümü Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı projesini içermektedir.

1..3. Tanımlar ve Kavramlar

Uygarlık düzeyindeki gelişme İmar Kurumu oluşumunu kaçınılmaz kılmış, beraberinde toplumsal yaşam kültürü içinde fertlerin hak ve imkânlarını korumak ve kollamak, eşitsizlikleri ortadan kaldırmak amacına yönelik olarak düzenleyici, denetleyici ve düzeltici kurallara ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç "imar hukuku", "imar mevzuatı" ve "imar kurumu" kavramlarını kaçınılmaz kılmıştır.

İmar kurumu deyimi genellikle İmar Yasasından türeyen imar planı, imar yönetmeliği, imar değişikliği, imar programı gibi karar araçlarının tümü için kullanıldığı gibi; İmar kurumunun kentlerimizin fiziki düzenleme ve biçimlenmesini düzenleyen türel[1] açıdan en önemli araç niteliğinde kabul edilmektedir. (AKÇURA, 1982, s. 3)

İmar kurumu; imar mevzuatlarını geliştiren, uygulayan, yenileyen, meslek örgütlerinden sivil toplum kuruluşlarına, yerel ve merkezi yönetimlerden üniversitelere kadar ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan meydana gelen kurumsal bir yapı olarak kabul edilmelidir.

İmar mevzuatı; imar kurumunun hukuki bileşeni, dayanağıdır. Kentlerdeki fiziki gelişmeyi dolaysız olarak yönetmek, düzenlemek ve denetlemek üzere,

[1] **Türe ile ilgili olan, hukukî**

kamunun imar hususundaki tüm yazılı ve çizili dokümanlar ile bu yazılı ve çizili dokümanlar aracı ile getirdiği kararlardır.

Türk İmar mevzuatı yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamaktadır. ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

İmar Mevzuatının yapı ve yapılaşmayla ilgili düzenlemeleri doğrudan kent mekânının biçimlenmesinin sınırlarını oluşturan bir bileşendir kent mekânının biçimlenmesinin sınırları; Kent bilimcisinin aldığı eğitim, bilgi birikimi, tecrübe vb. yetkinlikten, sosyal, ekonomik, çevresel faktörlere ve müşteri tercihlerinden yasal düzenlemelere kadar geniş bir yelpaze ile çevrilidir. Bu yelpazedeki yasal düzenlemeler, İmar mevzuatının kent mekânının biçimlenmesi üzerindeki etkilerini oluşturur.

Özgür düşünce ortamı ve ortamın kamusal ve kurumsal güvence altında bulunması, her halde beraberinde kent mekânı biçimlemesi üretiminde de çeşitliliği kaçınılmaz kılacaktır. Kent mekânı tasarımlarının uygulamaya dönüştürülmesinde bir takım toplumsal ve kamusal kısıtlamalar elbette kaçınılmazdır. Ancak bu kısıtlamaların Kent mekânı tasarımlarının özgünlüğünü, teknik, mesleki ve sanatsal yönünü ve kişiselliğini etkilememelidir. Kent mekânı tasarımlarının uygulamaya dönüştürülmesindeki toplumsal ve kamusal tercihleri düzenleyen İmar mevzuatı kent mekânının biçimlemesini sınırlayan, nitelikli, estetik ve sanat değeri taşıyan tasarımlar üretilmesine engel teşkil eden sorunların en önemlilerinden biri haline gelmiştir.

Sonuç olarak İmar Kurumu; kent mekânının biçimlenmesini, gelişmesini ve çeşitlenmesini etkileyen ön önemli unsurlardan biridir.

Kent mekânı tasarımlarının ve buna bağlı olarak şehirleşmemizin gelişimi için İmar mevzuatında hukuki düzenlemeler ve İmar Kurumunda da anlayış ve düşünce değişimi zorunludur.

2. İMAR MEVZUATI KAVRAMI

Sosyal hayatın vazgeçilmez temel ilkesi hukuktur. Birlikte yaşamaya karar veren veya hayatın genel akışı içinde doğal seleksiyonla mecbur kalan bireylerin birbirlerine ve topluma karşı davranışlarını düzenler.

İmar hukuku da; kentlerdeki fiziki gelişmeyi dolaysız olarak yönetmek, düzenlemek, denetlemek, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla imar hususundaki tüm yazılı ve çizili dokümanlar ile bu yazılı ve çizili dokümanlar aracı ile geliştirilen kararları içerir.

İmar hukuku ayrıca imar planlarının uygulanması sırasında, özel veya tüzel kişilerle kamu arasında ortaya çıkan ilişkileri düzenlemekte, diğer yandan uygulamada kamu kuruluşları arasında görev bölüşümünü tanımlamaktadır. Böylelikle imar hukuku imarla ilgili uygulamalarda çerçeveyi çizen temel yasal doküman olmaktadır.

İmar Kanunu/(veya kanunlarını) da içeren İmar Hukukunu (mevzuatını); daha geniş bir anlamla, dolaylı veya dolaysız imar ile ilgili tüm yürürlükteki hukuki düzenlemeler olarak algılamak ve kamunun kentsel fizikî yapıyı doğrudan yönlendirmek üzere koyduğu tüm yasal sınırlamalar olarak tanımlamak mümkündür.

Günlük hayatımızda kamu tarafından, geliştirilen birçok mevzuat çeşitli şekillerde kentsel gelişmeyi etkiler nitelikler taşır. Bunların hazırlanma amacı doğrudan kentsel gelişmeyi biçimlendirmek olmayıp etkileri dolaylıdır. Mülkiyetle ilgili, kamulaştırmayla ilgili, çerce ile ilgili birçok yasa bu niteliktedir. (AKÇURA, 1982, s. 44), (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 1)

İmar mevzuatı kavramının birçok bileşeni vardır. Yasa ve yönetmeliklerden Planlama ve Tasarım İlkelerine kadar uzanan bu bileşenler başta siyasal tercihler olmak üzere birçok etmenden etkilenir.

Meclis çoğunluğu, meclis çoğunluğunu elinde bulunduran iktidarın politikaları, İktidardaki hükümet programı ve çok çeşitli baskı grupları ile STK' lar bu etmenlerin başında gelir.

Ulusal ekonomik şartlar, devlet politikaları, uluslararası toplum içindeki konum ise süreklilik arz eden etmenlerdir.

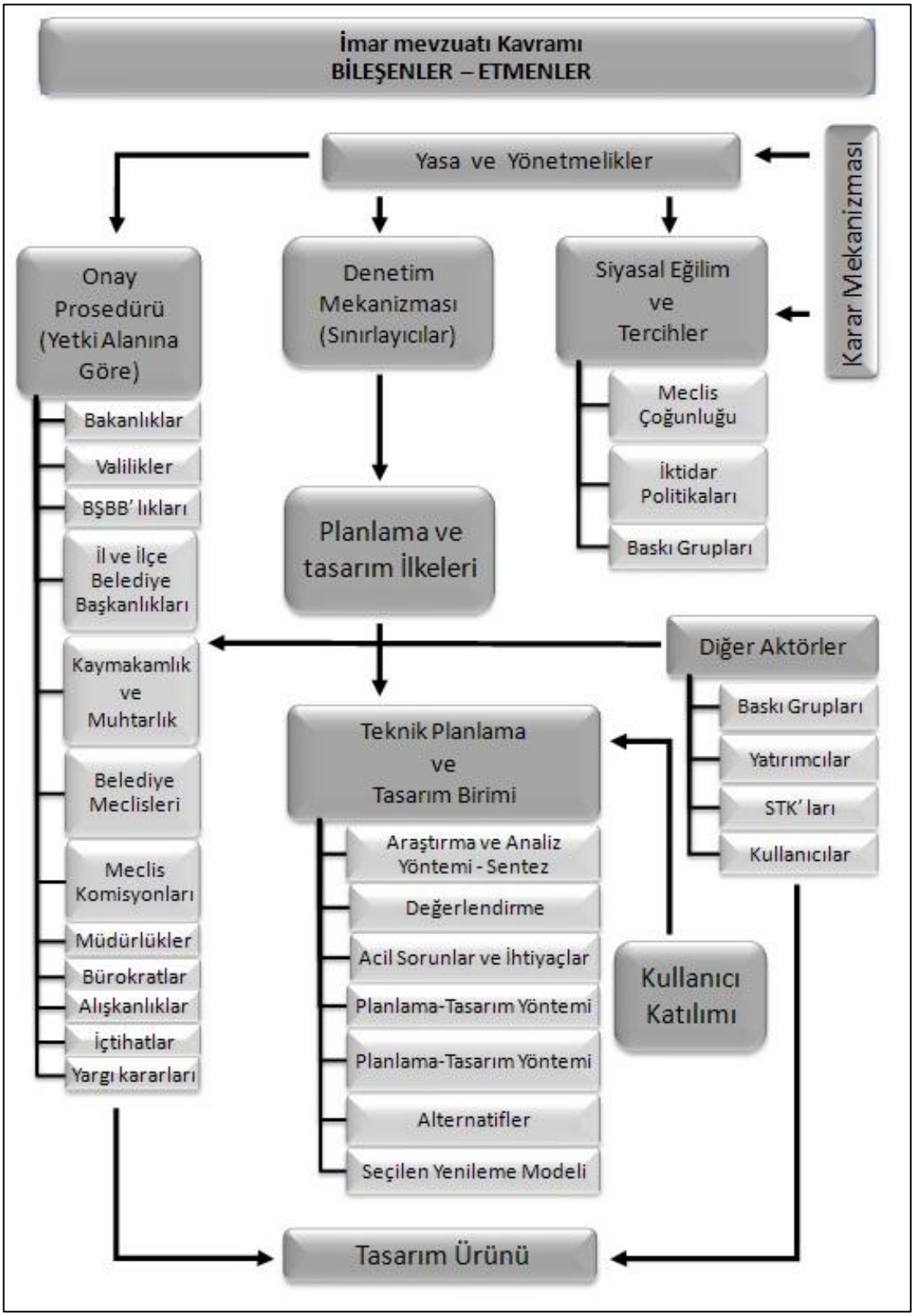
Teknik planlama ve tasarım birimleri; karar mekanizmasında yer alan bu etmenlerin şekillendirdiği ortamda; bir takım araştırma yöntemleri ile elde ettikleri verileri analiz eder, değerlendirir ve karar mekanizmalarınca tercih edilecek metotlar için dokümanlara dönüştürür.

İdeal olanı; Yatırımcı ve kullanıcı katılımı ile bir planlama ve tasarım yöntemi belirlenmesi ve bir yenileme modelinin ortaya konmasıdır.

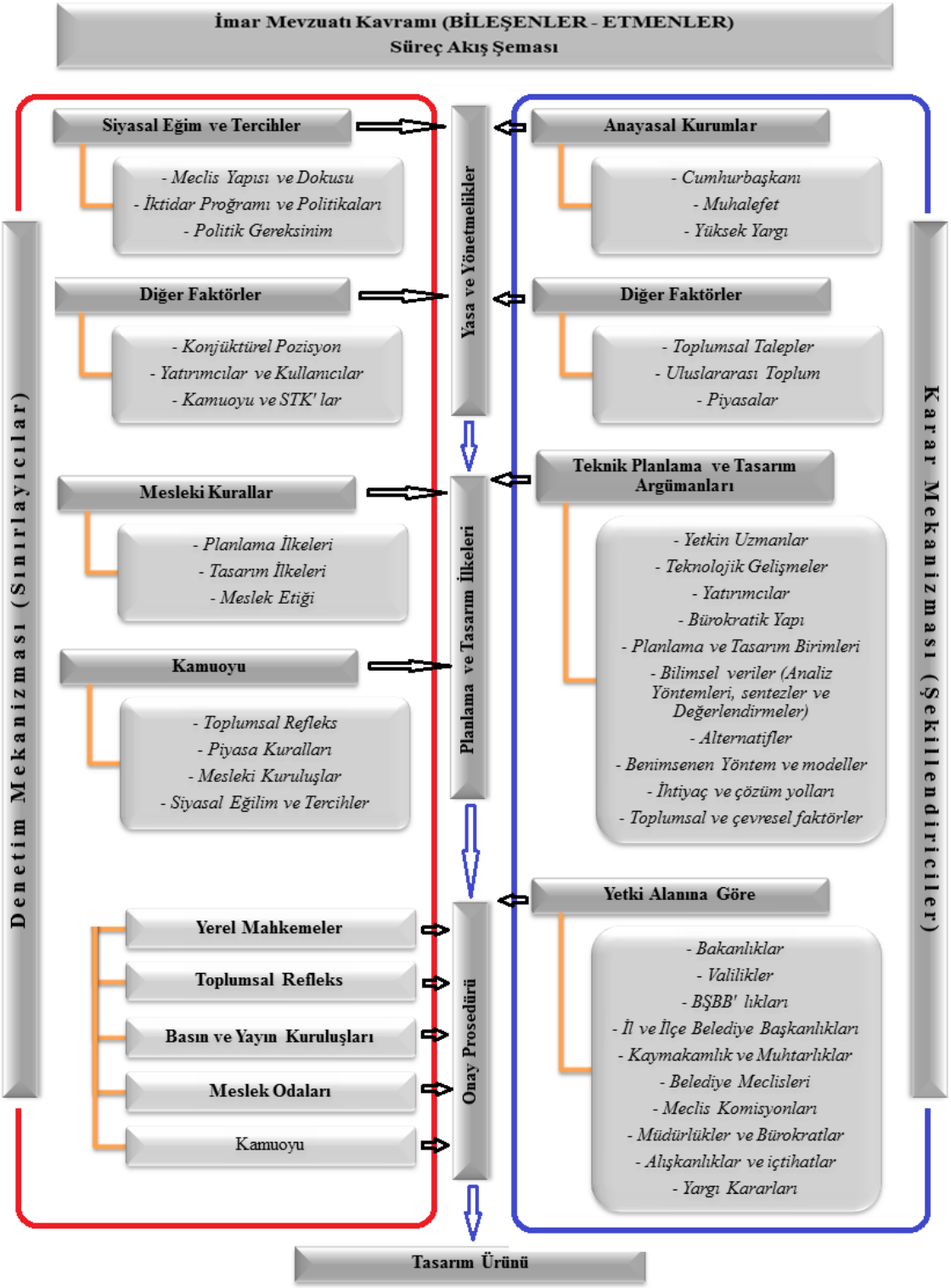
Bir tasarım ürünü ortaya koymayı amaçlayan bu sürecin çok karmaşık bir onay prosedürü vardır.

Yasa ve yönetmeliklerin bu şablon içindeki fonksiyonları sadece bileşen değildir. Yasa ve yönetmelikler bu akış şeması içinde aynı zamanda sınırlayıcıdırlar.

Doğrudan ve dolaylı birçok mevzuat hükmü imar mevzuatını şekillendiren bileşen olarak karşımıza çıkarken, aynı anda da yasama mantığından gelen sınırlandırıcı yaptırımları ile denetim mekanizmasının önemli bir ayağını oluşturur. Denetim mekanizmasının diğer ayağında ise kamuoyu, sermaye piyasaları, başta meslek örgütleri olarak STK' lar, basın ve yargı vardır.



Şekil 2-1 : İmar Mevzuatı Kavramı (Bileşenler - Etmenler)



Şekil 2-2 : İmar Mevzuatı Kavramı (Bileşenler - Etmenler) Süreç akış şeması

İmar Mevzuatı çok geniş bir yelpazeyi kapsar. Tek başına İmar kanunundan, kanunlarından söz etmek bu konunun anlatımı için yetersiz kalır. İmar mevzuatı; Anayasanın, yasaların, tüzüklerin[1], yönetmeliklerin ve yargı kararların imarla ilgili düzenlemelerinden, her hangi bir yerde yazılı olmayan uygulamalarla içtihat haline gelmiş kurallara kadar birçok konuyu içerir.



Şekil 2-3 : İmar Mevzuatı Bileşenleri

İmar durumu belgesi bu anlamda en tipik uygulamadır. Bir parseldeki yapılanma ile ilgili bilgileri içeren "İmar Durumu Belgesi" İmar ruhsatı vermeye yetkili kurumlar tarafından ilgilisine bilgi amaçlı düzenlenir. Yasada ve

[1]**Bakanlar kurulunca çıkarılıp, Cumhurbaşkanının onayından sonra Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yasalarda belirlenen işlerin nasıl yapılacağını gösteren veya bir kurum ya da kuruluşun amaçlarını, görevlerini ve izleyeceği yol ve yöntemleri belirten Danıştay'ın denetimine tabi maddeler bütünü.**

yönetmeliklerde yer almaz. Mevcut mevzuatlara göre kazanılmış haklara konu olmaz, buna rağmen "Yapı Ruhsatı" müracaatlarında istenen evraklar içinde yer alır ve bu uygulama tüm yapı ruhsatı vermeye yetkili kurumlarda yerleşmiş, müelliflerce[1] de kanıksanmıştır.

Yerel Meclislerin İmar ile ilgili kararları; plan yapma yetkilerinden ve uygulamaya yönelik mevzuat düzenleme (yönetmelik veya ilke kararları belirleme) yetkilerinden oluşur. İstanbul, Ankara, Kocaeli gibi birçok belediyelerin mahalli İmar Yönetmelikleri bulunmaktadır. Bu uygulama Büyükşehir Belediyelerinde uygulama birliği ve bütünlüğü açısından ortaya çıkan ihtiyaçtan dolayı gelenek haline gelmiş ve yerleşmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun tanımlar kısmında bakanlık olarak tanımlanan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ("İmar Kanunu", 1985, Madde 5) Planlı bölgeler ve plansız bölgeler için tip imar yönetmelikleri hazırlamış ve yayınlamıştır. Halen yürürlükte olan ilgili yönetmelikler yerel yönetimlerce[2] (Valilik veya Belediye Meclisi) yapılan yönetmeliklerin üstündedir.

Tüm yasalar gibi İmar ile ilgili düzenlemeleri içeren yasalarda[3] yetkilerini Anayasadan, Anayasanın Kişinin Hakları ve Ödevleri ile Sosyal ve Ekonomik Hakları düzenleyen hükümlerinden alırlar.(ÇEÇEN, 2010)

T. C. Anayasasının:

23. Maddesi; "Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir.",

35. Maddesi; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.",

---

[1]İlgili veya mal sahibi.

[2]Yerel yönetimler ifadesi anlatım kolaylığı için Valilikler ve belediyeler olarak kabul edilmiş ve kullanılmıştır. Doğrusu Mahalli İdareler olarak belediyelerin anlaşılmasıdır. Mahalli ve yerel kelimeleri aynı anlamda olmalarına rağmen Mahalli idareler ve yerel idareler yaygın bir şeklide farklı anlamlarda kullanılmaktadır.

[3]İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu, Kadastro Kanunu gibi,

57. Maddesi; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”,

63. Maddesi “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar,”

İfadeleri ile İmar ile ilgili temel düzenlemeleri içermektedir. ("T. C. Anayasası", 1982)

İmar mevzuatı ilk kademe imar kurumudur. İmar planı kavramı da imar mevzuatları içinde yer almış ve imar mevzuatları ile birlikte gelişmiştir.

“İmar planları yasal dokümanların işlerlik kazanması için bir ön koşul olduğu gibi kendi başına bir yasal doküman olarak kabul edilmektedir. Toplumsal gelişimin mekânsal izdüşümü olan kentsel mekânı düzenleyen imar planları bir yandan mevcut gelişimleri düzenler, geçmişi de değerlendirirken, bir yandan da ileriye dönük kestirimler yapar, hedefler saptar, mekânsal gelişimin kurallarını belirler.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989) İfadesine katılmamak mümkün değildir.

İmar mevzuatları; imar planlarından kaynaklanan çizimli, şekilli ve teknik dokümanları barındırmasıyla diğer mevzuatlardan ayrılmaktadır.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 2)

İmar kurumu; imar mevzuatlarını geliştiren, uygulayan, yenileyen, meslek örgütlerinden sivil toplum kuruluşlarına, yerel ve merkezi yönetimlerden üniversitelere kadar ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan meydana gelen kurumsal bir yapı olarak kabul edilmelidir.

İmar kurumu, yasalar ve diğer hukuki dokümanlar aracılığıyla resmilik kazanmakta, resmi bir kamu kurumu, bir devlet kurumu niteliği elde etmektedir. Pek çok dış etmen dolaylı olarak imar kurumunu etkiler. Yasanın imar ile ilgili verdiği yetkiler salt olarak işlememekte, bu diğer etmenlere oranla biçimlenmektedir. Buna

karşılık, söz konusu dış etmenler de etki-tepki ilişkileri içinde, imarın yasal dayanakları tarafından etkilenmektedir. Kamu, imardan ne anladığını, imarın hangi amaçlara, ne gibi araçlarla hizmet etmesi gerektiğini hukuki dokümanlarla ortaya koymak durumundadır. Ancak bu durum imar kurumuyla imar mevzuatının özdeşliği anlamını taşımaz. (AKÇURA, 1982, s. 43)



Şekil 2-4 : İmar Kurumu Enstrümanları

Kentlerdeki veya yerleşim birimlerdeki fiziki gelişmeyi biçimlendirme gereksinimi, yaşam kültürünün gelişmesinin doğal sonucudur ve bu süreç İmar

kurumu kavramının ortaya çıkmasına ve bu kavramın varlık nedenlerinden biri olmasına yol açmıştır.

Kent ve kentleşmenin karmaşıklığından dolayı, kamunun imar ile direk ilgili olmayan diğer kurumlarının imar ile ilgili olmayan değişik türdeki karar ve tutumlarının kent biçimi üzerinde etkileri söz konusudur. Diğer kurum, karar ve tutumların temel ve esas amacı kentsel biçimi etkilemek değildir. Bunlar diğer amaçlara dönüktür ve fiziki biçimlenmeye olan etkileri dolaylı bir sonurgudur.[1](AKÇURA, 1982, s. 11)

"Örneğin mülkiyet kurumunun kent biçimi üzerindeki etkileri çok büyüktür. Olasıdır ki bunlar imar kurumunun ötesindedir. Fakat mülkiyetin amacı kentleri biçimlendirmek değildir. Keza, örneğin ulaşım veya konut politikaları için de durum benzerdir. Kent biçimini dolaylı olarak etkileyen bu diğer kurumlar bazen imardan tamamen bağımsız olarak işlemekte, çok defa ise imar kurumunu etkileyerek bu kurumun eylem araçları olan planlar, yönetmelikler yolu ile işlerlik kazanmaktadırlar. Diğer bir deyişle, dolaylı karar türleri ile imarın dolaysız yetkileri arasında karşılıklı bir etkileşim ve çok defalar ayrılıklar, çelişkiler bulunmakta, kentlerin gelişmesindeki kamu tutumunu bunların bir bileşkesi olarak değerlendirmek, imar kurumunu da bu etkileşime oranla incelemek gerekmektedir." (AKÇURA, 1982) Çıkarması yukarıdaki saptama ile beraber düşünüldüğünde çok doğrudur.

İmar hakları idari tasarruflar içerisinde yer alır. Gerçekten kural olarak birçok hak ve imtiyazlar rızaya dayanır ve sözleşmeden doğar. Oysa imar hak ve imtiyazları İmar kurumundan ve büyük çoğunluğu imar kurumunun kuralları düzenleyen sözel ayağı imar mevzuatından doğar.(KÖPRÜLÜ & KANETİ, 1982-1983, s. 57)

[1]**Bir başlangıcın, bir olgunun, bir ilginin renkli ve zorunlu görülen sonucu**

Günümüzde İmar ve Planlama mevzuatı diye ayrışan veya çeşitlenen söylem sosyal-kültür, akademik, ekonomik ve teknolojik gelişmenin ve büyümenin bir sonucudur. İmar planlarını ve dolayısı ile planlama mevzuatlarını; "imar mevzuatı kavramı" tartışmalarından ayrı tutmak ve imar mevzuatından farklı düşünmek zordur. İmar planı kavramı tarihi süreçte imar mevzuatı içinde yer almış ve imar mevzuatı ile birlikte gelişmiştir.

Bu birliktelik o kadar ileridir ki; İmar mevzuatlarının diğer mevzuatlardan farkındalıkları için "imar planlarından kaynaklanan çizimli, şekilli ve teknik dokümanları içerir." Tanımı yapılmaktadır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 2)



Şekil 2-5 : İmar Mevzuatı, Planlama Mevzuatı İlişkisi

Bilinçli imar planlaması yapılmasına yönelik çabalar uzunca denilebilecek bir tarihi süreç sonucunda olmuştur. Şehirlerin belli bir düzen içinde olmasına yönelik çabaların çok eski dönemlere kadar uzandığı kabul edilmektedir.

İlk çağ dönemi; antik çağ ve klasik antik çağ olarak ayrılmakta, antik çağda ilk yerleşme durumunu gösteren uygarlıklar ise Mısır, Suriye, Filistin, Mezopotamya ve İran'da görülmektedir. Bu ilkel yerleşmeler tahminen M.Ö. 4.000 yıllarında köy karakterini almıştır. Bu dönemde Mısır, Mezopotamya, Yunanistan, Ege adaları ve Küçük Asya Yarımadasındaki şehirlerin her birinin kendisine özgü bir yapım şeklinden ve modelinden söz edilmektedir. (ÜNSAL, 1973)

Klasik antik çağda şehirleşme ve planlama hareketleri özelikle Yunanistan ve Roma'da dikkat çekicidir. Yunan şehirlerinin ve Roma şehirlerinin kendilerine özgü birtakım özelliklerinden bahsetmek mümkündür.

Örneğin; Yunan şehirlerinin genellikle deniz kıyısı, dağ ya da tepe yamaçlarında liman şehirleri özelliğinde olması, şehir çevrelerinin geometrik bir şekle bağlı olmayan surlarla çevrilmesi, şehrin birbirini dik kesen yol ağı ile bölünmesi gibi. Roma şehirlerinde ise her şeyden önce askeri bir düzen ilkesi egemen olmakta ve tek bir şema görülmekteydi, bu kuruluş şeması da Etrüsklerin[1] askerî karargâh (castrum[2]) düzeninden alınmıştı. Şehirler düzlükte bulunmaktaydı. (SANCAKDAR, 1996, s. 45)

"Ortaçağda ise Bizans, Karoling, Osmanlı, Roma ve Gotik Sanatı yerleşim yerlerinde uygulanmaktaydı. Yani yerleşim sadece savunmaya dönük değil çok yönlü amaçlar için yapılmaktaydı."(SANCAKDAR, 1996, s. 45)

---

[1] Etrüskler; İtalya'nın Tiber ile Arno nehirleri arasında yer alan E'truria bölgesinde yaşamış ve M.Ö. 6. yüzyıla dek varlığını sürdürmüş bir halkın adı

[2]Yerleşim birimlerinin atası sayılan, temelde savunma ve stoklama amaçlı, etrafı bir duvarla çevrili iki yol tarafından dörde bölünen roma devri yapısı. Roma ordusunun etrafı surlarla çevrili askeri kampı, kalesi. İngilizce karşılığı "castle"

“Yeniçağda ise Rönesans şehirciliği ve barok şehirciliği görülmektedir. Rönesans şehirciliğinde, antik çağ yapıtlarına ilişkin görüşün revize edilmesi yanında bazı süs ve ayrıntıları sadeleştirme hareketi hâkimdir. Barok şehirciliğinde ise "U" harfi biçimindeki bina formu küçük konut binalara kadar yaygınlaşmıştır. Bu dönemde harita yapımı çalışmaları gelişme göstermiştir.”(SANCAKDAR, 1996, s. 46)

İfadeleri bilimsel tespitlerdir.

XIX Yüzyıldan günümüze uzanan gelişmeler ise çok daha hızlı ve heyecan vericidir. Artık teknoloji baş döndürücü bir hızla gelişmekte ve iletişim olanak ve çeşitliliği hayalleri zorlamaktadır.

XIX Yüzyılda sanayileşme ve özelikle ulaşım araçlarında ki motorlu araçların trafiğe çıkmasıyla görülen gelişme, o zamana kadar ağır-aksak gelişen şehir dokusunu oldukça karmaşık bir hal almaya ve hızlı bir değişime zorlamıştır. Ulaşım, trafik, kanalizasyon vb. ihtiyaçlar ortaya çıkmış farklı, yeni daha komplike alt yapı uğraşları gündeme gelmiştir. (KELEŞ, 1972)

İmar mevzuatı ve imar kurumu gereksinimi yerleşimle başlamış, Kentleşme süreci ile birlikte ve ona paralel olarak ilkelden daha kapsamlı, modern ve karmaşık bir yapıya geçiş yapmıştır.

Günümüzde Kent planlamacılığını ve imar alanını ilgilendiren çok sayıda yasal kurallara ve düzenlemelere olan ihtiyaç ve kentsel fizikî yapıyı bilimsel ve hukuki sınırlar içinde doğrudan yönlendirmek üzere oluşturulan yasal sınırlamalar kaçınılmazdır.

Ülkemizde bu süreç batılı toplumlardan çok sonra ortaya çıkmaktadır. Spesifik bir takım kural ve kavramların (Fermanların) ve kadı sicillerinin[1] dışında kurumsal bir imar kurumunun gelişimi Osmanlılarda Tanzimat dönemine kadar söz konusu değildir. Bu döneme kadar imar ile ilgili hususlarda daha çok kökü Selçuklulara kadar uzanan gelenek ve görenekler hâkimdir.

Ülkemizdeki imar mevzuatı gelişimini "Cumhuriyet öncesi" (daha çok Osmanlı dönemi) ve "Cumhuriyet dönemi" şeklinde iki başlık halinde incelemek mümkündür.

2..1. Cumhuriyet Öncesi İmar Mevzuatları

Yapı (İmar) ve yapılaşma (Planlama-Kentleşme) ile ilgili düzenleyici, denetleyici ve yönlendirici mevzuat uygulamalarına Tanzimat dönemine kadar rastlanmamaktadır.

Genel olarak bütün yerleşimlerde kökleri çok eskilere kadar uzanan bir takım geleneklerden söz etmek mümkündür. Başkasının (komşusunun) yerleşimine mahremiyete, manzara, ihtiyaç alanı daraltma, gürültü, güneş kesme, koku vb. açılardan zarar vermeme gibi. Yapı yüksekliği ile ilgili tek kısıtlama ise komşuya zarar vermemek (komşu hakkı) ilkesidir. Tüm bunlarda soyut olarak tarihteki

---

[1]Her türlü hukuki olayı, kadıların verdiği karar suretlerini, hüccetleri ve mahkemeyi ilgilendiren her türlü yazılı kayıtları ihtiva eden defterlere Kadı sicilleri denir.(AKGÜNDÜZ, "Şer' riye Sicilleri", 1988, s. 72-75)
Kadı sicillerinin tutulması adaletin tam tecellisi ve kontrol mekanizmasının da vazgeçilmez bir unsurudur. Bilinen en eski kadı sicili l5.yy.a aittir. Bu da 1454 tarihli kadı sicilidir. Siciller bu tarihten XX. yy. başlarına kadar, dolayısıyla devletin yıkılmasına kadar varlığını devam ettirmiştir. (AKGÜNDÜZ, "Şer' riye Sicilleri", 1988, s. 11)

yerlerini almış ve somut düzenlemelere dönüşmemiş, gelenek ve göreneklerden öteye geçmemiştir.

İmar mevzuatı açısından tartışma konusu; şehirlerin fiziki dokusunda önemli yer tutan "bireyci (tüzel kişilikler dâhil) etkinlik" sonucu karşımıza çıkan çeşitli türdeki yapılar ve bunlar için alınan düzenleyici, denetleyici, sınırlayıcı ve yönlendirici kararlardır.

İmarla ilgili mevzuatın konusu; temelde kentsel alanlardaki taşınmaz mal mülkiyetinin, kamu yararı, şehircilik ve mimarlık ilkelerinin uygulama olanakları bakımından kısıtlanması kabul edilmektedir. Kamu yararı kavramı, kamunun imarla ilgili kısıtlamalarının başlıca gerekçesi olarak kabul edilmektedir. Bir başka açıdan da kamu yararı kavramı; estetik, fen ve sağlık açısından uygun, toplumun her kesimine olanaklardan eşit şekilde yararlanma imkânı sağlayan bir kentleşme biçiminin şekillendirilmesi ilkesi olarak tanımlanabilir. Yasa koyucu kamu yararım sağlamak üzere kentsel gelişmede bazı sınırlar çizmektedir. Kentte yaşayanların fizikî ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak altyapının sağlanması, yapılaşmanın belli bir düzen ve denetime bağlı ve estetik olarak kabul edilebilir olması bunlardan en temel olanlarıdır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 1)

Türk imar mevzuatında somut şekilde; "Kamu yararı" kavramı Osmanlı imar hukukunda karşımıza çıkmaktadır. Esasında Osmanlıya kadar da bir imar hukukundan söz etmek mümkün değildir. Osmanlılar döneminde bir özel kişi ya da şirketin yapacağı yapının projesinin incelenmesinin ve değerlendirmesinin idare tarafından "kamu yararı" açısından yapılması şartı terminolojideki yerini almıştır. (ÇEÇEN, 2010)

Genel olarak Türk imar hukukunda Tanzimat Dönemine kadar imar plan ve uygulamasında bir sistemden bahsetmek çok doğru olmaz. Hastane, hamam, cami, aşevleri bireyler, vakıflar, loncalar ve devletin yüksek kademelerindeki kişilerce yapılmaktaydı. Günümüz anlayışına uygun bir şehircilik ve planlama anlayışı yoktu. Devlet inşaatı olarak kabul edilen kale, sur istihkâm, tersane, tophane vb. askeri

tesislerle,saray, yol ve köprülerde imar mevzuatı yönünden[1] bir düzenlemeden bahsetmek olası değildir. (MERİÇ, 1990, s. 24)

Tanzimat dönemi ile başlayan batılılaşmaya yönelik adımlar ve esen rüzgârlar doğal olarak şehircilik alanını da etkisi altına almış ve ilk şehircilik düzenlemeleri bu dönemde yapılmıştır. Özellikle Fransa ve Almanya ile olan yakın ilişkilerin önemi yadsınamaz. Bu ilişkilerle birlikte ilk şehircilik ve planlama hareketleri başlamıştır. (SANCAKDAR, 1996, s. 47)

Şehircilik ve planlama hususundaki ilk imar düzenlemesi 1848 yılında çıkarılan "Ebniye nizamnamesi" (yapı tüzüğü) dir.Bu nizamname sadece İstanbul'daki yapılaşmalara özgüdür. Mustafa Reşit Paşa tarafından çıkarılmıştır. İstanbul'un Üsküdar, Galata ve Eyüp[2] semtlerinde yapılacak yapıların yapılış biçimi ve şehirleşmesi hakkında bazı hükümler ve düzenlemeler içerir. (ABAMA (ABACIOĞLU), 1994)

1848'de Kent planlaması ve imar faaliyetlerini düzenleyen ilk nizamname olarak karşımıza çıkan Ebniye Nizamnamesi; dar sokaklı organik dokusu nedeniyle yangınla etkin mücadele edilemeyen semtlerin (kent bölümlerinin) sık sık tahrip olmasına karşı tedbirler öngörülmüştür. Yapım sistemleri, yapıların denetlenmesi, yollarda kademelenme ve buna bağlı olarak genişlik, şekil ve niteliklerine ilişkin standartların bulunduğu nizamname, kamulaştırma konusunda da hükümler ihtiva etmektedir. (ÇEÇEN, 2010), (ERGİN, "Mecelle-i Umur-i Belediye", 1995, s. 927)

Ebniye Nizamnamesi; yapılacak binaların yükseldikleri, biçimleri ve yapılarda kullanılacak malzemeleri belirtmesi, ilk defa bina yapımında "ruhsata bağlama" şartı içermesi ve inşaatların kalfalar nezaretinde yaptırılması mecburiyeti getirmesi ile de dikkate değerdir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

---

[1] İmar ve İmar Mevzuatı ayrımı önemlidir. Osmanlılarda devlet inşaatı olarak kabul edilen yapılara miri inşaat denirdi. Miri inşaatları ve bakım ile tamiratlarını yapmak üzere "Hassa Mimarlar Ocağı" örgütlenmesi de vardı. Ancak bu yapı imar mevzuatı ile ilgili değil, imar ile ilgilidir. (CEZAR, 1985, s. 364)

[2] Ebniye Nizamnamesinde Üsküdar, Galata ve Eyüp"Bilad-ı Selase" olarak yer alır.

1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin tezyini[1], temizliği ve yolların genişletilmesi gibi işler için bedeli karşılığında istimlâk yapılması esası kabul edilmişti.(SANCAKDAR, 1996, s. 47)

Ebniye Nizamnamesinin kamulaştırmaya ilişkin hükümlerini değiştiren bu yeni nizamname; Kamulaştırma bedelinin nasıl ve kimler tarafından belirleneceğine dair değişiklikleri içerir. Bu düzenleme İmarla ilgili konulardan biri olan mülkiyet kavramının ve mülkiyeti kısıtlayan kamulaştırma uygulamasının o dönem için de büyük önem arz ettiğini göstermektedir.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

İmar mevzuatını dolaylı veya dolaysız imar ile ilgili tüm yürürlükteki hukuki düzenlemeler olarak tanımlayıp, kamunun kentsel fizikî yapıyı yönlendirmek üzere koyduğu tüm yasal sınırlamalar olarak algıladığımızda; 1858 tarihli Arazi Kanununa değinmeden edemeyiz.

1858 Tarihli Arazi kanunu ile Osmanlı toprak düzenlemesi Tanzimat değişiminden nasibini almış ve sınır, mülkiyet, tapu gibi "batılı kavramlar" gündeme gelmiştir. Kadastro haritaları yapılmaya başlanmıştır.

Yine bu kapsamda 1855'te kurulan "İstanbul Şehremaneti" ve 1856' kurulan "İntizam-ı Şehir Komisyonu" dikkat çekicidir. Bu uygulamalar; "o tarihe kadar merkezî idareye bağlı çok parçalı bir kurumsal yapı içinde yürütülen imar faaliyetlerinin tek elden yürütülmesi ve belediye idaresince deruhte edilmesi yolunda kanunî düzenlemeler" olarak kabul edilmiştir. (ÇEÇEN, 2010)

19'uncu yüzyıl yerel planlama çalışmaları; kapsamlı, tüm kenti ele alan çalışmalar değil, genelde yangın alanlarının planlanmasını içeren parçacıl imar denemeleri olarak kabul edilmelidir.

[1] **Süsleme, bezeme**

1864 yılında Ebniye Nizamnamesini kaldırılmış yerine "Turuk ve Ebniye Nizamnamesi"[1] (Yollar ve Yapı Tüzüğü) getirilmiştir. Bu nizamnamede 1882 yılına kadar geçerli olmuş, 1882 de "Ebniye Kanunu" (Yapı Kanunu)' nun yürürlüğe girmesi ile ortadan kalkmıştır. (AKGÜNDÜZ, "Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri", 1990)

İmarı ilgilendiren Cumhuriyetten önceki son düzenleme ise İmar Kurumunu oluşturan en önemli yapılardan biri olan ve günümüzde de gelişmiş şekli, yeni adı ve kurumsal yapısı ile varlığını devam ettiren İmar İskân Bakanlığının[2] kuruluşuna ait 13.10.1923 Tarih ve 350 Sayılı Kanundur. [3]

2..2. Cumhuriyet Dönemi İmar Mevzuatları

Türkiye Cumhuriyetinin kurulması ile şahlanan ulusal dirilişin ve yeniden yapılanmanın toplumsal ve kurumsal yansıması her alanda değişimler ve devrimler olmuştur.

Şehircilik ve imar alanında da değişiklikler ve yenilikler kaçınılmazdı.

---

1 Turuk ve Ebniye Nizamnamesi belediyeyi sokak istikametlerini belirlemekle yükümlü tutulmaktadır. Kamulaştırma uygulamaları yeni sokak açılması ile sınırlandırılmaktadır. Sokak genişletmelerinde ise bedelsiz terk ilkesi ve şimdiki şuyulandırmaya benzer uygulamalar getirilmekte, yeni yapılarda kentsel ve mimarî ölçekte bazı standartlar konmaktadır. Örneğin, sokak genişlikleri, çıkma boyutları, kepenk, tente yükseklikleri, kapı eşikleri, yağmur oluk ve saçakları gibi. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

2 Yeni ve son adı; "Bayındırlık ve İskân Bakanlığı" iken 04.07.2011 Tarih ve 644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak yeniden düzenlenmiştir.

3 Nafia Nezareti, Nafia Vekâleti adları ile bayındır hizmetlerinin kurumsal yapıları vardır. Ancak burada üzerinde durulan veya ifade edilmek istenen husus bayındırlık hizmetleri değil, bayındırlık mevzuatlarıdır.

İkinci Dünya Savaşına kadar çıkarılan imara ilişkin yasaların ve yönetmeliklerin Cumhuriyetin kentleşme; modelinin yasal sınırlarını belirlemede etken olduğu söylenebilir.

Kurtuluş Savaşını kazanan yorgun fakat genç, umutlu, heyecanlı ve hırslı Türkiye'nin imar yönünden önündeki en önemli sorununun, kurtuluş mücadelesi sonrası, büyük tahrip gören, yangınlarla yakılan çok sayıdaki Batı Anadolu kentlerinin yeniden imar edilmesi gerçeğidir.

Ayrıca Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, kentlere; Genç Cumhuriyet ideolojisinin vitrini olmak, dirilişi sembolize etmek ve toplumu çağdaş uygarlık düzeyine yükseltmek yolunda temsili bir misyon yüklenmiştir. Atatürk bu misyonu, kentler; "sağlığın, temizliğin, güzelliğin, modern kültürün örnekleri" olmalıdır sözüyle çok açık bir şekilde ifade etmiştir. Başkent Ankara bu misyonun ilk uygulama örneğidir. (ÇEÇEN, 2010)

Dağılan Osmanlı yurdundan; genç cumhuriyetin vatan topraklarına, Anayurda, Anadolu topraklarına gelen göçmenlerin yerleştirilmesi de imara ilişkin çözüm bekleyen diğer önemli meselelerdendi. Bu dönemde başta Lozan antlaşmasının getirdiği bir yerleşme (iskân) sorunu da söz konusudur.

1924 Anayasamızda imar mevzuatına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.

Ülkenin içinde bulunduğu fiziki ve sosyolojik durumdan kaynaklanan ve acil çözüm bekleyen temel sorunlar imar mevzuatının revize edilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

- Savaştan etkilenen[1] şehirlerin onarımı ve yenilenmesi,

[1] **Yakılıp, yıkılan, tahrip gören yerleşimler.**

- Mübadeleye maruz kalan veya değişik sebeplerle evsiz barksız kalan nüfusun iskânı,

- Çağdaşlığın ve dirilişin sembolize edildiği yeni kentler.[1]

Cumhuriyetin ilk yıllarında Cumhuriyet Türkiye'sinin imarla ilgili konularında ve sorunlarının çözüm yol ve yöntemlerinde bir arayış görülmektedir.

13 Ekim 1923 Tarih ve352 sayılı kanun ile "Mübadele, İmar ve İskân Vekâleti" kurulması ve on bölgede İmar ve İskân Müdürlüklerinin oluşturulması ilk kurumsal adımdır.

16 Nisan 1924 Tarih ve486 sayılı "Umuru Belediyeye Müteallik Ah-kâm-ı Cezaiye Hakkında Kanun" ise uygulamaya yönelik ilk adım olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kanun ile "1882 tarihli Yapı Kanununa[2] aykırı yapılarla kamu arazisi üzerinde ve yangın yerlerinde izinsiz yapılan yapıların yıktırılacağı" hüküm altına alınmıştır. (SANCAKDAR, 1996, s. 48)

İkinci kurumsal adım belediyeciliğe yönelik olarak atılmıştır.Bu adımda Osmanlıdan kalma belediyecilik tecrübesi ve birikiminin izlerini görmek mümkündür. Bu adım 1924 yılında Ankara Şehremaneti'nin kurulmasıdır. Sadece Ankara Şehremaneti kurulmamış beraberinde radikal bir takım yenilikler de getirilmiştir. İstanbul'da ki uygulamadan farklı olarak Şehremaneti meclisine seçilmek için emlak sahibi olmak koşulunun kaldırılması, Ankara'nın yerlileri dışındaki nüfusunun da (bürokrat ve memurların) belediye meclisinde görev almasının mümkün olması gibi. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 5)

İmar hukuku bakımından en önemli gelişme sayılan, uygulamaya yönelik ikinci adımda; kurumlaşmada olduğu gibi yine belediyeler ile ilgilidir. Sadece yeni

---

[1] Ankara Örneği. Başkent Ankara'nın «çorak orta Anadolu toprağının» imarı Cumhuriyetin başarısı ile özdeş tutulmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 5)

[2] Ebniye Kanunu

yapılanacak Ankara'nın kurulacağı 4 Milyon metrekarelik alanın kamulaştırılması amacına yönelik de olsa 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı kanun bu konuda Cumhuriyet dönemi İmar mevzuatı açısından öncüdür. Emsaldir. Kaldı ki belediyenin girişimi ile çıkmış olsa dahi. (ÇEÇEN, 2010)

Ankara için söylenen;

"Ankara'nın başkent olması, yeni şehirleşmenin yönünü, biçimini ve ülke mekânında kentsel gelişimin dengeli bölgesel kalkınma hedefini vurgulamaktadır. Başkent Ankara'nın "çorak orta Anadolu toprağının" imarı Cumhuriyetin başarısı ile özdeş tutulmuş, denebilir ki, İkinci Dünya Savaşına kadar kentleşme ve imara ilişkin yasal gelişmeler bu amacı gerçekleştirme yönünde olmuştur. Şehircilik ve imara ilişkin yasalardan bir kısmı doğrudan Ankara'nın imarı için çıkarılmış, daha sonra diğer kentler için de geçerli kılınmıştır. Öte yandan uygulamadaki problemler ve yasal düzenlemelere ilişkin kararlar da Ankara deneyiminden kaynaklanmıştır." (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

İfadesi bir gerçeğin tespitidir.

Bu gelişmeleri 1882 tarihli Ebniye Kanununun 20, 21, 22, 23 ve 25 inci maddelerini değiştiren 22 Nisan 1925 tarihli 642 sayılı Kanun takip etti.

"Cumhuriyet dönemi imar mevzuatının 19 uncu yüzyılın ikinci yarışında çıkartılan Ebniye mevzuatından büyük ölçüde etkilendiğini söylemek mümkündür. Ebniye mevzuatı dönemin Batılılaşma ve Islahat hareketleri içinde benimsenen "Batı Kenti" imajım gerçekleştirmek üzere kabul edilmiş ve Osmanlı Kenti üzerinde önemli etkiler yapmıştır. Bu mevzuat bir yandan düz ve geniş yollar, birbirine benzer yapılaşma ve düzenli parselasyon gibi biçimsel özellikleri de Osmanlı kenti dokusuna ters düşerken, öte yandan yapı güveni, hıfzıssıhha ve özellikle yangın soması yeniden düzenlemelerle ilgili konularda Osmanlı Kentinin birçok sorununa sağlıklı bir yaklaşım getirmiştir." (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 3)

“Ebniye mevzuatının kamunun imara yaklaşımında belirli bir gelenek yarattığını söylemek mümkündür. Özellikle kamulaştırma yöntemleri, arsa değerinin tespit yolları, yeniden düzenlenen alanlarda ortak kullanımlar için arsa payı ayrılması, yapı yüksekliklerinin yol genişlikleri ile bağlantılı olarak belirlenmesi, çıkmaz sokağın yasaklanması türü yaklaşımlar bu mevzuattan kaynaklanmaktadır. 1933 tarihli Yapı Yollar Kânunu, Ebniye mevzuatının bir devamı niteliğindedir. Daha sonraki imar yönetmelikleri ise belirledikleri Standard türleri ile Ebniye geleneğini devam ettirmişlerdir.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

Tezleri; üzerinde durulmaya ve ayrıntılı çalışma yapmaya değerdir.

22 Nisan 1925 Tarih ve 642 sayılı kanunla ilgili;

“Savaşla yanan Batı Anadolu şehirlerinin imarına yöneliktir. Yasanın 2. ve 3. maddesi, yangın yerinin kadastro planları ve umumî haritası ile müstakbel şeklîni, arsaların tevsiini gösteren planın belediyece bir yıl içinde yaptırılmasını, yaptırılmadığı takdirde bu alanlarda bina inşaatına belediyece engel olunamayacağı hükmünü getirmektedir. Yasaya göre, yangın alanının planlanmasında 3 belediye meclisi üyesi ve 3 de yangın yeri sahiplerinden oluşan toplam 6 kişilik heyet, yangın mahallinde arsaların hâlihazır kıymetini belirler, sahiplerine bedel karşılığı bono verir. Yeni plana göre düzenlenen arsalar, belediye tarafından açık artırmaya çıkarılır. Bono sahipleri arsaya talip olurlarsa para karşılığı bonolarını gösterirler. İstendiği takdirde de bonolar belediyece nakit paraya dönüştürülebilir.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

Saptamasına katılmamak mümkün değildir.

1926'da çıkarılan 748 sayılı yasa ile bir yenilik daha hayata geçti. Vakıflara ait arsaların belediyelere takdir edilecek bedellerle satılması.

Genç Cumhuriyetin genç kenti Ankara; Türkiye’ nin her konudaki öncü uygulamalarına devam ediyordu. O Başkenti. İmar Uygulamaları her yönü ile önce

onda hayat bulmalıydı. İmar uygulamalarının mali yönü ihmal edilemezdi. Ve edilmedi. 22 Mayıs 1926 Tarih ve 844 sayılı kanunla "Emlak ve Eytam Bankası" kuruldu. Amaç bankanın imkânlarını imar hizmetlerinde kullanmaktı. Öncelik elbette Ankara'nındı. Büyük pay da. (TEKELİ & ORTAYLI, 1978, s. 40)

Cumhuriyetin sembolü Ankara, çağdaş kent olma yolunda hızla ilerliyordu. Ankara için sırada bir yenilik daha vardı. Bugün belki çok yadırgayacağımız ve önemini anlamakta zorlanacağımız. 28 Mayıs 1928 tarih ve 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun" Türk İmar Mevzuatında öncü yerini aldı.

Atatürk'ün direktifleri ile çıkarılan bu kanun Türkiye'de ilk kent düzenlemesi uygulamasıdır.

İlkler devam etmektedir. Ankara için yapılan ilk plan 1924-25 Lörcher[1] Planıdır. Ankara'nın kuzeyindeki eski ve güneyinde yeni yapılanacak kısımlarda kısmen dönüşümü başlattığı söylenir. Kentin genel bir plan çerçevesinde gelişmesi amacı ile 1928 de Başkent Ankara'nın imar planı için yarışma açılmış ve yarışmayı kazanan Prof. Jansen'e[2] Ankara'nın imar planları yaptırılmıştır. (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1189), (SANCAKDAR, 1996, s. 48)

1351 Sayılı yasa ile 1926'da çıkarılan ve "Vakıflara ait arsaların belediyelere takdir edilecek bedellerle satılması" yolunu açan 748 sayılı yasanın bu hükmü bir adım daha ileri götürülmüş ve İmar Müdürlüğüne[3] bedelsiz arsa sahibi olmak imkânı sağlanmıştır.Maliye, Evkaf, Özel İdare ve Şehremaneti' ne ait arazi ve arsalar bedelsiz olarak İmar Heyetinin teklifi ve Bakanlar Kurulunun onayı ile İmar Müdürlüğüne terk edilecektir.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

---

[1]Lorcher Carl Christoph 1884 – 1966 yılları arasında yaşamış bir Alman mimardır. 1920' li yıllarda Türkiye ve Balkanlarda aktif olarak çalışmıştır.

[2]Berlin şehri imar planının müellifi de olan H.JANSEN, Ankara Şehrinin imarı için 1928 yılında açılan uluslararası proje yarışmasında birinci seçilmiş ve yaptığı plan 1932 yılında onanmıştır

[3] 28 Mayıs 1928 tarih ve 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun" dur, dolayısı ile burada sözü edilen İmar Müdürlüğü Ankara İmar Müdürlüğüdür.

İmar hareketlerinin ülkemizdeki gelişimine bakıldığında esas itibariyle imar faaliyetlerinin özel kişilerin girişim alanı içerisinde olduğu görülür. Özel mülkiyet hakkı kutsal ve dokunulmaz sayılmaktadır. Nüfusun, sanayi ve ticaretin etkinliklerinin sınırlı olması ve çevre kirlenmesinin olmaması sebebiyle kural olarak devlet zabıta (kolluk) tedbirleri çerçevesinde bu işle ilgilenmemiştir. İstisnaî haller dışında bireylerin, taşınmaz malları üzerinde inşaat ve diğer faaliyetler bakımından tasarruf serbestliğine sahip olduğunun kabul edildiği ve ancak bunun medeni hukukun düzenlediği komşuluk hak ve vecibeleriyle sınırlı olduğu görülmektedir.(DURAN, 1988, s. 49)

1930'lu Yıllar Türk İmar Hukukuna ilişkin kurumsallaşmanın dönüm noktası olarak görülmektedir. Cumhuriyet kentleşme ve kent yönetimi hususunda Ankara örneğinde yeterli tecrübeyi edinmiş ve gündemine tüm ülkeyi almıştır. Peş peşe çıkarılan kanunlarla imarla ilgili kurumsal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. (ÇEÇEN, 2010)

14.4.1930[1] tarihinde 1580 sayılı "Belediye Kanunu" yayınlanmıştır. Bu kanunun Belediyenin vazifelerini düzenleyen 15. maddesinin 12.[2] ve 13.[3] bentleri imara ilişkin hükümler içermektedir.(SANCAKDAR, 1996, s. 48)

"Çağdaş kenti kurmak için belediyelerin görev alanının genişletilmesi gerekmektedir. Ruhsatsız işgalleri yasaklamak, umumun yiyeceği, içeceği ve

---

[1]14.04.1930 Tarihi Resmi Gazetede yayınlandığı tarihtir. 14.04.1930 Tarih ve 1471 Sayılı Resmi Gazete yayınlanmıştır. Kabul tarihi ise 03.04.1930 dur. 24.12.2004 Tarih ve 25680 S.R.G de yayımlanan 07.12.2004 kabul tarihli 5272 sayılı kanunun 87. maddesi ile de ek ve değişiklikleriyle yürürlükten kaldırılmıştır.

[2] "12- Alelümum inşaat tamir ve ilaveler için kanun mucibince ruhsat vermek, kanunsuz veya ruhsatsız başlanan ve yapılmakta olan inşaatı men ile hususi kanunların hükümlerini tatbik ve kazalı binaları ve baca ve duvarları yıktırmak, arsalarla yangın yerlerindeki kuyu ve çukurları kapattırmak veya tehlikelerini refetmek;"

[3] "13- Gıda maddeleri üreten işyerleri hariç Umumun selamet, sıhhat ve huzur ve istirahatine tesiri melhuz olan imalat, istihsalat, müddehharat ve tesisatın yerlerini; harman, kabristan, pazar, gaz depoları, kömür depoları ve süprüntülük mevkilerini ve şartlarını evvelden tesbit ve ilan etmek ve ona göre ruhsata bağlamak (Belediye yeniden yapılacak umumi ahır ve samanlıkların yerini tayin ve mevcut olanları sıhhi takyitlere tabi tutar)"

kullanacağı şeylerin satıldığı ve korunduğu yerlerin sağlık koşullarına, uygunluğunu sağlamak, belediyelerin görevleri arasında sayılmaktadır. Ankara'da yaşanan konut sıkıntısı ve spekülasyon deneyiminin de etkisiyle yasada ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye adına inşaat yaparak kiraya vermek, "zabıtai belediye memuru, belediye fen memuru, yapı kalfası ve yapıcı ve muhtelif meslek ustaları gibi beldenin ve belediye idaresinin muhtaç olduğu meslekler erbabı yetiştirmek" üzere kurslar düzenlemek, belediyelerin yükümlülükleri arasında yer almaktadır. Ankara'da Yenişehir gelişiminin modelini örnek alan "belediyelerin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikâra mani olmak" şeklindeki hükmü, Cumhuriyet kent planlama uygulamalarını kolaylaştırması açısından önemli bir adımdır." (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 6)

Paragrafı 1580 sayılı Belediye Kanunu özetlemektedir.

6.5.1930 Gün 1593 sayılı "Umumî Hıfzısıhha Kanunu"nda da imara ilişkin hükümler bulunmaktadır.1593 sayılı Umumî Hıfzısıhha Kanunu ile belediyelere pek çok imar ve sağlık ile ilgili görevler verilmiştir. (SANCAKDAR, 1996, s. 48)

18 Haziran 1933 tarihli ve 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu"[1]yayımlandığı 21.6.1933 tarihinden itibaren İçişleri Bakanlığı'nın belirleyeceği süre içinde hâlihazır haritaların hazırlatmasını zorunlu tutmuştur. Ayrıca belediyeler plan hazırlamak için birlikler oluşturabileceklerdir. Yine beş yıl içinde kendi olanakları ile veya kent planlaması için oluşturdukları birlikler marifeti ile kent planı yapmakla yükümlü tutulmuşlardır. (ÇEÇEN, 2010)

2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanununda yaya kaldırımları, binaların rengi, bahçe duvarları, balkon yükseklikleri, döşeme seviyesiyle tavan arasındaki irtifa, mutfak, banyo, yağmur boruları boyutları, merdivenlerin, basamakların, pencere ve

[1]18 Haziran 1933 tarih ve 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" 16.7.1956 tarih 6785 sayılı "İmar Kânunu" ile yürürlükten kaldırılmıştır.

kapıların ebadı gibi çok ayrıntılı hükümler bulunmaktadır.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

İmar Uygulamalarının mali yönüne ve özellikle İmar uygulamalarının muhatabı konumuna hızla yerleşen belediyelerin kaynak sıkıntılarına bir destek de;[1]24.6.1933 tarih ve 2301 sayılı "Belediyeler Bankası Kanunu"[2]ile gerçekleşti. Bu kanunla şehirlerin imarı için belediyelere kredi verilmesinin önü açıldı.

İmar uygulamaları, Cumhuriyetin ilk yıllarında imar planlama çalışmalarında yoğunlaştı. Savaştan çıkmış yorgun Cumhuriyet de İmar planlarını yapmak hızla belediyelerin görev alanına kaydı. Belediyelerin bu planları yapma imkân ve kabiliyetleri ise tabir caiz ise yoktu. Yeterli ekip, ekipman, bilgi birikimi, tecrübe ve mali imkan yok denecek kadar kısıtlıydı. Çıkış yolu için arayışlara iki koldan devam edildi. Hem mali yönden. Hem idari (kurumsal) yönden.

7 Haziran 1935 tarih ve 2763 sayılı Kanunla, Belediye kanununa[3] yapılan bir ekle İçişleri Bakanlığı bünyesinde "Belediye İmar Heyeti" kurumu oluşturuldu. Bu merkezi kurumun amacı; imar planlamalarını sağlamaktı. Bir başka amaçta Ankara imar planlaması örneğini tüm ülke sathına yaymaktı.

Belediye imar heyetinin sekretaryası Ankara İmar Müdürlüğü bünyesinde oluşturuldu. Mali işleri ise Belediye Bankasının görevleri arasında yerini aldı.

1935' De dikkat çeken bir uygulama da; Bayındırlık Bakanlığı[4], Yapı işleri kurumu bünyesinde bir şehircilik bürosunun kurulmasıdır.

Şehircilik bürosunun kurulmasının gerekçeleri arasında;

---

[1] 22 Mayıs 1926 Tarih ve 844 sayılı kanunla "Emlak ve Eytam Bankası" kurulmuştu. Amaç bankanın imkânlarını imar hizmetlerinde kullanmaktı.
[2]Bu Kanun 13.06.1945 tarih ve 4759 sayılı İller Bankası Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.
[3]03.04.1930 Tarih 1570 Sayılı Belediye kanununa
[4] O zamanki adı Nafıa Vekâleti dir.

- İçişleri Bakanlığı bünyesinde oluşturulan "Belediyeler İmar Heyetinin" Türkiye' nin bu konudaki tüm gereksinimini karşılayamaması,

- Anadolu' ya yayılan sanayii ve Anadolu da oluşturulan yeni demiryolu ağının mevcut yerleşimleri baskı altında tutması veya yeni yerleşimlere yol açması,

- Sürecin tabii sonucu olarak birçok bölge için plan ve planlama ihtiyacı

Sayılmaktadır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 7), (ÇEÇEN, 2010)

İmar uygulamaları için oluşturulan iki teknik Cumhuriyet Kurumu; İçişleri Bakanlığı bünyesinde oluşturulan"Belediyeler İmar Heyeti" ve Bayındırlık Bakanlığı, Yapı işleri kurumu bünyesinde kurulan "şehircilik bürosu" arasında ki rekabet zaman içinde yetki kargaşasına ve sürtüşmeye neden olmuştur. İlerleyen yıllarda kent planlamasına yönelik teknik konular tamamen Bayındırlık Bakanlığına bırakılacaktır.[1]

1936 Yılında İmar mevzuatı konusunda iki önemli yönetmelik dikkat çekmektedir.

- Bakanlar Kurulunca yayınlanan 3.8.1936 Tarihli "Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumî Talimatname"

- Bayındırlık Bakanlığı Bayındırlık Meclisince yayınlanan 13.3.1936 gün ve 29 sayılı "Şehir ve Kasabaların Hâlihazır Haritalarının Alınmasına Ait Şartname ve Umumî Talimatname".

---

[1] "Belediye imar heyeti" ve "şehircilik bürosu" arasındaki tartışmaya 1939 Tarih ve 3611 sayılı "Nafıa Vekâleti Teşkilatı ve Vazifelerine Dair Kanun" yeni bir düzenleme getirecek ve "kent planlamasına ilişkin teknik görevler"İçişleri Bakanlığı görev ve yetkilerinden ayrılarak Bayındırlık Bakanlığına bırakılacaktır. (TEKELİ, 2001, s. 67)

Bakanlar Kurulunca yayınlanan 3.8.1936 Tarihli "Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumî Talimatname" ile imar planları için yarışma usulü esas tercih olarak benimsenmektedir. Belediyeler gelir durumlarına göre, Bayındırlık bakanlığından izin almak şartıyla, bir uzman kişiye anlaşma usulü ile de imar planı yaptırabileceklerdir.[1]

Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumî Talimatnamesi imar planı yapacak veya yaptırılacak uzmanlar içinde düzenlemeler içermektedir. İster yarışma usulü, ister anlaşma usulü benimsenmiş olsun, muhatap uzmanlarda; Yüksek Mühendis Mektebi veya Güzel Sanatlar Akademisi Mimarî Şubesi ile bunların muadili yabancı okullardan mezun olma şartları aranacaktır.

Talimatname bir takım kabulleri de içermektedir. İmar planlarının yapılması veya yaptırılması için kentin hâlihazır haritalarının varlığı yeterli değildir. Kentlerin büyüyüp gelişeceği ve yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulacağı gibi. Bu kabullerden dolayı imar planlarından önce imar raporlarının oluşturulması ve bununda kentte oluşturulacak ve toplanacak "imar komisyonu[2]" marifeti ile hazırlanması zorunlu olmuştur. Rapor kentin hâlihazır durumunun belirlenmesi değildir. Kent gelecek projeksiyonunun ön görülmesidir.

Raporun ekinde; kentin nüfus hareket bilgileri, sanayisindeki gelişme imkân ve beklentileri, Alt ve üst yapı durumu, İklim şartları ile ilgili belge ve bilgilerin yer alacak olması da bu nedenledir. Tüm bu çalışmaların plan müellifine de verilecek olması, imar planlaması çalışmalarının bilimsel zeminde yürütülmek istendiğini göstermektedir.

---

[1] Bu uygulama geliri 50.000 TL den az olan Belediyeler için söz konusudur.

[2] Söz konusu komisyon; en büyük mülkî amirin başkanlığında, belediye başkanı, belediyenin bağlı olduğu ilin bayındırlık müdürü, belediye mühendisi ya da mimarı, sağlık müdürü, belediye doktoru, kentte bulunan sağlık ve sosyal kurum ve kuruluşların başkanları, kentin tarihini bilen kişiler ile kentin imarı üstüne çalışmalar yapan kişilerden oluşturulacaktır. (ÇEÇEN, 2010)

Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumî Talimatnamesi' nin en dikkat çekici yönü ise her belediyeye "korunması gereken değerli eserler listesi" yapma zorunluluğu getirmesidir.

Talimatname planlamada iki kademe ön görmüştür. "İmar Planı[1]" ve "Uygulama İmar planı[2] " Planlar arası hiyerarşi de aranmaktadır. Plan raporları[3] da zorunludur.

Kentlerde yapılacak yapıların inşasında fen adamlarına yetki verilmesi hususu 17 Haziran 1938 tarih ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu ile düzenlenmiştir. Söz konusu kanunla, resmî ve özel bütün yapıların proje ve yapımı tür, önem ve büyüklük derecelerine göre, fen adamlarının nezaret ve sorumluluğunda olacaktır. (ÇEÇEN, 2010)

Belediye İmar heyetinde de 23.12.1940 Tarih ve 3946 sayılı "Belediyeler İmar Heyetinin Fen İşleri Teşkilatına Ait 3042 Sayılı Kanunu Değiştiren Kanun" ile düzenlemeye gidilmiş, Belediye İmar Heyetinin işlevleri Belediye Bankasına bağlanmıştır. Bankanın görevleri arasına teknik işlevler de katılmıştır.(TEKELİ & ORTAYLI, 1978, s. 130)

Kent ve kentleşme sorunları ağırlaşmaya ve çeşitlenmeye devam ederken, çözüm arayışları da devam etmektedir. Kent ve kentleşme sorunları artık belediyelerin sorunlarıdır. Buna paralel olarak Belediyelerin mali sorunları artmıştır. Belediyelerin güçsüz ve sıkıntılı mali yapısından dolayı 13 Haziran 1945 tarih ve 4759 sayılı Yasayla 1937'de kurulmuş olan Belediyeler Bankası, İller Bankasına dönüştürülmüştür.

Bu düzenleme ile eski Belediye yeni İller Bankanın sermayesi ve hizmet vereceği yerel yönetim birimlerinin kapsamı genişletilmiştir.

---

[1] Genellikle 1/1.000 ve 1/2.000 ölçekli.
[2] 1/500 ölçekli.
[3] O zamanki adı ile "izah name."

“1945'e kadar olan yasal düzenlemeler, imar mevzuatı ve kent planlamasına ilişkin daha sonraki, 1980'li yıllara kadar olan, yasal çerçevenin ilk kurumsal temellini oluşturmuştur.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

“1945 sonrası Türkiye'de toplumsal ve ekonomik alanda önemli dönüşümlerin yaşandığı bir dönemdir. Ekonomide devletçilikten piyasa ekonomisine, siyasette tek partili dönemden çok partili döneme geçilmiştir. Çeşitti kesimler her alandaki taleplerini daha belirgin olarak duyurmaya başlamışlardır. Toplumsal ve ekonomik alanda görülen hareketlenme, kırsal alana yönelik ekonomik politikalar sonucu tarımdan koparak kentlere yönelen nüfus ile mekânsal olarak da gözlenmektedir. Bu yığılma sanayileşme hızından daha büyük bir kentsel nüfus artış hızı yaratmıştır. Bu dönemin ayırıcı özelliği tüm bu hareketlenme sonucu, kentlerin ekonomik ve toplumsal hayatın merkezi ve mekânsal olarak da bir yığılma noktası haline gelmesidir.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

“Hızlı kentleşmenin gözlemlenen ilk sonucu kentlerin gecekondu alanlarıyla çevrilmesi olmuştur. Bu gelişme kentlerde ikili yapıdan söz etmeyi kaçınılmaz kılmıştır.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

Gözlemlerine katılmamak mümkün değildir.

Gecekondu gerçeği devletin dikkatini çekmiş ve devlet tarafından kabullenilmiş olmalı ki 22 Haziran 1948 Tarih ve 5218sayılı “Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun” ile Ankara gecekondularını bir yıl içinde yasallığa kavuşmasının ve ucuz konut üretimi için arsa tahsis yetkisinin önü açılmıştır.[1] Devamında bu kanunun tüm belediyelere yaygınlaştırılmıştır.

---

[1]14 Haziran 1948 tarihinde kabul edilerek 6938 nolu Resmi Gazete’de yayımlanan 5218 sayılı “Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara, 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun” (Kanunlar Dergisi, 1948, s. 624, 625)

4947 sayılı kanunla Türkiye Emlâk Kredi Bankası[1] kurulduğunda takvimler 14 Haziran 1946'yı göstermektedir. Amaç konut finansmanını çözmektir. Türkiye Emlak ve Kredi bankası konut finansman ve ihtisas bankası olarak kurulmuştur.

6.6.1948 yılında 5228 sayılı "Bina Yapımı Teşvik Kanunu" yürürlüğe girdi.[2]Yürürlüğe giren 5228 sayılı kanun ucuz konut üretimine bir ileri adım daha getirmiştir. Hazine arsalarının belediyelere uzun vadeli ödeme yoluyla devredilmesi ve belediyelerin de bu arsaları parselleyerek kişilere devretmesi mümkün hale gelmiştir.

9.7.1948 tarihinde 5237 sayılı "Belediye Gelirleri Kanunu" yürürlüğe girdi.[3]

24.3.1950 tarih ve 5656 sayılı "1580 Sayılı Belediye yasasına bazı maddeler eklenmesine dair Yasa" ile 6.6.1948 yılında 5228 sayılı "Bina Yapımı Teşvik Kanunu" kapsamında belediyelere verilen arsalar üzerinde belediyelerce konut yapılması mümkün hale gelmiştir.

Kentleşme ve kent dokusunun korunması açısından birçok şehirde önemli bir planlama sorunu olan tarihi dokuların korunması konusunda da bazı gelişmeler olmuştur. Daha önce var olan imar uygulamalarına[4] rağmen tarihi eserlere ilişkin ilk kanun düzeyinde hukuki düzenleme 2 Temmuz 1951 gün ve 5805 sayılı yasadır. Bu yasa ile tarihî anıtların korunması, bakımı, restorasyonu, işlerinde uyulacak ilkeleri belirlemek, bunlarla ilgili programları saptamak, uygulamalarını izlemek ve denetlemek, anıtlarla ilgili her türlü anlaşmazlıklar hakkında bilimsel görüş

---

[1]22 Mayıs 1926 Tarih ve 844 sayılı kanunla kurulan "Emlak ve Eytam Bankası", Emlak ve Kredi Bankası" olmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 9)

[2]Bu kanun 29.7.1953 tarih 6188 sayılı kanunla yürürlükten kaldırıldı.

[3]Bu kanun 1.7.1981 yılında yürürlüğe giren 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile yürürlükten kaldırıldı.

[4] Bakanlar Kurulunca yayınlanan 3.8.1936 Tarihli "Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumî Talimatname" her belediyeye "korunması gereken değerli eserler listesi" yapma zorunluluğu getirilmiştir. Bu düzenleme talimatnamenin en dikkat çekici bölümü olarak kabul edilmektedir.

bildirmek amacıyla "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" oluşturulmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 17)

18.5.1953 tarihinde 6085 sayılı Karayolları Trafik Kanunu yürürlüğe girdi.[1]

29.7.1953 tarihli 6188 sayılı "Bina Yapımı Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun" çıkarıldı.[2]Bu kanunla kooperatiflere arsa tahsisi de tartışılmaya başlanmıştır.

1945' den 1955' e kadar görülen planlama faaliyetleri, önceki yıllara göre oldukça fazladır. Artık planlama ile ilgilenen üç kurumsal yapı görülmektedir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

- Bayındırlık Bakanlığı, Yapı ve İmar Reisliğine bağlı Şehircilik Fen Heyeti (görevleri arasında onama yetkisi bulunmaktadır).

- İller Bankası Yapı ve Şehircilik İşleri Müdürlüğü (plan yaptırmak ve finansmanını sağlamakla yükümlüdür).

- İhale yoluyla plan yapan mimar ve şehirciler.

İmar planı yarışmaları (Alanya, İzmir, Ankara) yolu ile de planlar üretilmiştir. Bu yarışmaların uluslararası olanlarının (İzmir ve Ankara) Türk plancıları tarafından kazanılması, ülkede planlamayla ilgili bir birikimin oluştuğunun göstergesi olarak kabul edilmektedir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 10, 11)

Ülke planlaması ile ilgili birikim, beraberinde imar mevzuat tartışmaları; kaçınılmaz olarak bir dizi yeni yasal ve kurumsal değişikliğin tetikleyicisi olmuştur.

---

[1] Bu kanun 13.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile yürürlükten kaldırıldı.

[2]Bu kanun 20.7.1966 gün ve 775 sayılı "Gecekondu Kanunu" ile yürürlükten kaldırıldı.

Bu değişikliklerde; kentsel sorunların mevcut yasal düzenlemelerle çözülemeyecek düzeye gelmesi, bu durumun idari kadrolarca da kabul görmesi ve mevcut yönetimlerin imar tasarruflarının mer'i mevzuatla çözülemeyeceği algısı da etkili olmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 11)

Birinci Yapı kongresi (1948), Belediye kongresi (1952), Birinci İmar kongresi (1954) yeni mevzuat ihtiyacının ve talebinin tartışıldığı platformlar olmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 11)

"Birinci imar Kongresi" Türkiye'de bugün uygulanmakta olan imarla ilgili mevzuatın ve örgütlenmenin ana hatlarını belirlemede etkin olmuştur. (SANCAKDAR, 1996, s. 50)

16.7.1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu yayınlandı.

6785 Sayılı İmar Kanunu yayınlandığında sağlıklı kentleşme en önemli sorundu. Yasanın amacı; düzenli ve sağlıklı kentleşmenin sağlanması, gecekondulaşmanın önlenmesi, belediyelerin bu konuda etkin şekilde devreye alınmasıydı.

"2290[1] sayılı Kanunun; yönetmelik niteliğin de olduğu, bir Alman kentinin nizamnamesinden alındığı için kentlerimizin özelliklerine uymadığı, uygulanması olanaksız maddeleri olduğu, belediyeler lehine vatandaşı mağdur ettiği, değişen kentsel işlevlerin ortaya çıkardığı gereksinimleri karşılamadığı, değiştirilmesi zorunlu olduğu, yeni yasanın mevzuattaki boşlukları gidereceği" gerekçesi meclis tutanaklarına girdi. (TBMM Tutanak Dergisi, 1992, s. 6)

[1]Belediye Yapı ve Yollar Kanunu. 18 Haziran 1933 tarih ve 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" 16.7.1956 tarih 6785 sayılı "İmar Kânunu" ile yürürlükten kaldırılmıştır.

6785 Sayılı İmar Kanunu ile imar planlarına özel bir önem verilmiştir. İnşaat ruhsatlarında imar planlarına uygunluk aranacaktır. İmar planları yönetmeliklerden önce gelecektir. Yapı ruhsatı almak için tapu şarttır.

Vatandaşın arsasına gecekondu yapmasının, yasalara aykırı olduğu, buna engel olmanın mülkiyet hakkına tecavüz sayılamayacağı görüşü benimsenmiştir. İnşaat anarşisinden (gecekondu ve çarpık yapılaşma) kurtulma yolunun tapu kaydı olduğu düşüncesiyle hareket edilmiştir.

6785 Sayılı kanun; birçok hususun çıkarılacak genelge, tüzük, yönetmelik ve planlarla düzenlenmesini esasa bağlamış bu hususta yerel yönetimlerin yönetmelikler oluşturmasını ön görmüştür.[1]

8.9.1956 tarihinde 6830 sayılı İstimlâk Kanunu[2] yayımlandı. Belediyeler kamulaştırma yetkisine kavuştu. Amaç karmaşık ve eksiklerle dolu kamulaştırma mevzuatını düzenlemek ve Belediyelere imar uygulamalarında kamulaştırma ile ilgili konularda esneklik sağlamaktır.[3] Kamulaştırmanın esasını teşkil eden "kamu yararı kararı" alınmasına ilişkin düzenlemeler de içermektedir. Kamulaştırma kararı verme yetkisi Belediye Encümenlerinindir. (TEKELİ & ORTAYLI, 1978, s. 148)

---

[1] "Bakanlığa değiştirme hakkı verilerek, belediyelerin imar yönetmeliklerini hazırlaması; "belediyelerde yeterli eleman olmaması, her belediyenin farklı yorumlar getireceği" karşı görüşlerine rağmen "bir şehrin mahalli ihtiyacını, belediyesi merkezden daha iyi takdir eder" denilerek; belediyelere takdir hakkının tanınması hükmü yerinde bulunmuştur. Belediyeler; meclislerince kabul edilip uygulanacak, 4 yıllık imar programları hazırlamak ve uygulamak için gerekirse, uzman kadrosunu bütçelerine koyabileceklerdir. Belediyelerin bu yetkileri nasıl kullanacağı tanışılmış; "belediye İnşaatın, imar planına ve diğer şartlara uygun olup olmadığını tetkikle mükelleftir, salahiyeti burada biter. Bunun harici, mülkiyet ihtilaflarını halletmek belediye için çizmeden yukarıya çıkmak olur. ...imarın esas prensiplerini belediyelere bırakırsak. İmar Kanunu'ndan beklediğimiz faydalardan hiçbirisi tahakkuk etmeyecek, şimdiye kadar tahakkuk etmiş olan şehirciliğimizde harap olacaktır". Vatandaşın arsasına gecekondu yapmasının, yasalara aykırı olmadığı, buna engel olmanın mülkiyet hakkını zedeleyeceği iddia edilmiştir. İnşaat anarşisinden kurtulma yolunun tapu kaydı olduğu gerekçesiyle, madde kabul edilmiştir." (TORLAK, 2002)

[2] Bu Kanun 04.11.1983 Tarih ve 2942 Sayılı "Kamulaştırma Kanunu" ile yürürlükten kaldırılmıştır.("2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu", 1983)

[3] Eğer onanmış bir imar planı varsa kamulaştırma için ayrıca bir "umumî menfaat kararı" (kamu yararı kararı) alınmasına gerek kalmamaktadır. Bu hükümle Anayasada yer alan "umumî menfaatler" söz konusu olmadıkça mülkiyete sınırlama getirilemeyeceği hükmüne karşılık, plan kararının üstünlüğü vurgulanmış olmaktadır.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

17.7.1957 Tarihinde yayınlanan "İmar Nizamnamesi[1]" ile 16.7.1956 tarih 6785 sayılı İmar Kanununun mevzuat süreci tamamlanmıştır.

14 Mayıs 1958 gün ve 7116 sayılı kanunla İmar ve İskân Bakanlığı kuruldu. İmar İskân bakanlığının kurulması dönemim en önemli yasal düzenlemesidir.

İmar ve İskân Bakanlığı; planlama, araştırma ve uygulamaya ilişkin bir kurumsal yapı olarak düşünülmüştür. Görevleri arasında "memleketin bünyesine uygun mesken politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak", "memleket şart ve imkânlarına göre en lüzumlu ve faydalı yapı malzemesinin temin ve tedariklini sağlayacak bilcümle tedbirleri almak" da bulunmaktadır. Bayındırlık Bakanlığının planlama ve onama yetkisi artık yeni bakanlığındır. İçişleri Bakanlığı İller Bankası ile ilgili, Maliye Bakanlığı da Emlak ve Kredi Bankası ile ilgili yetkilerini de İmar ve İskân Bakanlığına bırakmışlardır.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 13)

1959 Tarihinde "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ve 16.12.1960 Tarihinde, 155 sayılı "Harita ve Planlara Ait İşaretler Konması Hakkında Kanun" çıkarılmıştır. Bunlar dolaylı olarak kent yapısını etkileyen mevzuatlardır.

1961 Anayasası imar planlamasına ilişkin bir düzenleme içermemektedir.

İmar, İmar mevzuatı, Kent, kent planlaması; arsa, arazi, mülkiyet, kamulaştırma, kamu yararı vb. gibi kavramlar her zaman bir birleri ile ilişkili ve ilintili kavramlardır.

1961 Anayasasının "mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmayacağı" ilkesini belirleyen 36. Maddesi ile "kamulaştırmanın "gerçek

[1] 16.7.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunun 57. maddesi gereğince çıkarılmıştır.

değer" üzerinden yapılacağı hükmünü getiren 38. Maddesi daha sonraki düzenlemelerde hep tartışma konusu olmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 15)

Kamusal uygulamalarda "gerçek değer", "rayiç değer" farkının zaman zaman karıştırıldığı görülmektedir.

En temel yasal çerçeve olan ve diğer yasalara dayanak teşkil eden Anayasa'nın değişmesi yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur.

Tarım politikalar yerini sanayii politikalarına bırakmıştır. Kırsaldan kentlere göç tüm hızıyla devam etmektedir. Bunda sanayileşmenin payı elbette büyüktür. Büyük kentler metropoliten kent özelliği kazanırken, ülke genelinde birçok orta büyüklükte kentler oluşmuştur. Ulusal ölçekte planlı döneme geçilmesi zarureti kaçınılmazdır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

"Türkiye'de 1960'dan itibaren ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmanın hızlandırılması, uygulanan politikalar arasında uyum sağlanması, toplumsal ve kültürel dönüşümün uyumlu yönlendirilmesi ve ekonomiye rasyonel kamu müdahalesinin temini amacıyla Kalkınma Planlarının hazırlanması ve uygulanması fikrinin benimsendiği ve 1961 Anayasası ile iktisadi, sosyal ve kültürel kalkınmayı demokratik yollarla gerçekleştirmek için Kalkınma Planlarının hazırlanmasının hükme bağlandığı" görüşü DPT nin resmi görüşüdür. (DPT Müsteşarlığı, 2010)

Bu amaçlar doğrultusunda 30 Eylül 1960 tarihinde Başbakanlığa bağlı Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Devlet Planlama Teşkilatının görevi ekonomik, sosyal ve kültürel politikaların ve hedeflerin tayininde ve ekonomik politikayı ilgilendiren faaliyetlerin koordinasyonunda Hükümete yardımcı olmak ve danışmanlık yapmaktır.

DPT' nin kurulmasıyla kent - üstü ölçeklerdeki planlama faaliyetlerinin kurumsal yapıda karşılığını bulmasının ulusal üst ölçekli imar planlama politikalarının yönlendireceği açıktır.

20 Temmuz 1965 gün ve 6/1970 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İmar ve İskân Bakanlığına bağlı İstanbul, İzmir ve Ankara Nazım Plan Büroları kurulmuştur. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

1962 yılında ikinci İmar Kongresi toplanmıştır.

İkinci İmar Kongresi'nde 16.7.1956 tarih 6785 sayılı İmar Kanunundaki aksaklıklar, imar mevzuatının değişmesi gereken yönleri, uygulamadaki aksaklıklar, belediyelerde imar konusunda ki kararlarının teknik elemanlar tarafından ve politik etkilerden uzak alınması gerekliliği tartışılmıştır[1]Kongrede; imarla ilgili hükümlerin, farklı kanun ve nizamnamelerde dağınık olması, uygulamadaki güçlükler, belediyelerin gereken hizmeti yapmaması tartışılan diğer sorunlar olmuştur. (TORLAK, 2002, s. 60)

Bu kongrede sosyal konut alanlarında ki çevre, sağlık ve yaşama koşulları ile imalatta kullanılacak malzeme konuları da gündeme getirilmiştir. (SANCAKDAR, 1996, s. 50)

Sosyal konut alanlarındaki arsa arzı konusu, gerek bu alanların kamu tarafından denetlenmesi, gerekse ucuz konut sağlanması açısından önemlidir.Konu İkinci İmar kongresinde Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında arsa ile ilgili merkezi bir kurum oluşturulması gerektiği şeklinde ele alınmıştır 1969 Yılına kadar bu konuda herhangi bir gelişme görülmeyecektir.[2](TEKELİ & ORTAYLI, 1978, s. 208)

---

[1]6785 sayılı yasa ile belediyelere "fen heyeti kurma yetkisi" verilmiş, politik baskı altında kalan teknik personel, bu görev istememiştir. Belediyelerin eleman bulmakta güçlük çektiği kongrede tartışılan konular arasındadır. ("İmar Kongresi", 1963, s. 125)Belediyelerin, şehircilik ve imar işlerinin tedbiri ile ilgili bütün hususlar. 14 Mayıs 1958 gün ve 7116 sayılı kanunla kurulan İmar ve İskân Bakanlığı'na devredildiğine göre bu işlerde vazifelendirilen fen adamlarını tayin yetkisinin de bakanlığa intikalinden tabı bir şey olamaz görüşü dile getirilmiştir. ("İmar Kongresi", 1963, s. 107)

[2]1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu 1969 tarihinde çıkarılmıştır.

İmarlı alanda görülen en önemli değişikliklerden biri de hiç şüphesiz 23 Haziran 1965 gün ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunudur.

Hızlı kentleşmenin kaçınılmaz sonucu kentlerin gecekondu alanlarıyla çevrilmesi ve kentlerde ikili (planlı ve plansız) yapılanmanın artık kanıksanmış bir görüntü arz etmesidir.

Planlı kentleşmenin hukuksal ve kurumsal ayağı oluşturulurken, plansız kentleşmede unutulmamıştır. Plansız kentleşmeyi disipline etmek için düşünülen çözüm: 20.7.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunudur.[1]

Modernleşme beraberine yeni kavramları da getirmektedir. Motorlu araçlarla birlikte otopark kavramı da imar kültürüne girmiştir. 27 Temmuz 1966 gün ve 12359 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan bir yönetmelikle otopark standartları belirlenmiştir.Anlaşılmaz bir şekilde 11 Ocak 1968 gün ve 12797 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan bir başka yönetmelikle de otopark zorunluluğu kaldırılmıştır.

29.04.1969 Tarih ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu" kabul edilmiştir.[2]("1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu", 1969)

---

[1] 775 Sayılı Gecekondu Kanununun *"Yeniden Gecekondu Yapımının Önlenmesi"* ni düzenleyen 18. Maddesi: "Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.
Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım istiyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkanlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler.
Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartiyle bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu* hükümleri uygulanır." Hükmünü içermektedir. ("775 Sayılı Gecekondu Kanunu", 1966)
[2]15.12.2004 tarih ve 25671 Sayılı R.G. de yayımlanan 08.12.2004 kabul tarihli ve 5273 sayılı kanunun 1. maddesi ile "Arsa Ofisi Kanunu" olan kanun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiştir. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır.

Arsa ofisi kanunu ile kurulan "Arsa Ofisi" o zaman ki adı ile "İmar ve İskân Bakanlığı" bünyesinde oluşturulmuştur. Arsa ofisi kanunu ile: "arsaların konut maliyetini artırıcı etkisini azaltmak","şehirlerin gelişme bölgelerindeki arsalar üzerindeki kamu kontrolünü sağlamak", "kamu kuruluşlarının arsa ihtiyaçlarını karşılamak" amaçlanmıştır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 15)

11 Temmuz 1972 gün ve 1605 sayılı kanunla 6785 sayılı imar kanununun bazı maddeleri değiştirilmiştir.

Modern şehirlerin zorunlu gereksinimi haline gelen otoparklar 1605 sayılı kanunda unutulmamış, kanunun Ek 1.Maddesinde otoparkla ilgili hükümlerin imar talimatnamesinde düzenleneceği belirtilmiştir.[1] Gerekli otopark yeri ayrılmayan binalara kullanım izni verilmeyecektir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 18)

6 Mayıs 1973 gün ve 1710 sayılı "Eski Eserler Kanunu" ile taşınmaz eski eserlerin, tarihi ve doğal varlıkların kullanım biçimi Anıtlar Yüksek Kurulunun mütalaası ve Kültür Bakanlığının iznine tabi tutulmuştur.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 17)

13.12.1980 Gün ve 180 sayılı Bayındırlık Ve İskân Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bayındırlık Bakanlığı ile İmar ve İskân Bakanlığı birleştirilmiş Bayındırlık ve İskân Bakanlığı haline getirilmiştir.[2](SANCAKDAR, 1996, s. 51)

---

[1]7 Mayıs 1976 gün ve 15580 sayılı Resmî Gazetede "Belediyelerin imar Yönetmeliklerine Ek Yönetmelik" yayınlanarak otoparklarla ilgili standartlar ikinci kez belirlenmiştir. Daha önce 27 Temmuz 1966 gün ve 12359 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan bir yönetmelikle otopark standartları belirlenmiştir. Anlaşılmaz bir şekilde 11 Ocak 1968 gün ve 12797 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan bir başka yönetmelikle de otopark zorunluluğu kaldırılmıştır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

[2]08.06.1984 Tarih ve 209 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı' nın görevleri yeniden düzenlenmiştir. (SANCAKDAR, 1996, s. 51)

10.7.1981 tarihinde 2436 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir.[1](SANCAKDAR, 1996, s. 50)

1982 Anayasası imar planlamasına ilişkin bir düzenleme içermemektedir. 1961 Anayasasında ki gibi imar ve planlama mevzuatını dolaylı etkileyen hükümler içermektedir. ("T. C. Anayasası", 1982)

Kıyılardan Yararlanmayı düzenleyen 43. Maddesi, Toprak Mülkiyetini düzenleyen 44. Maddesi, Sağlık Hizmetleri Ve Çevrenin Korunmasını düzenleyen 56. Maddesi, Konut Hakkını düzenleyen 57. Maddesi gibi. (SANCAKDAR, 1996, s. 51)

Planlama; Ekonomik Ve Sosyal Konseyi düzenleyen 166. Madde için ise:

"Kalkınma planının imar planına etkisi yadsınamaz bir gerçektir. Ancak bu şekilde planlar arasında uyum ve plan bütünlüğü sağlanabilir. Yine çevre hakkı ve çevrenin korunmasına ilişkin Anayasanın 56. maddesi ile Devletin, konut ihtiyacını karşılarken şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde hareket etmesini öngören 57. madde gözardı edilemez. Plansız ve çarpık kentleşme çevreyi bozacaktır." (SANCAKDAR, 1996, s. 51)

Değerlendirmesine katılmamak mümkün değildir.

22.11.1983 Tarihinde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu[2] yayımlanmıştır. ("2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu", 1983)

08.03.1984Tarihinde 2981[3] sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatını Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" yayımlanmıştır.(SANCAKDAR, 1996, s. 51)

---

[1] 2.3.1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.
[2] Kabul tarihi 18.11.1983
[3] Kabul tarihi 24.02.1984

İmara ilişkin olarak şu anda yürürlükte bulunan kanun 03.05.1985tarihinde çıkarılan 09.05.1985 Tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunudur. Önceki İmar Kanunundan farklı olarak bu kanuna ilişkin bir tüzük henüz çıkarılmamıştır. Ancak çıkarılmış dokuz yönetmelik bulunmaktadır.[1] (SANCAKDAR, 1996, s. 51)

Yeni İmar Kanunu için:

"bu kanunun geçmiş dönemin bürokratik yavaşlığına karşı bir "reaksiyon yasası" olduğunu ve bu reaksiyonun planlama sürecine getirdiği tek katkının "yerellik" olduğunu, bu sonuncusundan kasıt ise plan yönetim ve onama yetkisinin belediyeye verilmesinden ibaret bir anlayış olduğunu" (BARAN, 1989/5, s. 54)

Savunanlar vardır.

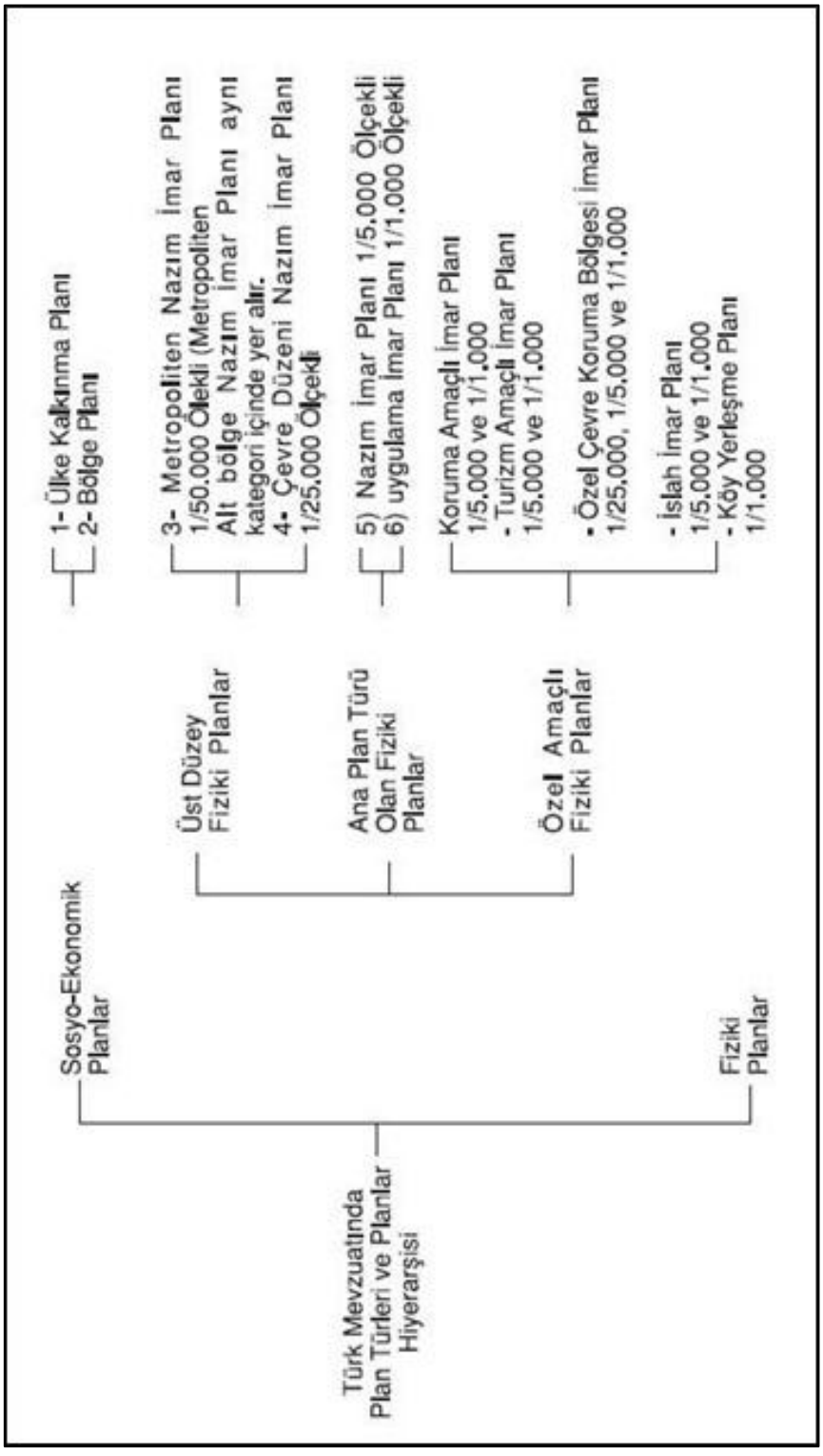
Bir başka görüşte:

"Hızlı ve çarpık kentleşme karşısında, isabetli politika seçilememesi, fiziki ve ekonomik planların mekâna yansıtılamaması sonucu, 6785 ve 1605 sayılı Yasalar yetersiz kalmış, kentleşme denetimden çıkmıştır. Planlama yetkilerinin, yerel veya merkezi yönetimde olması sonucu değiştirmemiş, kısa vadeli düşünülerek hazırlanan imar planları hızlı kentleşme karşısında tıkanmıştır."(TORLAK, 2002)

Şeklindedir.

Önceki kanundan farklı olarak yeni kanun her ölçekteki plana yaptırım gücü kazandırmıştır. İmar planlarının alenî olduğu ve isteyene tespit edilecek ücret karşılığında verilebileceği hüküm altına alınmıştır. (SANCAKDAR, 1996, s. 53)

[1] Odalar ile ilişkili ve BŞB ile Belediyelerin çıkardıkları yönetmelikler hariç.



Tablo 2-1 : Türk Mevzuatında Plan Türleri ve Planlama Hiyerarşisi (ÇEÇEN, 2010)

3194 Sayılı İmar Kanunu bilimsel bir sistematikle hazırlanmıştır. Birinci bölümde genel esaslar; ikinci bölümde imar planı ilgili esaslar, üçüncü bölümde, ifraz ve tevhid işleri dördüncü bölümde; yapı ve yapı ile ilgili esaslar, beşinci bölümde çeşitli hükümler, altıncı bölümde, Boğaziçi Kanunu ile ilgili hükümler ve nihayet yedinci bölümde geçici hükümler yer almaktadır. (SANCAKDAR, 1996, s. 53)

> "İmar Kanununda imar para cezalarına karşı yapılacak itirazları inceleme ve karara bağlama görev ve yetkisi adli yargıya tanınmıştır. Bu isabetsiz bir düzenlemedir. İmar para cezası idari bir işlemdir. İdari işlemin unsurları açısından hukuka uygun olup olmadığının idari yargı düzeninde incelenmesinde zorunluluk vardır."Görüşü 2009 yılında karşılık bulmuş ve idari yargı yolu açılmıştır. (SANCAKDAR, 1996, s. 54)

3194 Sayılı İmar kanunu ile ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması halinde tebligat işlemleri de düzenlenmiştir. Bu işlemler hem hızlandırılmış ve hem de basitleştirilmiştir. (SANCAKDAR, 1996, s. 54)

Her mevzuatta olduğu gibi 3194 sayılı imar kanununda da istisnalar vardır.3194 sayılı İmar Kanununun istisnalar başlıklı 4. Maddesinde:

"2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir belediyelerin yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

> Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir" Hükmü yer almıştır. ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

3194 Sayılı İmar Kanunu bu güne kadar 16 değişiklik geçirmiş, geçirdiği değişikliklerde ki bazı düzenlemeler hala yürürlüğe girmemiştir.

3194 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE		
Kanun, KHK No.	**Farklı tarihte yürürlüğe giren maddeler**	**Yürürlüğe giriş tarihi**
3394	—	30.6.1987
3542	—	4.5.1989
4046	—	27.11.1994
4232	—	8.4.1997
KHK/572	—	6.6.1997
4342	—	28.2.1998
4380	—	2.8.1998
4736	2. Maddesi	19.1.2002
4928	—	19.7.2003
5006	—	17.12.2003
5403	8. Maddesi	19.7.2005
5398	9, Ek Madde 3	21.7.2005

Tablo 2-2 :3194 Sayılı Kanuna Ek Ve Değişiklik Getiren Mevzuatın Yürürlüğe Giriş Tarihini Gösterir Liste ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

Değiştiren Kanun No	3194 sayılı Kanunun değişen maddeleri	Yürürlüğe giriş tarihi
5784	9 ve Geçici Madde 11	26.7.2008
5793	11 ve Ek Madde 3	6.8.2008
5940	28, 42, 44, Geçici Madde 12, 13	17.12.2009
5940	28 inci maddesinin sekizinci fıkrasının son cümlesinde yer alan "inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz" hükmü ile dokuzuncu fıkrasının müteahhitlere yetki belgesi verilmesine ilişkin hükümleri	1.1.2012

Tablo 2-3 : 3194 sayılı Kanunun değişen maddeleri ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

4.4.1990 Tarih ve 3621 Sayılı Kıyı Kanunu 17.04.1990 tarihinde yayınlandı. Kıyı kanununda kıyılarda ki yapılanmalar ile ilgili düzenlemeler yer aldı. ("3621 Sayılı Kıyı Kanunu", 1990)

25.02.1998 Tarihinde 4342 sayılı Mera Kanunu yayınlandı. Mera kanunu da dolaylı İmar Mevzuatları arasında ki yerini aldı. ("4342 Sayılı Mera Kanunu", 1998)

Kurumsal yapılanmalarda ihmal edilmedi.

28.6.2001 Tarihinde 4698[1] Konut Müsteşarlığının Kurulması Ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kabul edildi.[1]

[1] **7.7.2001 Tarih ve 24455 Sayılı Resmi Gazete Yayımlandı.**

Türkiye'de meydana gelen depremler içinde 1999 Marmara[2] ve Düzce[3] Depremleri neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği dışında yapı denetimi konusunda ki değişikliğe gerekçe olması ile de İmar Tarihinde ki yerini aldı.

29.6.2001' de 4708[4] sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kabul edildi.

5006 Sayılı "İmar Kanunu İle İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun"[5] yayınlandığında takvimler 12.03.2004 tarihini göstermektedir.

Ankara öncü rolünü 2000 yıllarda da bırakmamıştır. 5104 sayılı ve 04.03.2004 tarihli kanun "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" adını taşımaktadır.

10.07.2004 Tarih ve 5216 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu", 14.07.2004 Tarih ve 5226 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" kent ve kentleşme rollerindeki yerlerini aldılar.

---

[1]Bu Müsteşarlık, 27.11.2002 tarihli ve 24949 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Cumhurbaşkanlığının 26.11.2002 tarihli ve D-1-2002-792 sayılı Onayı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlanmıştır.

[2]17 Ağustos 1999 Marmara Depremi; Kocaeli Gölcük merkezli olarak yerel saatle 03:02' de gerçekleşti. Aletsel büyüklüğü 7,5. şiddetinde oldu. Tüm Marmara Bölgesi'nde, Ankara'dan İzmir'e kadar geniş bir alanda hissedildi. Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi'nin açıkladığı Resmi raporlara göre, 17.480 ölüm, 23.781 yaralı oldu. 505 kişi sakat kaldı. 285.211 konut, 42.902 işyeri hasar gördü. (http://tr.wikipedia.org, "1999 Gölcük Depremi")

[3]12 Kasım 1999 Düzce Deprem; Düzce merkezli olarak yerel saatle 18:57' de gerçekleşti. Aletsel büyüklüğü 7.2 şiddetinde oldu. Tüm Marmara Bölgesi'nde, Düzce 'den Ukrayna kadar geniş bir alanda hissedildi. Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezi'nin açıkladığı Resmi raporlara göre, 845 ölüm, 4.948 yaralı oldu. 12.939 konut, 2.450 işyeri hasar gördü.(http://tr.wikipedia.org, "1999 Düzce Depremi")

[4]13.7.2001 Tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

[5] 5006 Sayılı kanun 03.12.2003 tarihinde kabul edilmiş, 17.12.2003 Tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

İmar mevzuatı açısından dönüm noktası sayılacak bir yenilik ve tarihi bir adım 26.09.2004 Tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu" ile atıldı. "İmar Kirliği"[1] kavramı Türk İmar Mevzuatında ki yerini aldı.

Türk Ceza Kanunun imar kirliliğini düzenleyen 184 maddesi;

"Madde 184: Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

(3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

(5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

---

[1] Bu Kanunun yürürlük ve uygulama şekli ve 765 sayılı Türk Ceza Kanununa çeşitli mevzuatta yapılan atıflarla ilgili olarak 4.11.2004 tarihli ve 5252 sayılı "Türk Ceza Kanununun Yürürlük Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun" Kanuna bakınız. (İmar kirliliğine neden olma)

(6) (Ek: 29.6.2005 – 5377/21 Md.) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz."

İçeriği ile çok geç kalmış bir ilk dir.

8.12.2004 Tarihinde 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu Ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" yayınlandı.

3.7.2005 Tarih ve 5393 sayılı "Belediye Kanunu" yayınlandı.

16.6.2005 Tarih ve 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" yayınlandı.

09.12.2009 Tarih ve 5940 sayılı "İmar Kanunu İle Bayındırlık Ve İskân Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlandı.

25.11.2010 Tarih ve 6083 sayılı "Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun" yayınlandı.

İmar mevzuatını doğrudan ve dolaylı etkileyen mevzuat sayısı devasa bir külliyat halini almıştır.

Sadece imar çalışmalarını ilgilendiren en az seksen kanun, on bir kanun hükmünde kararname, dört tüzük, kırk üç yönetmelik bulunmaktadır. Bu sayılara Büyükşehir Belediyelerinin ve Belediyelerin hazırladığı İmar Yönetmelikleri dâhil değildir.

2..3. Bölüm Sonucu

Uygarlığın gelişmesine paralel olarak yerleşkeler oldukça hızlı gelişmiş ve karmaşık bir hal alarak bu günkü kent dokularına dönüşmüştür. Kentleşme; toplum olabilmenin ve bir birlikte yaşam kültürünü hayata geçirip sürdürebilmenin gereği haline gelmiştir.

Kentleşme; birçok konuda olduğu gibi Kentin imarı ve şekillenmesi konusunda da bir takım düzenleyici, kısıtlayıcı ve denetleyici kuralların oluşmasını zorunlu kılmaktadır.

Kentlerdeki fiziki gelişmeyi yönetmek, düzenlemek, kısıtlamak ve denetlemek üzere kamunun imar hususunda geliştirdiği tüm yazılı ve çizili dokümanlar ile bu yazılı ve çizili dokümanlar aracı ile getirdiği ve geliştirdiği kararlar günümüzde İmar mevzuatı olarak kabul edilmektedir.

Türk imar hukukunda Tanzimat Dönemine kadar imar mevzuatı vekent mekânının biçimlenmesinde hukuksal ve kamusal bir sistemden bahsetmek biraz zorlama olur. Tanzimat dönemi ile başlayan batılılaşmaya yönelik adımlar ve esen rüzgârlar şehircilik alanında da etkili olmuştur. Ancak bu hususstaki esas gelişme Cumhuriyetle birlik dikkat çekmektedir.

Cumhuriyetle paralel gelişen ve kent biçimlemesini doğrudan ve dolaylı etkileyen kurumsal ve kamusal yapı ve bu yapının mevzuatı; içinden çıkılmaz, uygulanamaz, hak ve eşitlikten uzak karmaşık bir hal almıştır.

Türkiye'de, imar konusuna ilişkin hukuksal düzenlemelerin Anayasadan başlayarak, yeniden ele alınması talepleri yüksek sesle dile getirilmektedir. (TORLAK, 2002, s. 67)

İmar ve planlama ilkeleri belirlenmeli ve bir planlama disiplini geliştirilmelidir. Bu disiplinin ana hatları Anayasal güvence altına alınmalıdır.

Türkiye'nin, evrensel standartlara ve çağdaş yaşamın demokratik, şeffaf ve katılımcı temel ilkelerine uygun bir Anayasaya ihtiyaç olduğu geniş kitlelerce kabul gören bir söylem haline gelmiştir.

İmar yasaları da çağdaş planlama anlayışına uygun olarak düzenlenmelidir.

"Mevzuat karışıklığına son verilirse, sorunların çözümünde önemli bir adım atılmış olur. Bu oluşum salt imar yasasıyla denetim altına alınamaz, diğer yasalarda da gerekli değişiklikler yapılmalı, bu değişiklikler imar hukuku bazında tümden ele alınmalıdır. İmar konusundaki bütün mevzuatın eşgüdümü sağlanmalıdır. İmar yasaları, yönetmelik niteliğinde değil, ilkeler bazında olmalıdır. Örgütlenme, planlama, kentsel standartlar, planlama süreçleri, yetki ve sorumluluklar; özendirme-caydırma yöntemleri, yaptırımların temel kurallarını ele alan, bir çerçeve yasa olabilir. Ancak bu bilinçle hazırlanan yasayla, kentler fiziksel planlamayla bütünleşen ekonomik, sosyal planlamaya kavuşabilir." (TORLAK, 2002)

İmar ve Planlama kanun çalışmaları bu hususta umut verici gelişmelerdir.

3. KENT MEKÂNININ BİÇİMLENMESİ

İnsan barınmak, kendisini emniyette hissetmek ve doğa şartlarından korunmak için bir mekân ihtiyacı duyar ve bu mekânı kendine özgü kültürel, fonksiyonel, teknik ve farklı zevklerde oluşturur.

İlk yerleşim emareleri, tarım faaliyetleri ile paralellik göstermektedir. "Verimli Hilal" olarak isimlendirilen Ortadoğu' da ilk yerleşim izleri de bu görüşü destekler mahiyettedir. Cilalı taş devri insanları tarım ve yerleşik düzenin ilk evrelerini oluşturdukları uygarlık düzeyine, kentleşmeyle ve kendilerine özgü bir mimarlıkla eriştikleri söylenebilir.

Gelişimini tamamlamamış en eski kent merkezleri olarak anılan Eriha, Yaymo, Truva mimarisi; üst üste konmuş taşlardan oluşan surlar, topraktan yapılar, silolar vb. ilkel yapılardan oluşuyordu.

M.Ö. IV binyılda Eridu ve El-Ubeyd dönemlerine ait olan Mezopotamya ve çevresinde rastlanan dinsel mimarlık kalıntıları gerçek bir gelişmenin yansımalarıdır. Bu gelişmenin Mısır'da ve Anadolu'da, II. Yüzyıldan sonra önemli bir yayılma gösterecek olan büyük kentleşme merkezlerine öncülük ettiği kabul edilmektedir. Tuğlayı bu yörenin insanı keşfetmiş, büyük tapınaklar, mezarlar[1], megaronlar[2], askeri amaçlı yapılar yapmışlar ve sütunlar kullanmışlardır. (Gelişim Hachette, 1993, s. 2758 (Cilt 8))

Mimarlık; başlangıçta barınma gereksiniminin karşılanması amacına yönelikken, medeniyetin ve yerleşik kültürün gelişimine paralel olarak toplumsal bir

---

[1]Tholoslar vehipojeler dönemim önemli mezar yapılarıdır.Tholosbir çeşit mezar, hipoje ise bir çeşit yeraltı mezarıdır.

[2] Ortasında ocak bulunan dikdörtgen biçimindeki büyük oda.

sanat, gelişmişlik ve güç sembolüne dönüşmüştür. Basit bir barınak, hatta taşınabilir bir nesneden anıtsal yapılara ve kent mekânlarının biçimlenmesine kadar geniş bir yelpazeye hükmeder hale gelmiştir.

Güç; askeri, kültür; sivil, medeniyet de; dinsel mimari ile kendini sembolize etmiştir. Kentsel mekân biçimlemelerin toplumlar arası biçimsel bir dil olarak kullanıldığını söylemek abartı olmaz. Estetiğin ön planda yer alması bunun bir göstergesidir. Eski Yunan mimarlığının önemsediği ve akılcı bir biçimde kullandığı oransal modellere dahi; bu anlamda farklı bir misyon yüklenebilir.

Mimarlık ansiklopedik olarak "Belirli ölçü ve kurallara göre binalar yapma sanatı." Olarak tanımlanır. (Meydan Larousse, 1992, s. 6 (Cilt 16))

Aynı tanım "Belirli ölçü ve kurallara uygun olarak yapı yapma sanatı." (Gelişim Hachette, 1993, s. 2756 (Cilt 8))"Belirli estetik, geometrik ve sayısal kurallara göre yapı yapma sanatı." (Büyük Larousse, 1992, s. 8190 (Cilt 16)) Olarak da ifade edilmektedir.

Latince "architectonice"kelimesinden gelmektedir."Techne" kökünden ve "architecton" kelimesinden türemiştir. "Techne" çağrışım yaptığı şekli ile "teknoloji" anlamında değildir. Antik Yunan'da kullanılan eş anlamlı karşılığı "yaratma" (poiesis, creation) anlamına gelmektedir. (GÜNEY & YÜREKLİ, 2004, s. 31, 42)

"Architecton" orijin, prensip ve öncelik anlamına gelen "arche" ve marangoz veya zanaatkâr anlamındaki "tecton"' kökünden oluştuğu Karatani (1995) tarafından ifade edilmiştir. Karatani' ye (1995) göre: Architecton Latincede;"usta biri olarak tanımlanan bilgi donanımlı yaratıcı tarafından yaratılan, bir yapış (making) eylemi" anlamına gelmektedir. (GÜNEY & YÜREKLİ, 2004, s. 31, 42)

Mimarlığın Türkçede kelime kökeni Alsaç' ın (1997) "*Theoretical Observations on Architecture"*adlı yayınına göre Arapça "umr" eyleminden esinlenmektedir."Umr" eylemi Arap dilinde bina yapma yolu ile geliştirmek,

zenginleştirmek, mamur hale getirmektir. Mimarlık, ümran haline getirme yani bayındır olma, uygar ve ileri olma eylemidir. Türkçe kullanımda olan evlenmek eylemi de yeni bir düzenin kurulması anlamı ile bütünleşmiştir. Uygar ve ileri olma, mamur olma yeni bir yapı sahibi olma ile temsili olarak özdeşleştirilmiştir. (GÜNEY & YÜREKLİ, 2004)

Bu günkü verilere göre; Mimarlığın ilk tanımına günümüze ulaşmayı başaran ve bu alandaki ilk eser olarak bilinen, Vitrivius'un De Architectura'sında rastlanmaktadır. (M.Ö 25). Vitrivius'un bu kitabında "mimarlığın ne olduğu konusundan çok, mimarın ve mimarlık eyleminin nasıl olması gerektiğini ideolojik bir bakış dışında kuramsal olarak sunar." Görüşü yaygındır. (GÜNEY & YÜREKLİ, 2004)

Mimarlığın orijininde, temel bir gereksinim olan korunma isteğinin yattığı söylenebilir. İlk çağlarda insanın bu ihtiyacını; kaya dipleri, ağaç kovukları, mağaralar, kulübemsi yapılar vb. fazlası ile giderdiği düşünülmektedir.

"Mimarlık; Mekânların tasarlanması işidir. İnsanların, yaşamasını kolaylaştırmak ve barınma, dinlenme, çalışma, eğlenme gibi eylemlerini sürdürebilmelerini sağlamak üzere gerekli mekânları, işlevsel gereksinmeleri ekonomik ve teknik olanaklarla bağdaştırarak estetik yaratıcılıkla inşa etme sanatı; başka bir tanımlamayla, yapıları ve fiziksel çevreyi tasarlama ve inşa etme sanat ve bilimidir." (ANTEL, 2009)

Tanımı ile çok yönlülüğü en güzel şekilde ifade edilmiştir. O bir ihtiyaç gidericidir, hayatı kolaylaştırıcıdır, tasarımdır, kentsel tasarımdır, tekniktir, sanattır ve bilimdir.

Öncelikle bir mekanı zihinde biçimlendirmeliyiz. Kurmalıyız. Kurgulamalıyız. Bilimden farklı, daha gelişmiş, içine biraz belki felsefe ve bireye özgü tercih (estetik) katmalıyız.

Bilim, temelde, deney ve gözleme dayalı bilgi bütünüdür. "Her türlü düzenden yoksun duyu verileri ile düzenli düşünceler arasında uygunluk sağlama çabasıdır."[1], "Gözlem ve gözleme dayalı akıl yürütme yoluyla dünyaya ilişkin olguları birbirine bağlayan yasaları bulma çabasıdır."[2], Evrenin veya olayların bir bölümünü konu olarak seçen, deneye dayanan yöntemler ve gerçeklikten yararlanarak sonuç çıkarmaya çalışan düzenli bilgi, ilimdir."[3] (http://tr.wikipedia.org, "Bilim")

Kent mekânının biçimlenmesini; "Kent tasarımı becerisi, bir planın veya plan değişiminin ne gibi sonuçlar vereceğini kestirmeyi veya birtakım planlara göre, üç boyutlu uzayda mekânlar, nesneler tasarlayabilmeyi veya tersine, gerçek nesneyi, belli bir planda göz önüne getirebilmeyi sağlayan beceri." Olarak algılamak, Kent tasarımına duygusal bir unsur katmak, aklın özel bir edimiyle ortaya konan bir bilgiyi ilave etmek fantezi değildir.

Kent mekânının biçimlenmesi; genel anlamda bir takım yapılanma koşulları belirlenmesi, fonksiyon ve donatı tercihleri algılaması değildir. İnsanın hissettiği, gördüğü, duyduğu, içinde gezinip dolaştığı boşluğun, bir mekânın, bir yeryüzü parçasının şekillenmesinin ta kendisidir.

Zihne duyu ve bellek yoluyla sağlanan bilginin[4] kotarılması her zaman o kadar kolay olmamıştır. Platon; "bilgi: salt duyum birikimine dayanmaz. Gerçek bilgi, duyular, veriler ve idealar arasındaki ilişkiye dayanır." Demektedir. Bu öngörüye göre tasarım; duyular yoluyla belleğe yerleştirilen imge olmaktan çıkar ve bilgi ilkesinin, doğanın incelenmesiyle idealar kuramı arasında kurulan bağlantının sentezi durumuna gelir. Platon'a göre bu süreç, nesnel tasarımla sonuçlanır.(Büyük Larousse, 1992, s. 11274 (Cilt 22))

---

[1]Albert Einstein "The Fundamentals of Theoritical Physics."
[2]Bertrand Russell "Religion and Science"
[3]TDK "Güncel Türkçe Sözlük"
[4] "Zihne duyu ve bellek yoluyla sağlanan bilgi." Tasarımdır. (Büyük Larousse, 1992, s. 11274 (Cilt 22))

Bir planın gerçek anlamda kentsel tasarım sayılabilmesi için sadece belirli faaliyetleri, yapılanma koşulları, fonksiyon ve donatıları, teknik verileri ve planlama ilkelerini içermesi yeterli bir koşul olmayacak, ondan bu önermelere duygusal ve felsefi yönden de destek sağlaması beklenecektir. "Duygusal ve felsefi derinlik" de aranan özelliklerden biri olacaktır.

Kent mekânının biçimlenmesi süreci öncelikle zihinsel bir süreçtir. Zihinsellik ona öznel bir nitelik kazandırmaktadır. Zihinsel sürecin bilgiden, duygudan ve hayal dünyasından oluştuğu söylenebilir.Sürecin karmaşık yapısı da bundandır. Bu sürecin mimarlık düşüncesinden de beslenmesi gerekir.

"Mimarlık düşüncesinin oluşturduğu alan ise hem birbirine karşıtlık oluşturan hem de birbirinden beslenen iki paradigmanın kontrolündedir; birincisi; mimarlık bilgisi; ikincisi; yaşantı, imgelem, sezgi ve deneyimdir." ((ÖZGENCİL) YILDIRIM, 2003/3)

Kent planlaması, zamanla da ilişkili bir kavramdır. Tasarımcılar, hayal edilen bir gelecekteki gerçeklik üzerinde çalışırlar ve onu simüle ederler. Kent planlamacılığının en önemli özelliği geleceği düşünme, gelecekteki problemleri tanımlama gerekliliğidir. Belirsizliklerin oluşturduğu gelecek ise; sadece düşünce değil, önseziler, varsayımlar ve sağduyu yardımı ile öngörülebilir. İyi bir plancı; sezgilerini ve sağduyusunu güçlendirmeli ve kullanmalı ve bu sayede geleceğe ait spekülasyon yapabilmelidir.

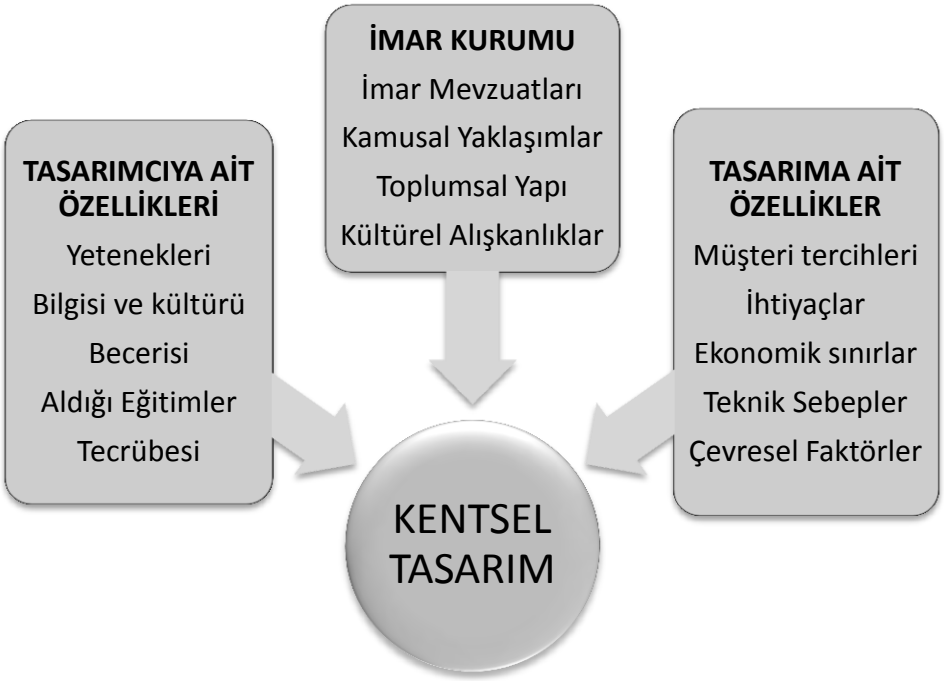
Kent mekânının biçimlenmesi işi, gelecekteki ihtiyaçları bugünden yorumlama ve bir anlamda kent sakinlerine tercüme etme, gerektiğinde onları yönlendirme işidir.

Kentsel tasarım süreci yaratıcı bir süreç olmalıdır. Yaratıcılık yoktan var etmek (tanrısal) anlamında algılanmamalıdır. Modern yanılsama[1](mimarın da içinde

1 Gerçek bir nesnenin duyular üzerindeki izlenimlerinin yanlış değerlendirilmesi.

yer aldığı) sanatçıların yaratıcı olduğudur. Akıl, duyu, hayal dünyası, yetenek ve birçok faktör birlikte belirleyicidir. Ve bu ortamda özgür düşünce ortamının süreç verimliliği tartışılamaz.

Kentsel Tasarımın "duygusal ve felsefi" yönünden başka nesnel bileşenleri de çok önemlidir.



Şekil 3-1 : Kentsel Tasarım Argümanları

"Uygulanma" amacı taşımayan kentsel tasarımların "imar mevzuatı" ile hukuki bir ilgisi olamaz.

Sadece yürürlükteki ve geçerli mevzuatlar silsilesinde kentsel tasarımla ilgili olduğu düşünülen her uygulama maddesinin içeriğinde yer alan"kentsel yaşama ilişkin mekâna aktarılacak her detayın sınırlarını ve şeklini düzenleyen (kısıtlayan)"

kent dokusunu estetik ve canlılık yönünden etkileyen kurallar "Kent Mekânının Biçimlenmesi - imar mevzuatı" ilişkisine konu edilebilir.

3..1. Cumhuriyet Öncesi Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi

Kent mekânının biçimlenmesinde; kentsel gelişme ve kent planlaması ilkelerinin oluşması ve olgunlaşması koşullarının yasal ve yönetsel serüveni; bu sürecin ülkemizde batılı toplumlardan çok sonra gündeme geldiğini ortaya koymaktadır.

Osmanlılarda Tanzimat dönemine kadar imar işlerinde, genelde kökü Selçuklular dönemine kadar uzanan gelenekler hâkim olmuştur. Her ne kadar Osmanlılar Bizans'tan bazı kavramları alıp kullanmışlarsa da, imar hukuku konusunda bir kurumsallaşma gelişmediğinden, mahkemelerde sık sık âdet ve gelenekler gibi yazılı olmayan kaynaklara başvurularak kararlar alındığı görülmektedir. Fethedilen kentler dışında oluşan kentlere bakıldığında bu kentlerin burjuvazinin önderliğinde oluşan Avrupa kentlerinin karakteristiklerini taşımadığı açıkça görülmektedir.

İmar hususunda genel yaklaşım: kişiler; başkasına güneş, manzara, yol kesmeme ve gürültü, koku vb. zararlar vermeme şartı ile arazisini dilediği gibi kullanabilir, yapısını dilediği gibi yapabilir.

Kentlerde yapay çevre doğal çevre ile bütünleşir. Aileler görsel, ses ve diğer açılardan tam mahremiyete sahip olmalıdır. Yapılar birbirlerinin hava ve güneşini kesmeyecek şekilde istediği kadar yükselebilirler. Yollar için genişlik, kemerli

geçişlerde ise (yöresel farklılıklar bulunmakla birlikte en az yüklü bir devenin geçebileceği kadar geniş ve yüksek olması gibi) yükseklik sınırlamalarının uygulandığı bilinmektedir.

İstisna sayılabilecek bir takım kural ve kavramların (Fermanların) ve kadı sicillerinin dışında ancak Tanzimat'tan sonra birtakım hukuksal, kurumsal ve kamusal imar ve kent mekânı düzenlemelerinden bahsetmek mümkündür.

19'uncu yüzyıl: Osmanlılarda siyasî ve toplumsal reformların yoğunlaştığı dönemdir. Islahat Hareketleri ile batılılaşmaya yönelik ilk adımlar atılmıştır. Bu şehircilik alanında da kendisini göstermiştir.Osmanlı İmparatorluğu' nun Batıya benzer bir sosyo-ekonomik gelişme sürecine girmemesine karşın, batıda gelişmekte olan imar kurumunun da; diğer pek çok batı kurumları gibi ve onlarla beraber ithal etme, kopya etme çalışmaları görülmektedir.Batıdaki yerel planlama anlayışının temel ilkelerinin (sağlıklı çevre, kentsel düzen, estetik ve güzellik) hâkim olduğu yeni hukuksal ve kurumsal birtakım oluşumların Osmanlı'nın geleneksel, İslam Hukuku'na dayalı kent politikalarının ve kurumlarının yerine konulmaya çalışıldığı yıllardır.

Islahat Hareketleri ile diğer tüm kurumların ithalinde olduğu gibi imar ve kent biçimlemesi konularında da bu gelişmeyi oluşturan temel sosyo-ekonomik etmenler kavranmamış, benzer bir sürecin Osmanlıda da olgunlaşması uğraşı yerine yüzeysel düzenleme uygulamaları kopya edilmiştir.

Islahat Hareketleri ile ülkemize ithal edilen birçok kararda olduğu gibi kentsel düzenlemeye yönelik kararlarda da İmparatorluğu; Batıya ekonomik bakımdan açmak arzuları ve bu arzulara yön veren etkin güçlerin niyetleri ve bu yönde sömürgeci ülkelerin yaptığı baskılarda göz ardı edilmemelidir.

Yönetimden orduya, eğitime, tiyatro ve romandan mimariye, ithal malı donanmadan ithal malı farikalara, askeri bandoya kadar dışarıdan getirilen kurumların ülkenin alt yapısını etkilemekten uzak ve yüzeysel nitelikte kaldığı ileri

sürülmektedir. Ancak, bu eleştirilerde haklılığa karşılık, batıdan alınan kurumların ülke bünyesine tamamen yabancı kaldığını ve bu bünyeyi hiç etkilemediğini savunmak elbette mümkün değildir. Geçen yüzyıl Osmanlı mimarisinin kişiliğini koruduğu, bütün dış etkilere karşın toplumla ve geçmişle ilişkilerini devam ettirdiği elbette söylenebilir. Ancak bu söylem; İmar kurumunun Türkiye'ye getirildiği gerçeğini ülke kentlerinin "batı tarzı kent biçimlemesi" çabası göstermesini ve Batı uygarlığının en kolaylıkla algılanabilir bir görüntüsünün ithal edilmek istenmesi gerçeğini değiştirmemektedir. (AKÇURA, 1982, s. 52).



© The Hebrew University of Jerusalem & The Jewish National & University Library

Harita 3-1 : 1776 yılında İstanbul için hazırlanan ilk ölçekli harita olan Kauffer'in İstanbul haritası,(DİNÇER)

Genel olarak kent mekânının biçimlenmesi hususunda Tanzimat Dönemine kadar imar plan ve uygulamasında bir sistemden bahsetmek çok doğru olmaz. Günümüz algılayışına benzer bir şehircilik ve planlama anlayışı henüz gelişmemiştir. Kentsel mekânı önemli ölçüde etkileyen yapıları sınıfladığımızda;

- Yüksek kademe devlet görevlileri, (Hastane, hamam, cami, aşevleri, Konak vb.)
- Vakıflar ve loncalar, (Hastane, hamam, cami, aşevleri, vb.)
- Kamu kurumları (kale, sur istihkâm, tersane, tophane vb. askeri tesislerle, saray, yol ve köprüler vb.)

Tarafından yapılan yapılar dikkat çekmektedir. Bu yapılarında kent biçimlemesi açısından uyması gereken yerleşmiş ve yazılı bir mevzuat veya düzenleme henüz oluşmamıştır.

Batı dünyasında yaşanan Aydınlanma hareketi, sanayi devrimi ve demokratikleşme hareketinin Osmanlıdaki yansıması Tanzimat dönemi ile birlikte toplumsal yapıda ve kentsel mekânda gelişmeler ve bu gelişmelere bağlı olarak değişimler görülmeye başlanmıştır.

Toplumsal yapıdaki değişiklikler; Meşrutiyet Rejimi olarak karşımıza çıkarken, yönetim işlevlerinin Saray'ın içinden çıktığını yeni yönetim biçimlerinin oluştuğumu görmekteyiz. Bunun kent biçimlemesi ve imar mevzuatındaki karşılığı Nafia Nezaretinin[1] teşkil edilmesidir. Bu sayede imar işleri merkezden idare edilmeye başlanmış, imar işleri için finans problemi sisteme bağlanmış ve bu amaçla bir fon oluşturulmuştur. Bu kurum; sanayi, tarım, orman ve su ile ilgili işlerle birlikte bayındırlık hizmetlerine de memur edilmiştir. Ancak ismi bayındırlık (imar) anlamına gelmesine rağmen asli görevi; Osmanlı Devleti'nde tarım, sanayi ve sanatın

[1] Nafia Nazırlığı veya Nafia Nezareti Osmanlı Devleti'nde Bayındırlık Bakanlığı'na verilen isimdir. Nafia Nazırlığı ilk defa II. Mahmut döneminde devlet yapısında yapılan yeniliklerin bir parçası olarak 1848 yılında kuruldu. 1873-1914 yılları arasında Nafia ve Ticaret Nazırlığı olarak Devlet yapısı içindeki yerini korudu.

geliştirilmesine katkıda bulunmak ve eşya ile emtianın üretiminin artırılması için gereken çalışmaların yapılmasını sağlamak olarak belirlenmiştir.

Tanzimat'tan önce imar faaliyetlerinin, eyalet ve sancakların kendi idareleri tarafından yapıldığı, bayındırlık işlerinin mimarbaşılar ve şehreminiler tarafından yönetildiği bilinmektedir. Henüz şehircilik belli bir sisteme bağlanmamıştı.

"Şehirlerin fiziki dokusunda önemli yer tutan çeşitli türdeki yapıların meydana getirilişinde temel öğeyi "bireyci etkinlik" oluşturmaktaydı. Bugünkü devlet ve toplum anlayışında kamusal nitelikli eserlerin inşa ve yaşatılması devletin, belediyelerin göreviydi. Osmanlılarda ise devlet inşaatı olarak kabul edilen şeyler kale, sur istihkâm, tersane, tophane vs. askeri tesislerle yol ve köprüydü. Buna miri inşaat adı verilmekteydi. Birde "Hassa Mimarlar Ocağı" adını taşıyan Osmanlı mimarlık örgütü bulunuyordu ve saray içinde ki dört emirlikten biri olan şehreminliğe[1] bağlı idi. Bunlar saray örgütüne bağlı binaları ve miri inşaat ve tamiratı yapmaktaydılar. Kişilerin imar etkinliğinde bulunması hayır işleme ve soylarına bir gelir bırakma amacını taşımaktaydı. Devletin imar etkinliğinde bizzat görev yüklenmemesi imar girişiminde bulunan kişileri "vakıf sistemini" nin olanaklarından yararlanmaya yöneltmişti. Çünkü vakıf sistemi ile ebedilik ve dokunulmazlık sağlanmakta üstelik devlet koruma ve güvencesi de söz konusu olmaktaydı." (SANCAKDAR, 1996, s. 46)

Osmanlılarda iskân işleminin başlangıçta iki şekilde olduğunu söylemek mümkündür.

- İnsanlara "özendirme" yoluyla yeni olanaklar ortamı hazırlama ve kendi istekleriyle yeni yerleşimlere yerleşmesini sağlama,

1 Burada kastedilen şehreminlik ile Tanzimat'tan sonra kurulan İstanbul'un şehir işleri ile uğraşan Şehremaneti karıştırılmamalıdır. Şehreminliği, Tanzimat'a kadar saray ve hükümete ait binaların inşa ve tamiratı ile uğraşan, Galatasarayı ve İbrahimpaşa sarayının yiyecek ve giyeceklerine, eski ve yeni sarayların, harem-i hümayunun maaş ve masraflarına bakan ve bunun gibi birçok vazifesi olan önemli bir memuriyettir. (TEKDEMİR, 2011, s. 122)

- İnsanları bir yerden kaldırıp diğer bir yere yerleştirmede devlet gücünü kullanma. "Bunun o zamanki adı sürgündü."[1]

Daha sonraları yukarıdaki iskân şekillerine:

- Yangın yerlerinin planlanması
- Göçmen Mahallelerinin Düzenlenmesi

İhtiyaçlarının da girdiği görülmektedir. Yine de genel olarak bu dönemde imar plan ve uygulamasında bir sistem söz konusu değildir.

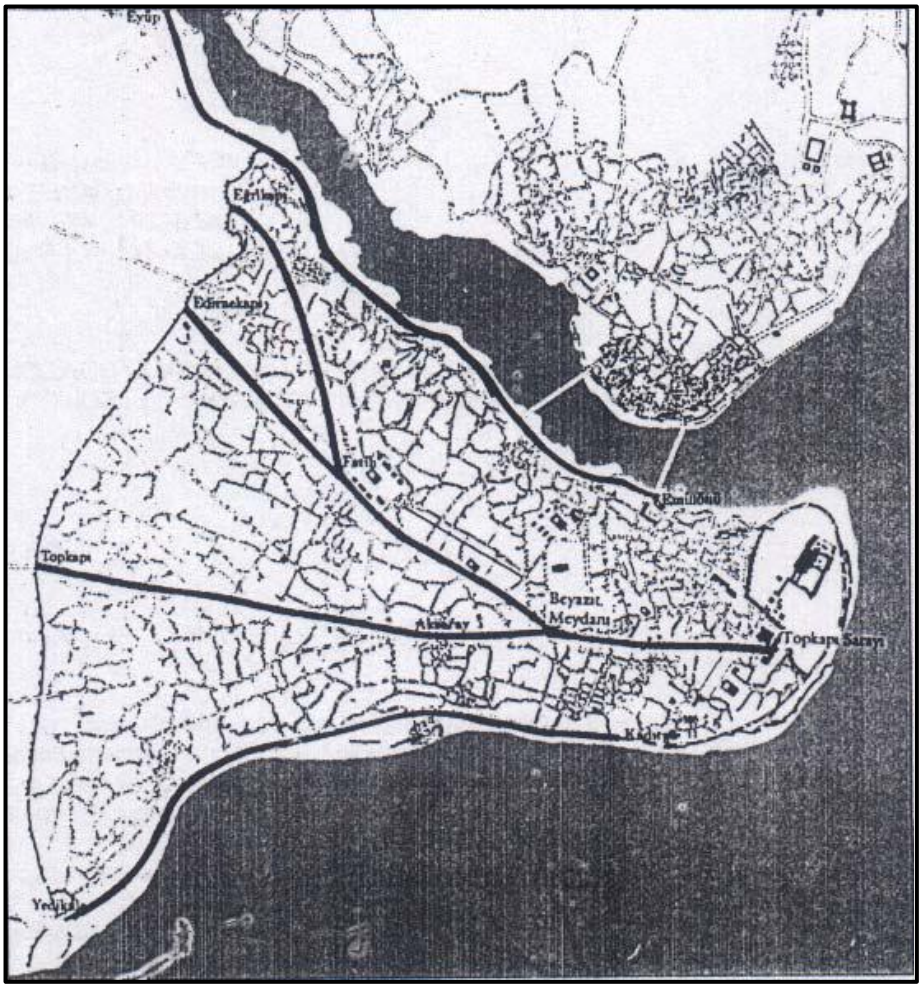
İstanbul'da bina yaptıracak kişinin mimarbaşıdan ruhsat alması gerekmekteydi. Mimarbaşılar bentler, suyolları ve kaldırımların inşa ve tamiratını yapmakla yükümlüydüler. 1828 yılından itibaren bu görevler mimarbaşılar ve şehreminiler tarafından yürütülmek üzere İhtisap Nezareti'nin idaresine verilmiştir. 1831 yılında ise mimarbaşılık ve şehreminilik kurumları lağvedilip yerine Ebniye-i Hassa Müdürlüğü kurulmuş ve şehirdeki tüm inşaat işleri bu kurumun idaresine verilmiştir. Tanzimat'tan sonra da bu kurumun idaresi altında olmak üzere Kaldırım Müdürlüğü[2] kurulmuş, keşifler de Mimar Halifesi tarafından yapılmaya başlanmıştır. (TEKDEMİR, 2011, s. 122)

Nafia Nazırlığının faaliyete başlaması ile birlikte İmar konularının tartışılması, yapıların inşasında karşılaşılan güçlükler, çözüm önerilerinin üretilmesi, tarihi ve kültürel değere sahip yapıların korunması tedbirleri, mevzuat ihtiyaçlarının dile getirilmesi ve kamu binalarının fen ve sanat kaidelerine göre kabul ve muayenelerinin yapılması gündeme gelmiştir.

---

[1]Bu özellikle yeni fetihlerden sonra olmakta ve sadece oraların nüfuslandırılmasının değil imarının da amaçlandığı sürgün emirlerinin taşıdığı özelliklerde görülmektedir.

[2] 19. yüzyıl öncesinde de, Osmanlı Devleti'nin bünyesinde bulunan kurumların idaresi için oluşturulan her birime, bu günkü şekli ile müdürlük anlamına karşılık geldiğini söyleyebileceğimiz nezaret ismi verilmekteydi.



Harita 3-2 : VON MOLTKE'NİN İstanbul planı-1839(DİNÇER)

Osmanlı döneminde ülke genelinde asli görevleri arasında sayılmamasına rağmen imar işlerini tek elde ve merkezde toplayan Nafia Nezaretinden önce Batıdaki sağlıkçı ve militarist planlama anlayışlarına ilişkin deneyimlerin belirli Osmanlı kentlerinde denendiği ve özellikle İstanbul'da, Yerel planlamada sağlıkçı anlayışın etkisiyle 1839'da Sıhhiye Meclisinin kurulduğu görülmektedir.

"Ulaşım araçlarının değişmesi Türk insanına fiziksel olduğu kadar sosyal ve zihinsel açıdan da yeni bir hareketlilik kazandırdığından, modern dünyayla bütünleşmesini olanaklı kılmıştır. Bu değişime paralel olarak trafiğin nitelik

değiştirmesi, kentlerin yeniden inşası ve düzenlenmesini gerekli kılmıştır. Geniş cadde ve rıhtımların açılmasını, dar sokak ve çıkmazların kaldırılmasını, başkentin (İstanbul' un) kentsel alanında köklü bir değişimini öngören ilk resmi belge (ilmühaber) 17 Mayıs 1839'da hazırlanmıştır."(ERGİN, 1922, s. 1340-1343)

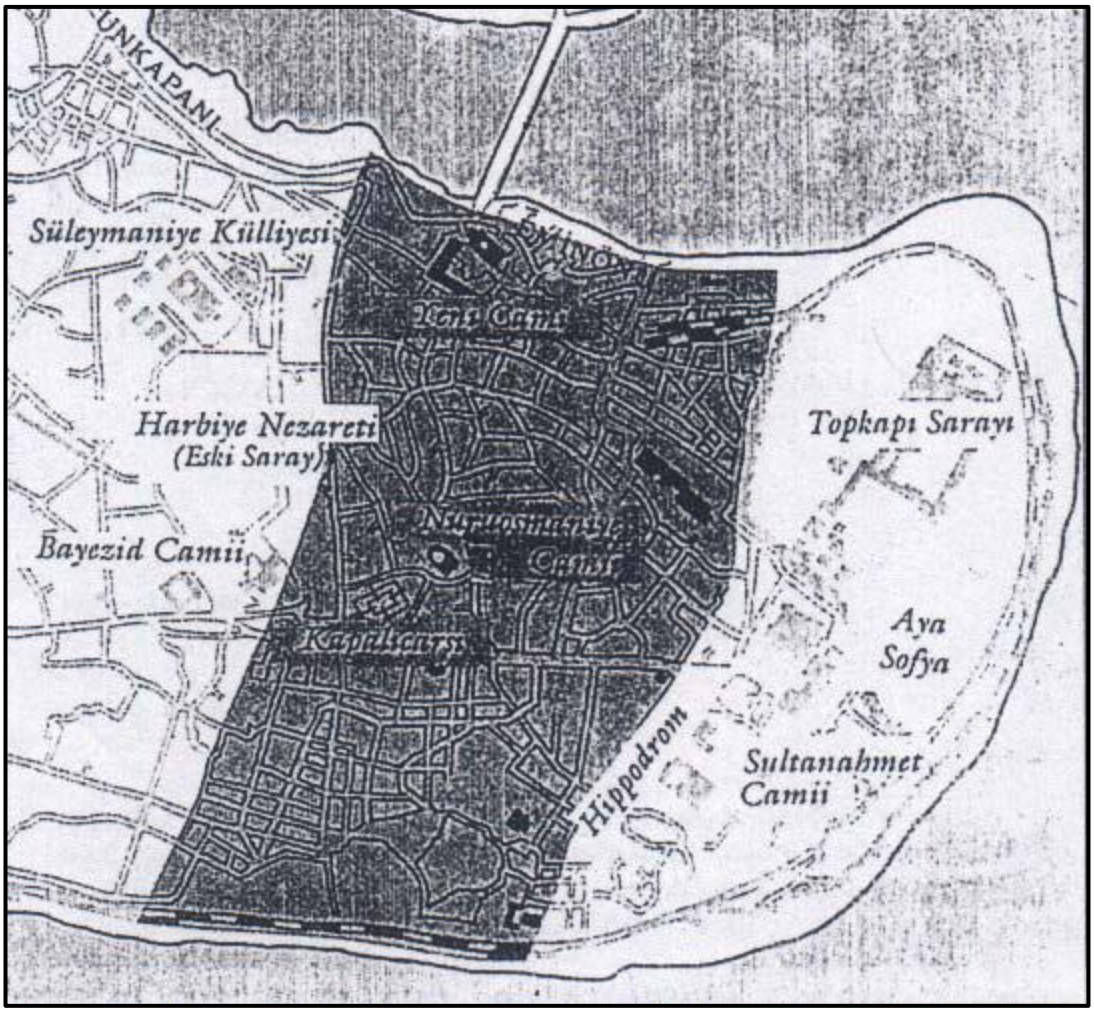
Bu ilmühaberde, açılması istenen yolların güzergâhları tespit edilmiştir. Yolların geometrik düzende inşa edilmesi, çıkmaz sokak yapılmasına izin verilmemesi, bir plan (resim) hazırlanması ön görüldüğü görülmektedir. Yeni ulaşım teknolojisine uygun olarak yolların genişletilmesi ve yol kademelenmesi hakkındaki ilkeler ortaya konmuş ve yangın riskini azaltmak amacıyla yeni inşaat tekniklerinin kullanılması doğrultusunda kâgir bina yapılmasına ilişkin hükümler yer almıştır. O dönemde İstanbul'un en geniş caddesi olan Divanyolu 6 metre genişlikte olmasına karşın, asgari yol genişliği 7,60 metre olarak belirlenerek dönemine göre ileri bir kent biçimlemesine imza atılmıştır. (TEKELİ, 1992, s. 23)

Kent planlaması hususundaki ilk imar düzenlemesi de Mustafa Reşit Paşa tarafından 1848 yılında çıkarılan İstanbul'daki yapılaşmalara özgü "Ebniye nizamnamesi" (yapı tüzüğü) dir. İstanbul'un Üsküdar, Galata ve Eyüp semtlerinde yapılacak yapıların yapılış biçimi ve şehirleşmesi hakkında birtakım hükümler ve düzenlemeler içerir.

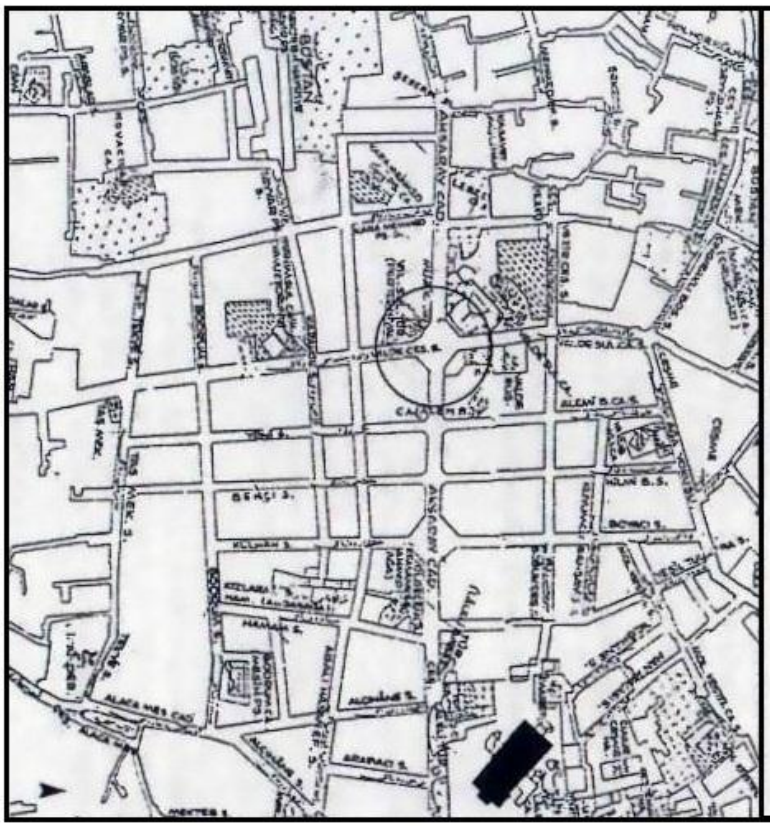
Bu nizamnamede, yapılacak binaların yükseldikleri, biçimleri ve yapılarda kullanılacak malzemeleri belirtmesi, ilk defa bina yapımında "ruhsata bağlama" şartı ve inşaatların kalfalar nezaretinde yaptırılması mecburiyeti gibi düzenlemelerin yanında; dar sokaklı organik dokusu nedeniyle yangınla etkin mücadele edilemeyen kentlerin sık sık tahrip olmasına karşı tedbirler öngörülmüştür. Yapım sistemleri, yapıların denetlenmesi, yollarda kademelenme ve buna bağlı olarak genişlik, şekil ve niteliklerine ilişkin standartların bulunduğu nizamname, kamulaştırma konusunda da hükümler ihtiva etmekteydi. "Kamu yararı" kavramı Osmanlı imar hukukuna girmiş, kamulaştırma kurallarının belirlenmesinde kamu yararı gözetilmiş, herhangi bir özel kişi ya da şirketin yapacağı yapının projesinin değerlendirmesinin idare tarafından

yine “kamu yararı” açısından yapılması şartı getirilmiştir.(ERGİN, "Mecelle-i Umur-i Belediye", 1995, s. 927)

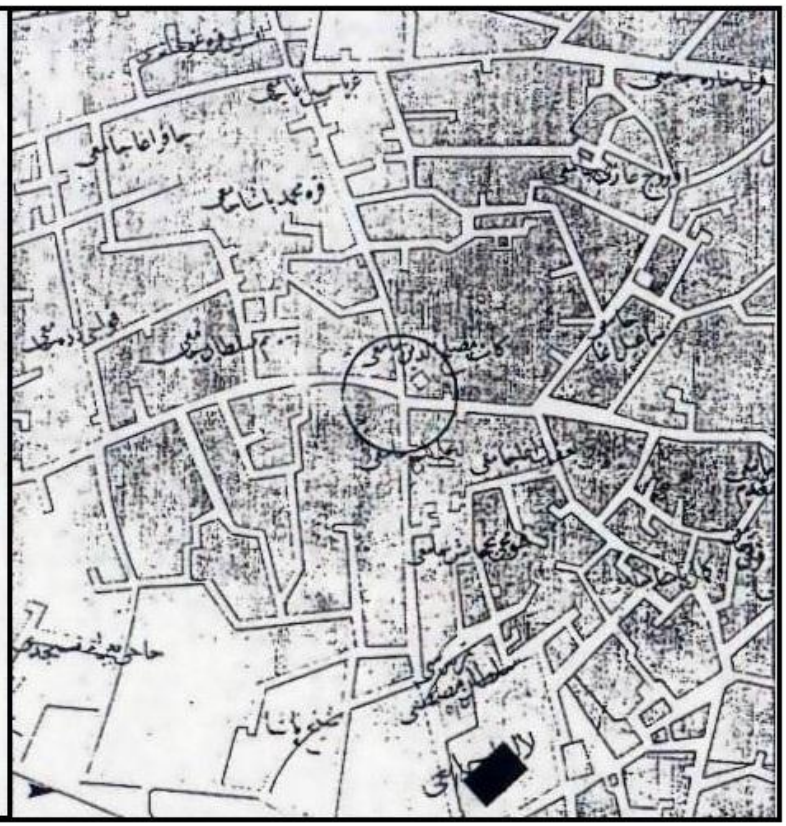
Nizamname ‘ye göre yangın alanının haritası çıkarılacak ve bu harita üzerinde her mülk sahibinin parseli gösterilecektir. Ebniye Nizamnamesi, hem yeni alanların imara açılmasında hem de yangın yerlerinin düzenlenmesinde etkili olmuştur.



Harita 3-3 : Hocapaşa Yangını(DİNÇER)



Ebniye Nizamnamelerine Göre Düzenlenmiş grid Sokak Dokusu



Osmanlı Geleneksel Kentinin Organik Sokak Dokusu

Plan 3-1 : Aksaray-1850'li yıllar ve planı(DİNÇER)

Ebniye Nizamnamesi ile geometrik yol sistemleri, yeni yapılan binaları arkaya çekilerek sokakların genişletilmesi, İstanbul ve diğer Osmanlı kentlerini Batılı kent modeli görüntüsüne göre ve kabul edilmiş usuller çerçevesinde yavaş yavaş değiştirecek parsellemelere gidilmesi ve yangından etkilenmeyen kâgir yapı sistemleri gündeme gelmiştir.

1864 yılına kadar Ebniye Nizamnamesi çerçevesinde gelişen değişimler1864 yılında çıkarılan "Turuk ve Ebniye Nizamnamesi" (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile derlenmiştir. 1882 de "Ebniye Kanunu" (Yapı Kanunu)' ile son şeklini almıştır. Ebniye kanunu Cumhuriyetin ilk yıllarında da hükmünü muhafaza etmiş ve günümüzün imar uygulamalarının altlığını teşkil etmiştir.

Esasında bu dönemdeki düzenlemelerin tümü hemen hemen aynı türde birçok nizamnameden ibarettir. Kent alanına müdahale etmeyi amaçlamaktadırlar.Devletin kentsel mekânlar için Tanzimat'la birlikte işlerlik ve estetik bakımından daha çok kaygı duymaya başladığı görülmektedir.

1882 tarihli Ebniye Kanununun ilk bölümünde, yolların genellikle genişletilmesi ve düzgün bir duruma getirilmesi amaçlanmakta, yol genişliği standartları verilmekte, yaya kaldırımı kavramı getirilmekte, mevcutlar dışında çıkmaz yollar kabul edilmemekte, yolların üzerinde köprü türü yapılar yasaklanmaktadır.

"Ebniye Kanunu tıpkı günümüzdeki imar kanununda olduğu gibi "yapı" ölçeklidir. Kanunun başlangıcını oluşturan Ebniye Nizamnamesi 'nin de, Ebniye Kanunu'nun da özünde, dönemin Fransız ve İtalyan mevzuatının temel izleri görülmektedir. Temel ilke, yapı konforunu ve yapı yapılabilir arsanın değerini artıran her şeyin maliyetinin, yapı ve arsa sahiplerince üstlenilmesinin kamu düzeninin ve yararının sağlanması için gerek şart oluşudur. Bu ilke sığ bir bakış açısı ile

liberalizme aykırı bir ilke olarak değerlendirilebilir. Oysa tam tersine, hukuk karşısında tamamı eşit kabul edilen bireylerden her birinin yanında yer almaktan özenle kaçınan devlet mekanizması açısından değerlendirildiğinde, kamusal mal ve hizmetlerin de bir bedeli vardır ve bu bedel kullanıcılar tarafından ödenmek zorundadır. Yasalar bu noktada, kullanılan kamusal mal ve hizmetleri ödemekten kaçınarak, kamu düzenini, dolayısıyla kamu yararını bozan bireylere yaptırım uygulamak amacıyla düzenlenmektedir. Bireyin konforunu artırıcı yol, kanalizasyon vb. hizmetlerin gerçekleştirilmesi için gerekli mali yükün üstlenilmesi de doğal olarak devletin değil, bireylerin görevidir." (ÖZCAN, 2000, s. 7)

"Yapılarla ilgili maddelerde yolların genişliğine göre yapıların hangi yükseklikte olacağı hükme bağlanmakta, çıkmaların ölçüsü ve şehnişinlerin[1] çarpık olmaması konusunda kararlar getirilmektedir. İfrazla ilgili olarak parsellerin dikdörtgen veya kare olmasına çaba göstermek gerektiği söylenmektedir. Bütün bu hükümlerde geleneksel Türk ve İslam kentinin biçimlenme öğelerinin dikkate alınmadığı, Batı kentinden esinlenen bir biçimlenme sağlanmaya çalışıldığı izlenmektedir. Uygulama çabalarında da benzer bir eğilim görülmektedir. Yeni ve düzgün caddeler yapılmakta, mevcut yollar genişletilmeye çalışılmaktadır. Ahmet Vefik Paşa Bursa' daki çıkmaz yolları açmaktadır. Dama biçimindeki ilk gelişmeler bu devredendir." (AKÇURA, 1982, s. 52)

Ebniye mevzuatında dikkat çeken bir diğer özelliği de mülkiyet konusuna verdiği ehemmiyettir.

Cadde veya sokaklar açıldığında yıkılması gereken yapıların ve gereksinme olan arazinin değer bedeliyle satın alınması veya kamulaştırılması, kamulaştırma yöntemleri, hangi durumlarda arazinin bedelsiz olarak alınacağı, parselasyon yapmak için gerekli koşullar türü konularda tüzüklerde ve yasada çok sayıda hüküm bulunmaktadır.

---

[1] Bir inanın dışarı çıkıntısı. Balkon

Mülkiyet ilkesine verilen bu önemi, Osmanlı türesinde taşınmaz mallar alanındaki gelişmeler bağlanmalıdır. Kat sayısının, parsel ölçülerinin, çıkıntıların vb. öğelerin sınırlanmasında, biçimlendirme kaygılar ıile birlikte, mülkiyetle ilgili kaygılarda etkidi olmalıdır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yürürlüğe giren yasa ve yönetmelikler kent biçimlemesine etkileri yönünden incelendiğinde, modern kent planlamasının geçmişteki kentsel dokuları tasfiye edici nitelikte olduğu görülmektedir. Tasfiye edici bu uygulamalar imar faaliyetlerinden çok, imparatorluğun birçok kentinde ortaya çıkan yangınlarla hayata geçirilmiştir.

Yangınların ve depremlerin birçok kentte önemli tahribatlara yol açtığı tarihsel bir gerçektir.[1]Bu sayede modernleşmeye karşıt görüşlere rağmen batı tarzı kent biçimlemeleri mümkün olmuştur. Bir paşanın iradesinin yetmediği sağlıklı yollar açma, havasız semtleri sağlık koşullarına uygun hale getirme ve yeni ölçülere göre düzenleme, yangınlar sayesinde gerçekleştirilebilmiştir.

Yeniden yapılanma ve imar faaliyetleri esnasında, bu mahallelerde kentsel ızgara planlar uygulanmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun eski başkenti Bursa'nın Tanzimat ilkeleri uygulanarak modern bir kente dönüşümünü bu sayededir.İstanbul da yollarının genişletilmesi, binaların kâgir binalara dönüştürülmesi, bu amaçla bir Islahat-ı Turuk Komisyonu kurulması ve mevzi plan hazırlanması bu sayededir. Yapılan kentsel düzenlemelerin başarılı olması; Ayasofya'nın önü, Beyazıt Meydanı, Unkapanı Caddesi, Azapkapı-Karaköy Caddesi, Beyazıt- Aksaray tramvay yolunun açılması, Sultanhamam ve Bahçekapı'daki düzenlemelerini de gündeme getirmiştir.(TEKELİ, 1994, s. 69)

---

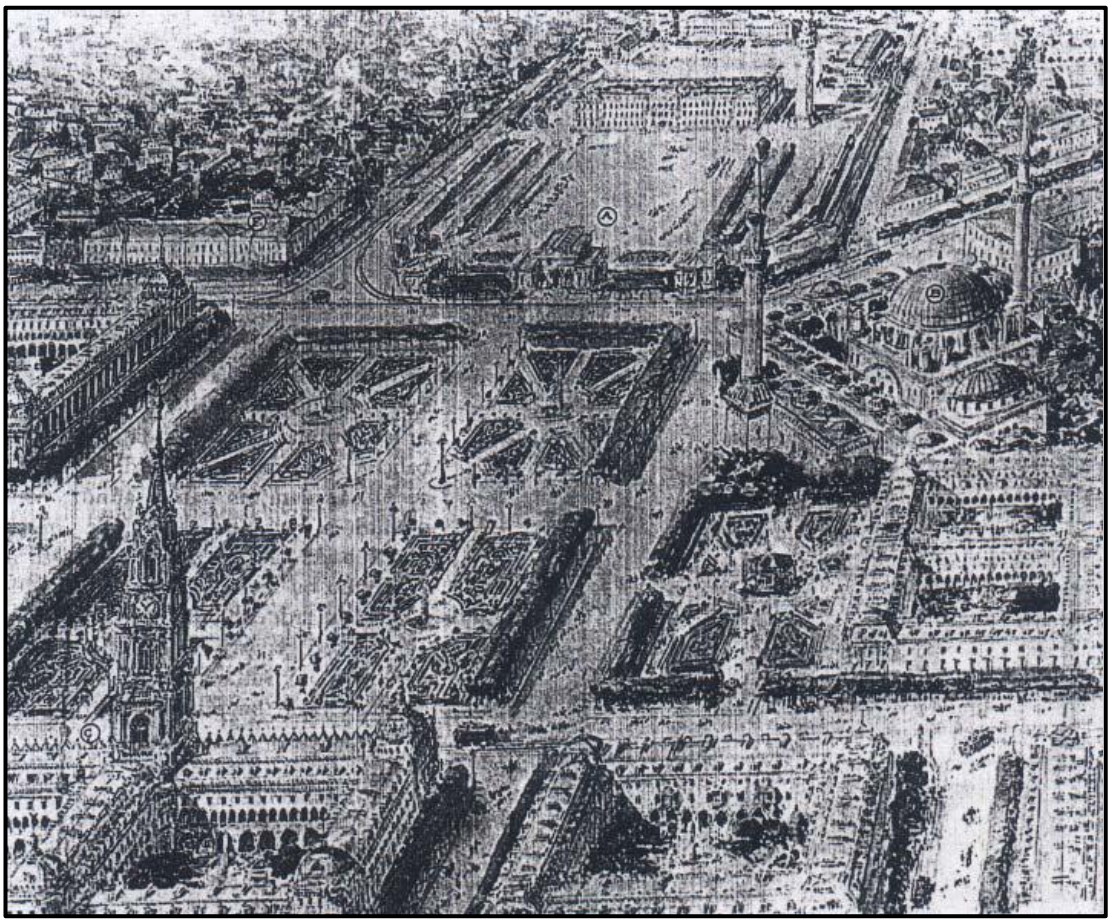
[1]1854 ve 1908 yılları arasında gerçekleşen 229 farklı yangında 23.404 bina tahrip olmuştur (Ergin, 1938, s. 40). Dönemin en büyük yangınları 1888 Pendik ile 1897 ve 1901 yıllarında yaklaşık olarak 1200 yapının tahrip olduğu Maltepe-Kartal yangınlarıdır.(TEKELİ & ORTAYLI, "Türkiye'de Belediyeciliğin Evrimi (Evolution of Municipal Administration in Turkey)", 1978)



Resim 3-1 : 1900'lü yıllar Ayasofya'nın önü (DİNÇER)



Resim 3-2 : Bayezid Meydanı: 1930'lu yıllar(DİNÇER)



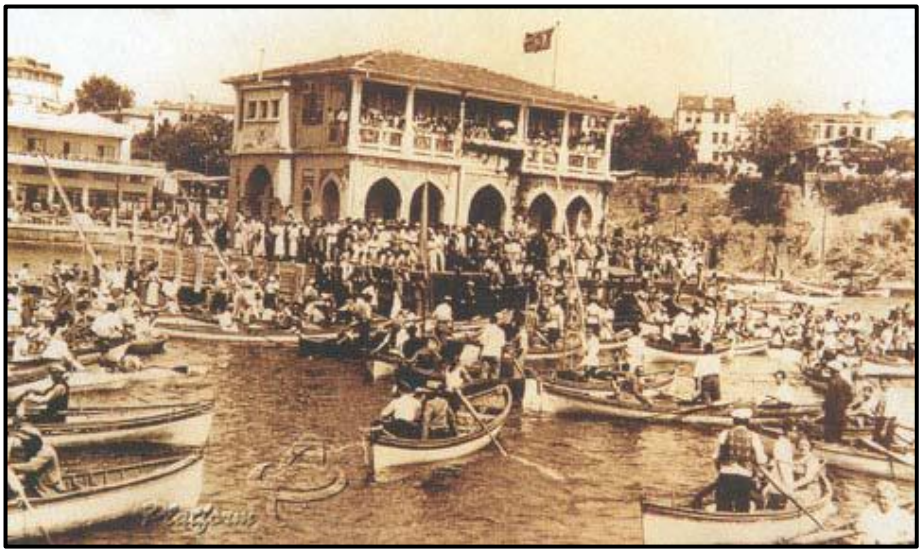
Resim 3-3 : BOUVARD'IN Beyazıt Meydanı Projesi-1902(DİNÇER)

"1865 yılında Galata'da 6. Daire'nin hazırladığı iddialı proje ile Galata surları yıkılmış, 1863'te Galata Köprüsü inşa edilmiş ve hem Galata hem de İstanbul yakasındaki iş merkezleri bir bütünlüğe ulaşmıştır. Ayrıca, Taksim'den Pangaltı'ya kadar uzanan bölgede, 1869 yılında, iki tarafı ağaçlı geniş bir yol inşa edilmiştir. Taksim'deki eski Katolik Mezarlığı yerine Beaux-Arts ilkelerine uygun olarak bir park alanı tasarlanmıştır. Bu ilk park uygulaması Pera bölgesinde çok canlı bir eğlence yeri haline gelince, Tozkoparan'daki Müslüman mezarlığının bir kısmı da Tepebaşı Bahçesi haline getirilmiştir. Bu uygulamayı 1870 yılında Kısıklı'da açılan Millet Bahçesi takip etmiştir. Kentin fiziki yapısını ve görüntüsünü etkileyen en önemli gelişmeler, denizyolları ve demiryollarının kent merkezine bağlantısını

sağlayan liman, rıhtım ve istasyonların yapılmasıdır. 1889 yılında Sirkeci Garı, 1909 yılında Haydarpaşa Garı tamamlanmış, Galata rıhtımı 1895 yılında, Sirkeci rıhtımı ve antrepoları ise 1900 yılında inşa edilmiştir. Kentin batı ve doğusunda banliyö trenleri işlemeye başlayınca demiryolu güzergâhında sayfiye yerleşimleri gelişmeye başlamış, sıraevlerin ve apartmanların ortaya çıkışıyla birlikte İstanbul'daki yapı türleri çeşitlenmiştir. Yeni bina türleri önce gayrimüslim mahallelerinde ortaya çıkmış, yaşanan dönüşüm süreci genel bir tasarımın sonucu olarak değil, parçaların bir araya gelmesi sonucunda olmuştur.” (TEKELİ, 1992, s. 25-26)



Resim 3-4 : Sirkeci Garı–1900’lüyılların başı(DİNÇER)



Resim 3-5 : Moda İskelesi: Mimar Vedat Tek 1916(DİNÇER)

Batı etkisi ile çıkan Ebniye' nin kentlerimizde bir Batı imajı oluşturmak arzusu taşıdığı, bunun yanında mülkiyet ile ilgili düzenlemeler ve bazı somut kentsel biçimlemelere imkân sağladığı aşikârdır.

Ebniye düzenlemeleri günümüzde de kullanılan birçok düzenlemenin temelini oluşturmuştur. 16. maddesindeki parselasyon yapılabilmesi için yolların yanısıra okul ve karakol için gerekli arazinin bedelsiz olarak kamuya bırakılması ve kanal bağlantısının yapılmış bulunması koşulu, günümüzde de "kamuya terk edilmesi gereken alan" ilkesi ile benzer şekilde korunmaktadır. 20. maddesinde yangın alanları için öngörülmüş bulunan "hamur" olanağı ile günümüzdeki 3194 sayılı imar kanunun "Arsa ve arazi düzenlemesini içeren" 18. maddesi hamur kuralı arasında benzerlik vardır. 34. maddede yer alan yapı yüksekliğinin zemine oranı ve nasıl ölçüleceği sorunu, günümüzde de hâlâ tartışılmaktadır. 26. maddedeki çıkıntıların ölçüleri ile ilgili sınırlamalar da, günümüze kadar imar yönetmeliklerinde bir çatışma konusu olmak niteliğini korumuştur.

Cumhuriyet öncesi kentlere şekil veren planlama çalışmaları, kapsamlı, tüm kenti içine alan ve Ülkenin tüm kentleri için geçerli olan çalışmalar olamamış, belirli

bölgelerde uygulana bilinen ve genelde yangın vb. afet alanlarının planlanmasını içeren parçacıl imar hareketlerinden öteye geçememiştir.

3..2. Cumhuriyet Sonrası Kent Mekânının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatı Etkisi

Her ne kadar temelleri Tanzimat'tan sonra atılsa da Kent mekânının biçimlenmesinde; kent olgusu, imar ve planlama ilkelerinin belirlenmesi, yerleşmesi ve hukuksal, kurumsal ve kamusal bir imar kurumunun olgunlaşması ancak Cumhuriyetle hız kazanmıştır.

Kurtuluş mücadelesinden zaferle çıkan Türkiye'nin savaşın yarattığı maddi ve idari travmanın yanında kentleşme yönünden önündeki en önemli sorun:savaş sonrası, büyük tahrip gören, işgal kuvvetleri tarafından gerek işgal sırasında ve gerekse geri çekilirken veya kaçarlarken yakılan ve yıkılan çok sayıdaki Batı Anadolu kentlerinin yeniden imar edilmesi zorunluluğudur.

Kurtuluş mücadelesinin yarattığı ulusal ruh zaferi getirmiş, Cumhuriyeti kurarak her alanda yeniden yapılanma hareketlerini başlatmış ve çağdaş uygarlık düzeyi hedefi ile taçlanmıştır.

Cumhuriyet sonrası kent mekânlarının biçimlenmesinde;

- Ankara' nın başkent ilan edilmesi ve şehircilik ve kentleşme modeli açısından diğer illere model örnek rolü üstlenmesi,
- Anadolu kentlerinin devlet eliyle sanayileştirilmesi,

- Yurdun ulaşım probleminin çözülmesi için ülkenin dört bir yanının demir ağlarla örülmesi,
- Savaşın izlerinin kentlerden silinmesi ve şehirlerin yeniden imarı ve inşası,
- Savaş sonrası göçlerden ve Lozan anlaşmasından doğan mübadele ve iskân sorunları

Başlıca etkenler olmuştur.

Cumhuriyet yönetiminin ilk el attığı konular arasında, demiryolu ağırlıklı ulaşım ağının yaygınlaştırılması, savaşta yanan ve yıkılan yerleşimlerin yeniden imarı, göçmen yerleşimlerinin oluşturulması ve genel olarak tüm yurt çapında kent planlama ve imar girişimlerinin yer alması da bu sebeptendir.

Bir başka sebepte yeni ideolojinin; sosyokültürel, ekonomik ve politik açılardan bir bütün olarak Batı uygarlığı standardında bir çağdaş uygarlık düzeyini devlet eliyle gerçekleştirme arzusudur. Bu çerçevede devlet, hem ekonomik kalkınmayı sağlayacak hem de halka Batılı normlara uygun bir hayat tarzı ve imkânı verilmesi görevini üstlenecektir.

Bu amaç için bir modele ihtiyaç duyulmuş 19. yüzyıl ortalarına kadar her anlamda eski ve yıkılan İmparatorluğun tek metropolü ve tüm imparatorluğun ilkleri, yeni alışkanlıkları, lüksleri ve modaları öğrendikleri bir modernleşme odağı ve simge olarak algıladıkları İstanbul yerine Ankara'nın başkent olması kararlaştırılmıştır.

Yeniyi, geleceği ve çağdaşı simgeleyeceği düşünülen Ankara, yeni bir hayat tarzı ve kentleşme örneği olarak tasarlanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi ile birlikte hız kazanan Türkiye'deki kent mekânının biçimlenmesi süreci farklı kesitlerde belirgim ve değişik karakterler taşımaktadır. Cumhuriyet sonrası kent mekânının biçimlenmesinde imar mevzuatı etkisini dört bölümde kategorize etmek mümkündür.

İlk bölüm; Cumhuriyetin Kuruluşundan İlk imar kanunumuz olan 6785 Sayılı Kanunun yayınlandığı ve yürürlüğe girdiği 1956 ya kadarki zaman dilimidir. Bazı araştırmacılar bu dönemi 1955 yılında yapılan 1. İmar kongresi İle sonuçlandırmaktadırlar.[1] Birinci İmar kongresi imar hukuku konusunda eyleme geçilmesi için düşünsel bazda milat olmakla birlikte uygulamada 6785[2] Sayılı İlk imar kanunun yürürlüğe girmesi ile yeni süreç başlamıştır.

6785 Sayılı kanun 1956 – 1972 Yılları arasında uygulanmıştır.

6785 Sayılı İmar kanununda köklü değişiklikler yapan 11 Temmuz 1972 tarih ve 1605 sayılı kanun ile ise yeni bir dönem başlamıştır.

1985 Yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar kanunu ise imar mevzuatımızda dolayısı ile kent mekânının biçimlenmesinde halen açık duran yeni bir sayfa açmıştır.

İmar mevzuatındaki değişiklikleri temel alan dönemlerin, değişik yaklaşımlarla farklılıklar göstermesi mümkündür.

Ulusal politikaların ve uygulamaların uluslararası siyasal konjonktürle birlikte değerlendirilmesi halinde, anılan mevzuat değişikliklerinin ulusal politikaların mekânsal yaklaşımları biçimlemesi, konunun anlatım ve algılama kolaylığı seçtiğimiz dönemlerin oldukça somut bir biçimde anlaşılır olmasını gerektirir.

Bu nedenle çalışmamızda 1955'e kadar olan, 1955 - 1972 arası, 1972 – 1985 arası ve 1985 ve sonrası kabulü esas alınmıştır.

---

[1](BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 9)
[2]6785 sayılı İmar Kanunu 16.7.1956 tarihinde yayınlanmıştır.

3..2. 1. 1955’ ekadar ki dönem

Bu dönemin özelliği Cumhuriyet Türkiye'sinin imarla ilgili konularında ve sorunlarında bir arayış dönemi olmasıdır.(SANCAKDAR, 1996, s. 48)

Cumhuriyetten sonra İkinci Dünya Savaşına kadar yapılan imara ilişkin düzenlemeler ve uygulamalar kent mekânı biçimlenmesi modelinin günümüzde yürürlükte olan mevzuatının temel sınırlarını belirlemede etken olduğu söylenebilir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 4)

Cumhuriyet dönemi imar mevzuatı 19 uncu yüzyılın ikinci yarışında çıkartılan ve Cumhuriyetin ilk yıllarında da geçerliliğini koruyan Ebniye mevzuatından[1] büyük ölçüde etkilenmiştir.

Yeni Cumhuriyetin coşkusu kısa sürede büyük işler başarılmasını sağlamıştır. Birçok yeni proje hayata geçerken şehircilik, sağlıklı ve güzel kent oluşturma anlamında Ebniye kültüründen gelen “modernist planlama anlayışı” devam etmiş Batı'ya yüzünü dönmüş "çağdaş ve modern" bir "ulus" olma projesi hayata geçirilmiştir. Bir uygulama ve söylem alanı olarak mimari üretim de, bu çağdaşlaşma — modernleşme projesinin taşıyıcı unsurları arasında görülerek bu dönemde yeniden tanımlanmış ve böylelikle yeni siyasal ve kültürel bağlamın oluşturulmasında önemli bir işlev yüklenmiştir. Bu dönemde oluşturulan yeni yapılı çevre hem görüntüsüyle yeni yaşamı temsil etmiş, hem de sunduğu mekânlarda yeni sistemi barındırarak var etmiştir. (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1189)

“Cumhuriyet yönetiminin ilk el attığı alanlar arasında, demiryolu ağırlıklı ulaşım ağının yaygınlaştırılması, savaşta yanan ve yıkılan yerlerin yeniden

[1]Ebniye Kanunu 22 Nisan 1925 tarih ve 642 sayılı Kanunla 20, 21, 22, 23 ve 25 inci maddeleri değiştirilene kadar aynen yürürlükte kalmaya devam etmiştir.

yapılanması, göçmen yerleşimlerinin oluşturulması ve genel olarak tüm yurt çapında kent planlama ve imar girişimleri yer almaktaydı. Bunların yanı sıra, dönemin geniş kapsamlı imar faaliyetleri içinde yeni başkent Ankara'nın inşası öncelikli faaliyet alanları arasında çok önemli bir yer tutmaktaydı. Ankara bu dönemde örnek bir başkent olarak hızla yapılanmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde küçük ve yoksul bir Anadolu kasabası görünümündeki Ankara, 13 Ekim 1923'te başkent olmasının ardından nüfusu hızla artarak gelişmiş, Cumhuriyetin onbeşinci yılında modern bir kente dönüşmüştür." (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1189)

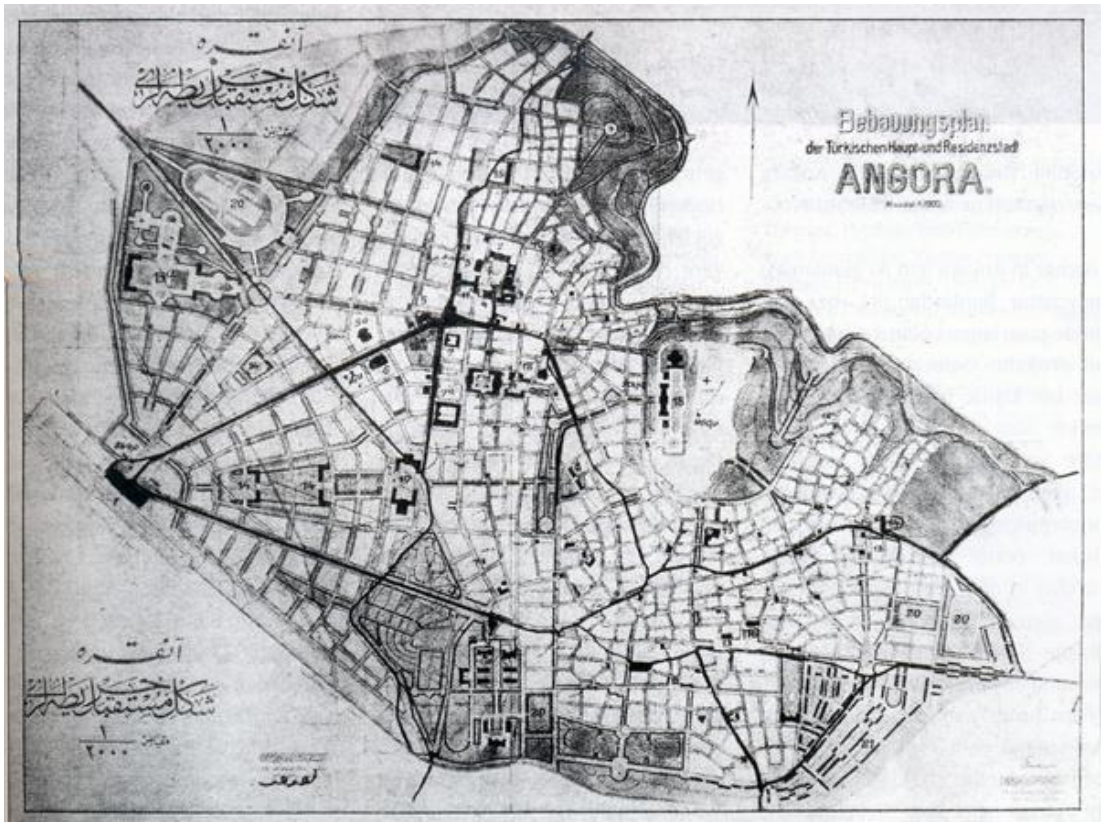
Elbette Ankara' nın modern bir kente dönüşmesi o kadar kolay olmamıştır. Cumhuriyetin kuruluş yılları, dünyayı kasıp kavuran küresel bir ekonomik buhran dönemi ile neredeyse eş zamanlıdır. 1923'lerde etkisi hissedilip, 1929'larda etkileri tüm dünyayı saran ekonomik krizin olumsuz etkisi, özellikle kentlerdeki sabit gelirliler açısından konut sorununu dayanılmaz ölçülere ulaştırmıştır. Yeni Cumhuriyetin sembolik simgesi seçilerek ve Cumhuriyeti temsil misyonu yüklenerek Başkent yapılan Ankara'nın bir başkente yakışır biçimde imarı ve kentleşmesi sağlanmalı, Başkent'te istihdam edilecek mamur ve müstahdemlerinin iskânı mümkün kılınmalıydı.

İlk olarak Ankara Ulus'ta bazı yolların genişletilmesi ile Hâkimiyet-i Milliye (Ulus) Meydanı' nın açılması gibi altyapı ve imar çalışmalarına girişildiği, öncelikli olarak kamusal, kurumsal ve ticari yapıların inşasına başlandığı görülmektedir.

Bu döneminde, kent planlaması mimarlarca yapılması gereken bir iş olarak görülmüş, kent alanlarının parçacıl planlanması yerine mevcut kentsel dokuyu dikkate almayan Modernist ve bütüncül bir planlama benimsenmiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerin imar planlarını yaptırmak amacıyla yabancı plancılar ülkemize davet edilmiştir. Büyük kentlerin imarı konusunda yabancı

mimarlara imar planı yaptırılması için yarışma düzenlenmesi mevzuatlarda yapılan düzenlemelerle mümkün kılınmıştır.[1]

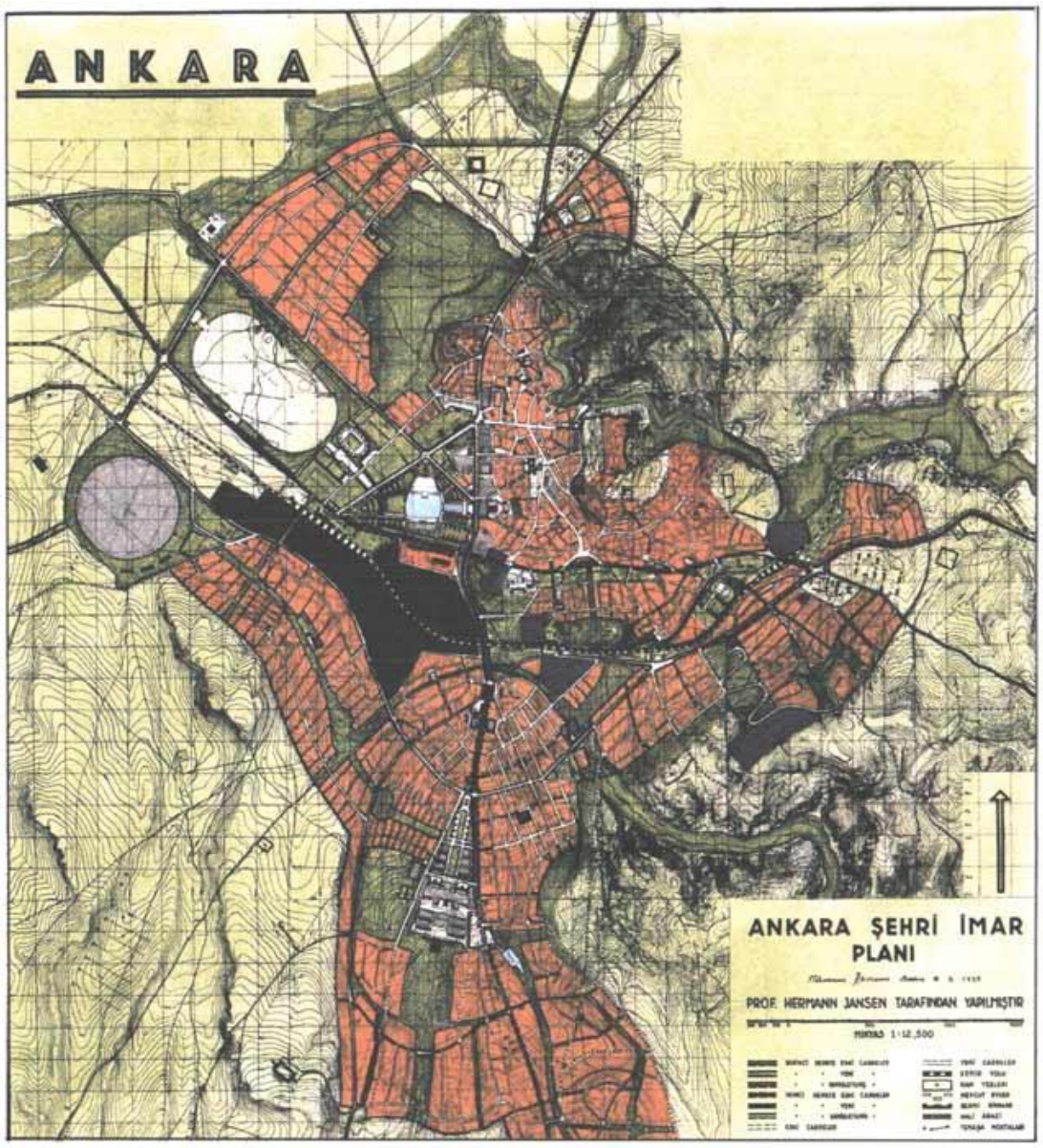
Türkiye'nin kent mekânının biçimlenmesini Batı'ya açtığını, Genç Cumhuriyet rejiminin başta başkent olmak üzere büyük kentlerde imarı sorununu uzmanlara bıraktığını görmekteyiz.



Plan 3-2 : 1924 -25 Lörcher Planı(http://tr.wikipedia.org, "Lörcher Planı")

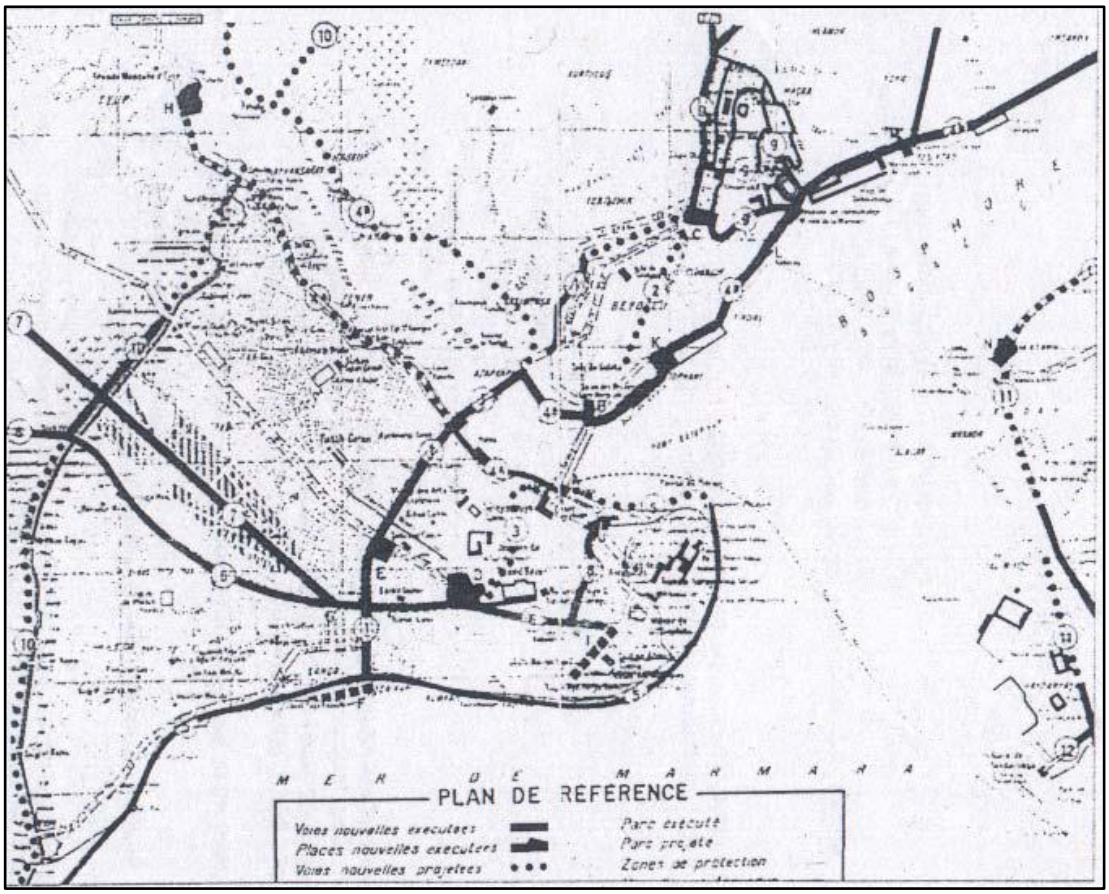
[1] **28 Mayıs 1928 tarih ve 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun"**

Ankara'nın kuzeyindeki eski ve güneyinde yeni yerleşimlerde kısmen dönüşümü başlatan 1924-25 Lörcher Planı, devamında, kentin genel bir plan çerçevesinde gelişmesinin gereğinin duyulmasıyla 1928 yılında düzenlenen sınırlı yarışma ile Alman şehircilik uzmanı Hermann Jansen e yaptırılan Jansen Planı Öncü başkentten Şehir planlaması örneklerdir.

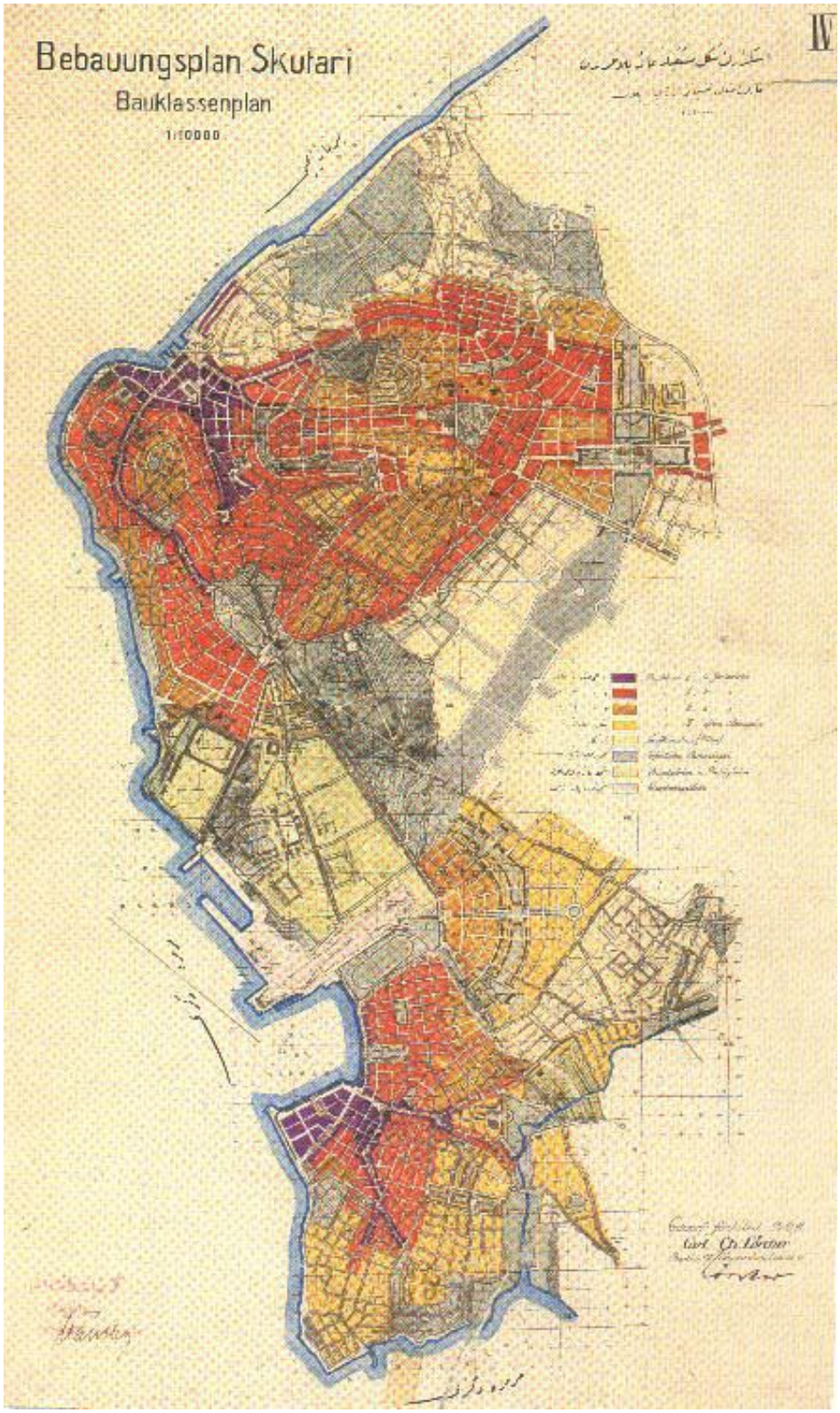


Plan 3-3 : Ankara Şehri İmar Planı, Hermann Jansen, 1932(ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1191)

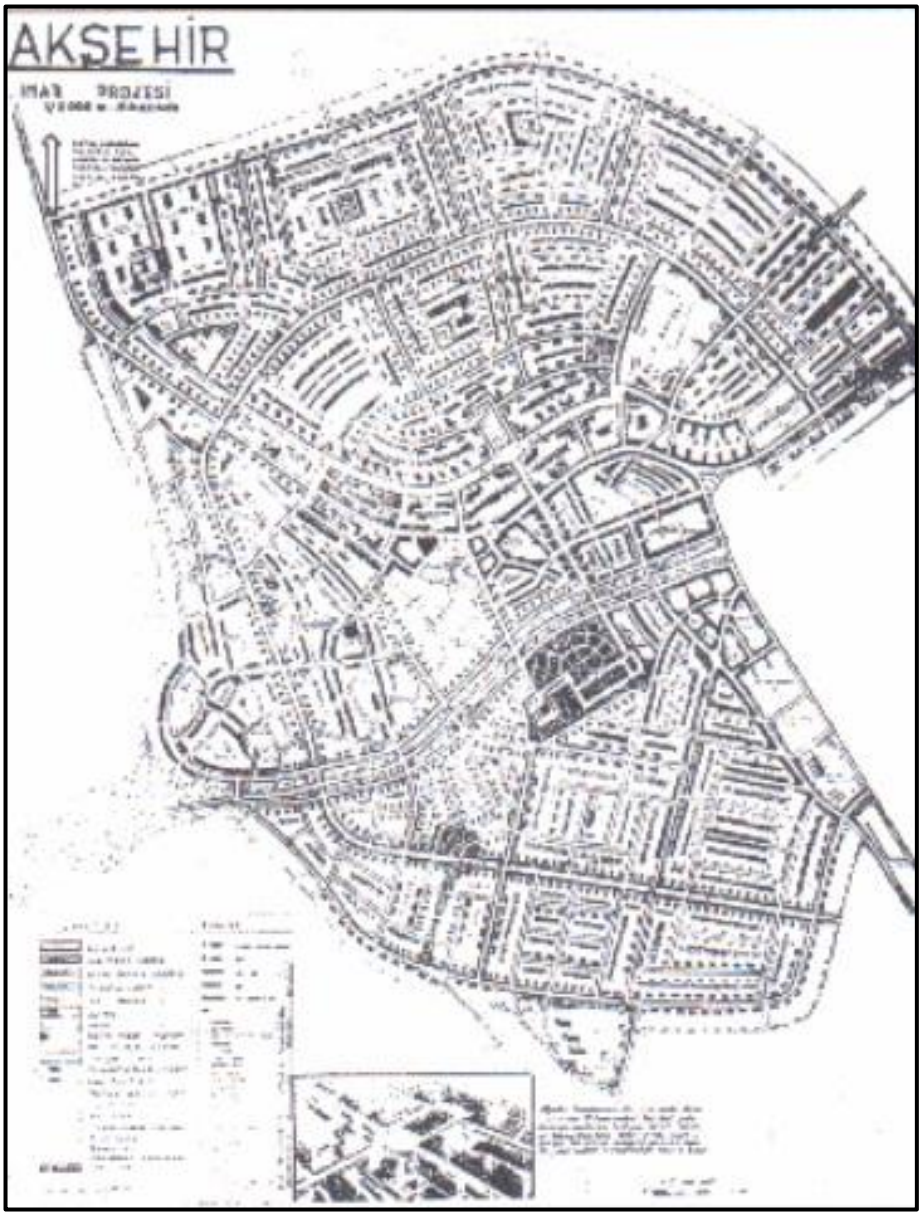
Kentlerin ve yerleşkelerin sağlıklı ve güzel yaşama mekânları olmalarını, kent biçimlemesi ve şehircilik ilkelerini hedef alan çağdaşlaşma amaçlı planlı gelişme anlayışı, Ankara dışında, savaşta büyük ölçüde yanan İzmir (1924) ve sonra İstanbul'da (1932) kısmi planlamalar şeklinde ele alınmış, diğer birçok kentte de yoğun altyapı ve imar etkinlikleri gerçekleştirilmiştir. Kırsal kesimin imarına da benzer şekilde önem verilmiş, 1933 yılında çağdaş uygarlığa yaraşır anlayışta ve kırsal yaşam için örnek oluşturması hedefiyle altmışdokuz köy tasarlanmıştır. (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1190)



Plan 3-4 : Tarihi yarımada Prost Planı -1937(DİNÇER)



Plan 3-5 : Kadıköy Ve Üsküdar Planları-Prost,1929(DİNÇER)



Plan 3-6 : Alaşehir Planı A.Kömürcüoğlu,1940(DİNÇER)

Lörcher'in İstanbul için hazırladığı planlarda vardır. Bu planlarda İstanbul'da yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesi, yeni yeşil alanlar, meydanlar, çok katlı apartmanların inşa edilmesi, bütünleştirilmiş bir ulaşım ağının kurulması vurgulanmıştır. (TEKELİ, 2001)

İstanbul’ da 1927 yılında çok sayıda apartman bloğu inşa edilmiştir. Bu dönemde ayrıca, halkın değişen yaşam biçimine paralel olarak Florya, Moda ve Suadiye çevresinde plajların düzenlendiği görülmektedir. Haliç kıyıları ise ulusal ölçekte ticaret ve yerel sanayi kuruluşlarının yer seçmesine olanak verecek biçimde yeniden ele alınmıştır. Yoğurtçular Parkı kurulmuş, Gülhane Parkı yeniden planlanmıştır.

Taksim Meydanı ve çevresi dairesel bir formda yeniden düzenlenmiş ve İtalyan heykeltıraş Canonica tarafından yapılan bir heykel meydanın merkezine yerleştirilmiştir. Aksaray'dan Topkapı'ya giden ana caddeler, Yenikapı ve Unkapanı arasındaki Atatürk Bulvarı, Refik Saydam Caddesi 'nin inşası da devam etmiştir. Askeri kışlalar park ve gezinti alanlarına dönüştürülmüş ve bu alana bitişik olan Taksim Parkı'nda bir belediye gazinosu ile Taksim Meydanı çevresinde bir opera binası inşa edilmiştir. Spor alanları, sergi salonları, tenis, eskrim, dağcılık kulüpleri kurulmuş,Açıkhava tiyatroları yapılmıştır. Prost planına göre gerçekleştirilen tüm bu çalışmalar, kent mekânının biçimlenmesine yönelik yeniliklerdir.(TEKELİ, 2001)

“Bu dönemde hem yeni başkent Ankara'da hem de diğer kentlerde "çağdaş" bir hayat tarzının oluşmasını ve sürdürülmesini sağlayacak "modern" bir yapılı çevrenin oluşturulmasının amaçlandığı görülür. Burada özellikle büyük ölçüde Bayındırlık Bakanlığı'nca yürütülen yapı etkinliğiyle kamu hizmet binalarının inşası önemli rol oynamıştır. Birçok ili ülke ölçeğinde birbirine ve merkeze bağlayan demiryolu ağının gelişmesiyle kentlerde inşa edilen istasyon yapıları kentlerin ana giriş kapıları olarak önem kazanırlar. Kente yeni gelenleri ilk karşılayan yer olan bu mekân, istasyon Caddesi ile kentin merkezine bağlanır. Anadolu yaşamının en hareketli alanı olan bu caddede ve sonlandığı meydan ya da parkın çevresinde kentin önemli kamusal işlevleri yer alır.” (ASLANOĞLU & (ALTAN) ERGUT, 2009, s. 1191)

Ankara İmar Müdürlüğünün kurulması ve şehir planlama faaliyeti çerçevesinde kent mekânlarının biçimlenmeye başlaması ile Ebniye 'Kanununda eksiklikler hissedilmiş ve imara ilişkin ihtiyaçlar doğrultusunda pek çok yasal

düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerde Ankara'nın kent mekânının biçimlenmesindeki imarı pratiğinin payı büyüktür.

"Ebniye Kanununun yetersizliği karşısında yapılan bir dizi yasal ve kurumsal düzenlemenin temelinde iki mesele bulunmaktadır. Birincisi, Cumhuriyetin yaratmak istediği, rejimin sembolü olacak, sağlıklı, temiz, güzel ve mamur kent yaratmak hedefinin mevcut imar mevzuatı ile gerçekleşme güçlüğüdür, ikincisi, ise, kentleşmenin planlama, uygulama ve denetleme sürecinin devlet otoritesi altında gerçekleşmesi talebidir. Ankara'nın imarında, rejimin denetiminde bir kentleşme modelinin kurulmak istendiği görülmektedir."(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 9)

Şehircilik faaliyetleri ve imar planları Anadolu'nun irili ufaklı kentlerine yaygınlaştırılmıştır ve yabancı uzmanlara imar planları yaptırılmıştır. Ancak düşük hızlı kentsel gelişimde yol, meydan, yeşil ve spor alanları, anıtlar gibi Cumhuriyetin simgesel mekân düzenlemeleri başlıca imar faaliyetleri olmuştur.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 9)

3..2. 2. 1955 – 1972 Arası

İmarla ilgili birçok yasal ve kurumsal değişikliğin yapıldığı bir dönemdir, Her şeyden önce bu dönemde 16.7.1956 tarih ve 6785 sayılı ilk imar kanunu çıkarılmıştır.

Bu düzenlemeleri zorunlu kılan temel neden: Kentsel sorunların mevcut yasal düzenlemelerle çözülemeyecek bir düzeye gelmesi ve bu durumunu günkü meslekî birikimin mevcut kadrolar üzerindeki baskısı ile de yönetici - bürokrat kadroda kabul görmesidir. Hükümetin imarla ilgili büyük hedeflerinin bulunması ve

bu arzunun var olan yasal çerçeve içinde uygulama olanağının da kısıtlı olması süreci hızlandırmış ve kolaylaştırmıştır. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

Yeni imar kanunu yapılaşma hakkında yönetmelik düzeyinde sınırlamalar getirmekteydi. İmar planlarının içeriklerini, arazi kullanış oranlarına ve yol genişliklerine kadar belirlemesi açısından ayrıntılıydı. Türk imar hukuku açısından kentlerin ulaştığı büyüklükler ve barındırdıkları sorunların, daha geniş kapsamlı bakış açılarını ve imar politikalarını gerektirdiği bir dönemde yeni yaklaşımlar getirmişti.

6785 Sayılı yasa ile ilgili;

“

İskân sınırını tespit, iskân dışı alanlarda yapı yasağı yolu ile kentin büyüme sınırları denetlenmeye çalışılmaktadır. (Md. 49).

İskân sınırları içinde altyapısı tamamlanmış, plan ve mevzuata göre yapı yapılabilecek durumdaki arsalarda yapı yapma zorunluluğu getirilmekte, böylelikle spekülasyon önlenmeye ve kentin iskân sınırları içinde gelişmesi sağlanmaya çalışılmaktadır. (Md. 48).

Belediye hudutlarına mücavir alanlarda İmar Kanununu uygulama olanağı getirilerek belediyenin denetleme sahası genişletilmektedir. Böylece kentsel gelişmeye müdahalede belediye sınırları aşılmaktadır. (Md. 47).

Parsellerin imar planına uygun hale getirilmesi sırasında ortak kullanımlar için karşılıksız olarak alınacak pay % 15'ten, % 25'e çıkarılmaktadır. (Md. 42).

” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

Tespiti ve:

“İmar Yasasının kentleşmeye daha üst ölçekte bakan bir yaklaşımın gelişmesine olanak tanıdığı, planlama ve uygulamada o güne kadar oluşmuş katı tutuma daha esnek bir yaklaşım getirdiği ve plan uygulama olanaklarını artırıcı nitelik taşıdığı söylenebilir.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

Özetlemesi yapılmıştır.

Bu dönemin başlarında sanayileşmeye başlayan Türkiye'nin büyük kent merkezlerinde, sanayi alanları çevresinde, yaşam kalitesi son derece düşük konutlar (gecekondu) gündeme gelmeye başlamıştır. Kentlerin kenar mahallelerinde tek tük rastlanan gecekonduların veya iptidai yapıların giderek kurumsallaştığı ve yaygınlaşıp organize bir hal aldığı, mahallelere dönüşerek metropoliten kentlerin yeni yerleşim alanları olarak ortaya çıktıkları ve şehirlerde “ikili yapı sorunsalı” ve “varoş oluşumu” olarak tartışılmaya başlandığı izlenmektedir.

“Kırdan kentlere göç edenlerin ellerindeki sermayeyi değerlendirmedeki güvensizlik ve tereddütlerinin ve doğal olarak bir de temel gereksinme olan “barınma” nın en ucuz bir şekilde karşılanması isteminin bir sonucu olarak gecekondu, “kentleşme akımı” içinde yer alan insanların kaynaklarını yoğunlaştırabildiği en temel yatırım alanıdır. (Kartal, 1982).

Acar da (1982), bu alt-kentleşme sürecinin, sanayileşmenin hızlanmasıyla birlikte biçim değiştirdiğini ve fabrikalar etrafında gelişip büyüyen “kampüsler” ya da “işçi banliyöleri” olarak toplu gelişim gösterdiklerini ifade etmektedir. Ancak, Acar'ın “işçi konutu” olarak nitelediği gecekonduyu, modern sanayi işçilerinin yaşamakta olduğu konut türü olarak değil, geleneksel zanaatlarda ve küçük sanat dallarında çalışan işçi nüfusunun yaşamını sürdürdüğü konut türü olarak algılamak doğru olacaktır (Keleş, 2000a). Aksi takdirde, bu altkentleşmenin mekânsal bir örgütlenme içinde yapılanmış olduğu gibi yanlış bir sonuca ulaşılabilir.

Nitekim yazarın, yaşam koşullarını “on dokuzuncu yüzyılın sefalet mahallelerini aratmıyor” şeklinde betimleyerek bu hatırlatmayı destekleyen ifadesi doğrultusunda, gecekondu mahallelerinin bu yönleriyle, Türkiye'de kentsel yenileme gereksinmesinin ortaya ilk çıktığı alanlar arasında sayılabileceğini söylemek

mümkündür. On- onbeş yıllık bir dönem içerisinde, yani 1960'lara gelindiğinde, gecekondunun işlev değiştirmeye başladığı görülmektedir. Gecekondu, artık eskisi gibi masum ve doğaçlama bir barınma gereksinmesinin sonucu olarak üretilmemektedir. Artık, gecekonduya göz yuman, Hazine arazilerini, belediye ve diğer kamu arazilerini yağmalayan gecekonducuyu oy kaygısına kapılıp teşvik eden, özendiren ve koruyan yerleşik bir devlet politikası ortaya çıkmıştır ve bu politikanın, ne yazıktır ki daha yıllarca devam ettiğine tanık olunacaktır. Bu politika sonucu, işgalci gecekonducuya tapu dağıtılmış, yol, su, elektrik gibi belediye hizmetleri götürülmüştür. Gecekonducuya verilen bu güvenin bir sonucu olarak, gecekondunun üretim biçiminden malzeme türüne, kat adedinden oda sayısına dek farklı bir gecekondulaşma biçimi türemiş, büyük bir gecekondu pazarı oluşmuştur." (ÖZDEN, 2008, s. 280-281)

Nüfusu hızla artan İstanbul, İzmir vb. büyük şehirlerde arsa üretiminin yetersizliği sebebiyle sanayi bölgelerinin yakın çevresindeki yerleşkelerdeki gecekondulaşma ile paralel gelişme gösteren diğer bir şehirleşme modeli de hisseli ifraz ve kaçak veya ruhsatına aykırı yapılaşmadır. Tamamen kentsel yaşamın boyut değiştirmesinden ve yönetimlerin kent biçimlemesinde geç kalmasından doğaçlama bir barınma ihtiyacı ile başlayan gecekonduların, 1960'lar bitip 1970'lere gelindiğinde, palazlanmış gecekondulara dönüştüğü, yasadışı yapıların ve hisseli ifrazla çoğalan konut dokusunun kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi içinde tehdit etmeye başladıkları görülmektedir. Özellikle yasadışı yapıların yer seçimi tercihleri arasında, başta, denetimden uzak orman alanları ve su havzaları gelmektedir; böylece ülkenin orman alanları hızla yok olmaya, su havzaları ise ciddi bir biçimde kirlenmeye başlamıştır.(ÖZDEN, 2008, s. 280-281)

Bu dönemde özellikle İstanbul'da kent mekânının biçimlenmesi amacı ile geniş kapsamlı kentsel müdahaleler yapıldığı görülmektedir. Kavşaklar ve meydanlar inşa edilmektedir. Yollar genişleterek ulaşım sorunlarının çözülmesi, Haussman'ın Paris'te yaptığı uygulamalara benzer uygulamalarla kentin güzelleştirilmesi, camilerin ve diğer dini yapıların çevrelerinin temizlenerek restore edilmesi önemli kentsel biçimleme müdahaleleri olarak kayda geçmiştir.Çok sayıda binanın yıkıldığı

hatta bu yapılırken korunması gerekli tarihsel eserlerin bile dikkate alınmadığı, düzenlemelerde tabii zeminin doğal özelliklerinin, topografyasının önemsenmediği söylenmektedir. Tarihi Yarımada ve birçok tarihi eser tahrip edilerek Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Vatan Caddesi, Fevzi Paşa Caddesi, Londra Asfaltı gibi caddeler açılmış veya genişletilmiştir.(TEKELİ, 1994)

Türk hukuk sistemi içerisindeki hiyerarşide en üstte yer alan Anayasa' nın değişmesi ve yeni 1961 Anayasasının kentleşmeyi, imar ve planlama mevzuatını doğrudan etkileyen hükümler içermemesine rağmen kent-üstü ölçekte bir planlama tanımı getirmesi (ülke planlaması) ve bu planlardan sorumlu kuruluşu olan Devlet Planlama Teşkilatına anayasal bir görev yüklemesi önemlidir.

1961 Anayasası'nın planlamaya verdiği öncelik iktisadi anlamda ülke planlaması olmasına rağmen uygulamada metropoliten alan planlaması ile de kendini göstermiştir.

"Kentleşmenin yoğunlaştığı üç büyük kentin imar ve gelişme planlarının yerinde gerçekleştirilmesi temelinde 1965 yılında alınan bir Bakanlar Kurulu Kararı ile Ankara, İstanbul ve İzmir'de İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı Metropoliten Planlama Büroları 'nın kurulması karara bağlanmıştır. Bu karar uyarınca; - İstanbul, Ankara ve İzmir'in nazım planları İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı olarak kurulacak özel bürolarca ele alınacak, - Devlet bütçesine konulacak ödeneklerle ilgili belediyelerin mali olanakları güçlendirilecek, - Planların belediyelerce değiştirilmeden uygulanmasını sağlayacak yasal önlemler alınacaktı. Bu karar doğrultusunda 1966 yılında İstanbul, 1968'de İzmir ve 1969'da Ankara nazım plan büroları kuruldu. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1985 yılına kadar faaliyetlerini sürdüren bu üç nazım plan bürosu son anlarına kadar anılan planları onaylanabilecek hale getiremediler. Zaman içinde metropoliten plan bürolarının sayısı sekize çıktıysa da, bunlardan Samsun dışında planlama faaliyetleri ile öne çıkabilen çalışmalar üretilemedi." (ÖZCAN, 2000, s. 54)

Son olarak bu dönem için kentleşme hızının giderek arttığı, kentsel sorunların, bölge planlama yoluyla değil, nazım planlar ve imar yasasının kent çevresinde de uygulanmasıyla çözülmeye çalışıldığı ve imar faaliyetlerinin Ankara dışında da önem kazandığı bir dönemdir demek mümkündür. Dönemin en belirgin özelliği 1980 yıllarda da etkisi gösterecek plan kentlerde gecekondu - imarlı alan ikileminin ortaya çıkması ve belirginleşmesidir.Beraberinde her iki imar düzeni için farklı yasal düzenlemelere gidilmiştir. Gecekondular için af geleneği ile birlikte kamunun ucuz konut çözüm arayışları de gündeme gelmiştir. İmarlı alanlarda ise yapılaşma denetim altında tutulmuş ve spekülasyonlara izin verilmemiştir. Kentleşmenin biçimi, planlamada ilkeler ve karar alanları netleşmeye ve yerleşmeye başlamıştır. Parsel düzeni kentsel gelişmenin temel biçimi olarak kurumsal yapıda yerini almıştır.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 13-14)

3..2. 3. 1972 – 1985 Arası

11 Temmuz 1972 gün ve 1605 sayılı kanunla 6785 sayılı imar kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesi kent mekânının biçimlenmesinde yeni bir dönemi de beraberinde başlatmıştır.

Yapılan düzenleme ile metropoliten alanların planlanması İmar ve iskân Bakanlığına verilmiştir.[1]Mücavir alan tanımı yeniden yapılmış, köyler ve belediye sınırına komşu olmayan alanlar da kapsama dâhil edilmiştir.[2] Aynı yasayla iskân dışı alanlarda yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğünün belirlenmesi[3], belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak ifraz, tevhit ve inşaat işleri belediyelerce

[1] **Md. 26/b**
[2] **Md. 47**
[3] **Md. 37**

çıkarılacak yönetmelik hükümlerine tabi olacağı[1] belirtilmiştir.[2] Bu günkü anlamda "düzenleme ortaklık payı" ve kıyılara ilişkin düzenlemeler yer almıştır. Koruma anlayışında da tek yapı ölçeğinden çevre ölçeğine geçilmiş ve "sit alanı" tanımı getirilmiştir. (BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 15, 17)

Metropoliten alanların planlanmasının İmar ve iskân Bakanlığına verilmesinin açılımı: Nazım Plan yapma, onama, uygulama yetkilerinin belediyelerden alınıp, Ankara da (merkezde) toplanmasıdır. Kentlerin, ekonomik, sosyal, kültürel gelişmeleri merkezi yönetimin kontrolüne geçmiştir. Merkezi yönetim; teknolojik ilerleme, ulusal hizmet düzeyini gerçekleştirme amacı yanında, belediyelerin teknik-mali yetersizlikleri, gerekçesi ile yerel hizmetleri üstlenmiştir. Merkezin, politik etkilerden korunmuş olduğu ve belediyelerin ise politik baskılara açık oldukları bir başka gerekçedir. (TORLAK, 2002, s. 61)

1605 Sayılı kanunla kentleşme üzerinde o güne kadar benzeri hiç görülmemiş bir müdahale de gayrimenkul kiralarının denetlenecek olmasıdır.[3]

Türkiye'de otomobil üretimine başlanması ile otomobil kullanımının artması kentleşme ve planlama ilkelerinde Türkiye için yeni kavramları tartışmaya açmıştır. Yeni motorlu ulaşım araçları bir yandan kentin yayılmasının ve konut alanlarının kent dışına taşmasının sebeplerinden birisi olmuştur. Otopark sorununu gündeme getirmiştir.

1980'li yıllara gelindiğinde Türkiye' de dokusal ve yapısal değişiklikler yaşanmıştır. 1930'lu yıllardan beri benimsenen içe dönük politikalar ve milli

---

[1] Ek Md. 8

[2] Ancak belediyelerin yönetmelik hazırlama yetkisi kısıtlanmış. Bakanlığa belediyelerce hazırlanan yönetmelikleri değiştirme ve reddetme yetkisi verilmiştir.(TORLAK, 2002, s. 61)

[33]Gayrimenkul kiralarını belirleme yetkisi 6570 sayılı kanunun 2 ve 3 üncü maddesiyle belediye encümenlerine verilmişken Anayasa Mahkemesinin 26 Mart 1963 tarihli kararı ile söz konusu maddeler iptal edilmiş ve kiralar tamamen serbest bırakılmıştır. Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçesinde Anayasanın 36. maddesine göre devletin kiraları kamu yararına denetleyebileceği ilkesi bulunmasına rağmen, diğer sektörlerde sınırlamaların kaldırıldığı, sınırlamayı gerektiren koşulların değiştiği ve bu kanunla mülkün gelirinden sahibinin yararlanması önlenerek mülkiyet hakkının özünün zedelendiği belirtilmektedir.(BİLGEN & ÖZCAN, 1989, s. 16)

sanayileşme stratejileri terk edilerek küresel (global) politikalar, dış dünya ile entegre ve rekabet gücü yüksek ekonomik tercihler benimsenmiştir.

Bu politik değişiklik kentsel mekânlarda da kentleri yeni bir yapılanma sürecine sokmuştur. Batılılaşma da batı kentlerine biçimsel benzeme özlemi, batı kentleri ile fonksiyonel rekabet etme tercihi ile yer değiştirmiştir. Başta İstanbul olmak üzere tüm büyük kentlere "dünya kenti olma" hedefi konmuş ve nihayetinde bu Cumhuriyetin Ankara İçin belirlediği "Genç Cumhuriyet ideolojisinin vitrini olmak, dirilişi sembolize etmek ve toplumu çağdaş uygarlık düzeyine yükseltmek" misyonundan sonra kentlerimize verilen yeni bir misyon olmuştur.

Kentlere verilen yeni misyon kent mekânının biçimlenmesinde temel yapı olan altyapı ve kamu kullanımlarında önemli yatırımlar yapmayı zorunlu kılmıştır.

Yap-işlet-devret modelinin de uygulamaya konulması süreci kolaylaştırmış ve hızlandırmıştır. Turizm sektöründeki kentsel yatırımlar dikkat çekicidir. Kıyılar da yapılaşmalar ileriki yıllarda tartışma konusu olacak boyuttadır. Tatil köyleri, yüksek katlı büro binaları, modern alışveriş merkezleri, kültürel, rekreasyon ve ulaşım tesisleri kent terminolojimize girmiştir.

"Bu dönemde kent planlamasının en önemli sorunu düzensiz kentsel yayılmanın denetlenmesidir. Yayılmanın kaynağı, kent çevresi sanayi kullanımlarını izleyen yasa dışı konut gelişmeleri ile otomobil kullanımı ve kısmen ucuz arsa olanağı ile desteklenen orta sınıf konut gelişmeleridir. Kentin mevcut alanlarında izlenen gelişme ise kurulu parsel düzeni üzerinde yoğunlaşma ve mülkiyetin pekişmesidir. Dönemin en önemli yasal düzenlemeleri bu gelişmelerin kamu denetimi altında gerçekleşmesi amacıyla yapılmıştır." (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

3..2. 4. 1985 Sonrası

Kentlerin büyüme hızına, kentleşme gereksinimlerinin ön görülememesi, yanlış, ufuksuz ve yetersiz imar ve şehircilik politikaları sebebiyle karşılık verilememiş, kısa vadeli hazırlanan imar planları hızlı kentleşme karşısında tıkanmıştır.

Planlama yetkilerinin yerel veya merkezi yönetimde olması sonucu değiştirmemiştir.6785 Sayılı kanunun uygulama güçlükleri içermesi, yerel yönetimlerin planlama sorumluluğu yüklenmeye hazır olmamaları, kendilerine tanınan yetkileri ve getirilen planlama anlayışını değerlendiremeyişleri nedeniyle fiziki ve ekonomik planların mekâna yansıtılması başarılamamıştır.

6785 Sayılı kanunun özü yapı denetim düzenlenmesi yolu ile bir fiziksel planın oluşturulmasıdır. Yalnız fiziksel planlama ön görülmüştür. Benimsenen bu planlama modeli ile gerçek anlamda yapıcı, ileriye dönük uygulama olmamış, bu düzene nasıl ulaşılacağı üzerinde durulmamıştır. Planların uygulamaya geçmesi çok zaman almış; yapılaşma bu sürecin önünde gitmiş, çarpık kentleşme sürmüştür. Plan uygulama araçları daha çok yasaklayıcı olmuş; özendirici, yönlendirici araçlardan yararlanamamıştır.(TORLAK, 2002)

6785 Sayılı ilk İmar Kanunu ve onda köklü değişiklikler yapan 1605 sayılı yasalar imar gereksinimleri karşısında yetersiz kalmış, kentleşme denetimden çıkmıştır.

Yeni bir imar düzenlemesi kaçınılmazdı. İmar konularını düzene sokmak amacı ile eski yasaları da yürürlükten kaldırarak imar mevzuatlarını sil baştan güncelleyen ve halen geçerliliğini koruyan03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 Tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe

sokuldu.Yeni umutlar ve yeni tartışmalar ile beraberinde kent mekânı biçimlenmesinde yeni bir süreç başlatarak.

"...düzensiz şehirleşme, gecekondulaşma ve bunların yarattığı sorunlar ile bu sorunların temelde çözümü için gerekli her türlü tedbirin alınması ihtiyacı. İmar Kanununda bugünün ve yarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek, köklü değişiklikler yapılmasını gerektirmiştir. Bu değişikliklerle; hızlı artan nüfusumuza, süratli ve günümüz teknolojisine ayak uyduracak tarzda sağlıklı hizmet vermiş olacağız. Bu tasarısı ile ülkemizde planlama, ilk defa bir sisteme bağlanmış, planlamanın gelişmeyi önceden yönlendirmesi ilkesi getirilmiştir. ...Planlamaya uygulamaya yetişecek ve onu önceden yönlendirebilecek bir nitelik kazandırmak amacıyla; işlemleri basitleştirici ve hızlandırıcı önlemlerin getirilmesini sağlayıcı, planlama uygulama bütünlüğü ve uygulanabilir gerçekçi plan elde etme hedefi doğrultusunda hükümler getirilmiştir. Acil durumlarda, mevzii imar planı mekanizması araç olarak kullanılıp, daha basit ve kısa sürede elde edinilen planlar ile öncelikle planlanacak alanlarda uygulamanın önüne geçilmesi imkânı getirilmiştir. Yepyeni bir anlayışla kısıtlı bazı şartları sağlayan yapılar ruhsat alma mecburiyetinden kurtarılmıştır"(TORLAK, 2002, s. 62)

Cümlesi 3194 Sayılı İmar kanununa açıklanan resmi gerekçesidir.

3194 Sayılı İmar Kanunun getirdiği en önemli yeniliklerden birisi mahalli idarelerin planlama yetkilerinin arttırılmış olmasıdır. Ayrıca her ölçekteki plana yaptırım gücü de verilmiştir. İmar planları aleni hale getirilmiş, isteyene bedeli karşılığı verilmesinin önü de açılmıştır. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde plan yapma yetkisi belediyelerce kullanılabilecektir. Önceki İmar Kanununda ise belediye meclisinin yaptığı, hazırladığı imar planlarının yürürlüğü girebilmesi için İmar ve İskân Bakanlığının onayı gerekiyordu. İdari bir vesayet denetimi söz konusuydu. Bu yerel yönetim birimi olan belediyelerin özerkliğini zedeleyici bir durum olarak algılanmaktaydı. Yeni İmar Kanunu ile belediyeler bakımından bakanlığın idari vesayet denetiminin kalktığı söylenebilir İmar planlaması konusunda belediye “eğer imar planı içerisinde yer almışsa mücavir alan da dâhil” özerk

düzenleme yapabilecektir. İstisnalar ise her zaman söz konusudur. (SANCAKDAR, 1996, s. 53, 54)

Belediyelerin plan bürolarınca hazırlanacak olan 4 yıllık imar programları 5 yıl olarak hazırlanacaktır. Bu doğaldır. Çünkü mahalli idareler seçimleri ile ilgili kanun belediye başkan ve meclislerinin seçim süresini beş yıla çıkarmıştır. Bu düzenleme imar kanunu ile seçim kanunu uyumlu hale getirmiştir.

Mülkiyeti hazine veya il özel idaresine ait olup da imar planlarının umumî hizmetlere ayrılan ve belediyelerin mülkiyetine bedelsiz olarak geçen alanların kullanış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilen özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde bu yerler devir alman idareye, belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilecektir. Ayrıca umumî hizmetlere ayrılan alanların devri, önceden Bakanlar Kurulu karan ile yapılırken bugün Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın onayı ile yapılabilecektir. (SANCAKDAR, 1996, s. 54)

Yapıya başlama ve bitirme süreleri yeniden düzenlenmiş, başlama süresi 2 ve bitirme süresi 5 yıl olmuştur. İmar planlarında umumî hizmetlere ayrılan ve emlak vergisi mükellefi olanlar bu alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlâk vergisi ödemeyeceklerdir. (SANCAKDAR, 1996, s. 54)

3194 Sayılı İmar Kanunu, yapı ruhsatı verme konusunda Yeminli Serbest Mimar ve Mühendislik Büroları ihdas ederek çok ileri bir düzenlemeye imza atmıştır.[1]

İmar Kanununun en önemli özelliklerinden biri önceki imar kanunlarından farkı, tüm ülke genelinde etkili bir imar denetimi öngörmüş olmasıdır. Bu konuda "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" çıkarılmıştır. Yine yeni kanunun bir diğer özelliği

[1]Ancak bu düzenleme Anayasa Mahkemesinin11.12.1986 tarihli 1985/11 esas ve 1986/29 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

ve yeniliği bir tüzük çıkarılmasını (önceki kanunun aksine) öngörmüş olmamasına rağmen uygulamanın birçok yönetmelikte açıklanacak olmasıdır. Bugün İmar Kanununa bağlı dokuz yönetmelik bulunmaktadır. (SANCAKDAR, 1996, s. 54)

Bir parsele birden fazla yapı yapılmasına imkân tanınmıştır.

Halen yürürlükte olan imar kanunu için yapılan eleştirileri yayınlayan TORLAK (2002), bu eleştirileri:

"Yasada, söz edilen demokrasinin nasıl gerçekleştirileceği; halkın katılımının hangi yöntemlerle sağlanabileceği; başkan ve meclisin bilimsel planlama ilkelerini göz ardı etmeden, demokratik İşleyişi, imar kararlarına doğru yansıtıp yansıtmayacakları konusuna açıklık getirilmemiştir (Ekinci, 1990). Kentle ilgili makro kararların nasıl alınacağı, hedef ve politikaların nasıl belirleneceği, planlama, uygulama, denetlemeden sorumlu kuruluşlar arasında ve planlar arasında koordinasyonunun nasıl sağlanacağı konuları da net değildir (Türkoğlu, 1990).

Yasada yer alan kentsel standartlar, ülkemiz gerçeklerine uygun değildir. Plan yapan, yaptıran, onaylayan kurumların denetlenmesine dair hükümler yoktur. Kaçak yapılaşmaya engel olunacağı ileri sürülürken, bazı yapılar için ruhsat aramama şartı konmuştur. Kaçak yapılarla ilgili sorunlar için sadece cezai hükümler getirilmiştir. Yetki devri bir yana, bakanlık "gerekli görülen her halde" yetkilidir. Yasanın, 9. Md. ile verilen tüm yetkiler bir anda geri alınabilmektedir. Yasa, plan olayının Özüne yönelik bir yenilik getirmemiş, tersine içeriğini iyice boşaltmıştır. Yasa ile kentsel sorunlar aşılamamış, yöntem olarak sürekli imar afları gündeme gelmiştir. Bir görüşte; Yasanın, Boğaziçi Yasasında değişiklik yapmak için çıkarıldığıdır. En önemli konu, gecekonduya değinilmezken, Boğaziçi maddeleri titizlikle yasalaşmış, ivedilikle yürürlüğe konmuştur.

Yasanın en önemli sorunu, hukuka aykırılığıdır, başta Yeminli Serbest Büro ibaresi olmak üzere, birçok maddesi iptal edilmiştir. İptal edilen hükümler yasanın temelini teşkil ettiği gerekçesi ile yasanın tamamen iptal edilmesi gerektiği savunulmuş, bu maddelerdeki Anayasaya aykırılık yasanın tümüne mahsustur. (AM 1987: 439). Yasa iptal edilmemiş ancak, İptal edilen maddeler nedeniyle, boşlukta

kalan pek çok konu yönetmeliklere bırakılmıştır. Yasa ile ilgili 8 yönetmelik çıkmıştır. Yönetmeliklerin çıkarılmasında, oluşan boşluğun doldurulmasında merkezi idare çabuk davranmamıştır. Yasal olarak yönetmelik çıkarma hakkı Bayındırlık ve İskân Bakanlığına aittir. Belediyeler, İmar Yasasına uygun olarak yerel şartların gerektirdiği hususları, meclis kararı alarak yönetmeliğe madde ekleyebilir. Bu maddeleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı onaylar. Önemli nokta, yasanın yürürlüğe girmesi ve "kararın geri dönülemez" özelliği nedeniyle, bu sürede yapılan uygulamaların yasal kabul edilmesidir.

Yetki devri, kaynak aktarımı olmuş, kent toprakları üzerindeki spekülatif amaçların yerel yönetimler eliyle hızla sonuçlanması, yasanın uygulama sürecine damgasını vurmuştur. Yapılan, desantralizasyon[1] mudur? Onay ve denetim sürecini hızlandırıp, etkinleştiren düzenekler yerine; belediyelerin imar planları denetim dışı tutulmuş, merkez tümden devreden çıkmış, sakıncalı da olmuştur. Belediyeler, güçlerini aşan durumlarda, imar planı üretilmesinde, onaylanmasında, uygulanmasında merkezin, yönetsel, teknik denetim ve desteğine gerek duyulmaktadır (Geray ve Özen, 1985:9).

3194 sadece yapıyla ilgilidir, (imarla, kentle alakası olmayan parsel bazında yapının ne kadar çekileceği, pencerenin, bacanın ne olacağını gibi). Şehir kaldırımlarıyla, yollarıyla ilgili, problem alanlarında izlenecek durumlarla ilgili en ufak bir hüküm yoktur. Yasa. İmara aykırı yapılaşmayı önlemek için sadece para cezaları artırılmıştır.

Yasa; gökdelenleri, yağmayı, bireyci toprak kullanımını ortaya çıkarmıştır, kaçak yapılaşma sürmüş; binalar, betonlaşma dediğimiz; zevksiz, kişiliksiz, insani değerleri ve gereksinmeleri hiçe sayan yığınlar halinde, kent çevrelerini ve kıyıları kaplamıştır. Tarihi ve kültürel değerler doğal güzellikler tahrip edilmiş, dünyanın sayılı güzellikteki yerleri termik santraller, arabesk oteller, üstünkörü projelendirilmiş sitelerle dolmuştur. Ulaşım sorunu ağırlaşmış, Ankara-İstanbul arasında bile hızlı tren yapılmamıştır. Kentlerin sosyal ve teknik altyapısı yetersiz kalmıştır. Gelecek nesillere bırakmamız gereken verimli tarım alanlarını, fabrikalar

---

[1] Kamu yönetiminde, yönetim yetki ve sorumluluğunun, yerel kamu otoritelerinin daha geniş bir serbestiye sahip kılınmaları için kısmen merkezi yönetimden yerel yönetimlere bırakılması.

ve depolar kaplamış, su kaynakları, orman alanları hatta jeolojik sakıncalı alanlar bile yapılaşmıştır (Hamuroğlu, 1990).

Bu manzaradan; zengin, fakir, işçi, patron, köylü, kentli, herkes hatta çarpık gelişmeden kar edinenler bile şikâyetçidir. Ülkemizde çok ciddi imar sorunları yaşanmaktadır. Ne bu ne de önceki yasalar, ne bu manzaranın oluşmasının nedenleri karşısında direnebilmiş, ne de onları bilimsel ve demokratik ilkeler doğrultusunda yönlendirebilmişlerdir." (TORLAK, 2002)

Olarak belirtmektedir.

Eleştirinin yasanın üzerinden 17 yıl geçtikten sonra yapıldığını O güne kadar da ilgi yasanın 16 değişiklik geçirdiğini ve bazı değişikliklerin henüz yürürlüğe dahi girmediğini hatırlamakta yarar vardır.[1]

Günümüzde plan kararlarından gelen ilk uygulama enstrümanı; yapıların hacimlerini sınırlama (KAKS)[2] kararlarıdır. Yapıların hacimleri (Emsal) ile nüfus yoğunluğu ve etkileri arasında güçlü bir etkileşim vardır. Bu etkileşimle yapı yoğunluğu nüfus yoğunluğu olarak algılanmaktadır. Kentsel tasarımın içeriğine bakılmaksızın yoğunluk kararları doğrudan uygulanır. Yapılarla ilgili hacim kararlarının, planlardaki yoğunluk kararlarını uygulamada temel bir araç olarak kullanılması kolaylığına kaçılır. Yoğunluk kararlarını etkileyen önemli bir öğe olarak, yapıların biçimleri ve yapılar arasındaki ilişkiler yok sayılır.

İmar mevzuatının uygulama aşamasında yapılaşmayı etkileyen plan kararlarını genel anlamada;

- Hacimsel etkileyen kararlar,

---

[1] 5940 Sayılı yasanın 28 inci maddesinin sekizinci fıkrasının son cümlesinde yer alan "inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz" hükmü ile dokuzuncu fıkrasının müteahhitlere yetki belgesi verilmesine ilişkin hükümleri 1.1.2012 tarihinde yürürlüğe girecektir. (Uyap Mevzuat Proğramı, 2010)

[2] (KAKS) : Kat alan katsayısı. Bu katsayı bir alan üzerine yapılabilecek toplam inşaat alanı hesabında kullanılır ve inşaat emsali veya kısaca emsal olarak adlandırılır. Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilir.

- Biçimsel (şekilsel) etkileyen kararlar

Olarak görmek mümkündür. Elbette dolaylı ve müşterek etkileşim de söz konusudur. Hacimsel etkileyen kararların imar planlarından kaynaklandığı, biçimsel etkileyen kararların ise imar plan notlarından ve yönetmeliklerden kaynaklandığı genellemesi yapılabilir.

KAKS (Emsal), TAKS[1], Yapıya ait kontur ve gabari düzenlemeleri "hacimsel etkileyen kararlar" arasında görülmelidir. Diğer tüm düzenlemeler için ise "biçimsel etkileyen kararlar" genellemesi yapılabilir.

İmar mevzuatının ve imar kurumunun; tüm fertlerin imar haklarından eşit yararlanması, kamu yararı ve imarla ilişkili ticaretlerde rekabetin korunması vb. sebeplerle düzenleyici, denetleyici ve kısıtlayıcı bir takım hak ve yetkileri elbette olmalıdır. Hukuka dayalı toplum düzeni de bunu gerektirir.

Tartışma konusu kent mekânının biçimlenmesine müdahalenin doğru kurgulanmasıdır. Kentsel tasarımın başarısı ve verimliliği bu dengenin sağlıklı kurulmasına bağlıdır.

Yapı yoğunluğunu doğrudan etkileyen, yapı hacimleri ile ilgili kararların temel gerekçeleri; Güneşten, havadan eşit şekillerde yararlanmak, mahremiyet sağlamak, bahçe ve diğer serbest alanları korumak olmalıdır. Diğer bir temel gerekçeleri da yapıları estetik nedenlerle belirli ve sağlıklı bir düzen içinde biçimlenmelerini sağlamak olmalıdır. Uygulamada ise bu kararların nüfus yoğunluğunu sınırlamak amacına yönelik olduğu görülür.

---

[1] (TAKS) : Taban alan kat sayısı. Yapının zeminde ki oturum alanını belirler. Genellikle KAKS ile beraber hesaplanır ve verilir. Arazinin ne kadar bölümünün üzerinde yapılaşmaya izin verildiğini, ne kadar bölümünün boş bırakılması gerektiğini belirtir. Yapı taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Bir imar hattı üzerinde "gabari" sınırlaması ile oluşturulan eş yükselti eğrisinin, imar hattı boyunca cephe görüntüsünde görsel bir yapı düzeni oluşturmak amacı kabul görebilir.

XIX yüzyılda, Batı kentlerinde, Paris'te başlayıp gelişen imar hareketlerinin etkisiyle ülkemizde de benimsenen "eş yükseltili cephe hattı" görünümü günümüzde bile önemini büyük ölçüde korumaktadır.(AKÇURA, 1982, s. 83)

Yapı hacimlerini sınırlayan imar kararlarının diğer bir gerekçesi de mülkiyetlerle ilişkilidir. İmar hakkının ekonomik değeri, beraberinde benzer arsalar üzerinde benzer imar hakları beklentisine ve talebine yol açmaktadır. Ekonomik getiri eşitliği sağlanması, rekabet eşitliğinin korunması endişeleri yapı yoğunluğu denklemi ile (biçimsel eşitleme) giderilmesi kolaycılığı, uygulamada "aklın-bilimin ve sanatsal değerin" önüne geçmiştir.

Kat ve yapı yüksekliği[1], uyulacak kot ve çıkma (açık ve kapalı) ölçüleri, çekme mesafeleri[2] ve yapı düzeni (ayrık, blok, bitişik)[3] düzenlemeleri, yapıyı ve dolayısı ile kentleşmeyi hem hacimsel hem de biçimsel etkileyen kararlardır.

Yapı yoğunluğun, nüfus yoğunluğu kabul edilmesi ve nüfus yoğunluğu ile eş değer algılanması (paralellik kurulabilir) ne kadar afakî ise; yapı yüksekliğinin de yapı yoğunluğu açısından tek başına bir belirleyici olarak görülmesi de o kadar afakîdir.

Geniş parseller üzerinde, büyük çekme mesafeleri bırakılarak yapılan yüksek yapıların, çok daha alçak fakat küçük parseller üzerinde, bitişik düzende, ön

---

[1] Kat yüksekliği, Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Bina yüksekliği, Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

[2] Yapı yaklaşma sınırı Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

[3] Ayrık nizam, Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır. Blok nizam, İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır. Bitişik nizam, Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

bahçe bırakmadan ve arka mesafeyi sınırlı tutan bir yapılaşmadan daha düşük bir yapı yoğunluğuna sahip olması mümkündür.

KAKS kararlarının kentsel mekânının biçimlenmesini sınırlamaya ve denetlemeye yönelik oldukları görülür.

KAKS ve TAKS kararları ile yapı hakkını düzenlemek yöntemi, büyük ölçüde yapı hacim ve biçimini katı biçimde sınırlandıran geleneksel imar tutumuna[1] bir tepkidir. Bu yöntemle, araziye verilen yapılaşma hakları arasında eşitlik sağlamak amacı ile hacimlerin saptanmasında, kent dokusunu biçimlemek arzusu birlikte dengelenmeye çalışılmıştır.

KAKS düzenlemeleri ile yapı hacminin tek ve büyük bir yapıda toplanması geri kalan alanın serbest bırakılması veya aksine birçok yapıdan oluşan bir tasarımı uygulamak olanakları seçenek olarak tercih edilebilir. Bu sayede imar planı uygulamalarında ada ve parselasyon düzeniyle kentsel mekânın biçimlenmesinde alternatif seçeneklerin kent halkının tercihleri dikkate alınarak yapılmasını sağlanabilir.

Bu kararlar yapı yoğunluğunu sınırlayıp yapı biçimlenmesini serbest bırakarak kentsel tasarımcıya ve kent biçimlemesine özgürlük tanımaktadırlar.

Arsaların ölçüsü küçüldükçe, yani konsept proje alanlarından bireysel yapılaşmaya geçildikçe, KAKS kararlarının tersinir oldukları ve uygulama sorunları oluşturdukları görülmektedir.

“Birkaç yüz metrekarelik parseller üzerinde yapının yerleştiriliş ve biçimlenmesinde pek çok seçenek bulunmadığı söylenebilir. Öte yandan, bu tür bir tutumda komşu parsellere yerleştirilen yapılar arasında ilişki sorunları çıkabilir, bunların birbirini rahatsız edecek biçimde yerleştirilmesi tehlikeleri doğabilir. Gene

[1] **Çekme mesafeli yapılanmaya**

de, küçük parsellerde bile, KAKS saptayarak yapı biçimlenmesini serbest bırakmanın, yollar üzerinde "duvarlar" yaratan veya parseller üzerinde "sabun kalıpları" yerleştiren tutumlara oranla yeğlenmesi gerektiği savunulabilir. Yapılar arasındaki ilişkilerin, geçmişteki gibi veya günümüzde köylerde ve bazı gecekondu alanlarında olduğu gibi; gelenekler ve iyi komşuluk alışkanlıkları içinde çözülebileceği söylenebilir. Ancak, günümüz kentleşmesinde, taşınmaz üzerindeki kazancı maksimize etmeye yönelik bir düzen içinde, herhangi bir denetim olmaksızın bu sistemin yürümesinin güçlüğü açıktır."(AKÇURA, 1982, s. 85)

Tespitine katılmamak mümkün değildir.

Kat ve yapı yüksekliği, çekme mesafeleri ve yapı nizamı kararları (düzenlemeleri) her şeyden önce bir biçimlenme düzeni oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu oluşturulan yapı düzeninin yoğunluk kararlarına uyarlılığı tali gerekçedir.

Bir imar adası[1]üzerinde belirli bir yapılaşma belirleyip, örneğin H= 15.50 m. veya 5 kat[2]dendiğinde yapı düzeni olarak da bitişik nizam ön görüldüğünde, bu düzenin yaratacağı yoğunluğun ne olacağı çok defa ne plancı, ne yetkili ve nede ilgililerince irdelenmemektedir. Söz konusu alanda bazı durumlarda 3,50 emsalin[3] oluşması mümkündür. Ve bu kararlarının yapı yoğunluğu ile ilgisi de ikinci planda kalır.

Yine de belirli bir biçimlenme düzeni yaratmak arzusu ve zorlaması nedeniyle, yapıların yüksekliğine, bitişik veya ayrık düzende yerleşmelerine, komşu mesafelerine ve parselasyon biçimlerine ilişkin "yapı düzeni" kararları bireysel yapılaşmada hacim sınırlaması düzenlemeleri olarak kullanılmaktadır.

İmar mevzuatında sadece; İskân sınırının belirlenmesi, yapı ve nüfus yoğunluğunun kontrol altında tutulması, kentsel donatı tercihleri ve alanlarının

---

[1] İmar planındaki esaslara göre meydana gelen bölge.
[2] Yapı Yüksekliği veya kat adeti.
[3] KAKS

seçilmesi, kısaca kentlere ve yapılara biçim verilmesi gibi fiziki hedefler amaçlanmamaktadır. Kent mekânının biçimlenmesini düzenleyerek kent görünümünü yönetme arzusu da dikkat çekmektedir.

Bu arzu ve uygulama sadece ülkemize has da değildir.

Bazı Batı kentlerinde, hem geçmişte hem günümüzde, yapılaşmayı kent mekânı biçimlemesi açısından denetlemeye yönelik, özde kentsel mekanı (kentleşmeyi) yönetme arzusuna hizmet eden imar düzenlemelerinin uygulandığı görülmektedir.

“Paris'in, bazılarınca tekdüzen ve karaktersiz, kimilerince ise bir tüm oluşturduğu için çok değerli olarak görülen mimarisi, bir yüzyıl boyunca geçerliliğini korumuş ve ancak son yirmi yılda etkisini yitirmiş imar kurallarının sonurgusudur. Bu kurallar, yapıların yüksekliği yanı sıra, kat düzeltini, pencere oranlarını, cephe malzemesini, çatı biçimini saptıyordu. Günümüzde, örneğin birçok Flaman kentinde cephelerin tuğla olması hükmü bulunmakta, Louvain' deki son uygulamalardaki gibi betonarme yapıların tuğla ile kaplanması türü sahteliklere yol açsa da bu kurala bağlı kalınmaktadır.” (AKÇURA, 1982, s. 112)

Örneğinde olduğu gibi.

Ada ve parsellere, yapı düzenine, sosyal ve teknik alt yapı alanlarına ait düzenlemeler ve bu düzenlemelerin karşılıklı etkileşimleri ile oluşan kent dokusu yapıların hacimsel sınırlarını belirler. Yapıların hacimsel biçimleri bir yoğunluk sorunu olduğu kadar bir mimarlık öğesidir.

20 Metre cephe, 30 metre derinlikte parseller üretildiğinde ve imar planında da yapılanma şartları olarak; ön bahçe 4,yan ve arka bahçe çekme mesafesi 3 metre, H(max): 4 kat olarak ön görüldüğünde; sonuç 6'şar metre aralıkla, tabanı 14'e 20 metre, yüksekliği 12 metre, sıralı, sabun kalıbı gibi, bodur hacimler olması kaçınılmazdır. Yapılar arasında kalan 2 kere 3 metre eninde, 20 metre boyunca, 12

metre yüksekliğindeki koridorların mimari açıdan bir anlam ifade ettiğini de söylemek güçtür. (AKÇURA, 1982, s. 113)

"… "sabun kalıbı" dizileri ve "yapı duvarları", yapıların mimarisini etkilemekte ve mimarın tasarım alanını büyük ölçüde sınırlamaktadır. Mimarın görevi, bu "sabun kalıplarının" ve "duvar dilimlerinin" iç bölünmesini düzenlemeye ve dışlarına bir cephe giydirmeye indirgenmektedir.

Mimarların, projeyi hazırlamak durumunda olduklarında, çok defa cephe oyunlarına özellikle önem vermelerinin, "orijinalite" aramak zorunda kalmalarının nedeni, mimarlıkta esas öğeleri oluşturan yapı hacimleri, hacimler arasındaki ilişki konularında tasarım olanağından yoksun olmalarıdır. " (AKÇURA, 1982, s. 113)

KAKS ve TAKS kararlarının yapı ve yapılaşma haklarını yapı-çevre, komşuluk vb. etkileri hiçe sayarak ve tamamen kapitalist düşünce ile salt yapı hacimlerini ve yapılanma uygulamalarını en üst düzeye çıkarma amacı ile kötü kullanımı elbette mümkündür. Hatta yaygın uygulamanın bu şekilde olduğunu söylemek abartılı olmaz.

Bu nedenle "Emsal" yapı düzeninin[1], sadece geniş alanlarda uygulandığında bir anlam kazandığı gözlenmektedir.

Birçok yapıyı içeren bu tür büyük düzenlemelerde, genel bir sınırlama içinde, yapıların hacim ve ilişkilerini kentsel mimari tasarım kaygıları göz önünde tutarak biçimlendirmek olanağı mevcuttur.

İmar mevzuatının yapı yoğunluğu düzenlemeleri dışında; kot düzenlemesi, giriş seçimi, kat yüksekliği, saçakların genişliği, çatıların; eğim, malzeme ve dış görünümleri, çıkmalar, piyesler ve koridorlar, merdivenler, kapı ve pencere ölçüleri

[1] Türk imar mevzuatına göre yapı düzenleri pratik olarak "çekme mesafeli" ve "emsalli" olarak ikiye ayırmak mümkündür. Yapılaşma şartları ön ve yan bahçe ölçüleri, yapı yüksekliği veya kat yüksekliği ile belirlendiğimde bu yapılaşma "çekme mesafeli" olarak adlandırılmaktadır. TAKS VE KAKS değerleri ile belirlenen yapılanma şekline ise "emsalli" yapılanma denmektedir.

gibi mesleki ve teknik tercihlere müdahale ettiği görülmektedir. ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"). ("Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği")

Halen yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre[1]: ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların maksimum bina cephesi (30.00)[2] m.dir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m.dir.Bina derinlikleri azami (40.00)[3] m. yi geçemez. Blok veya ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir şekilde geçemez.("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği")

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin; binalara kot verilmesini düzenleyen 30. Maddesinde; yoldan kotlandırma, tabii zeminden kotlandırma, köşe parseller için kotlama, 31. Maddesinde; zemin kat taban kotu, tabii zemin, tesviye kotu ve giriş düzenlemelerinde teknik detayların haricinde biçimlendirmeyi ve kentsel mimari estetik tercihlerinin etkileyen düzenlemeler vardır.

Aynı husus daha dar kapsamlı olarak Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 21. Maddesinde de yer almıştır.

Kapalı çıkmaların 1,50 metre ile sınırlanmasını, açık çıkmaların 1,00 metre ile sınırlandırılmasını teknik ve mesleki gerekçeleri yoktur, ancak kent mekânlarının biçimlenmesine yön verme arzusu vardır.[4]("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği")

Aynı arzu 3194 Sayılı imar kanunun yapı ruhsatlarını düzenleyen 21. Maddesinin son fıkrasında; madde içeriği ile hiç ilgisi olmayan;

---

[1] Büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri de İmar yönetmelikleri oluşturabilirler. Ancak bu yönetmeliklerin: "İmar Kanununa ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı" amir hükümdür. (Madde 6) ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", 1985)

[2] Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde bina cephesi (20.00) m. Olarak verilmiştir.

[3] Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde bina derinliği (40.00) m den daha fazla olamaz. Her halükarda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı %40'ı aşamaz.

[4] Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 36.

"Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir."

Amir hükmünü, içinde de görmekteyiz.[1]

Cephe ve çatı düzenlemeleri "kent mekânlarının biçimlenmesinde" o kadar önemsenmiş ve önemli görülmüştür ki: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35. Maddesinde;

Birinci bendinde;

"Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak Belediyenin tasvibi ile tayin edilir."

Altıncı bendinde;

"Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir."

İfadeleri ile her türlü tasarrufu kamu eline almıştır.

---

[1] **YAPI RUHSATİYESİ:**
Madde 21 - Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.
Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.
Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.
Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir. ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

Akçura (1982) imar mevzuatındaki kaygı verici ve mimarlık mesleği açısından kabul edilemez bu düzenlemeleri "mevzuatların olgunlaştığı dönemde" Ülkemizde görülen ve "kentlerdeki ikili yapı sorunsalı" olarak adlandırdığı "gecekondulaşma" ve "kentleşme" çekişmesinde ki gelişmelere bağlamıştır.

Akçura' ya (1982) göre "Uzun yıllar devamlı bir çatışma konusu olan oda büyüklüğü türü, yapıların İç düzenlemesi hükümleri; kentlerimizin ikili bünyesi içinde, imar kurumunun tümü gibi, yukarı gruplara yöneliktir ve ikinci kesimin olanak ve gereksinmeleri burada dışlanmıştır." (AKÇURA, 1982, s. 114)

Çıkmalar, çatı eğimleri, pencere genişliği türü düzenlemeler doğrudan kentin görüntüsünü etkilemektedir.

Çıkma hakkının, mimari geleneğimizin bir öğesi olmaktan çok, yapıların üst katlarında yapılaşma alanını genişleten bir seçenek olarak değerlendirilmesinin önüne pratikte geçmek mümkün değildir.

"Pencere ölçüleriyle ilgili standartlarda, kenti görsel açıdan bütünleştirmek amacı değil, Batıdan alınma bir sağlık anlayışı egemendir. Hatta pencere alanlarının oda yüzölçümünün sekizdebirinden az olamayacağı söylenmekle, bazı bölgelerimizin dışarıya kapalı, avluya açık mimari geleneğine ters düşülmektedir."(AKÇURA, 1982, s. 114, 115)

Mevzuatımızda çatılarla ilgili maddede de, çevreye uygunluk kaygısı izlenmekle beraber, esas tartışma, çatı katı sorunu yani yapı hacmiyle ilgili bir konudur. İstanbul İmar Yönetmeliğinin tadilat seyri bu hususta en tipik örneklerden biridir.[1]

[1] İstanbul İmar yönetmeliğinin bu düzenlemesi her yeni yönetmelikte veya yönetmelik tadilatında yeniden kaleme alınmaktadır.

“Kentsel yaşam zaman içinde değişen gereksinmeler, ulusal politikalar, sosyal ve ekonomik değişimlerin etkisi altındadır. İmara ilişkin düzenlemeler de bu değişim ve gelişim çizgisi ile birlikte değişmektedir. Yasal düzenlemeler bir yandan mekânsal yapıyı ve davranış biçimlerini etkilerken öte yandan da sosyal ve ekonomik gelişmelerin gerisinde kalmamak için toplumsal dönüşümlere uyarlanmaktadır. Bu durum karşılıklı birbirini etkileme yoluyla içerisinde çeşitli değişkenleri barındıran bir süreçtir. İmar ve şehir planlama mevzuatının etkilerini bir zaman kesitinde tekil olaylarla açıklamak yerine, mekânsal dönüşümler, sosyal değişim ve talepler ile mevzuat arasındaki etkileşim olarak düşünmek gerekmektedir.” (BİLGEN & ÖZCAN, 1989)

Planlamaya ilişkin temel kanun İmar Kanunu olması gerekirken çok dağınık bir mevzuat külliyatı, yapı ile ilgili düzenlemeler ve yapılanma ile ilgili düzenlemeler arasında bocalama, özel yasaların veya imarı dolaylı etkileyen yasaların yaptırımlarının daha belirgin olması ve bu yasalarında etkisi ile planlama pratiğine farklı düzeyde çözümlerle birlikte sorunlarda elbette getirmiştir.

3..3. Kent Mekânının Biçimlenmesinde Yeni Arayışlar: Kentsel Dönüşüm Projeleri

Türk imar mevzuatının temelde kriter aldığı iki bileşen vardır. Yapı ve yapının uygulandığı (inşa edildiği) zemin (arsa-arazi). Yine yapının kullanım amacı da bir başka argümandır.

İmar kurumu bu bileşenlerden yola çıkarak yapı ile ilgili bir takım tanımlar geliştirmiştir.

Yapı ile ilgili tanımlarda yapıyı sınıflandırırken fonksiyonla birlikte kullanım amaç ve şeklinin de önemli olduğu görülmektedir. Kullanım şekline göre binaların;

- Umumi binalar[1],
- Şahsi binalar

Olarak sınıflandırıldığını izlemekteyiz. Mülkiyetlerine göre ise;

- Resmi Binalar[2],
- Sivil Binalar

Ayrımı ile karşılaşırız. Umumi binalar resmi veya sivil olabilir. Şahsi binalar mevzuatımıza göre sivil binalardır. ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", 1985)

Tüm bu tanımlardan yola çıkarak, mimari tasarım yönünden ve genelleme yaparak, yapıları;

- Kurumsal ve kamusal yapılar,
- Hususi yapılar

Olarak gruplamamız mümkündür.

Bu ayrım imar mevzuatı açısından çok önemlidir. Türk İmar Kurumu devletçi geleneğinin bir yansıması olarak kamusal ve kurumsal binalara uygulamayı

---

1 Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, İşhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır. (Madde 16/21). ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", 1985)

2 Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır. (Madde 16/20). ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", 1985)

rahatlatacak bir takım imtiyazlar tanımıştır. Amaç kamusal ve kurumsal yapının yapılışını kolaylaştırmaktır. Bu imtiyaz "avan proje" uygulamasıdır. Çatılar, saçaklar, kotlar ve bir takım kısıtlamalardan muafiyetler de diğer imtiyazlardır.

Kamusal ve kurumsal yapıların bu muafiyet ve imtiyazları "hususi yapılar" içinde bir takım arayışları beraberinde getirmiş ve "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri"[1] olarak tanımlanan plan tadilatlarını bir seçenek olarak kullanılmasının önünün açmıştır.

Uygulama ihtiyacına göre hazırlanmış plan ve özel plan notların "plan tadilatları" kapsamında hayata geçirilmesi mümkündür.

Son yıllarda sıkça kullanılan bu metot: imar uygulamalarında yeni bir yaklaşımı da beraberinde getirmiştir.

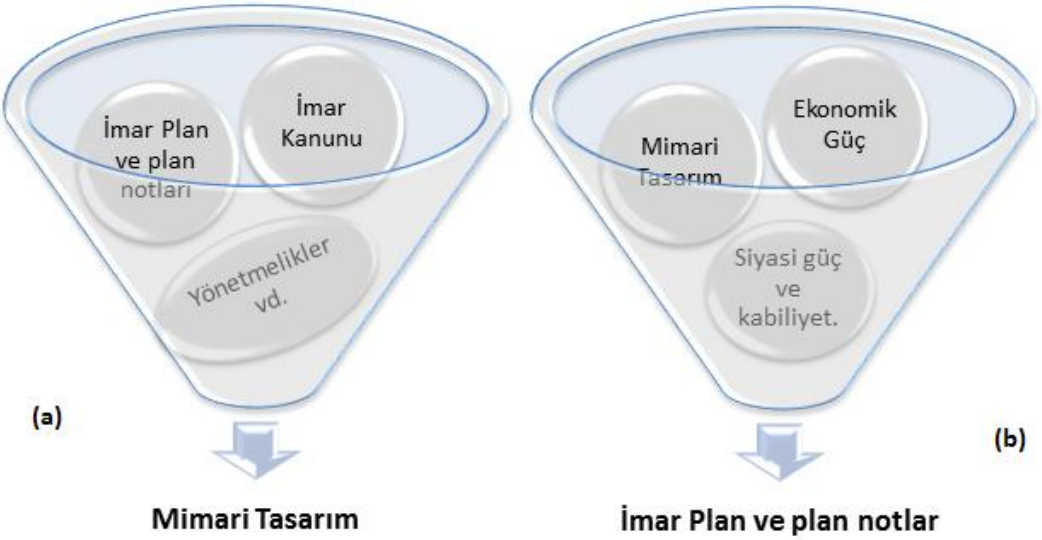
İmar mevzuatına göre uygulamadan (tümevarım), uygulama ihtiyacına göre mevzuat oluşturmaya[2](tümdengelim) doğru hızlı ve sıkça kullanılan bir yöntem gelişmiştir. Ekonomik ve siyasi gücü olanların bazen etik değerleri de umursamaz tercihleri kanıksanır olmuştur.

Bu yöntem; halka açık veya yaygın bir usul değildir. İmar hakkından eşit yararlanma prensibini yerle bir eder ve ciddi bir ekonomik güç veya siyasi ve idari erk kullanımı gerektirir. Plan zafiyeti veya eksiklerinin giderilmesi kaygılarından kaynaklanmaz, temel amaç, rantsal (ekonomik) olup, yapı yoğunluğu arzusunu karşılamaktır.

---

[1] Plan Yapımına Ait Esaslara dair Yönetmeliğin tanımları düzenleyen 3. Maddesinin 6. Bendine göre. (Değişik bent: 17.03.2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. Md.)

[2] Plan ve plan notu



Şekil 3-2 : İmar mevzuatı – Uygulama İhtiyacı ilişkisi
(a) İmar mevzuatına göre uygulama (tümevarım),
(b) Uygulama İhtiyacına Göre Plan ve Plan Notu Geliştirme (tümdengelim)

İmar ihtiyacından yola çıkarak plan ve plan notu oluşturma yöntemi (Tümdengelim) sadece tekil değil bir takım toplu uygulamalarda da karşımıza çıkmaktadır. Yine burada temel amaç yapı yoğunluğu ihtiyacını karşılamak ve rantsal arzulardır.

Kent mekânının ideal, toplum ihtiyaçlarını karşılayan,bir takım plan standartlarının sağlayan, teknik ve pratik kriterlerde biçimlenmesi kaygılarından söz etmek mümkün değildir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında mübadele[1], yeni yerleşim alanları oluşturma, kırsaldan şehire göçün oluşturduğu konut açığı gibi sorunlar bir takım toplu konut ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Revizyon, ilave veya tadilat planlarının yanında yaygın bir şekilde "mevzi imar planı" uygulamaları ile ihtiyaç karşılanmıştır. Yine

[1] **Nüfus değişimi.**

amaç;plan zafiyeti veya eksiklerinin giderilmesi ile ilgili değil, yapı yoğunluğu ve mevzuat ihtiyacının karşılanması ile ilgilidir.

İkinci dünya savaşından sonraki ekonomik ve sosyal sorunlar beraberinde kırsaldan kentlere yoğun göç dalgalarını getirmiştir.

Konut ihtiyacının giderilememesi ve ekonomik nedenler; kamu arazileri üzerine ruhsatsız ve alt yapısız yerleşimlerin hızla yaygınlaşmasını kaçınılmaz kılmış ve ilk yıllarda bu uygunsuz ve olumsuz yapılaşmanın zabıta olayı olarak algılanması gecekondu olgusu ile ülkemizi karşı karşıya bırakmıştır.

Bu süreçte "Gecekondu Önleme Bölgeleri" tanımı ile tanışılmıştır. Yine yaygın bir şekilde mevzi imar planlarının üretildiği ve kullanıldığı gözlenmektedir.

Kent biçimlemesi ana gerekçe olarak hiç gündeme gelmemiş, ucuz konut üretimi temel gerekçe olarak yerini almış, ucuz konut üretimi zaman içinde o kadar abartılmıştır ki; nitelikli ve güvenli olmaları bile (fen ve sanat kaidelerine uygunluk) göz ardı edilmiştir. Görsel unsurların mali sebeplerle ihmal edildiği peyzaj ve çevre düzenlemelerinin dahi yapılmadığı GOB' lerinde kent biçimleme estetikliğinden her halde bahsedilemez.

Türkiye, geçmişten günümüze çeşitli medeniyetlerin bir arada, üst üste ve iç içe yer aldığı bir kültürel zenginlik merkezidir. Siyasal, sosyokültürel ve ekonomik faktörlerin etkisiyle, genelde fiziki mekân ve özelde kent dokusu çok karmaşık bir hal almıştır. (ÖZDEN, 2008)

Kent dokusu için yapılan pratik gruplamada;

- Ruhsatlı ve mevzuata uygun yapılar,

- Ruhsatsız (kaçak) veya mevzuata aykırı yapılar (Gecekondular[1] ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılar)

Sınıflaması yaygın kullanılır. Kentleşmenin bu yapısı terminolojiye de "ikili yapı sorunsalı" olarak yerini almıştır. (AKÇURA, 1982)

Gecekondular ve ruhsata aykırı yapılarla; alışılagelmiş ruhsatlı konutlar arasındaki fark sadece mülkiyet ve mevzuata uygunluk sorunu değildir. Çok boyutlu sosyal, kültürel ve ekonomik ayrışmalar gözlenmektedir.

"Özellikle gecekonduların yapım süreçleri ve barındırdıkları nüfusun sosyal nitelikleri bariz bir farklılık içermektedir. Gözlemciler, görsel olarak algılanabilen farklardan ve genel izlenimlerden hareketle, gecekondu gelişmeleri ile kırdan göç arasındaki ilişkileri ve bu alanlarda yaşayanların genellikle marjinal işlevlerde çalıştıklarını ampirik biçimde de olsa ileri sürmektedirler." (AKÇURA, 1982, s. 6)

Gecekondu kurumunun; ülkenin hızla kentleştiği bir dönemde konut gereksinmelerinin karşılanmasında yetersiz kalan kamunun bir göz yumması ve o dönemler için adı konmamış bir devlet politikası olduğu yaygın görüştür.

Mimarlar Odasının 1960 Bildirisindeki[2] "… kırdan göçen ve devamlı bir iş tutmayan yüz binlerce vatandaşın konut gereksinimini karşılamada "gecekonduların en değerli bir rehber olarak kabul edilmeleri" ve "memleketimizde mesken davasında yegâne üstünde durulmaya değer müspet teşebbüsün Gecekondu Teşebbüsü olduğu", otoritelerin gecekonduda desteklenmesi gerekli "kudretli bir yardımcı görmeleri

---

[1] Gecekondu da bir kaçak yapıdır. Gecekonduları diğer kaçak yapılardan ayıran bir takım özellikleri vardır. Öncelikle iptidai yapılardır. Fen ve sanat kaidelerine uyulmaz. Başkalarının, çoğunlukla da kamunun mülkiyetine ait arazilerde veya henüz tescillenmemiş hazine arazilerinde yapılan yapılardır.

[2]Menderes imarına tepki olarak Mimarlar Odasınca ele alınan bu bildiri, o devrede 27 Mayıs darbesinin olmasıyla daha genel bir boyut kazanmıştı. Bildiri Oda Yönetim Kurulunca hazırlanmış, ön yazısını Oda Başkanı Orhan BOLAK yazmış, redaksiyonunu da Tuğrul AKÇURA yapmıştır. Bildiri 1960, Türkiye'de İmar Çabaları, T. Mimarlar Odası, Ankara, 1960.(AKÇURA, 1982, s. 6)

gerektiği"…" ifadeleri bu durumun meslek odalarınca da kabullenildiğinin göstergesidir. (AKÇURA, 1982, s. 6)

Ülkemizde çarpık kentleşmenin temel faktörlerinin en önde geleni kırsal kesimden büyük kentlere doğru hızlı ve kontrolsüz göçtür.

1968-1972 Dönemini kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki:"büyük kentlerimizin büyümesi önlenmeye çalışılmayacak, aksine desteklenecektir" ifadesi Gecekondu kurumunun; ülkenin hızla kentleştiği bir dönemde konut gereksinmelerinin karşılanmasında yetersiz kalan kamunun bir göz yumması ve o dönemler için adı konmamış bir devlet politikası olduğunun delilidir.

İleriyi göremeyen ve hatalı bir kentleşme modeli tercih ederek bu gelişimin gereklerini doğru bir şekilde ortaya koyamayan devlet; bu doğrultuda aldığı kararlar ve yaptığı düzenlemelerle göçü teşvik etmiş, ancak denetlememiş veya denetleyememiştir.

Kentlerdeki alışılagelmiş dengenin çarpık yapılaşma etkisiyle geri dönülmez biçimde değiştiği ve düşük beceri ve gelir düzeyinde yeni bir kentsel kesimin oluştuğu söylenebilir.

Ülkemizde kentleşmenin Cumhuriyetten sonra başladığı ve yaklaşık yarım asırlık bir geçmişi bulunduğu, 1950' den sonra gözle görülür şekilde hissedilmeye başlanan bu kentleşme sürecinin, aradaki diğer tüm kademeleri atlayarak kırsaldan büyük kentlere göç şeklinde gerçekleştiği izlenmektedir. Bu süreç içinde tarım sektöründen sanayi sektörüne geçişin izlerini de görmek mümkündür. (ÖZDEN, 2008, s. 272)

Kontrolsüz göç ve bunun nihai sonucu gecekondu, kaçak yapılaşma, hisseli ifraz, kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının sorunları ve süzülme süreci ve son olarak da deprem, dolayısıyla tabii afetler kentlerimizi içinden çıkılmaz hale getirmiştir. (ÖZDEN, 2008)

“Ülkemiz son yıllarda sosyal, teknik ve fiziki alt yapısı yetersiz ve çarpık kentleşmenin getirmiş olduğu sorunlarla mücadele etmektedir. Mekânda kontrolsüzce dolaşan ve yer seçen sanayi, gelişmeden büyüyen, yayılan kentler, göç dalgalarıyla büyük kentlere sürüklenen sosyal yapı karşısında süregelen politikasızlık kentleri içinden çıkması son derece güç açmazlara sürüklemiştir. Kentlerde toplumsal ve mekânsal anlamda bir "kalitesizleşme" süreci yaşanmaktadır.

Yasadışılık örgütlü bir duruma gelmiş, koruma olgusu tümüyle reddedilmiş; hem kent merkezlerinde hem de çeper yerleşmelerde kalitesiz, niteliksiz ve kimliksiz mekânlar ortaya çıkmıştır. Kentlerin doğal rezerv alanları olan ormanlar ve su havzaları bu kontrolsüz yayılmalardan en fazla nasibini alan bölgeler olmuştur. Kent merkezlerinde yaşanan süzülme ve kimlik değiştirme süreçleri ise belli bir politika dâhilinde gerçekleşmemektedir. Süregelen tüm bu oluşumların sonucunda, operasyonel bir tutum benimsenmesi ve bu alanların yeniden üretilmesi, sağlıklaştırılması, yenilenmesi ve/veya dönüştürülmesi kaçınılmaz bir gereklilik olarak öne çıkmaktadır. Birçok aktörü ve çok boyutu olan bu süreçte kentlerin yenilenmesi ve dönüşümü, kent planlama biliminin ve kamu yöneticilerinin en önde gelen sorunudur. Artık kentlerimizde yeni arsa üretmek, yeni yerleşim alanları açmak kentin sorunlarını çözmediği gibi verimsiz ve atıl yatırımlar olmaktan öteye gidememektedir.” (AKÇURA, 1982, s. 13, 14)

Türkiye’ nin planlı bir nüfus / kentsel gelişim politikası izleyemediği barizdir.Beş yıllık kalkınma planları ve üst ölçekten alt ölçeğe kadar Ülke, çevre ve kent planları ile sürdürülebilir bir kentsel gelişim politikası oluşturulamamıştır. Bu plansız, programsız ve hiçbir bilimsel temel üzerine oturmayan, planlamadan bağımsız işleyen kentleşme süreci, bir süre sonra doğal olarak baş gösteren kentsel çöküntü süreciyle belli bir noktada kesişmekte ve özellikle 1999 yılında meydana gelen Marmara depremi, büyük kentlerde deprem faktörünün ciddiyetinin şiddetle hissedilmesi ile de kentsel yenileme / dönüşüm tartışmaları da tam bu noktada karşımıza çıkmaktadır. (ÖZDEN, 2008)

Kentsel alanlar elbette karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, sosyal, ekonomik ve siyasal birçok faktörlerden etkilenirler ve bu faktörlerin etkisi ile gelişir, değişir ve dönüşürler. (AKKAR, 2006/2, s. 29)

"Değişme süreci, toplum yapısının ve kimliğinin hızlı değişmelere direnen olguları içinde geleneksel inanç ve davranışlar, dil ve ekonomik ağırlığı nedeniyle yavaş yavaş değişen (bugün değişme hızı kente göç nedeniyle çok artmışsa da, geçmişte böyle değildi) fiziksel çevrenin varlığı da vardır. Yeni bilgiler ve teknolojilerle toplum ileriye uzanırken, yine aynı gelişmelerin verdiği olanaklarla geçmişe de uzanıyor. Sağlıklı toplum, belki de, değişme ve geçmişi bilme arasında bir denge kuran ve değişmenin her aşamasında toplumun ve insanın çok boyutlu kişiliğini yeniden tanımlayan bir toplumdur. Değişme sürecini, her aşamada geçmişten gelen birikimlerle tanımlayan, yani bir feedbacke[1] dayandıran rasyonel bir sistem olarak kabul edebilirsek, o zaman toplum kültüründe tarihi verilerin her zaman taze kalacak bir değerleri olduğunu da kabul edebiliriz. Kaldı ki tarih verileri içinde zaman boyutunu aşan estetik veriler, bağımsız bir varlık dünyası tanımlarlar. Böylece değişmenin temel olgu sayıldığı bir dünya görüşü içinde tarihi çevre ve yapıların korunması, değişmenin doğasını ve hızını kontrol etmek isteyen bir kültürel iradenin ifadesidir. Bu görüş çağdaşlaşma ve gelenek arasında bir karşıtlık kabul etmez. Değişme çaresiz ve doğal bir evrensel süreç, bir aksiyom olarak kabul edilince, tarihin her anı eskinin yeni bir yorumunu içerir. Yeni bulgular bu yorumu gerektirir. Kültürel süreklilik, değişmenin doğası ve hızının kontrolüyle gerçekleşir. Bilinçli ya da bilinçsiz bu kontrol vardır. Onun için kültüre, değişmeyi insan boyutuna indirgeyen bir toplumsal süreç olarak bakıyoruz. Kültür, sürekli değişerek insanı ve toplumu aşan zorunlu değişmelere onları adapte eden bir mekanizmadır. Bugünün kültürü, bugüne ait değildir. Bütün geçmiş birikimleri, belleğinde saklar. Onlara -belki bazılarına- bu çağdan -günümüzden- bir görünüm kazandırır. Onlar ya değişir, ya da kültürün bilinçaltına itilirler." (KUBAN, 2000)

[1] **1- Geri besleme, geri bildirim. 2- Birinin bir şey hakkındaki düşündükleri/izlenimleri**

Kentsel mekândaki değişim ve dönüşümler her zaman olumlu gelişmeyebilir. Bazen mekân ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olumlu gelişirken, kimi zaman, ekonomik, siyasi, sosyal, kültürel ve etnik gerekçelerle toplumsal tartışmanın sebebi olurlar.

Kentsel dönüşüm, kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel çökme ve bozulmaya karşı gelişen bir tepkidir. (AKKAR, 2006/2, s. 29)

ÖZDEN (2008)' e göre; belli bir yerleşme alanında kentsel yenileme / dönüşüm gereksinmesi olup olmadığını ortaya koyan en önemli faktörlerden biri, kentsel yoksunluğun boyutlarıdır. (ÖZDEN, 2008, s. 40)

Brown ve Madge (1982)' ye göre: "toplumsal uzlaşmanın düşük derecede olduğu, maddi, duygusal, fiziksel ve davranışsal açılardan tatmin etmeyen ve istenmeyen koşullar" olarak tarif edilen kentsel yoksunluğun, elverişli bir gelir, iyi sağlık koşulları gibi arzulanan durumların noksanlığı ile "keder derecesinin artması"[1] gibi bileşenleri mevcuttur.(ÖZDEN, 2008, s. 40)

Townsend (1987)' e göre ise kentsel yoksulluk: "birey, aile ya da grubun, ait olunan yerel topluma veya daha geniş bir topluluğa ya da ulusa nazaran gözlemlenebilir ve gösterilebilir dezavantajı" olarak görülmektedir. (ÖZDEN, 2008, s. 40)

Tüm bu tanımlardan yola çıkarak; kentsel yoksunluğun: kentin kimliksiz ve niteliksiz fiziki çevrelerinde yaşayan ve ekonomik anlamda zayıf maddi koşullara sahip alt gelir guruplarının ait oldukları toplumun faydalandıkları belli hizmet ve olanaklardan aynı oranlarda ve eşit şekilde faydalanamaması, belirli bir ölçüde sosyal dışlanmışlık ve bunun ortaya çıkarmış olduğu sosyal hoşnutsuzluk olarak

[1] ÖZDEN (2008) bu durumu "sosyal keyifsizlik" olarak deyimlendirmiştir. (ÖZDEN, 2008, s. 40)

tanımlandığı görülmektedir. Bu sosyal keyifsizlik, aynı zamanda sosyal dışlanmanın da bir göstergesi kabul edilmektedir. “Gecekondu ve kent içi yoksul mahallelerin sosyal dışlanma süreçlerine karşı en savunmasız bölgeler oldukları ve bu durumun kentsel çatışma, gerilim ve suçların da bu alanlarda artmasına yol açtığı” görüşü yaygındır. (ÖZDEN, 2008, s. 40, 41)

Gerekçesi ne olursa olsun;

- "zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreç. (ATALIK ve diğ. 1985).” (ÖZDEN, 2008, s. 43)
- "mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama. (HASOL, 1998).” (ÖZDEN, 2008, s. 43)
- "kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim[1] ve işleyim[2] olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar[3] ve izlenceler[4] uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek. (KELEŞ, 1980)” (ÖZDEN, 2008, s. 43, 44)

Olarak tanımlandığı görülen kentsel yenileme veya dönüşüm kavramının özünde;eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına veya mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uygun olarakdeğiştirmek, dönüştürmek, canlandırmak, hayat buldurmak gibi kavramlarla

---

[1]Ticaret.(http://www.tdk.gov.tr).
[2]Sanayi. (http://www.tdk.gov.tr).
[3]Bir iş, bir düşünce sırasını, düzeyini gösteren resim, yazı, plan.("Türkiye'de modernleşme çabalarının kent planlamaya etkileri"). (http://www.tdk.gov.tr).
[4]Belirli şartlara ve düzene göre yapılması öngörülen işlemlerin bütünü, program. (http://www.tdk.gov.tr).

ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Zamanın, doğal ve yapay faktörlerin tahrip ettiği kent dokusunu kente kazandırmada temel faktörün de "Kent için önem arz eden, ancak çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesi" dinamizmi olduğu söylenebilir. (ÖZDEN, 2008).

ROBERTS (2000)' kentsel dönüşümün beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıktığını kabul eder. (AKKAR, 2006/2, s. 30)

"Bunlardan birincisi, kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçlar.

Kentsel dönüşümün ikinci amacı, kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.

Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün üçüncü hedefidir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar.

Dönüşüm projelerinin dördüncü amacı ise, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Günümüzde 'sürdürülebilirlik' hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve

kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir.

Son ve beşinci olarak; kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır." (AKKAR, 2006/2, s. 30)

Gerek tanımlar ve gerekse amaçlar ne olursa olsun kentsel tasarım, yenileme veya değişim uygulamalarında sosyal boyuttan çok mekânsal boyutun dikkate alındığı ve mekânsal ve ekonomik getiriden hareket edildiğini söylemek yanlış olmaz.

Uygulamalarda sosyal ve kültürel iyileştirmeler yerine sosyal ve kültürel yapının ileri kabul edilen yenisiyle tasfiyesi ve ilkel bir bakış açısı ile farklı bir sosyal ve kültürel zenginlik kabul edilmeyip geri tabir edilen toplum kesimlerinin, daha az gelişmiş ve alt ve üst yapısı ile fiziki şartları yetersiz alanlara itilmesi ve sadece kentsel tasarım ilkeleri çerçevesinde yenileme süreci etkin olmakta (Sulukule örneği) ve kentsel tasarım izlenecek en önemli yol olarak görünmektedir.

Yalnızca fiziki mekânı değiştirerek yenileme yapıldığı savunulmaktadır.

Sonuçta kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleşmektedir. Ancak bu tasarım mimari tasarım değil kentsel tasarımdır. Kent planlamasıdır. Kent bütüncül veya parçacıl olarak yeniden örgütlendirilirken ve fonksiyon alanları ve sınırları yeniden belirlenirken teknik ve sosyal alt yapı alanları oluşturulurken mimari tasarım sorunlarının hiç tartışılmadığı veya dikkate alınmadığı bir gerçektir. Bu çalışmaların mimari tasarımların sanatsal boyutu ile uzaktan ve yakından çözümcül ilgileri bulunmamaktadır. Kentsel yenileme planlarında ve plan rapor ve notlarında bu hususta bir düzenleme bu güne kadar yer almamıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel tasarım çözümlemesi; projenin değerine kattığı mali kıymetten dolayı ekonomik boyutu kadar önemsenmektedir.

Kentsel tasarım projelerinde bir takım özeliklerin aranır hale gelmesi de bu sebeptendir.

Kentsel projeler, yapıları, yapıların fonksiyonları, aktif ve pasif açık alanları, ana ve iç ulaşım aksları, caddeleri ve umumi, sosyal ve kültürel alanları kapsayan bir bütüncül tasarım ana fikirden yola çıkmaktadır.

Tasarım; cephe ve sokak detaylarından siluet çözümlerine, yaya kaldırımlarına kadar her türlü ayrıntıyı içermelidir.

Kentsel yenileme, mekânsal tasarımda olabildiğince engelliler dâhil yaşayanların her türlü gereksinmelerini teknik standartlarda tanımlayacak şekilde tüm toplumu hedeflemelidir.

Ulaşım aksları ile teknik ve sosyal alt yapı ihtiyaçlarını gidermelidir.

Proje kapsamında iskân edilecek nüfusun istihdam edileceği fonksiyonlar düşünülmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde aranan özellikler zamana, mekâna ve muhataplarına göre değişmesi ve çeşitlenmesi kaçınılmazdır.

Kentlerin dönüştürülmesinde, yenilenmesinde; kentsel planlamanın ve kentsel tasarımın bütüncüllüğü, sürekliliği, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini düzenleyici ve artırıcı tedbirler getirmesi, estetik değeri, içerdiği teknik yenilikleri ve özgünlüğü gibi ilkeler önem kazanmaktadır. Ancak mimari tasarımların özgürlüğü ve özgünlüğü kaygıları göz ardı edilmiştir.

Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşası ilk kentsel yenileme uygulamaları olarak örneklendirilebilir. Kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde, kentsel sitlere yönelik kısmi çalışmalardan da belki bir kısmı kentsel yenileme olarak kabul edilebilir. Yasa dışı ve yasam kalitesi düşük kentsel alanların

yasallaştırılması ve sağlıklaştırılması günümüzde kentsel dönüşüm olarak algılanmaktadır. Prestijli yeni merkezi is alanları, fuar, alışveriş ve eğlence merkezleri, uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi uygulamaları elbette bu kapsamda düşünmek doğru değildir.

Ülkemizin kentsel yenileme konusunda üzerinde uzlaşılmış tanımsal ve kapsamsal net bir resmi ve akademik görüş ve politika henüz oluşmamıştır. Bunun sonucu olarak iddialı kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri üretilmiş[1] olmasına rağmen henüz çok boyutlu ve bilimsel bir kentsel dönüşüm uygulaması yoktur.

Menderes hükümeti döneminde gerçekleştirilen ve tamamen yıkıp yeniden yapma politikası ile gerçekleştirilen Vatan ve Millet Caddelerinin oluşturulması amaçlı İstanbul uygulaması Cumhuriyet döneminin ilk kentsel yenileme örneğidir. Kültür varlıklarını gözetmeden son derece radikal kararlarla gerçekleştirilen bu uygulama bugün bile tartışma konusudur.

24.07.2001 tarihinde Çankaya Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan protokolle gündeme gelen "Portakal Çiçeği Vadisi" ve "Dikmen Vadisi" projeleri bu günkü algılanan şekli ile ilk önemli dönüşüm projeleridir.

"Ankara'da gerçekleştirilmiş olan "Portakal Çiçeği Vadisi Projesi' nin oluşturulmasında kurumsal yapı, arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahıslar ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliğiyle bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde oluşturulmuştur. Projenin temel ilkesi, kamulaştırma işlemi yapmadan, vadide yaratılacak değerin arsa sahipleriyle uzlaşma sonucunda paylaşım esasına dayanmaktadır. Kamu ve özel sektör işbirliği, bir proje yönetimi (project management) ya da arazi geliştirme (land development) şirketi yaklaşımıyla sağlanmıştır. Şirketin, yönetim ve denetim kurullarında ise projenin

[1] Kartal ve Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri bunlardan bazılarıdır. Küçükçekmece – Avcılar İç – Dış Kumsal Alanı Kentsel Tasarım Projesi için Lleweyln Davies Yeang grubu, Kartal Alt Merkez ve Kartal – Pendik Kıyı Kesimi Kentsel Dönüşüm Projesi için Zaha Hadid Architects' tarafından üretilen projeler ödüllendirilmiştir.

uygulanmasından sorumlu belediye bürokratları ile girişimcinin temsilcileri bulunmuştur. Modelde; Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması, belediyenin kaynak ayırmadan, "kendi kaynağını kendi yaratan" bir proje gerçekleştirmesi, arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay alması, vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani eşitlik ilkesi, geçmiş yıllarda vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi, vadinin en az % 70-80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesi, projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları temel hedefler olarak belirlenmektedir." (ÖZDEN, 2008, s. 348, 349)

"Dikmen Vadisi. 1957 tarihli imar planında yeşil alan olarak belirlendiği halde, ilerleyen yıllarda gecekondulaşmanın engellenemediği 250 hektarlık bir alandır. Hemen hemen 2000 sorunlu gecekondunun yer aldığı alanı yeşil alana geri dönüştürmek üzere, 1986 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi çalışmalar başlatmış; ancak kesintiye uğrayan bu çalışmalar, 1989 yılında yeniden başlatılmıştır (Cömert ve Bostancı, 1999).

Projenin amacı, "gecekondu alanlarını yüksek kalitede konut ve çevreler üreterek iyileştirmek, kentsel teknik ve sosyal altyapıyı temelde kendi kendini finanse eden mekanizmalar ve katılımcı planlama yaklaşımları çerçevesinde ıslah etmek ve kente yeşil bir koridor kazandırmak" olarak belirlenmiştir (GÖKBULUT, 1996). Karar kurulları oluşturulmak suretiyle projeye halkın katılımı sağlanmıştır.

Projenin ilk etabı 2000 yılında tamamlanmıştır. Böylelikle ilk aşamada, gecekondu alanının planlı bir yerleşim alanına dönüşümü sağlanmıştır. Proje kapsamında 2264 konut, 68 dükkân, 1 konferans ve sergi salonu, 2 yüzme havuzu, 2 spor merkezi, 2 güzellik salonu, 11,2 ha. yeşil alan, 1,8 ha. seyirlik havuz ve 3 kilometre uzunluğunda yol inşa edilmiştir (Fen İşleri Daire Başkanlığı, 1999). Projenin ikinci etabı halen devam etmektedir." (ÖZDEN, 2008, s. 351)

Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi bu anlamda daha güncel bir projedir.

“Bimtaş Planlama Grubu tarafından hazırlanan Zeytinburnu Risk Öncelikli Strateji ve Eylem Planı raporunda üretilecek çözümlerin öncelikle olası can kaybı riskini en kısa sürede minimuma indirecek ve önleyecek yönde olması, Zeytinburnu’nda riski azaltılması, güvenli ve yaşanabilir kentsel kalitede bir çevre oluşturulması, sosyo-ekonomik yapının güçlendirilmesi gereği ortaya konmuştur.

Zeytinburnu İlçesi’nde başlıca sorunlar, ciddi bir deprem riski altındaki çarpık yapılaşma, yetersiz sosyal donatı alanları, açık alan eksikliği, dar yollar gibi düşük kentsel standartların yanı sıra kentsel yoksulluk ve mahalleler arası fiziksel ve sosyal farklılıktır.

JICA ve İstanbul Deprem Master Planı çalışmalarında, Zeytinburnu’nda olası bir deprem sonucu 2592 binanın ağır hasar göreceği, 5296 binada da ağır-orta hasar olacağı, yaklaşık 4629 kişinin hayatını kaybedeceği ve 6785 kişinin yaralanacağı hesaplanmıştır.

Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesinin kapsamı, yoğun doğal risk altında olan yerleşmenin öncelikli çalışmalar (İŞAT) değerlendirilerek yaşanabilirliğinin irdelenmesi ve kentsel tasarım çalışması yapılarak var olan dokunun çağdaş yeni bir yerleşmeye dönüşümünün gerçekleştirilmesi olarak tanımlanabilir

Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi’nde, İstanbul metropoliten alan bütününde büyük bir problem haline gelen çarpık kentleşme sorununa alternatif olarak, yaşam standartları yüksek, yaşanılabilir, sürdürülebilir, yenilikçi, canlı ve estetik kentsel mekânların üretilmesi vizyonu ile öncelikli olarak deprem riski altındaki Zeytinburnu ilçesinin, ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşümünün sağlanması amaçlanmıştır.

Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesinin kapsamı, yoğun doğal risk altında olan yerleşmenin öncelikli çalışmalar (İŞAT) değerlendirilerek yaşanabilirliğinin irdelenmesi ve kentsel tasarım çalışması yapılarak var olan dokunun çağdaş yeni bir yerleşmeye dönüşümünün gerçekleştirilmesi olarak tanımlanabilir.” (www.bimtas.com.tr)

Yöntem itibariyle son derece bilimsel ve akılcı bir yol izlediği kabul edilen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri; 2004 yılında Küçükçekmece

Belediyesi'nin önderliğinde düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu çerçevesinde Küçükçekmece Atölye Çalışması ile İstanbul'a davet edilen konunun uzmanları ile tartışılmış ve Türkiye için bir ilk teşkil etmiştir.(ÖZDEN, 2008, s. 353, 354)

"Olimpiyat Köyü (Ayazma ve Altınkent Mahalleleri), Cennet Mahallesi ve Kanarya Mahallesi gibi, birbirinden farklı sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki niteliklere sahip alanlar atölye çalışmaları için seçilmiş; bu alanlara yönelik geniş kapsamlı anket çalışmaları yapılarak, anket sonuçları, bir teknik raporla tüm katılımcılara önceden sunulmuştur. Yine, yurtdışından katılacak olan davetliler için, ülkemize yönelik mevzuat tercüme edilerek sempozyum web sayfasına konulmuştur. Sempozyumun ilk iki gününde yurtdışından gelen davetli uzmanlar kentsel dönüşüme yönelik önemli ve yeni tartışmalar yapmış; üçüncü gün ise seçili alanlar özelinde atölye çalışmaları yapılmış; bu çalışmalar teknik geziyle somutlaştırılmış ve bu alanlara yönelik swot[1] analizleri yapılarak çözüm önerileri üretilmiştir. Günlük sempozyum bültenleri ile her gün yapılan tartışmalar dinleyicilere özetlenmiştir. Sempozyumdan kısa bir süre sonra yapılan daha sınırlı bir başka toplantıyla da bu öneriler daha somutlaştırılmıştır. Küçükçekmece Belediyesi, belli bir alanda 2600 konut üretilmesi ve Ayazma Mahallesi'nin buraya taşınması amacıyla Toplu Konut İdaresi ile protokol imzalamış; böylelikle kamu-kamu ortaklığında bir çalışma yürütülmesi sağlanmıştır." (ÖZDEN, 2008, s. 354)

---

[1] SWOT Analizi bir projede ya da bir ticari girişimde kurumun, tekniğin, sürecin, durumun veya kişinin güçlü (Strenghts) ve zayıf (Weaknesses) yönlerini belirlemekte ve dış çevreden kaynaklanan fırsat (Opportunities) ve tehditleri (Threats) saptamak için kullanılan stratejik bir tekniktir. Bu teknik projenin ya da ticari girişimin hedelerini belirlemeyi ve amaca ulaşmak için olumlu ya da olumsuz olan iç ve dış faktörleri tanımlamayı gerektirir. Bu yöntem 1960'larda Harvard Üniversitesi'nin profesörleri olan Learned, Christensen, Andrews ve Guth tarafından geliştirilmiştir.
Swot analizi, çevresel faktörlerin incelenmesini, işletmenin geleceği açısından önemli olan fırsatların saptanmasını, işletmeye tehdit unsuru oluşturabilecek faaliyetlerin (örneğin rakip firmaların atılımları, tüketici tercihlerindeki ani değişikliker) önceden farkedilip önlem alınmasını, işletmenin güçlü yönlerinin ortaya çıkmasını ve bunların hangi durumlarda,koşullarda ve ortamlarda kullanılması gerekebileceğinin saptanmasını, işletmenin zayıf yönlerinin belirlenerek önlem alınmasını, zayıf yönlerin olası tehditler karşısında işletmeyi düşürebileceği zor durumlarını analiz edilmesini vb. stratejik ve planlamacı yaklaşımları kapsamaktadır. (http://tr.wikipedia.org)

Kent biçimlemesi açısından Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projeleri umut vericidir.

Büyükşehir Belediyelerinin dönüşüm ya da rehabilitasyon projesi adı altında sürdürmekte oldukları çalışmalar dikkat çekicidir. Bu projeler; teknik bir uygulama projesi, bir mevzi imar plan çalışması veya bir kentsel tasarım projesi olarak görülmemelidir. Henüz kentsel yenileme / dönüşüm yaklaşımlarımız arayış içindedir ve yerel yönetimlerimiz için bu konu çok yenidir.

Türkiye Cumhuriyeti Mahalli idareler (Kentleri bu kapsamda tartışabiliriz) yönetim modeli iki temel üzerine inşa edilmiştir. Belediyeler ve merkezi idarenin temsilcisi Özel İdareler. Yine Türkiye Cumhuriyeti Mahalli İdareler rejiminde belediyelerin beş yılda bir yenilenmesi esastır. (Ancak Türkiye ortalaması erken seçim ve benzeri sebeplerle bu süre bağlayıcı olmaktan çıkmıştır.) Beş yıllık sürenin kentsel dönüşüm politikaları için yeterli olduğunu söylemek ise çok güçtür. Her şeyden önce kentsel dönüşümün bir karar alma, veri toplama, verileri değerlendirip ihtiyaçları çıkarma (yasa ihtiyacı, plan ihtiyacı, finans ihtiyacı, akademik ve sosyal çalışma ihtiyacı) ve son olarak da uygulama süreçleri vardır. Türkiye çerçevesinde olaya yaklaştığımız zaman, Büyükşehir ve şehir, il ve ilçe örgütlenmeleri de ayrıca belirleyicidir. Ekip, ekipman, alışkanlık ve prosedür farklılıkları kaçınılmazdır. Büyükşehirleri bu hususta en kabiliyetli kurumlar olarak örneklediğimizde ve Büyükşehirlerde dahi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Plan süreçlerinin beş yılın çok üstünde (Yasal süreç hariç sadece analitik çalışmalar için ihtiyaç duyulan süre; Yedi-On Yıl) olduğunu 1/1.000 ölçekli Uygulama Plan Süreçlerinin ise üzerine yeni 1/5.000 N. İ. Planları geldiği için çoğu kez yaşanmadığını söylemek abartı olmaz.

Belediyelerde yönetimlerin bir kaç dönem kesintisiz devam ettikleri söylenebilir. Ancak bu süreklilik sadece temsil anlamındadır. Her seçimde yeni söylem ve bu söylemin kaçınılmaz sonucu yeni eylem vardır. Bir dönem alt yapı belediyeciliği yapacağını beyan eden irade, bir sonraki dönem seçimi alıp iş başında olmayı sürdürür ama söylemi sosyal belediyeciliktir. Ve sadece kendine göre kültür-

sanat etkinliği olarak kabul ettiği faaliyetleri organize eder. Bir sonraki dönemde de istihdam belediyeciliği yapacağım der ve her türlü dönüşümü gündeminden çıkarır.

Merkezi idarenin (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve bunların yerel kuruluşları İl Müdürlükleri ile bunların ara bağlıları Valilikler) uzun soluklu projelerde veya zaman gerektiren aktivitelerde, kurumsal alt yapıları belediyelere göre daha köklü ve devamlık arz etmesinden dolayı başarılı görülebilir.

Türkiye'de kentsel yenilemenin gerçekleştirilebilmesi için yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır.

Kentsel yenileme, yalnızca eskimiş ve yıpranmış kent dokularının fiziksel müdahalelerle iyileştirilmesi anlamına gelmemektedir. Fiziksel müdahalelerin gerekliliği elbette tartışılmaz.

Kentsel yenileme alanında öncelikle sosyal ve ekonomik şartlar, mülkiyet ve arsa / arazi düzenlemeleri başlıca sorunlardır. Girişimcilerin ve yenileme alanındaki aktörlerin ve bunların rolleri, hak ve yetkileri de bir diğer sorundur.

Kamu ve özel sektörün birlikte oluşturacağı proje sözleşmeleri ile projeden etkilenenlerin bu sözleşmelere nasıl dâhil edilecekleri ve kontrol mekanizmaları da bir başka problem olarak durmaktadır. Proje sözleşmeleri ve denetim mekanizması içinde yer alacak katılımcı grupların pozisyonları da belirsizdir.

Denetim sürecinde üniversiteler ve meslek odalarının da yararlanılması gereklidir.

Kentsel dönüşüme ilişkin düzenleme ve uygulamalar halen mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmektedir.[1] Henüz çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapılar oluşmamıştır.

Yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyelerinde sorunlar ortaya çıktıkça yönetim sistemi içinde farklı bölümlerin kent yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimleri oluşmuştur.[2]

Kentsel yenileme konusundaki ilk somut adım 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun; Büyükşehir, İlçe Ve İlk Kademe Belediyelerinin Görev Ve Sorumlulukları başlığı altında Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen 7. Maddesinin (e) bendinde atılmıştır. "Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak." Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumluluklarınındın sayılmıştır.[3]

03.07.2005 Tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunun Arsa Ve Konut Üretimini düzenleyen 69. Maddesi:

" Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel

---

[1] Bu hususta tek istisna 4.3.2004 Tarih ve 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" dur. Bu Kanunun amacı, "kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi" olarak belirlenmiştir ve sadece kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan özel bir kanundur.

[2] Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde "Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü", İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde "Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü"; "Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü", "Mesken ve Gecekondu Müdürlüğü", "Kentsel Tasarım Müdürlüğü", Ankara Büyükşehir Belediyesinde "Tarihi Anıtlar Koruma Birimi", "Kentsel Estetik Kurulu" gibi. (GENÇ, 2008, s. 118)

[3] Burada atıfta bulunulan 07.12.2004 tarih ve 5272 sayılı Belediye Kanunun 69 ve 73. Maddeleri esasında ilk somut adımlardır. Ancak 5272 sayılı "Belediye Kanunu" 13.04.2005 tarih ve 25785 S.R.G. de yayımlanan 2004/118 E, 2005/8 K. ve 18.01.2005 tarihli Anayasa mahkemesi kararıyla şekil yönünden Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Aynı kararda iptal kararının resmi gazetede yayımlanmasından başlayarak altı ay sonra yürürlüğe girmesine karar verilmiştir.13.07.2005 tarih ve 25874 S.R.G de yayımlanan 03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı kanunun 85. maddesinin (f) bendi ile yürürlükten kaldırılmıştır. 69 ve 73 maddeler yeni ve yürürlükteki 5393 sayılı "Belediye Kanunu" ile korunmuştur.

kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir.

Arsalar hariç üretilen konut ve işyerlerinin satışı 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir. O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. Bu fıkranın uygulama esasları, İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanacak çerçeve yönetmeliğe uygun olarak belediye meclisleri tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.” ("5393 Sayılı Belediye Kanunu", 2005)

Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanını düzenleyen 73 Maddesi:

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi

Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar

doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır."[1]("5393 Sayılı Belediye Kanunu", 2005)

Hükmünü içermektedir.[2]

Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, gecekondular, eskimiş ve yıpranmış kent dokuları, afet riski olan bölgeler gibi kentsel sorun alanlarının çözümüne yönelik çalışmalar kentsel yenileme / dönüşüm projeleri olarak görülmektedir.

Kentsel yenileme / dönüşümün amacı; imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yasam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleşme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemek olarak ortaya çıkmaktadır.

---

[1]Değişik madde: 17.06.2010-5998 S.K/1.mad.

[2] 1 Mart 2005'te " Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu" adı altında TBMM'ye sunulan taslak, 16 Haziran 2005'te "5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yasatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" adıyla yürürlüğe girmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu bir başka bahara kalmıştır.

Kentsel tasarım ve kentsel dönüşüm farklı kavramlardır. Kentsel yenileme gelişmeleri kentsel tasarım açısından ve kentsel tasarımların nitelik nicelik ve sanatsal yapısı açısından umut vericidir.

Buna karşılık;Kentsel tasarım projelerinin, bütünleştiği imar yapılarının mimarisini yöneltmekte ve sınırlamakta imar planlarından farklı bir anlayışı yoktur.

Plancılarının mimari değer sunan kentlerde tek tek yapıları büyük bir hassaslıkla ele aldıkları, buna karşılık hazırladıkları imar planında bu çalışmalarından genellikle esinlenmedikleri düşünüldüğünde; mimarlık kalitesini düzeltmek ve özgürleştirmek yönünden ne tür kararlar üretebileceğini şimdiden kestirmek kolay değildir.

3..4. Bölüm Sonucu

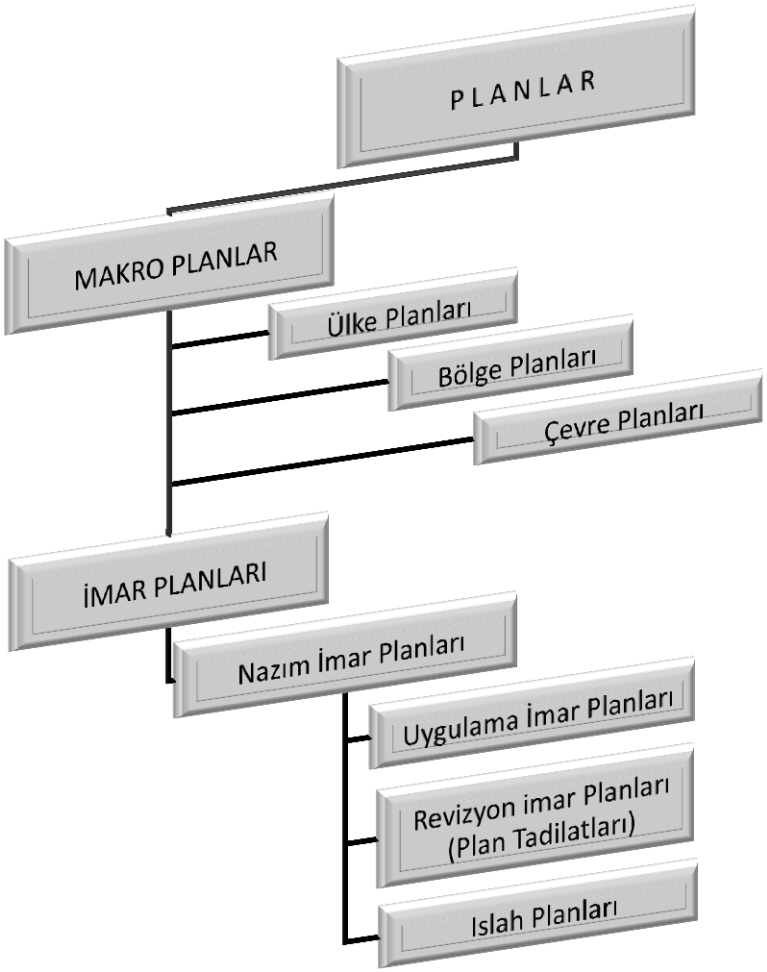
Bugün geldiği noktada kent mekânı biçimlenmesi açısından İmar mevzuatını; yapılanma ile ilgili (imar planları) ve yapı ile ilgili (imar) düzenlemeler olarak kategorize etmek mümkündür.

Ayrıca Türk imar mevzuatında “hukuki öncelikler” ve “plan şekli ve ölçeği” yönünden de hiyerarşik bir yapılanma oluşmuştur. Her iki yapılanma da bir birinden organik olarak farklı olmasına rağmen her ölçekteki planın tabi olduğu hukuki hiyerarşik rejim aynıdır. Bir başka değişle her ölçekteki planlar; öncelikle Anayasaya, devamında kanunlara aykırı olmamak durumundadır.



Şekil 3-3 : Türk İmar mevzuatının hiyerarşik yapısı

"Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik[1]" Nazım ve uygulama imar planlarını[2] bağlarken diğer üst ölçekli planlar (makro planlar) için bir anlam ifade etmez.



Şekil 3-4 : Plan Hiyerarşisi

[1] 02.11.1985 Tarih ve 18916 (Mükerrer) sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girdi.
[2] Revizyon Planları ve İmar Islah Planlarını da Uygulama İmar Planları kapsamında görmek gerekir. Bu planlar her ne kadar farklı planlar da olsa "Uygulamaya esas yönleri ile" uygulama imar planlarıdır.

Günümüzde planların iki ana başlık altında toplandığını görürüz.

- Makro Planlar,
- İmar Planları

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar kanunun "Tanımlar" başlığını taşıyan 5. Maddesinde ise "Nazım İmar Planı" ve "Uygulama İmar Planı" ile beraber 14. Bendinde:"Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır."İfadesi ile "Çevre Düzeni Planı" tanımı da yapılır. ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

Bu planın hangi mercii tarafından yapılacağı 3194 sayılı İmar Kanununda yer almaz.Çevre Düzeni Planları ile ilgili yürürlükteki düzenleme 5393 Sayılı Belediye Kanununun, meclisin görev ve yetkilerini düzenleyen 18. Maddesinin (c) bendinde;

"c) Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır."[1]

İfadesi ile yer alır.[2]("5393 Sayılı Belediye Kanunu", 2005)

---

[1] Değişik Şekli: 01.07.2006 - 5538 S.K/29/b.mad

[2] 2872 sayılı Çevre Kanununun (Değişik şekli: 26.4.2006 – 5491/6 md.) 9. Maddesinin (d) bendi ile Bakanlar Kurulu'na "Özel Çevre Bölgesi" tespit etme yetkisi verilmiştir. (Değişik şekli: 26.4.2006 – 5491/6 md.) Devamında da bu bölgedeki plân ve projelerin hangi bakanlıkça hazırlanıp yürütüleceğini belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. "Bu bölgelere ilişkin plân ve projelerde; 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9 uncu maddesi, 4.4.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun plân onama yetkisini düzenleyen hükümleri, 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8 inci maddesinin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunların korunma alanlarının tespit ve tescili dışında kalan yetkileri düzenleyen hükümleri ile aynı Kanunun 17 nci maddesinin (a) bendi hükümleri uygulanmaz." ("Çevre Kanunu") denmiştir. Bu mevzuat 5393 sayılı Belediye Kanunundaki düzenlemeye kadar "Çevre Düzeni planı" için tartışılmıştır

Son olarak 11.11.2008 Tarih ve 27051 Sayılı Resmi Gazetede "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik" de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ülke planından ise yapılan atıf dışında söz dahi edilmemiştir. Ülke Planlarının tanımı ve hangi merci tarafından yapılacağı belirsizdir. Ayrıca uygulamada imarla ilgili böyle bir plan da bulunmamaktadır. Böyle bir plana birazcık nüans farkı ile 540 sayılı "Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"[1] uyarınca kurulmuş bulunan Devlet Planlama Teşkilatının "amaç" ve "görevleri" arasında (zorlamalı) yorumla yer verilebilir. Bu planları 540 sayılı Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin "Yüksek Planlama Kurulunun Görevleri" başlıklı 5. Maddesinin kapsamında da düşünmek mümkündür.

Ancak muallâk bu plan türleri diğer plan türleri için bağlayıcıdır. "varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olmak" şartı 3194 Sayılı İmar Kanunun tanımlar başlığı altındaki 5. Maddesinde "uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas" kabul edilen "Nazım İmar Planlarının" tanımında yer alır.

Yürürlükteki İmar Kanunu planları;

- Bölge Planları
- İmar Planları

Olarak iki sınıfa ayırırken[2] "Bölge Planları" sadece Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasını düzenleyen 8. Maddesinin (a) fıkrasında:

---

[1] 540 sayılı "Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" 24.06.1994 Tarihinde çıkarılmıştır. Adı geçen KHK' Ye 31.07.2003 Tarih 4968 sayılı "540 Sayılı Devlet Planlama Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile ilaveler yapılmıştır.

[2] 3194 Sayılı imar kanununun Planlama Kademelerini düzenleyen 6. Maddesi: "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir."

“a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.” ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)

Şekliyle yer alır. Başkaca bir düzenlemede içermez.

İmar Planlarının:

- Nazım İmar Planı,
- Uygulama İmar Planı

Olarak ayrımlandığını da yine İmar Kanununda görmekteyiz.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Kapsamını düzenleyen 2. Maddesinin birinci fıkrası; “Bu Yönetmelik hükümleri her tür ve ölçekteki plan yapımına ilişkin esasları kapsar.[1]”, ikinci fıkrası; “Özel kanunlara göre belirlenen alanlarda Kanun ile farklı hüküm getirilmemiş ise plan yapımına dair teknik kurallar konusunda bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir.[2]” Hükmünü içerir. Ancak Tanımları düzenleyen 3. Maddenin[3] 1, 2,3, 4, 5, 6 ve 10 bentlerinde tanımı yapılan planlar içinde makro planlardan “Ülke” ve “Bölge” Planları yer almaz, sadece “çevre Düzeni Planı” ile yetinilmiştir.

Bir şekilde; Ülke ve Bölge planlarına İmar Mevzuatında rastlanmaktadır. Atıflar vardır.

---

[1] Değişik fıkra: 17.03.2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./3. md.
[2] Ek fıkra: 02.09.1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.
[3] 1. Bendin 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. Md. 2. Bendin; 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md., 3. Bendin; 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md., 4. Bendin, 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md., 5. Bendin; 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md. Ve 6. Bendin, 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md. Sindeki değişikliğe göre.

Nazım İmar Planı

(Uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan planlar.)

Uygulama İmar Planı

(İmar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan planlar.)

Revizyon Planı

(Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen planlar.)

İlave Plan

(Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan planlar.)

Mevzii İmar Planı

(Yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planları.)

Plan Değişikliği

(Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri.)

Şekil 3-5 : İmar Plan Türleri ("Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik", 1985)[1]

[1] **02.11.1985 Tarih 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 3. Maddesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6. fıkraları**

Revizyon Planları, İlave Planlar, Mevzi İmar Planları ve Tadilat Planları (Plan Değişiklikleri)hem Nazım hem de Uygulama imar planları için geçerlidir. Bu planlar teknikte bir plan çeşidi olmakla birlikte, pratikte plan sıfatlarıdır. Ve ana planlarının isimleri ile anılırlar. (Örn: 1/5.000 Ölçekli Maltepe E5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Maltepe E5 Kuzeyi Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1.000 Ölçekli E5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı veya 1/1.000 Ölçekli E5 Kuzeyi Revizyon Uygulama İmar Planı gibi.)

Günümüzde imar planları ve varsa plan rapor ve notları yönetmeliklerin üzerinde olduğu için "imar planları – hukuk" ilişkisi plan yapma aşamasında bu noktadan sonra bir anlam ifade etmez.[1] Plan uygulamaları ise yönetmeliklerden etkilenmeye devam ederler.[2]

İmar Plan uygulamaları için temel yönetmelikler olarak yürürlükte bulunan "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" ve "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" bu hususu net bir şekilde belirtir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği[3], adı üzerinde plansız alanlar için çıkarılmıştır ve plansız alanlarda uygulanır ve geçerlidir. Buna rağmen Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kalan Alanları düzenleyen 3. Maddesi[4] "2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur." Amir hükmünü içerir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Genel Hükümler başlığı altında yer alan 2. Maddesinde: "Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, bu Yönetmelikte yer alan diğer hususlar, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde

---

[1] 02.11.1985 Tarih ve 18916 Sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hariç.

[2] İmar planlarında (plan raporları ve notları dâhil) değinilmeyen veya aksine hüküm bulunmayan durumlarda yönetmelikler uygulanır.

[3] Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 02.11.1985 Tarih ve 18916 Sayılı Resmi Gazetenin mükerrer sayısında yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" olan yönetmeliğin ismi 30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı R.G.de yayımlanan yönetmelikle değiştirilmiştir."

[4] Değişik madde: 02.09.1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.

uygulanır.[1]" Denilerek sadece "Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler" istisna tutulmuş ve imar planlarının üstünlüğü esas kabul edilmiştir.[2] ("Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği", 1985)[3]

İmar planları ile şehir plancı ilişkisi, plan yapım aşamasında başlar ve plan onama aşamasında da devam eder. İmar planları kent mekânının biçimlenmesinin temelini oluşturur, esas ve öncelikli altlığıdır. Kentler şekillenirken imar yönünden yetkilerini planlardan alır. Sınırlarını da öncelikle planlardan, devamında da plan uygulamalarını düzenlemeyi amaçlayan yönetmelikler ve yönetmelik yorumlarından alır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 11. Maddesi;

"İmar planının ilgili idarece doğrudan yapılması durumunda ilgili idarenin planlama grubunda veya sözleşmeli olarak istihdam edilenlerin o yerleşmenin imar planlarının hazırlanmasında geçerli olan yeterliliğe haiz olması şarttır.

İlgili idare, planlama grubunda görev alacakları Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür." ("Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik", 1985)

Demektedir.

Burada planlama grubu vurgusu da önemlidir. Şehir plancı için aranan özellik "yeterlilik" dir. Bu husus da Bakanlıkça gözlenecektir.

---

[1] Değişik fıkra: 13.07.2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/1. md.

[2] Ayrıca " imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayrık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait, ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar." Diğer bir istisnadır.

[3] Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 02.11.1985 Tarih ve 18916 Sayılı Resmi Gazetenin mükerrer sayısında yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin birinci maddesi gereğince 2.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Tip İmar Yönetmeliği'nin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiştir."

	YETKİ	İlçe Belediyeleri	İl Belediyeleri	Büyükşehir Belediyeleri	Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri
MAKRO PLANLAR					
Ülke Planları					
Bölge Planları	Y	DPT [3]			
Çevre Düzeni Planları	K		Bel. Meclisi	Bel. Meclisi	
	Y, O				Bel. Meclisi
İMAR PLANLARI	G, O	Bel. Meclisi	Bel. Meclisi	Bel. Meclisi	Bel. Meclisi
Nazım İmar Planları	Y, O, U			Belediye[1]	Belediye[1]
	Y	Belediye	Belediye		
	O	Bel. Meclisi	Bel. Meclisi		
Uygulama İmar Planı	O2, D			Belediye	Belediye
	Y	Belediye	Belediye	Belediye[2]	Belediye[2]
	O	Bel. Meclisi	Bel. Meclisi		
Plan Tadilatı	O2, D			Belediye	Belediye
Parselasyon Planları	O2, D			Belediye	Belediye
	Y			Belediye[2]	Belediye[2]
İmar Islah Planları	O2, D			Belediye	Belediye

Y : Yapmak
G : Görüşme
O : Onaylamak
O2 : Aynen veya Değiştirerek Onamak
K : Kabul Etmek
U : Uygulamak
D : Uygulamayı Denetlemek

([1]) : Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânı

([2]) : nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

([3]) : Gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

Tablo 3-1 : Planlama Süreçlerinde görev ve yetkiler

Planlama sürecinin hiyerarşisine baktığımızda, İmar Planları için Belediyelerin ön plana çıktığını görürüz.

"Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar." ("3194 Sayılı İmar Kanunu", 1985)[1]

Hükmü günümüzde Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerin önemli oranda daralması (azalması)[2] sebebiyle gündemden düşmüştür.

Planlama Süreçlerinde görev ve yetkiler yönünden "belediye" ve "belediye meclisi" ayrımı önemlidir.

Belediyelerin yetkisi "yapmak ve yaptırmak" iken belediye meclislerinin yetkisi "onamak veya kabul etmek[3]" sınırları içinde olması "planlama grubunda görev alacakların yetkinliği" ilkesinin dikkate alındığının bir göstergesidir.

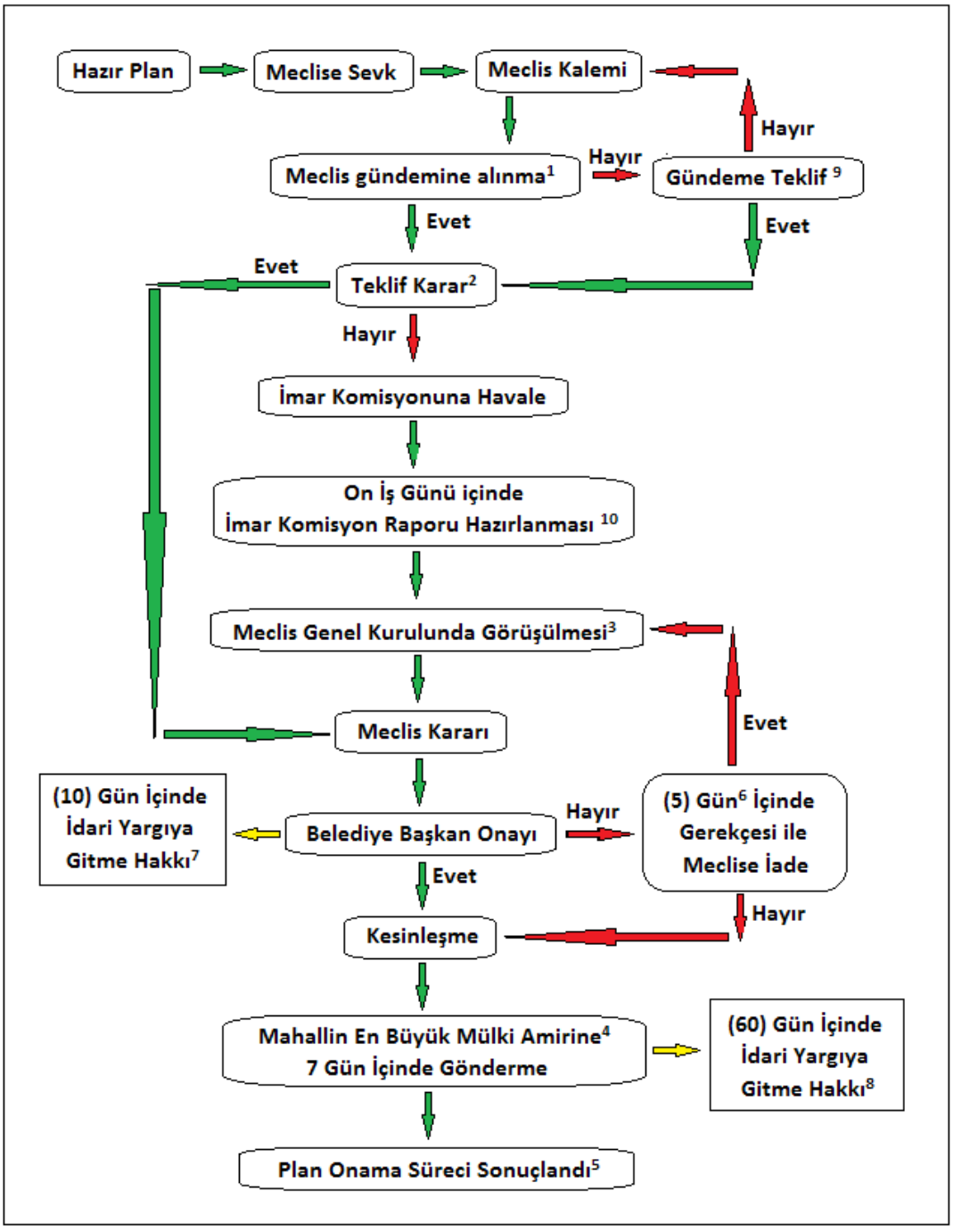
Planlama grubu içinde şehir plancılarla beraber, mimarlar, kent bilimciler, sosyologlar, hukukçular ve planın nitelik ve niceliğine göre ihtiyaç duyulacak diğer meslek mensupları (uzmanlar) yer almalıdır.

---

[1] 3194 Sayılı İmar kanunun Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konmasını düzenleyen 8. Maddesinin dördüncü fıkrası.

[2] Büyükşehir Belediyesi Kanunu (Büyükşehir Belediyesinin Sınırlarını düzenleyen 5. Maddesi gereği; "Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır.
İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır. …) ve ilgili kanuna dayanılarak yapılan düzenlemelerle bu nitelikteki alanlarda önemli oranda azalma olmuştur.

[3] Belediye meclisinin görev ve yetkisi Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı onaylamak iken. Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul etmektir. Bu husus tartışma konusudur. ("5393 Sayılı Belediye Kanunu", 2005), ("5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu", 2004)



Şekil 3-6 : Plan Onama Süreci (Belediyelerde)

(1) Her ayın ilk günündeki belediye meclis gündemi belediye başkanı tarafından belirlenerek en az üç gün önceden üyelere bildirilir ve çeşitli yöntemlerle halka duyurulur.

(2) İmar konuları ile yıllık bütçe dışında kalan gündemdeki diğer konular ile üyelerin teklifleri; toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kabulü hâlinde komisyonlara havale edilmeksizin belediye meclisince görüşülerek karara bağlanabilir

(3) Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.

(4) Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mahallin en büyük mülki amiri, ilçelerde kaymakam, illerde validir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

(5) Plan Kabul veya Ret Edilebilir. Onama Süreci Sonuçlanmıştır. Askı süreci (30 Gün) uygulamayı durdurmaz. Yapılan itirazlarda yine aynı akış şemasına uygun olarak görüşülür. Meclis Kararı 7 Gün İçinde halka duyurulur.

(6) Belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargıya başvurabilir.

(7) İdari yargıya gidilmesi "yürütmeyi durdurma kararı" verilmediği sürece plan sürecini kesintiye uğratmaz. İdari dava sonucu bağlayıcıdır.

(8) İdari yargıya gidilmesi "yürütmeyi durdurma kararı" verilmediği sürece plan sürecini kesintiye uğratmaz. İdari dava sonucu bağlayıcıdır.

(9) Her ayın ilk toplantısında belediye başkanı ve meclis üyeleri belediyeye ait işlerle ilgili konuların gündeme alınmasını önerebilir. Öneri, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kabul edildiği takdirde gündeme alınır.

(10) Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde, konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır.

Şekil 3-7 : Plan Onama Süreci (Belediyelerde) notları

Yukarıdaki planlama süreci Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararların büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edilmesi süreci içinde geçerlidir. Bu durumda hazır plan olarak "ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin karar" kabul edilmelidir. Buradaki istisna "üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden görüşülmeyen kararların onaylanmış sayılmasıdır.[1]("5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu", 2004)

Plan yapma ve onama yetkisi açısından olaya baktığımızda:

- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı,
- Özelleştirme Yüksek Kurulu,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı,
- Çevre ve Orman bakanlığı
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları
- Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu,
- Devlet planlama Teşkilatı,
- Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatı,
- Toplu konut ve Kamu İdaresi başkanlığı,
- Valilikler,
- Belediyeler

Karşımıza çıkarken imar planlarının uygulamaya geçirilmesinin nihai aşaması olan "yapı ruhsatları" Belediyeler, Valilikler ve Köy Muhtarlıkları tarafından verilebilinmektedir.

Plan ve Plan türlerine baktığımızda ne yapılma, ne onama ve nede uygulama sürecinde, bu planların ana amacını teşkil eden kentleşme ve yapılaşmanın (yapı

[1] 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun Meclis Kararlarının kesinleşmesini düzenleyen 14. Maddenin (8) bendi. (06.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı kanunun 3. Maddesindeki değişik şekli).

sanatı) “sanatsal değerlerinin” kaygısına rastlanmamaktadır. Siyasi tercihler, ekonomik çıkarlar ve kamu erkinin anti demokratik tutumu her zaman ön plana çıkmaktadır.

Her kamu tasarrufu gibi, imar planları üzerimdeki kamu tasarrufu; kamu yararı (toplum yararı) savından beslenmektedir.[1] Yasa koyucusu; "taşınmaz mallarınız üzerindeki mülkiyet hakkınızı ve tasarımlarınızdaki yaratıcılığınızı (sanatsal yönünü) kamu yararı nedeniyle sınırlıyoruz." demektedir.

Gerekçe olarak "güzel kent" ve “şehircilik ve planlama ilkeleri” ileri sürülmektedir. Kişiler ve toplum güzel bir kentte yaşamayı yeğlerler, o halde güzel bir kent yaratmak yönündeki çabalar kamu yararınadır, bu amaç için her türlü düzenleme (kısıtlama) kamu eli ile getirilebilir görüşü, teorikte hala geçerliliğini korumaya devam etmektedir.

[1]Hukuki dayanakları Medeni irtifaklar ile idari irtifaklar diye ayrımlamak mümkündür. İmar irtifakları idari irtifaklar içerisinde yer alır. Gerçekten kural olarak medeni irtifaklar rızaya dayanır ve sözleşmeden doğar. Oysa imar irtifakı kanundan doğar ve kamu hukukunu ilgilendirir. İmar irtifakı idarî bir tasarruf niteliğinde olduğundan ihlâli halinde idari yargıya gidilir.

4. BAŞIBÜYÜK KENTSEL YENİLEME ÖRNEĞİ

15.04.2005 Tarih ve 822 Sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararı Maltepe ilçesi için çok önemli kararlar içeriyordu. Öncelikle bu meclis kararı ile: "1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı" kabul edilmişti. Başıbüyük Mahallesini de içine alan bu meclis kararı kendi içinde bazı yenilikler içeriyordu. İlk defa İstanbul genelinde "Kentsel Yenileme Alanı" lejantı kullanılmıştı. Yine Lejantın tanımı da ilk defa yapılmıştı.

Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.04.2005 tarihinde onaylanarak kesinleşen plan, Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğünce 13.06,2005 - 13.07.2005 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.

1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı ile tanımlanan "Kentsel Yenileme Alanı" lejantı plan notlarında:

"Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alanlar:

- Bu alanlarda, bu planda belirlenen yoğunlukların gerektirdiği umumi hizmetlere özgü kentsel donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, yeşil alanlar, v.b.) ile kentsel teknik altyapı alanları, toplam alanın %40'ından az olmamak üzere Kentsel Yenileme Projelerinde belirlenecektir.
- Kentsel Yenileme Projeleri, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak; İlçe Belediyesi tarafından, ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılımlı bir şekilde hazırlanacaktır. Projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profilinin korunması (bölgede

yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşullarının sağlanması) esas alınacaktır.

- Sosyal, ekonomik, fiziki (kentsel tasarım, mimari) ve hukuki boyutları ile düzenlenecek olan Kentsel Yenileme Projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.
- Mevcut ve yatırım programlarına alınmış kamusal donatı (eğitim, sağlık vb.) alanlarında yapıların güçlendirilmesi veya yeniden inşaatları ile bu planın onama tarihinden önce onaylı vaziyet planı ve ruhsatı bulunan inşaatlar hariç olmak üzere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Kentsel Yenileme Projesi onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Dere koruma bandı sınırları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ilgili kurumların görüşlerine göre kesinlik kazanacaktır.
- Bu alanlarda 5272 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- KY-Brüt yoğ. max. 250 k/ha.'dır."
- Konut alanları içerisinde kalan ve ormana bitişik parsellerde orman sınırına yapı yaklaşma sınırı en az 10 m.dir."

Metni ile tanımlanmış. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının beraberinde Kentsel yenileme projesine atıfta bulunmuş her ikisinin onanmasından sonra uygulama yapılabilineceği esası getirilmiş, 5272 sayılı Belediye kanunun 73. Maddesine göre uygulama yapılacağı hükmünü de plan tanımında yer almıştır.[1]

15.04.2005 Mecliste kabul tarihi, 16.04.2005 onama tarihi olan plan ve plan notu, Kabul tarihimden iki, onama tarihinden bir gün önce 13.04.2005 tarih ve 25785 Sayılı resmi gazete yayınlanan ve 18.01.2005 Tarihli Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilen 5272 sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesine ilgi kurması ile skandaldır.

---

[1] Bkn. Sayfa 135, dip not (3) ve sayfa 136-139' de 5393 sayılı kanunun 73. Maddesinin tam metni.

Ayrıca maddenin içeriği incelendiğinde kurulan ilgi de skandaldır.

Başıbüyük Mahallesi için yeni ve sıkıntılı bir sürecin başlamasına sebep olan ihmaller zinciri 2011 yılına girildiği şu günlerde dahi ilk günlerdeki belirsizliğini korumaktadır.

4..1. Maltepe

İstanbul’ un;

52 Km2 Yüzölçümü,

18 mahallesi,

415.000 Nüfusu ile

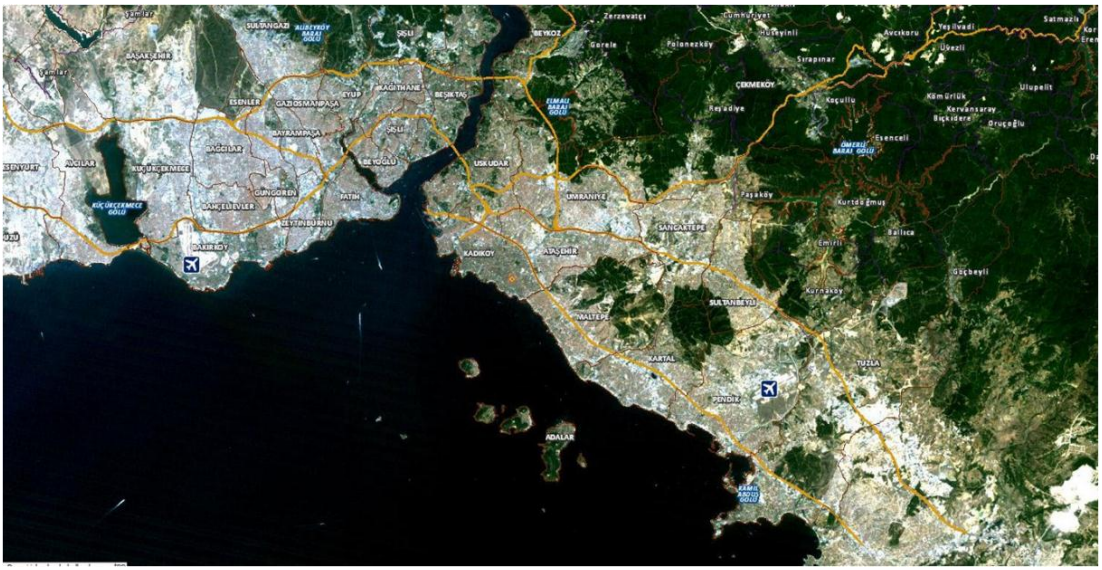
Kıyısı en uzun ilçelerinden biri.

Maltepe'nin tarihi Bizans İmparatorluğu'na dayanmaktadır.

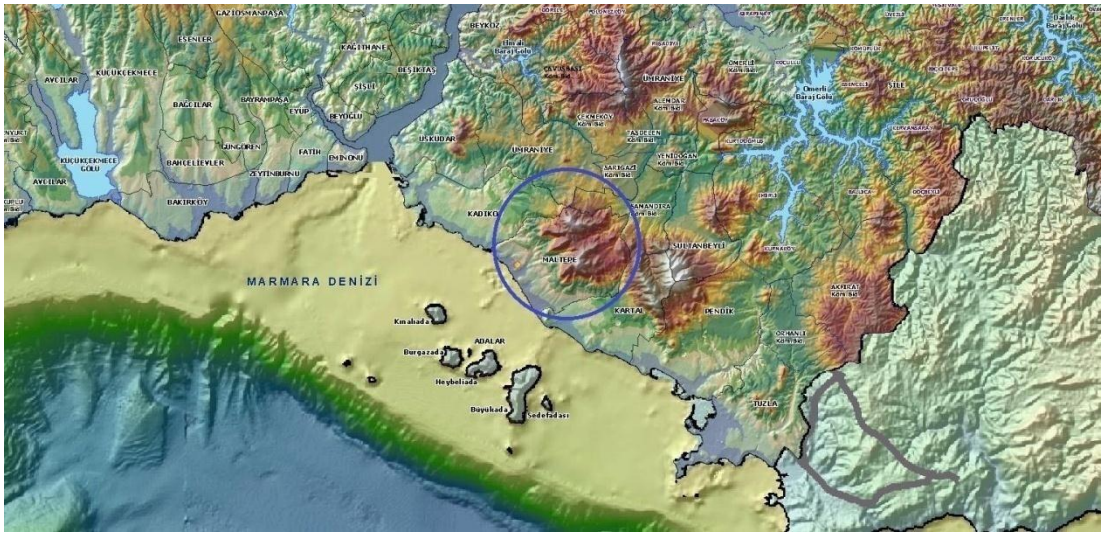
O devirlerde adının "Bryas" veya Latince adıyla "Urias" olduğu söylenir.

Bryas adının tarihçiler tarafından Küçükyalı'da eski Akduman pınar’ ı yakınlarında bulunan Bryas Sarayı harabelerinden aldığı belirtilmekte ise de kesin kanıt yoktur. (EYİCE, 1959)

Bu yüzyılda "Obnias"veya"Abrias" adı ile anılan bu kasabanın harabeleri 1540 yılında ünlü Fransız nebatatçısı ve seyyahı Pierre GYLLİ tarafından Dragos eteklerinde görülerek tespit edilmiştir.



Resim 4-1 : İstanbul 2006 Uydu Fotoğrafı (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Harita 4-1 : İstanbul (Fiziki) Haritasında Maltepe İlçesinin konumu(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)

Diğer bir bilgiye göre ise Bizanslıların tarihinde "Pelekanon" dur.

Pelekanon adı üzerinde duran tarihçiler ise 3. Andronikos ile Orhan Gazi arasındaki savaşın (1329-1330) Maltepe ve çevresinde olduğunu söylemektedirler.

Bu görüşün kaynağı ise ünlü tarihçi Hammer' dir. (AKSEL, 2005)

Yapılan bütün bu araştırmalar, Maltepe yüzyıllardır önemli bir yerleşim bölgesi olduğunu ortaya koymaktadır.

Bu günkü Maltepe 16. yüzyılda burada kurulmuştur. Bu küçük sınır kasabasının 1509 yılındaki depremde yıkıldığı sanılmaktadır.

Bu günkü Maltepe adının ise "Höyük Tümülüs" (içinde hazine ve define veya küp dolu altınların yığıldığı tepe) Yığmatepe anlamından geldiği sanılmaktadır.

Kocaeli Yarımadası'nın Türkler tarafından fethinden sonra Türkler Dragos' la ilgili birkaç efsaneye dayanarak bu ismi vermiştir.

Tarihçi Hammer bu kıyı şeridindeki bütün tepelere "Maltepe denildiğini söylemektedir.

Ayrıca; bir süre Dragos Çayı Anadolu Selçukluları ile Bizanslılar arasındaki sınır olarak kabul edilmiştir.

Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılmasından sonra Maltepe ve Çevresi yine Bizanslıların egemenliği altına girmiştir.

Orhan Gazi'nin döneminde Türk egemenliğine alınmıştır.

İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra Maltepe'nin tarihi konumu daha da artmıştır.

Bağdat yolu üzerinde olan Maltepe’ nin Osmanlı Ordusu'nun Üsküdar'dan sonra ikinci ordugâh yeri olduğu bilinmektedir.

Fatih Sultan Mehmet’in 300.000 bin kişilik ordusunun başında 27 Nisan günü Üsküdar'a geçtiği ve burada hastalanıp birkaç gün istirahatten sonra tekrar yola çıktığı, Üsküdar'la Gebze arasındaki Tekfur Çayırı ve Sultan Çayırı diye anılan Hünkâr Çayırı Mevkii'nde tekrar hastalanıp 3 Mayıs 1481 de öldüğü İsmail Hami Danişment tarafından yazılmıştır. (Kolektif, 1995)

Danişment’ e göre bazı Osmanlı kayıtlarında Hünkâr Çayırı Maltepe'dedir.

Evliya Çelebi'nin Seyahatname adlı eserinin 1. Cildinde de Fatih Sultan Mehmet'in Maltepe yakınlarında öldüğü ifade edilmektedir.

Osmanlı döneminde Maltepe askeri konaklama yeri olarak önemli bir mevki idi. 18. yüzyıl Kazasker Feyzullah Efendi'nin çabalarıyla Maltepe daha da gelişerek yeni bir çehreye bürünmüştür.

Eski Maltepe'nin Feyzullah Efendinin Çiftliği olduğu söylenir.

Kayış Dağı memba Suyunu Maltepe'ye toprak künklerle Feyzullah Efendin getirmiş bununla da yetinmeyip bu günkü Feyzullah Camii'nin yanındaki asmalı kahvenin önünde bulunan çeşmeyi de kendisi yaptırmıştır.

Maltepe'de ilk cemiyet 1910 yılında Uhuvvet-i Osmaniye adı altında Miralay Süreyya İlmen tarafından kurulmuştur.

Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Selanik, Drama, Kavala ve Serez Yöresinden Türkiye'ye mübadele ile gelen Türklerin 1500'ü Maltepe'ye yerleşmiştir.

Maltepe büyük bir yangın geçirmiş bütün ahşap evlerle birlikte Feyzullah Efendi Cami’de yanmıştır.



Resim 4-2 : 1960' larda sahilden Maltepe' ye bakış (Fondaki camii Feyzullah Efendi Camiidir)(http://www.maltepe.bel.tr)



Resim 4-3 : 1960' larda sahilden Maltepe' ye bakış (Foto Bahri ÖZKAN)

Belediye ilk 1928 yılında kurulmuş olup İstanbul'un en eski belediyeleri arasında yer almıştır.

Maltepe'nin İmar Planı ise 1945'te yapılmıştır.

İmar Planından sonra Maltepe'nin yerleşim bölgesi demiryolu hattı olmuş 1960' tan sonra da yerleşim daha yukarılara dağılmış olup E-5 üstünde de hızlı bir gelişme kaydetmiştir. (EYİCE, Bryas Sarayı, 1959)

12 Eylül 1980 Sonrası Maltepe Belediyesi 09.02.1981 tarih ve 57 sayılı bildiri ile İstanbul Anakent Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür.

1960 yılında kurulan Küçükyalı Belediyesi de kaldırılarak Maltepe'ye bağlanmıştır.

Daha sonra 25.03.1985'te Kartal Belediyesi'ne bağlanmıştır.

1992 yılında Maltepe Kartal İlçesi'nden ayrılıp müstakil ilçe olmuş, aynı yıl 1 Kasımda "Ara Yerel Seçimleri" neticesi Maltepe'de ikinci kez belediye kurulmuştur.

İstanbul 1950'li yıllarda giderek hızlanın bir göç olgusu ile karşılaşmıştır. Maltepe İlçesi de göç dalgasından oldukça fazla etkilenmiştir. Göç ile Maltepe'ye gelen nüfus, özellikle iskân edilmemiş alanlarda, gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Ankara Asfaltı kenarındaki sanayi tesislerinde çalışanların kurdukları gecekondu yerleşmelerinin zamanla gelişmesi, İstanbul'daki birçok semt gibi Maltepe'nin de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır.

Eski adı E-5 ve Ankara Asfaltı olan D-100 Karayolunun doğu ve kuzeyinde kurulan gecekondular kısa zamanda Başıbüyük, Gülsuyu ve Gülensu mahallelerinin

oluşmasına neden olmuştur. (Kollektif, "1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu", 16.04.2005)

Bu gün tartışılan konu “Başıbüyük Kentsel Dönüşüm” örneğidir.



Resim 4-4 : Adalar vapurundan Maltepe' ye bakış(Burç, 2004)

4..2. Başıbüyük Mahallesi

Maltepe ilçesinin;

10,17 Km2 Yüz Ölçümü,

16.800 Nüfusu ile en eski yerleşim birimlerindendir.

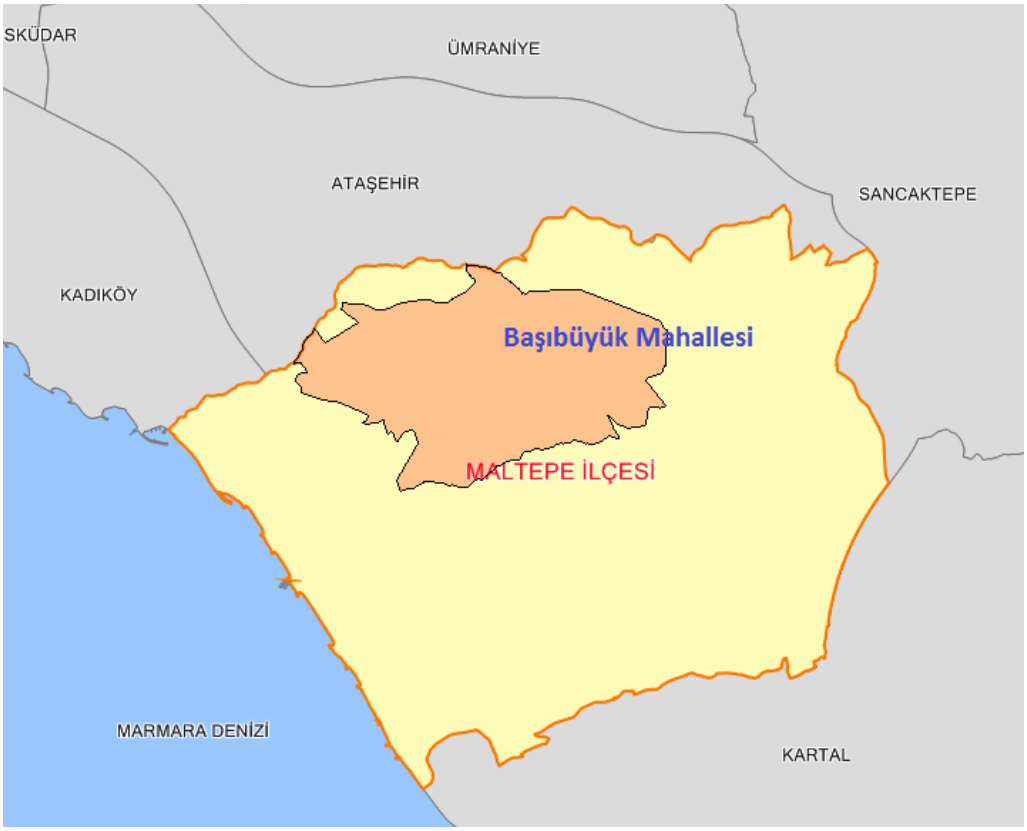
İstanbul‘ un en yüksek tepelerinden bir tanesi olan Kayış dağının (432 m) eteklerinin uzantısında kurulmuştur. Denizden yüksekliği ortalama 275 m dir.



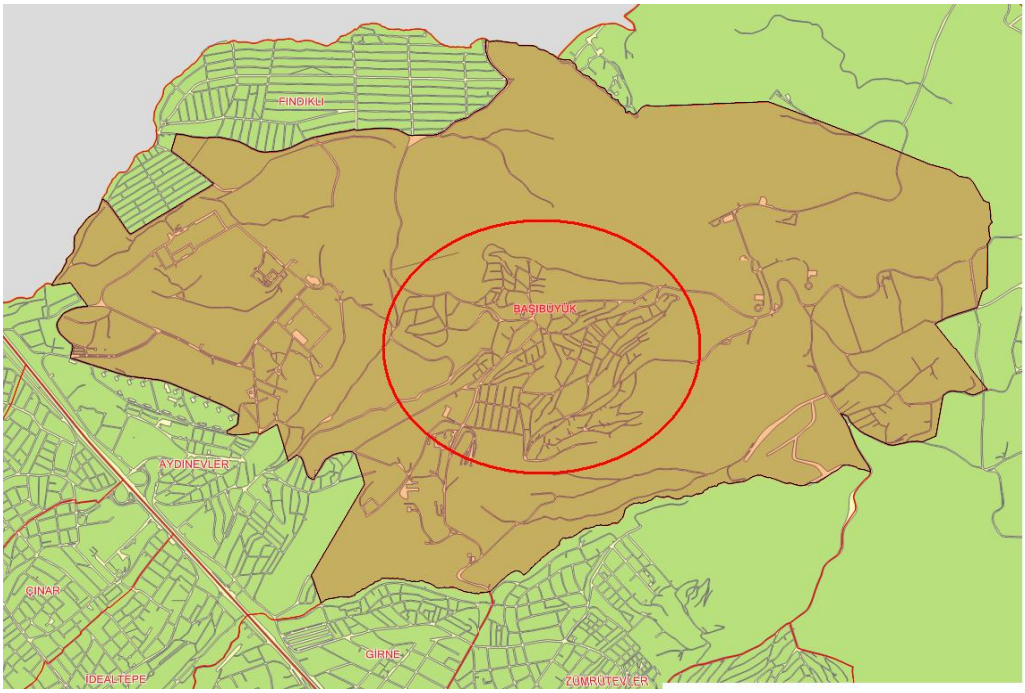
Plan 4-1 : Maltepe İlçesi(http://www.maltepe.bel.tr)



Resim 4-5 : Maltepe İlçesi uydu görüntüsü (2006)(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Plan 4-2 : Maltepe İlçesi içinde Başıbüyük Mahallesinin Konumu(http://www.maltepe.bel.tr)



Plan 4-3 : Başıbüyük' de yerleşim(http://www.maltepe.bel.tr)



Plan 4-4 : Başıbüyük' de hâlihazır yerleşim(http://www.maltepe.bel.tr)



Resim 4-6 : Uydudan Maltepe' de Başıbüyük' ün konumu(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Resim 4-7 : Uydudan Başıbüyük (1982) (http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Resim 4-8 : Uydudan Başıbüyük (1982)(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)


Orman Yolu
Orman Yolu
Mezarlık Cad.
Mezarlık Cad.
Atatürk Cad.
Atatürk Cad.
Atatürk



Resim 4-10 : Başıbüyük' den bir kesit(İNCE, 2008)



Resim 4-11 : Başıbüyük' den bir kesit (Proje Alanı)

4..2. 1. Tarihçe

Osmanlı imparatorluğunun da ötesine uzanan bir tarih ve kültür birikimine sahiptir.

Osmanlı İmparatorluğu ile birlikte birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış tarihi bir köydür.

Yaklaşık 1200-1300 yıllarına kadar inen bir geçmişe sahiptir.

1329 yılında Osmanlı imparatorluğu döneminde 3. Andronikos ile Orhan Gazi arasındaki savaşın Maltepe ve çevresinde olduğu, Orhan beyin ordusunu Başıbüyük de konuşlandırdığı, burasını gözetleme tepesi ve üs olarak kullandığı söylenmektedir.

O dönemlerdeki ismi Başbuğ köyüdür.

Başıbüyük' de Ceneviz döneminden kalma kale yıkıntısı ve sarnıç, Bizans imparatorluğu döneminde kilise olup 1426'dan beri camii olarak kullanılan Başıbüyük merkez camisi mevcuttur. (EYİCE, 1959)



Resim 4-12 :Başıbüyük' de Ceneviz döneminden kalma sarnıç(http://www.maltepe.com.tr)



Resim 4-13 : Başıbüyük' de Ceneviz döneminden kalma kale yıkıntısı(http://www.maltepe.com.tr)



Resim 4-14 : Maltepe Başıbüyük mahallesi Merkez camii(İNCE, 2008)



Resim 4-15 : Başıbüyük mahallesi Merkez camii ve minaresi(İNCE, 2008)

Ayrıca bunlardan başka Başıbüyük' de Daver Baba adıyla anılan, 1350-1375 yılları arasında kurulduğu bilinen birde tekkede bulunmaktadır. (KOÇU R. E., 1994)

XVIII yüzyılda burada şeyhlik postunda oturan Daver Baha'dan dolayı bu adı almıştır.



Resim 4-16 : Daver Baba Tekkesi
(http://www.maltepe.com.tr, "Osmanlı Dönemi")

Zamanın etkisiyle bugün tamamen yıkık bir durumda bulunan tekke, Bağdadi yapının tipik bir örneğidir. Eğik bir zemin üzerine yapılmıştır. Tek katlıdır. Ön bölümünün bir parçası iki ahşap direğin üzerine oturtulmuştur. Soldaki kapıdan geniş bir taşlığa girilir. Burası mutfak ve yemek odası olarak yapılmıştır. Tuvalet ve gusülhanesi karşıdadır. Yerleri tahta olan aralığa bir taşlıktan, buradan da derviş odasına ve mescide geçilir. Türbe mescitte Daver Baha'nın kabri vardır. Sanduka Evkaf İdaresi'nce kaldırılmışsa da yeri durmaktadır. Mescidin mihrabı dışarıya doğru

üç köşeli bir çıkıntı oluşturmaktadır. İki yanında ve sağ yan duvarda birer pencere bulunmaktadır. (KOÇU R. E., 1994)



Resim 4-17 : Daver Baba Tekkesi
(http://www.maltepe.com.tr, "Osmanlı Dönemi")

Tekkenin yanında eski bir ayazma olduğu bilinmektedir. Kaynağın suyu bol ve tatlıdır.

Geçmişte de Başıbüyük köyüne suyun buradan gittiği söylenmektedir. Ayrıca ayazmanın önünde küçük bir çeşme olup kitabesinde "Ve mine'l-mai külli şen'in hayy-sene 1279" yazısının okunduğu, Buna göre çeşme miladi 1862 yılında yaptırıldığının söylenebileceği yazılmıştır. (KOÇU R. E., 1994)

Daver Baba Tekkesi 1826 yılında Yeniçeri Ocağı kaldırıldığında bütün Bektaşi tekkeleriyle birlikte kapatıldıysa da 1840 yılından sonra Sultan Abdülmecit döneminde Nakşibendî tekkesi görünümü altında, ama yine Bektaşi tekkesi olarak açılmıştır. Cumhuriyet döneminde tekke ve zaviyelerin kapatılmasıyla da bu niteliği tarihe karışmıştır. Bugün, bütün benzerleri gibi bir din büyüğünün yattığı kutsal türbe niteliği taşımaktadır. (GÜLÇİÇEK, 2010)

1963 yılında Başıbüyük' de 24 hanenin bulunduğu, Narlıdere, (Aydınevler Mahallesi), İnönü Çiftliği (Esenkent Mahallesi) örneğinde olduğu gibi, çiftlik yaşantısının hâkim olduğu hanelerde birkaç ailenin beraber kaldığı söylenmektedir. Ortalama 17-18 kişilik nüfusa sahip bu haneler, tarım ve hayvancılık ile uğraştıkları görülmektedir.

1966 yılına gelindiğinde nüfus 50 haneye çıkmıştır.

1966 Minibüs hattı,
1968 de elektrik ve televizyon,
1992 yılında telefon,
2005 yılında da doğalgaz Başıbüyük' e gelmiştir.

Başıbüyük 1874 yılında ve onu takip eden Cumhuriyetin ilk yıllarında köy statüsündedir.

1980 ve öncesinde mücavir alan sınırları içerisinde yer alır.
1982 de tekrar köy statüsüne kavuşur.
1992 yılında ise bağlı olduğu Kartal ilçesinden ayrılarak Maltepe Belediyesinin Mahallesi olmuştur.

Halkın büyük kısmı inşaat sektöründe çalışmaktadır.

4..2. 2. Nüfus

Başıbüyük' e ait nüfus bilgileri 1960'lı yıllardan sonrasını içermektedir.

Tarihsel bir köy olmasına karşın, mezra-oba yerleşiminden dolayı hane sayısı ile anılmıştır.

1963' de 24 Hane,
1966' da 50 Hane,

Bilinen nüfus bilgileridir. Resmi nüfus dökümü ise:

Başıbüyük mahallesi Yıllara Göre Nüfus (TÜİK, 2010)		
Yıllar	**Nüfus (Kişi)**	**Yıllık Artış %**
1965	1.015	
1970	896	-2%
1975	1.490	13%
1980	**5.301**	**51%**
2000	13.646	8%
2007	16.873	3%

Tablo 4-1 : Yıllara göre Başıbüyük Mahallesi Nüfusu (TÜİK, 2010)

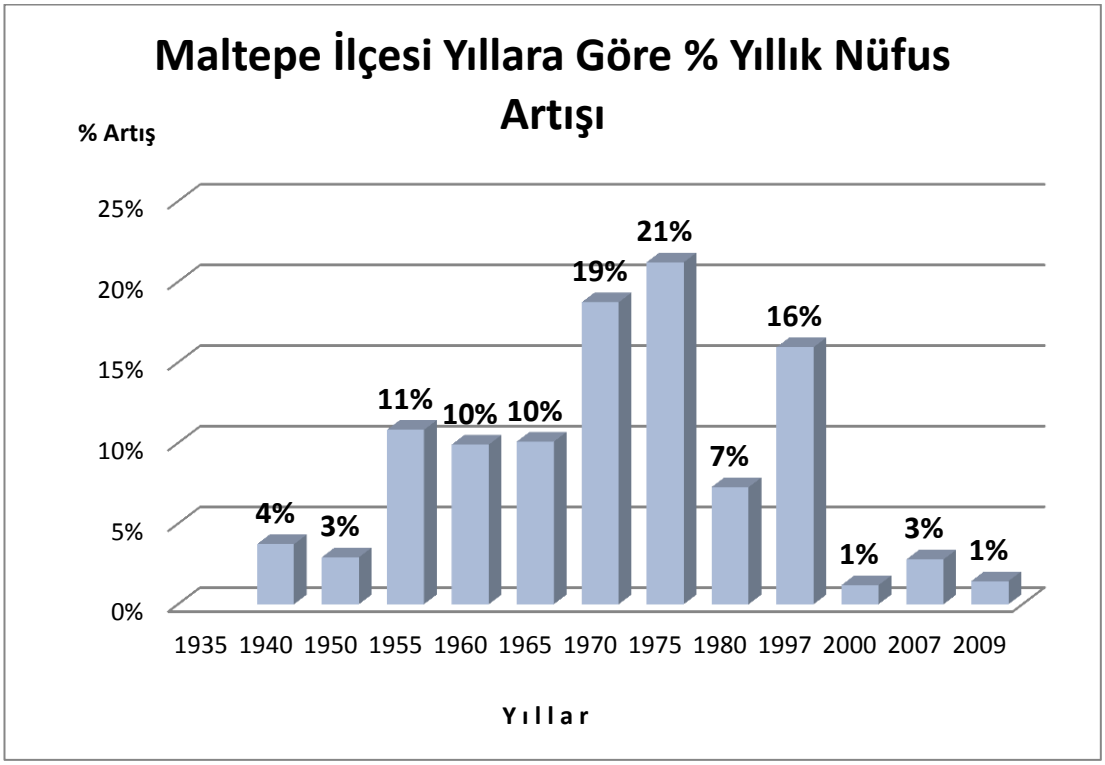
Şeklindedir.

Bağlı olduğu Maltepe Nüfusu ile kıyasladığımızda, doğal olarak nüfus hareketinde paralellik vardır.

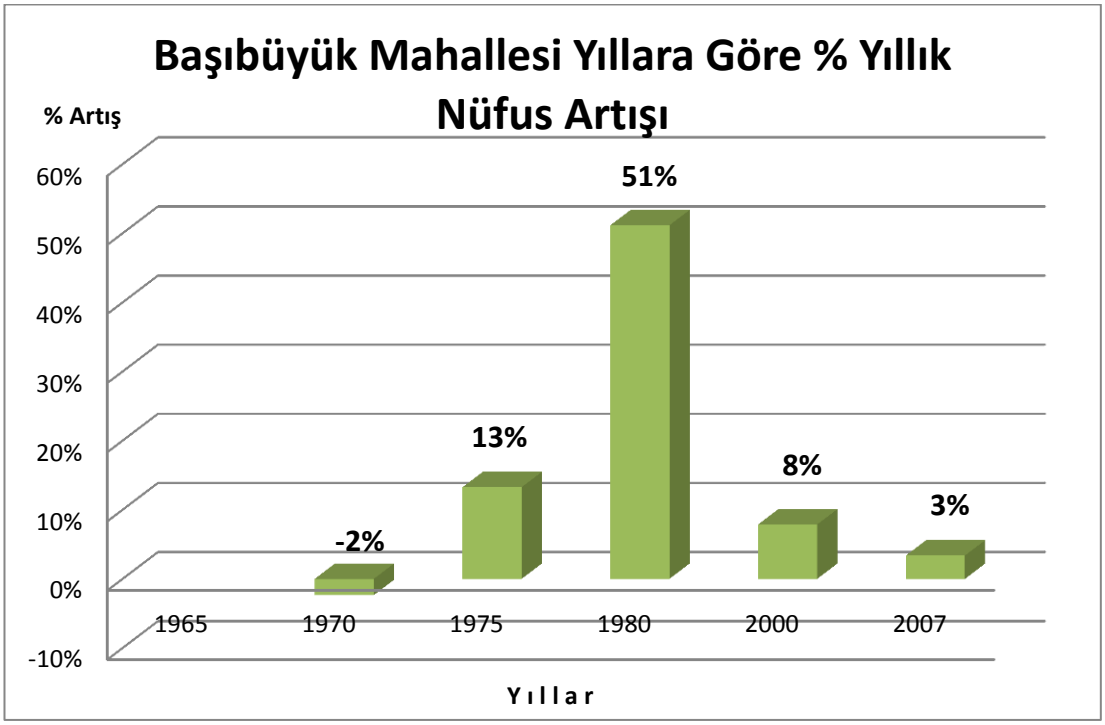
Maltepe İlçesi Yıllara Göre Nüfus (TÜİK, 2010)		
Yıllar	**Nüfus (Kişi)**	**Yıllık Artış %**
1935	3.131	
1940	3.714	4%
1950	4.797	3%
1955	7.391	11%
1960	11.052	10%
1965	16.626	10%
1970	32.196	19%
1975	**66.343**	**21%**
1980	90.439	7%
1997	335.539	16%
2000	347.472	1%
2007	415.117	3%
2009	427.041	1%

Tablo 4-2 : Yıllara göre Maltepe İlçesi Nüfusu (TÜİK, 2010)

Ankara Asfaltı kenarındaki sanayi tesislerinde çalışanların kurdukları gecekondu yerleşmelerinin zamanla gelişmesi, İstanbul'daki birçok semt gibi Maltepe'nin de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bunun yanında giderek hızlanın bir göç olgusu ile de karşılaşmıştır. Maltepe İlçesi de göç dalgasından oldukça fazla etkilenmiştir. Göç ile Maltepe'ye gelen nüfus, özellikle iskân edilmemiş alanlarda, gecekondu mahalleleri oluşturmuştur. Eskiden E-5 ve Ankara Asfaltı denen D-100 Karayolunun doğu ve kuzeyinde kurulan gecekondular kısa zamanda Başıbüyük, Gülsuyu ve Gülensu mahallelerinin oluşmasına neden olmuştur. (Kollektif, "1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu", 16.04.2005)



Grafik 4-1 : Maltepe İlçesi Yıllara Göre % Yıllık Nüfus Artışı



Grafik 4-2 : Başıbüyük Mahallesi Yıllara Göre % Yıllık Nüfus Artışı

4..2. 3. Morfoloji

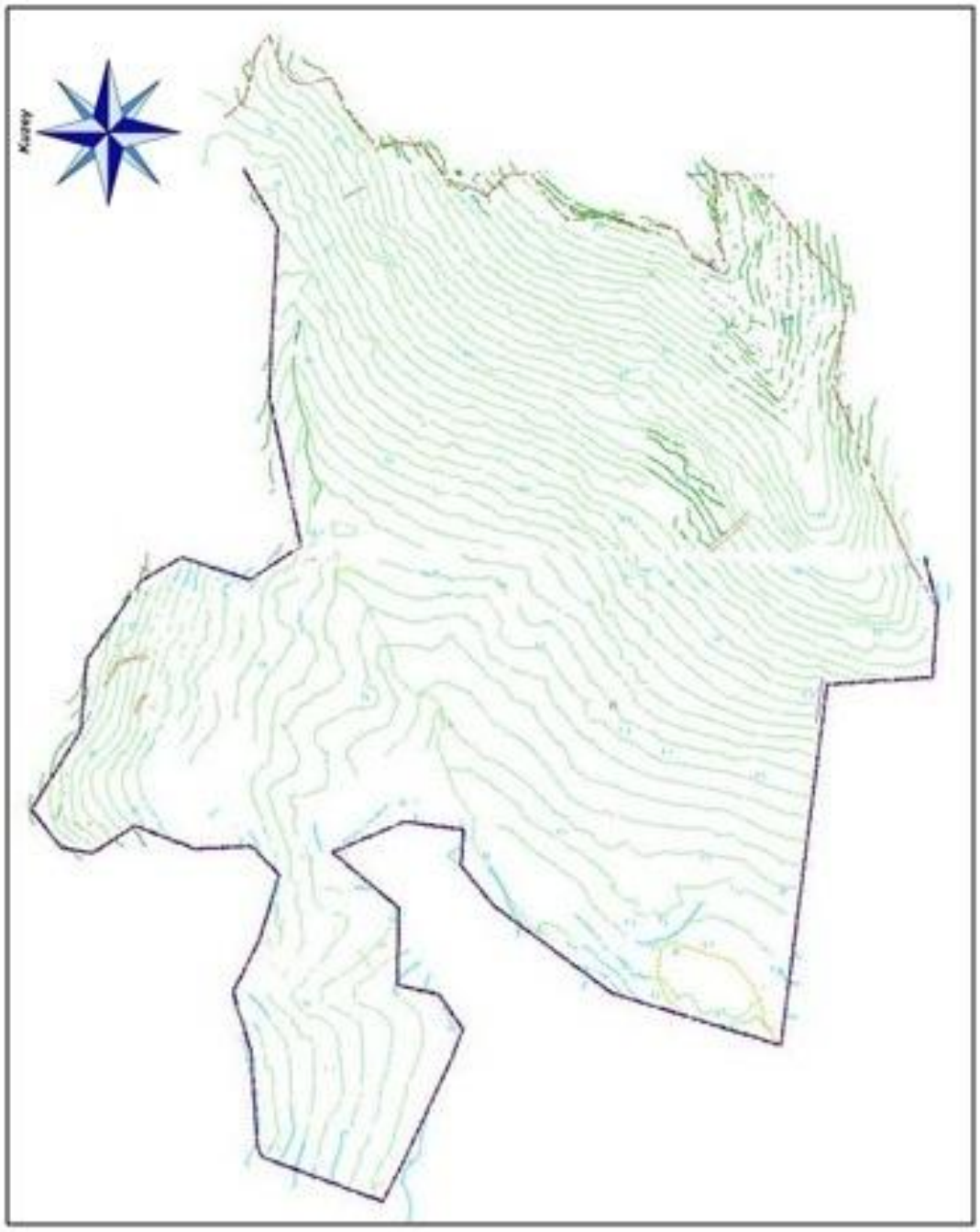
Başıbüyük planlamaya eşik oluşturacak oranlarda eğimli bir araziye sahiptir.

Alanın bölgeye oranla yüksek konumda olmasının şehir ve deniz manzarası sunması nedeniyle seyir terasları ve teras yapılara olanak sağlama potansiyeli mevcuttur.

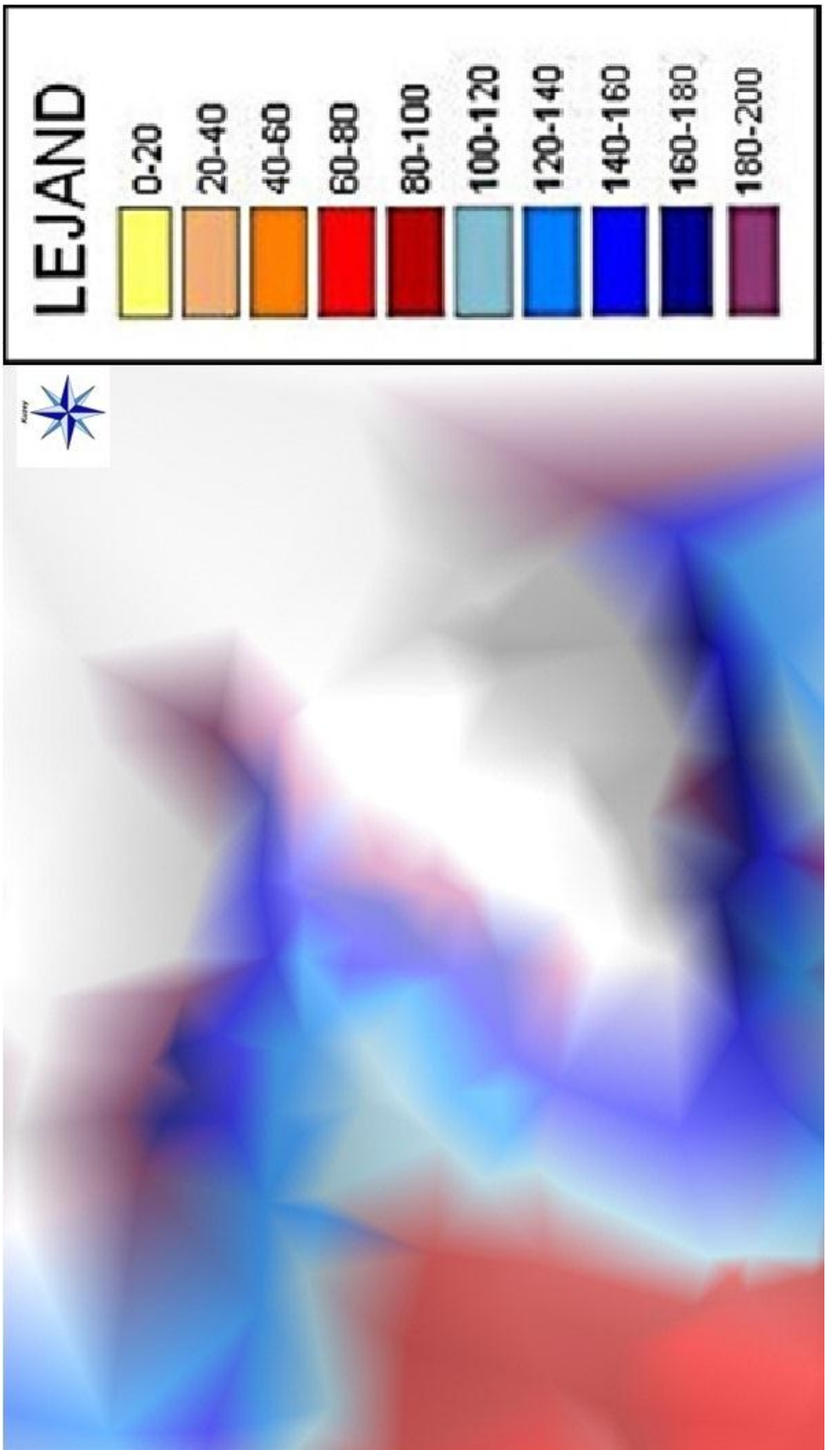
Alan, güneybatıdan başlayan ve kuzeydoğu yönünde yükselen Taşocağı Sokak ve 2. Mağara sokak güzergâhınca oluşan ve kıyıya dik uzanan sırt bölgesinden itibaren iki yana yönlenme göstermektedir.

Bu yönlenmelerden güneydoğu bölgesi sırt güzergâhını oluşturan bölgeler ile kuzey batı yönlenmesinin batı kesimleri ile sırt bölgesine yakın bölgeleri hâkim konumları itibariyle şehir ve deniz manzarasından yararlanabilmektedir.

Alanın kuzeybatı yönelimine sahip diğer kısımları (kuzeyde kalan bölgeler) konumları itibariyle daha düşük kotlarda olduklarından bu avantajlardan kısmi yararlanabilmektedir.(Kollektif, "1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu", 16.04.2005)



Harita 4-2 : Başıbüyük Eş Yükselti Eğrisi
(Maltepe Belediyesi, 2008)



Harita 4-3 : Başıbüyük Eş Yükselti Grafisi(Maltepe Belediyesi, 2008)

4..2. 4. Yerleşim ve Yapısal Doku

Başıbüyük 1992 yılına kadar statü olarak köydü. Köy döneminden kalma alışkanlıklar hala devam etmektedir. Bu alışkanlıklardan biri de bazı mevkilerin hala köy döneminden kalma isimleri ile ve mahalle olarak isimlendirmeleridir. Başlıca mahalleleri (Mevkileri)

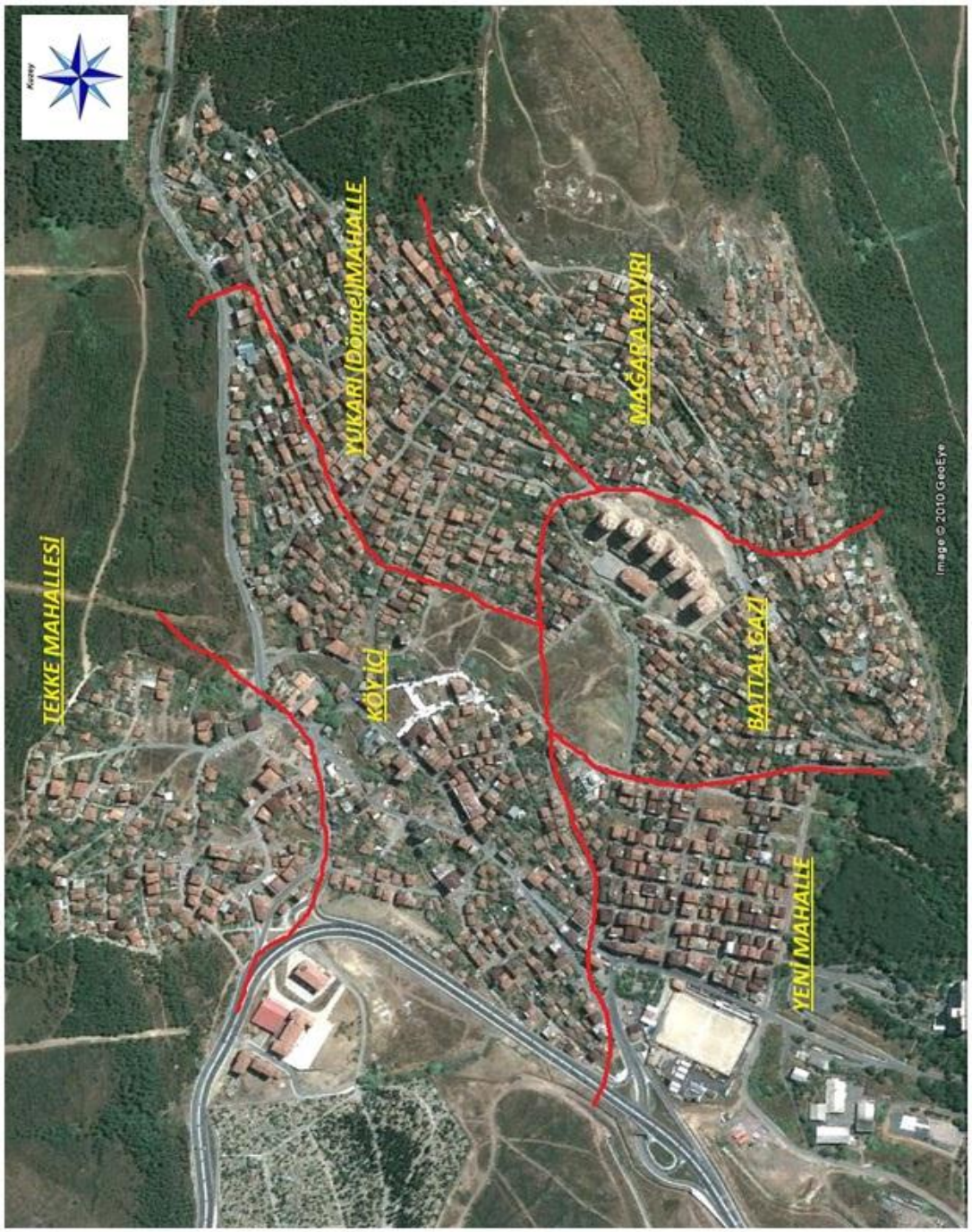
1. Köy İçi,
2. Tekke Mahallesi,
3. Battal Gazi Mahallesi,
4. Yukarı (Döngel) Mahallesi,
5. Yeni Mahalle,
6. Mağara Bayırı

Dır.

Başıbüyük' deki büyümeyi görmek için 2000-2009 arası yerleşke bilgileri analizine bakmak yeterlidir. Yapı yoğunluğundaki artış dikkat çekicidir.Yapı yoğunluğundaki artışa karşın, İş yeri sayısındaki düşüş de dikkat çekicidir.

Başıbüyük Yerleşke Bilgileri			
	2000 Yılı	**2009 Yılı**	**% Değişim**
Cadde Sayısı (Adet)	11	11	% 0
Sokak Sayısı (Adet)	86	92	% 7
Bağımsız Yapı (Bina) Sayısı (Adet)	**1.930**	**2.742**	**% 42**
Bağımsız Bölüm (Daire) Sayısı (Adet)	**3.931**	**5.667**	**% 44**
İş Yeri Sayısı (Adet)	183	154	-% 16
Nüfus (Kişi)	13.646	16.873	% 24

Tablo 4-3 : Başıbüyük Yerleşke Bilgileri



Resim 4-18 : Başıbüyük yerleşim



Resim 4-19 : Yapısal Doku, Başıbüyük Caddesi



Resim 4-20 : Yapısal Doku, Aydın Sokak


(a)
(b)



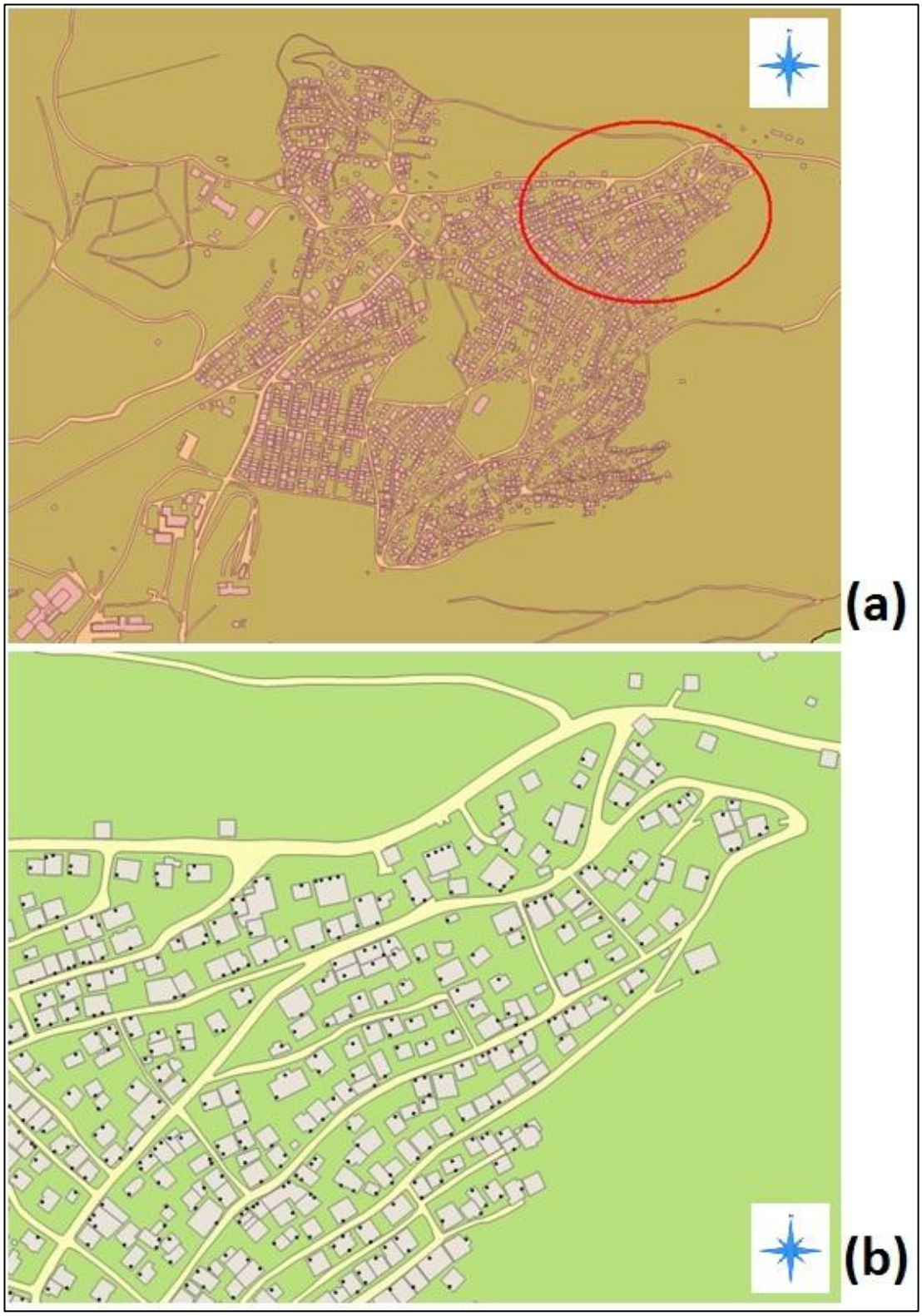
Plan 4-5 : Tekke Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Resim 4-21 : Yapısal Doku, Yazgan Sokak



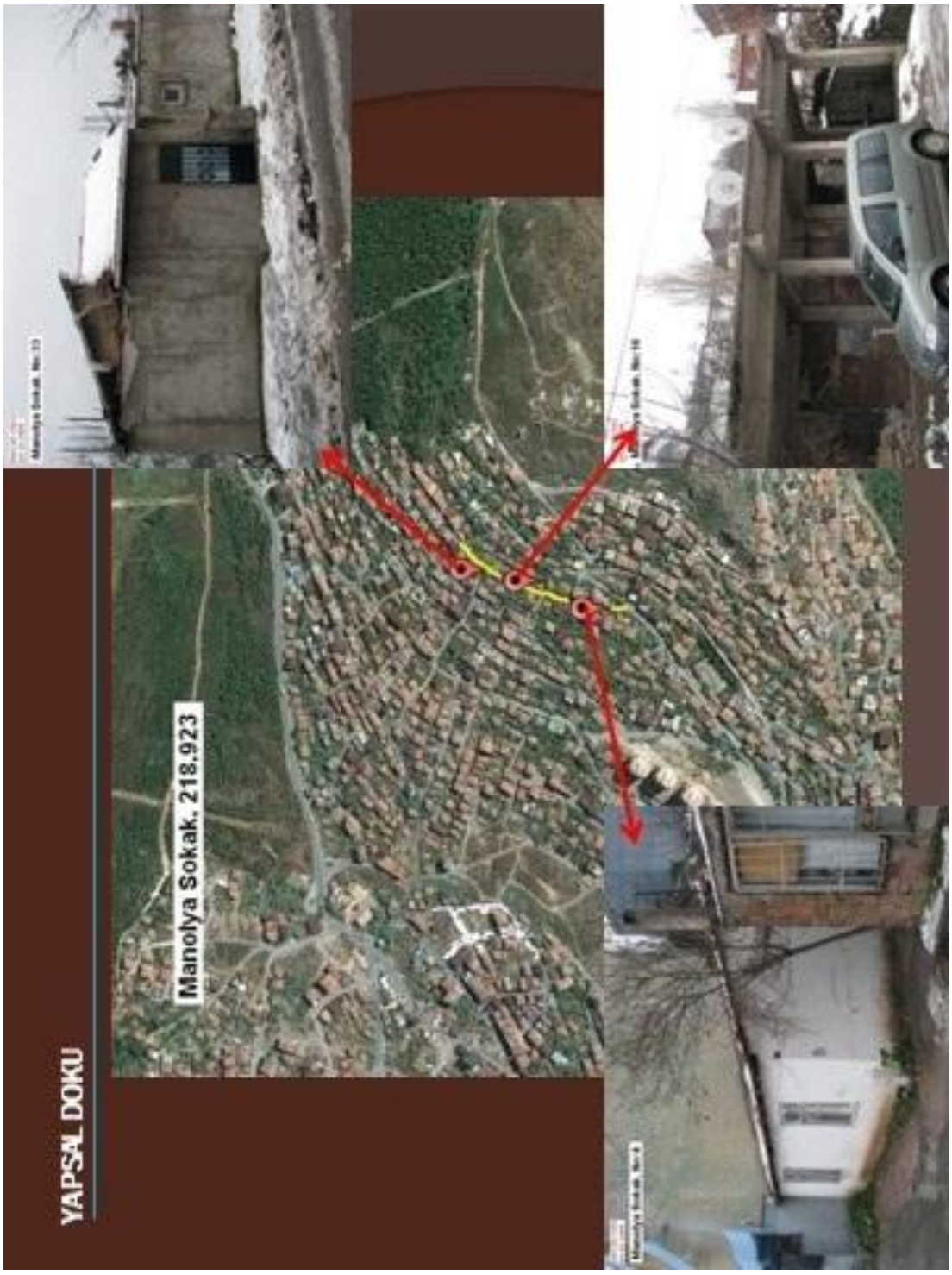
Resim 4-22 : Yapısal Doku, Yıldız Sokak



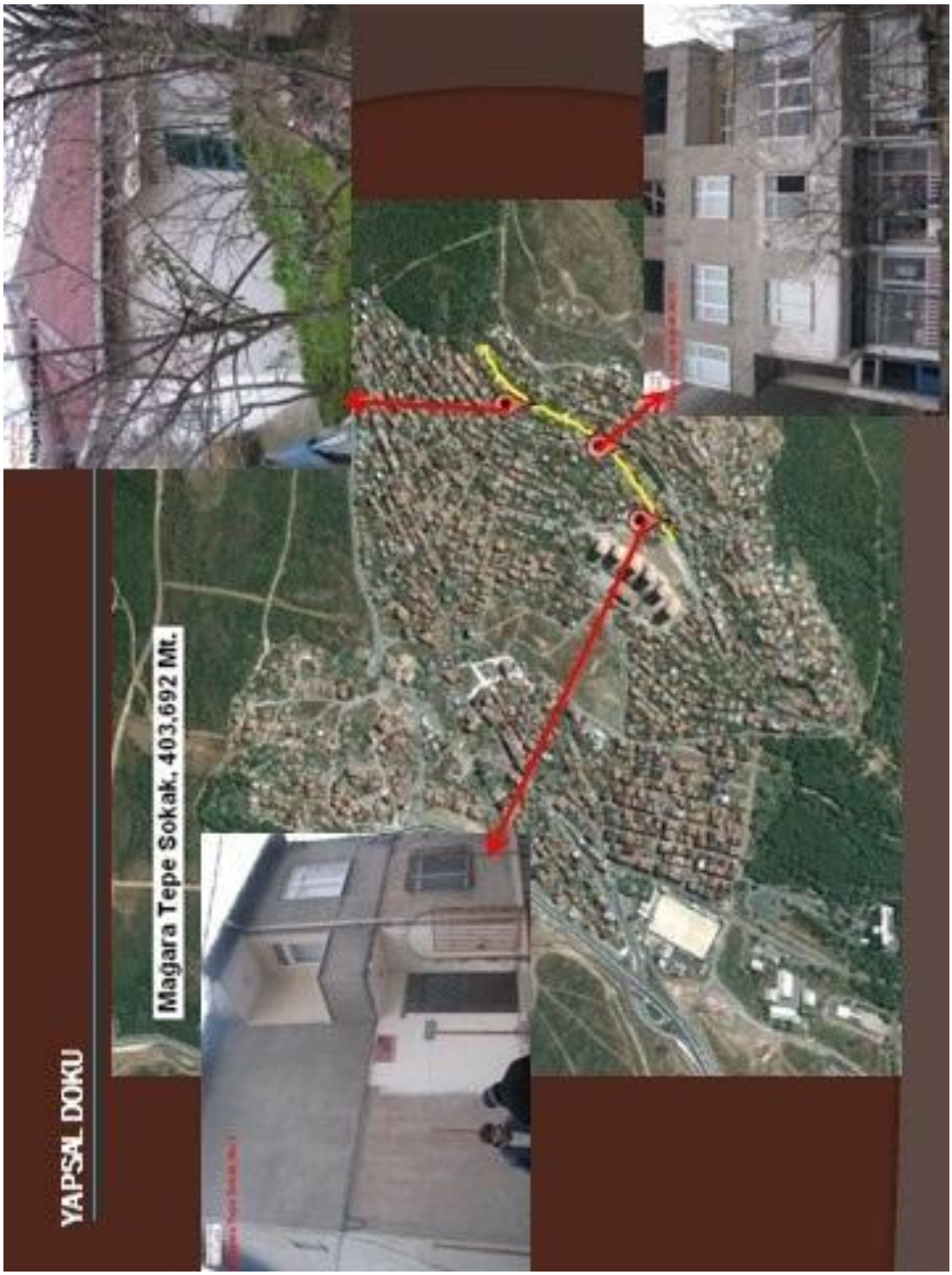
Plan 4-6 : Yukarı (Döngel) Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



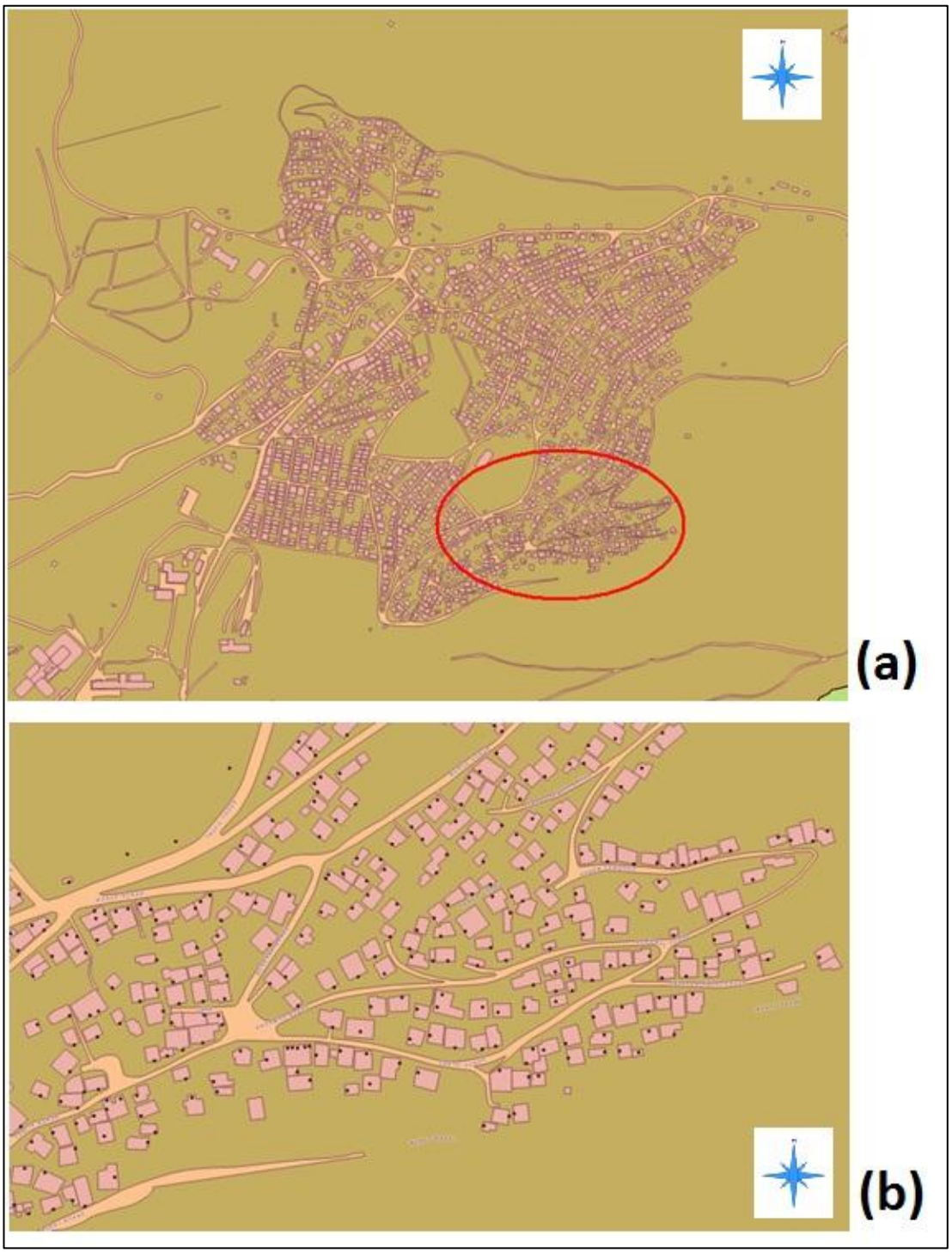
Resim 4-23 : Yapısal Doku, Eskici Bağ Sokak



Resim 4-24 : Yapısal Doku, Manolya Sokak



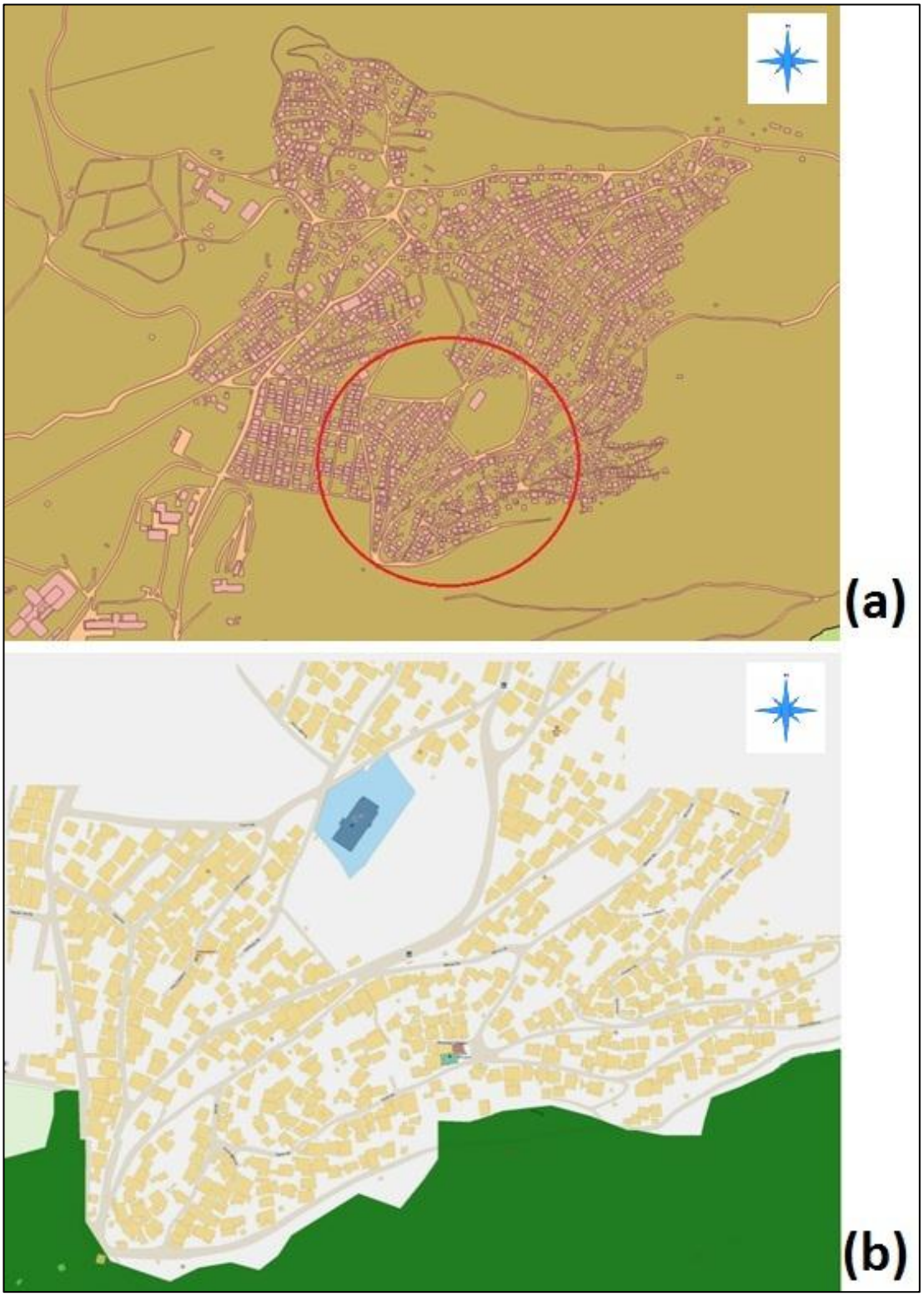
Resim 4-25 : Yapısal Doku, Mağara Tepe Sokak



Plan 4-7 : Mağara Bayırı Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Resim 4-26 : Yapısal Doku, Merve Sokak

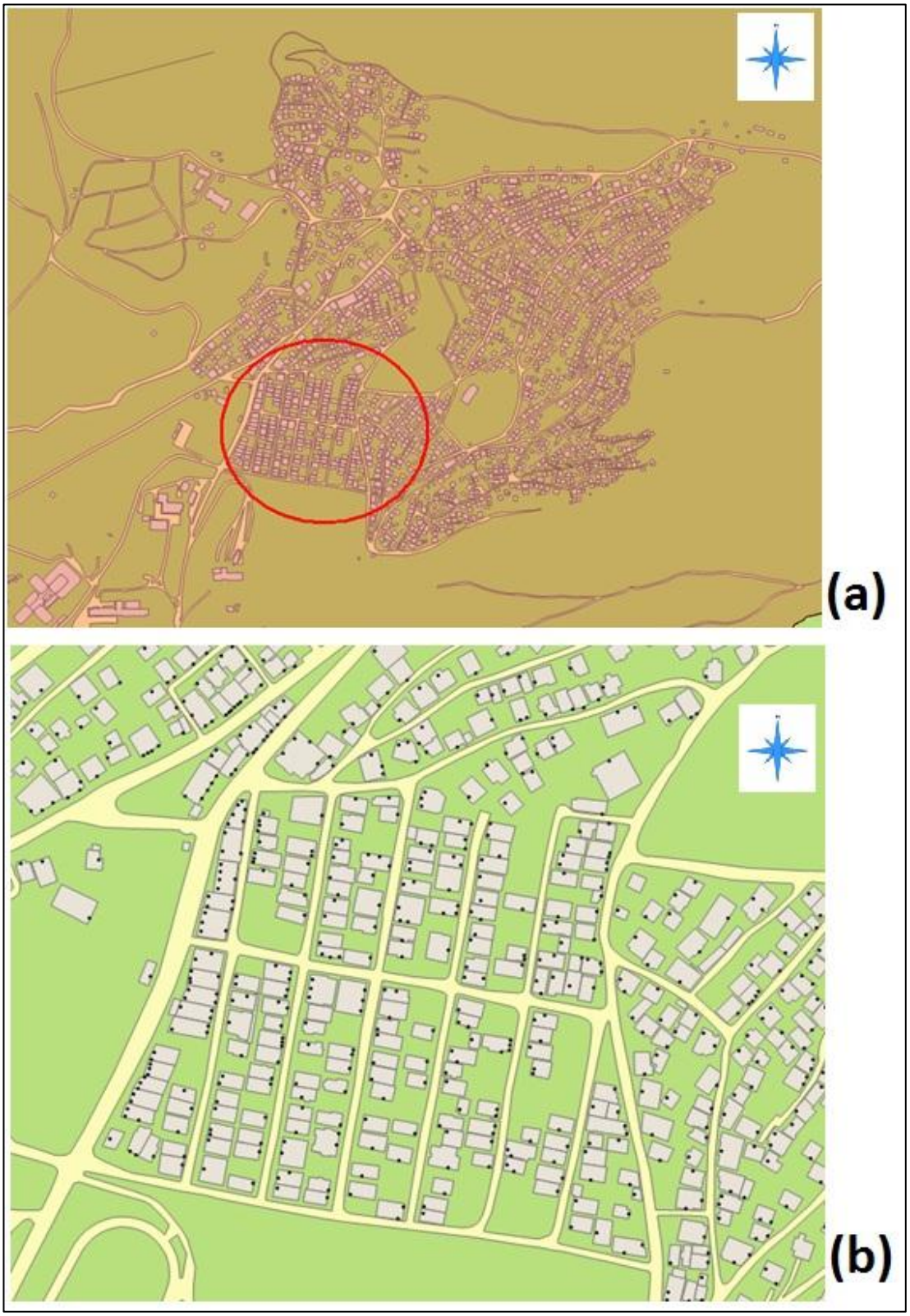


Plan 4-8 : Battal Gazi Mahallesi. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)

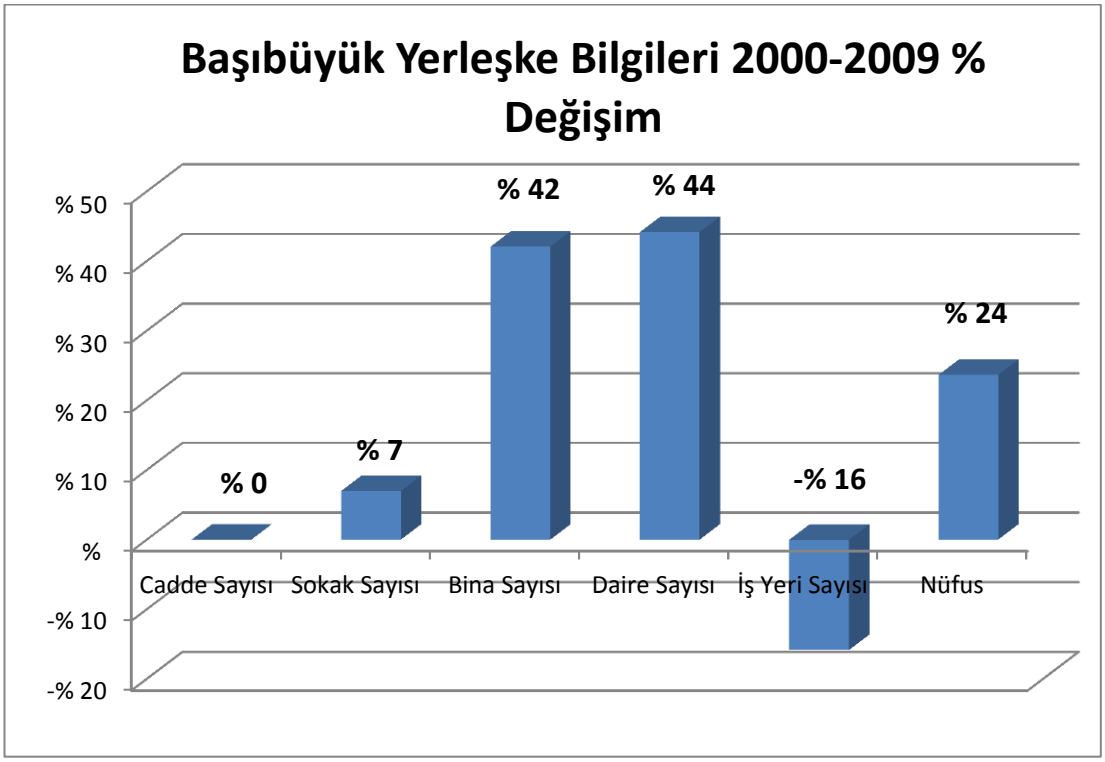
Resim 4-27 : Yapısal Doku, Eser Caddesi



Resim 4-28 : Yapısal Doku, Trafo Caddesi



Plan 4-9 : Yeni Mahalle. (a) : Konum, (b) : Hâlihazır(http://sehirrehberi.ibb.gov.tr)



Grafik 4-3 : Başıbüyük Yerleşke Bilgileri 2000-2009 % Değişim

4..2. 5. Mülkiyet

Mülkiyet konusunda Başıbüyük çok karmaşık bir görüntü sunmaktadır. Araziler ve üzerindeki yapılar için genel bir sınıflandırma yaparsak;

1- Tapulu

a) Hisseli Mülkiyet

- Kamu ile hisseli
- Şahı ile hisseli
- Karma (Kamu ve şahıs) hisseli

b) Tam Mülkiyet

2- Tapusuz
   a) Tapu tahsis belgeli
   b) Tapu Tahsis Belgesi olmayan

3- Tescil Edilmemiş,
4- Tahsis Edilmiş,
5- Tasnif Dışı Tutulmuş,

Alanlar ve bu alanlarda 2.742 adet yapı ve 5667 bağımsız bölüm söz konusudur. Tapu kayıtlarından hareketle mevcut mülkiyet dökümü ise;

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ MÜLKİYET ANALİZİ	
MALİK	**% ORAN**
Özel Mülkiyet	% 28,7
Maltepe Belediyesi	**% 33,1**
Maliye Hazinesi	% 20,5
Maliye Hazinesi ile Hisseli	% 9,1
İBB	% 8,3
Vakıf ve Dernekler	% ,3

Tablo 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Analizi

Şeklindedir. Bu tablodaki Maltepe Belediyesi, Maliye hazinesi mülkiyeti ise dikkat çekici, irdelenmeye değer ve ihtilaflıdır.

Başıbüyük 1992' ye kadar bir köydü. Üstelik orman köyü. Bu tarihe kadar ihtiyaç sahibi köylülere ve köye yerleşen yabancılara, köyün ortak kullanım alanlarından köy tüzel kişiliği tarafından verilmiş birçok yer söz konusu idi.

Kadastro çalışmaları sırasında köy karar defterine ulaşılamadığı ve Maltepe İlçesinin bir mahallesi olduğu fiziki durumundan hareketle Maliye Hazinesi adına tescil edilen bu yerler 1997 yılında kadastro çalışmalarının sonuçlanmasına müteakip yasal itiraz süresi içinde dönemim Maltepe Belediye Yönetimi tarafından dava konusu yapılmıştır.

İlgi dava 2004 yılında:

- 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı imar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"

- Ve bu kanunda birtakım düzenlemeler yapan 22.5.1986 Tarih Ve 3290 Sayılı "24.2.1984 Tarih Ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"

Hükümlerine göre hak sahiplerine verilmek kaydı ile Maltepe Belediyesi lehine sonuçlanmıştır. Bu gün tapu kayıtlarında Maltepe belediyesi mülkiyetinde gözüken ve TOKİ ile anlaşma yapılan, 2004 yılında Maliye Hazinesinden şartlı kazanılan bu yerlerdir.

Maliye Hazinesi üzerinde kalan diğer yerler ise Milli Savunma Bakanlığına tahsisli yerlerdir. Milli Savunma bakanlığı bu alanların bir kısmından, üzerindeki yapılaşmalardan (yapılaşmaların tahsisten önceye dayanması nedeni ile) dolayı feragat etmiştir. Diğer yerler ile ilgili tahliye süreci ve yargı onama süreci devam etmektedir.

Mülkiyetin bu karmaşık yapısı Kadastro, Tapu ve Belediyelerin de kafasını karıştırmış olacak ki 2008 yılında bazı parsellerde yapılan tevhit ve ifraz işlemleri üzerlerindeki SİT şerhlerine rağmen Koruma Kurullarından Karar gerektirmeksizin işlenmiştir.

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İSTANBUL II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 29.11.1994 / 292
Karar Tarihi ve No: 29.11.1994 / 3616

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Başıbüyük Mahallesi, 181 pafta, 1340 ada da bulunan Mağarabayır Tepe üzerinde yer alan taşınmaz kültür varlıkları ile taş ocağına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 27.12.1993 gün 5604 sayılı yazısı ve İstanbul Valiliği İl Kültür Müdürlüğünün 7.2.1994 gün 1050 sayılı yazıları ile Başıbüyük Avcılar Derneği Başkanlığının tarihsiz başvurusu okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Başıbüyük Mahallesi, 181 pafta, 1340 ada da yer alan Mağarabayır Tepe üzerinde bulunan tarihi kalıntılara karşın sözkonusu tepenin taşocağı olarak işletilmesi sonucu topoğrafyasının büyük ölçüde tahrip edildiğine, tahrip sırasında herhangi bir taşınmaz kültür varlığının yok edilip edilmediğinin ne yazık ki bilinmediğine, buna karşın Mağarabayır Tepenin henüz dokunulmayan kuzey bölümünde bir kilise kalıntısı olması kuvvetle muhtemel bir yapıya ait kalıntılar ile yaklaşık 50 m. doğusunda eski bir sarnıcın bulunduğuna, taşınmaz kültür varlıkları olan bu kalıntıların mevcut haliyle aynen korunması gerekli olduğuna, sözkonusu taşocağının bundan sonra kullanılmasının Belediyesince engellenmesine, adı geçen kalıntılar hakkında daha kapsamlı karar alınabilmesi için bu kalıntıların İstanbul Valiliği, İl Kültür Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünce yerinde incelenmesine, ve hakkında gerekli raporun (belgeleriyle birlikte) Kurulumuza gönderilmesinin istenmesine oy birliği ile karar verildi.

ASLI GİBİDİR

ASUMAN ÇAVUŞ
MÜDÜR

BAŞKAN		BAŞKAN YARDIMCISI
ÇEÇENER (Besim)		ÜNAL (Mete)
İmza		Bulunmadı
ÜYE	**ÜYE**	**ÜYE**
GERMANER (Semra)	DURU (Refik)	ATALIK (Gündüz)
İmza	İmza	Bulunmadı

ÜYE
Nejat ATEŞOĞULLARI
Maltepe Bl.Bşk.Tems.
İmza

YT.MA. 5.12.1994

Belge 4-1 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 29.11.1994 gün ve 3616 sayılı kararı

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İSTANBUL II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL

Sayı : B.16.KTV.4.34.00.00/ 826
Konu: Maltepe, 181 pafta,1340 ada da hk.

8 ARALIK 1994

Yukarıda belirtilen konu hakkında Kurulumuzca alınan 29.11.1994 gün ve 3616 sayılı karar ilişikte sunulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

ASUMAN ÇAVUŞ
MÜDÜR

DAĞITIM:
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
- Kurullar Dairesi Başkanlığı
  Eki: I karar + 1 Anıt fişi

- Tespit ve Arşiv Dairesi Başkanlığı
  Eki: I karar

- Araştırma ve Koruma Planlaması Daire Başkanlığı
  Eki: I karar + 1 Anıt fişi

- İSTANBUL VALİLİĞİNE
  Eki: I karar

- MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
  Eki: I karar

- İSTANBUL ARKEOLOJİ MÜZELERİ MÜDÜRLÜĞÜNE
  Eki: I karar

Belge 4-2 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 29.11.1994 gün ve 3616 sayılı kararının dağıtımı

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İSTANBUL II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No: 18.4.1995-312 — Toplantı Yeri: İSTANBUL

Karar Tarihi ve No: 18.4.1995 / 3746

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi, 181 pafta, 1340 ada da I. Derece Arkeolojik Sit alanının yeraldığı Fındıkbayır Tepe ve Arkeolojik kalıntıların yeraldığı Mağarabayır Tepede Müze Uzmanlarınca yapılan incelemeye ilişkin, İstanbul Valiliği, İl Kültür Müdürlüğü, İstanbul Arkeoloji Müzeler Müdürlüğünün 28.2.1995 gün 95-316 sayılı yazıları okundu, ekleri incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi, 181 pata, 1340 adada, Fındıkbayır Tepe üzerinde Kurulumuzun 29.11.1994 gün 3617 sayılı kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit alanı ilan edilen alanın, Müze Müdürlüğünce Kurulumuza gönderilmiş olan rapor ve belgelerden alınmış kararımızın yerinde olduğunu kanıtlayan belgeler olduğuna, gene Mağarabayır Tepe üzerinde Kurulumuzun 29.11.1994 gün 3616 sayılı kararı ile tescil edilen kalıntıların aynı belgelerden korunması gerekli kültür varlığı olduğunun anlaşıldığına, bu yüzden tescil edilmiş olan Mağarabayır Tepe üzerindeki tarihi kalıntıların bulunduğu ananın da I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmesine, ancak sınırlarının belirlenebilmesi için daha ayrıntılı haritanın temin edilip Kurulumuza gönderilmesine oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
ÇEÇENER (Besim)
Bulunmadı

BAŞKAN YARDIMCISI
ÜNAL (Mete)

ÜYE
GERMANER (Semra)

ÜYE
DURU (Refik)

ÜYE
ATALIK (Gündüz)

ÜYE
Nejat ATEŞOĞULLARI
Maltepe Bld. Bşk. Tems.
Bulunmadı

ÜYE

YRT.24.4.1995

Belge 4-3 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 18.4.1995 gün ve 3746 sayılı kararı

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İSTANBUL II NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :B.16.KTV.4.34.00.00/ 311
Konu:Maltepe, 1340 ada hk.

İSTANBUL

26 OCAK 1995

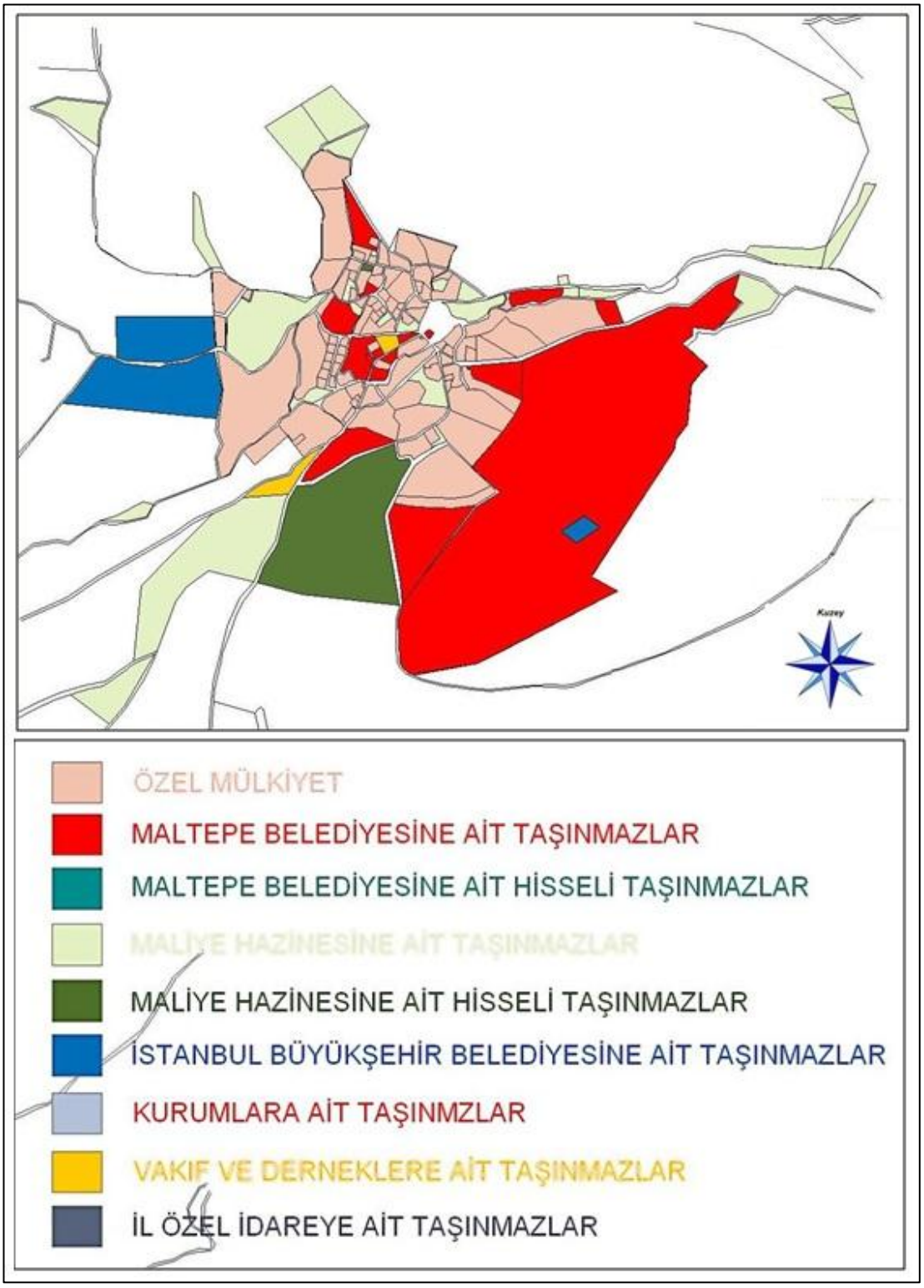
Yukarıda belirtilen konu hakkında Kurulumuzca alınan 18.4.1995 gün ve 3746 sayılı karar ilişikte sunulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

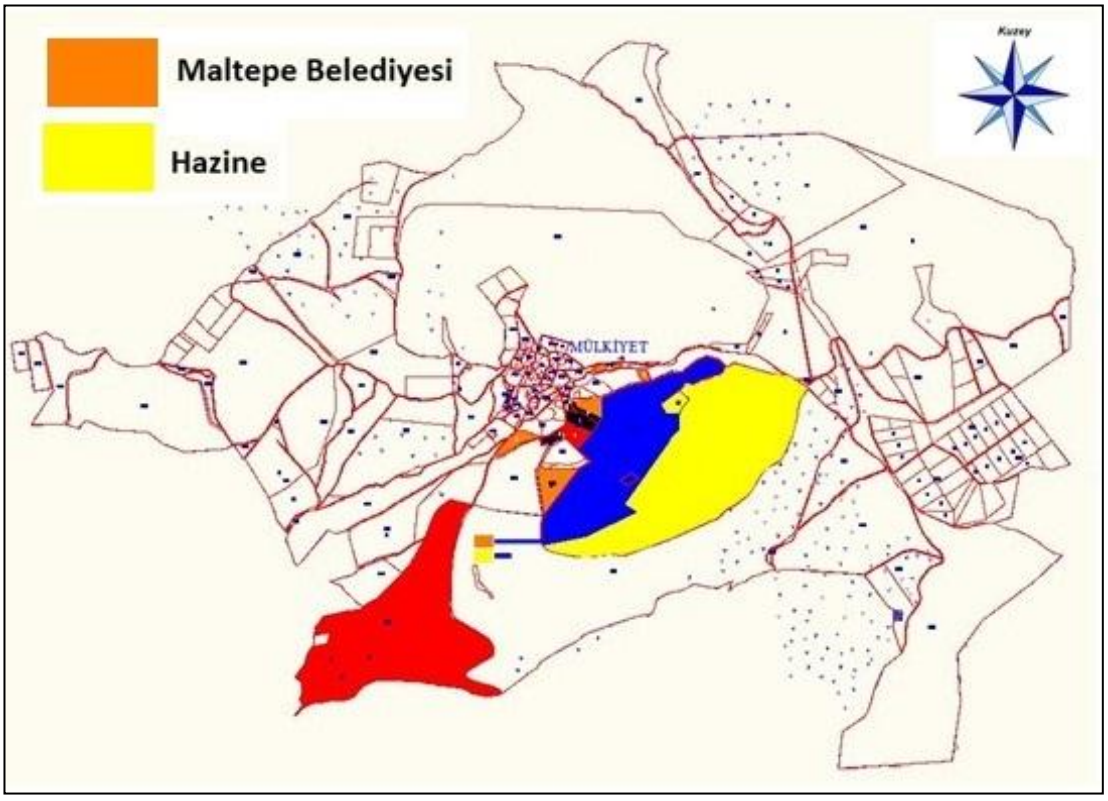
ASUMAN ÇAVUŞ
MÜDÜR

DAĞITIM:
KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
- Kurullar Dairesi Başkanlığı
  Eki: I karar
- Tespit ve Arşiv Dairesi Başkanlığı
  Eki: I karar
- Araştırma ve Koruma Planlaması Daire Başkanlığına
  Eki: I karar
- İSTANBUL VALİLİĞİNE
  Eki: I karar
-MALTEPE İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
  Eki: I karar
- BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
  (Teknik Araştırma ve Uygulama Gen.Müd.ne)
  Eki: I karar
- İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
  Eki: I karar
- VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
  Eki: I karar
-TURİZM BAKANLIĞI
  (Turizm Genel Müdürlüğüne)
  Eki: I karar
- TURİZM BAKANLIĞI
  (Turizm Pl.ve Yatırımlar Dairesi Başkanlığına)
  Eki: I karar
- ÇEVRE KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
  Eki: I karar
-İSTANBUL ARKEOLOJİ MÜZELERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE
  Eki: 1 karar

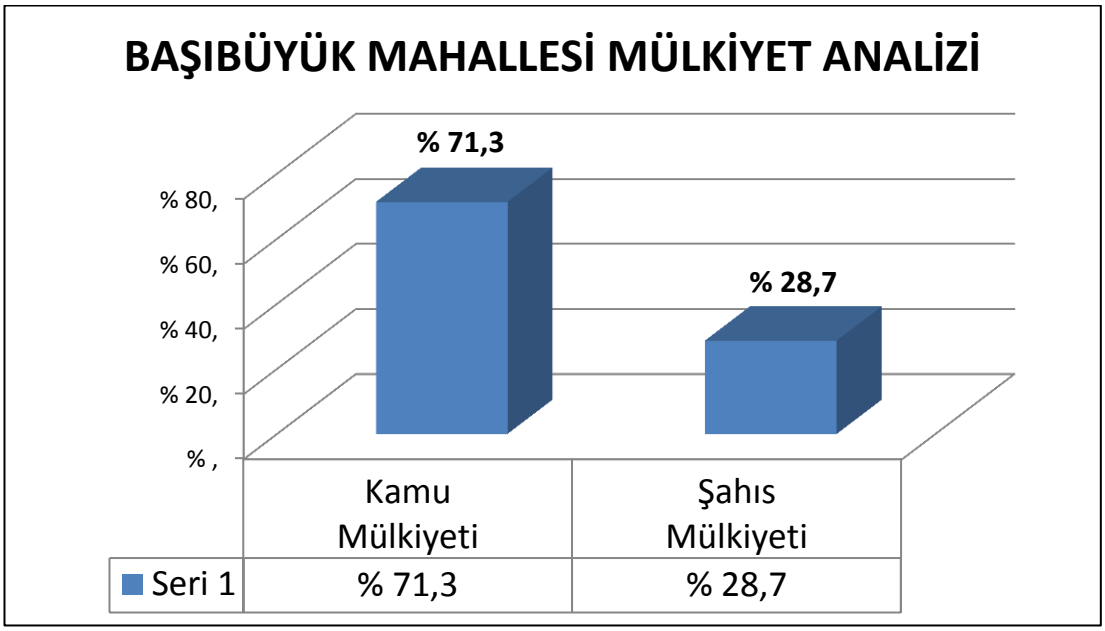
Belge 4-4 : İstanbul (2) Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü' nün Başıbüyük ile ilgili 18.4.1995 gün ve 3746 sayılı kararın dağıtımı



Harita 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Paftası
(Maltepe Belediyesi, 2008)



Harita 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Paftası (Belediye - Hazine) (Maltepe Belediyesi, 2008)



Grafik 4-4 : Başıbüyük Mahallesi Mülkiyet Analizi

4..2. 6. Mevcut Fonksiyon Bilgileri

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ FONKSİYON ANALİZİ		
	Mevkii	**Genel**
Fonksiyon	**Konut**	**% 66,5**
	Ticaret	% 1,
	Konut + Ticaret	% 11,75
	Konut + Küçük Sanayii	% 1,
	Sosyal ve Kültürel Tesis	% 1,
	İnşat	% 5,5
	Müştemilat	% 10,75
	Yıkıntı	% 2,5
	Toplam	**% 100,**

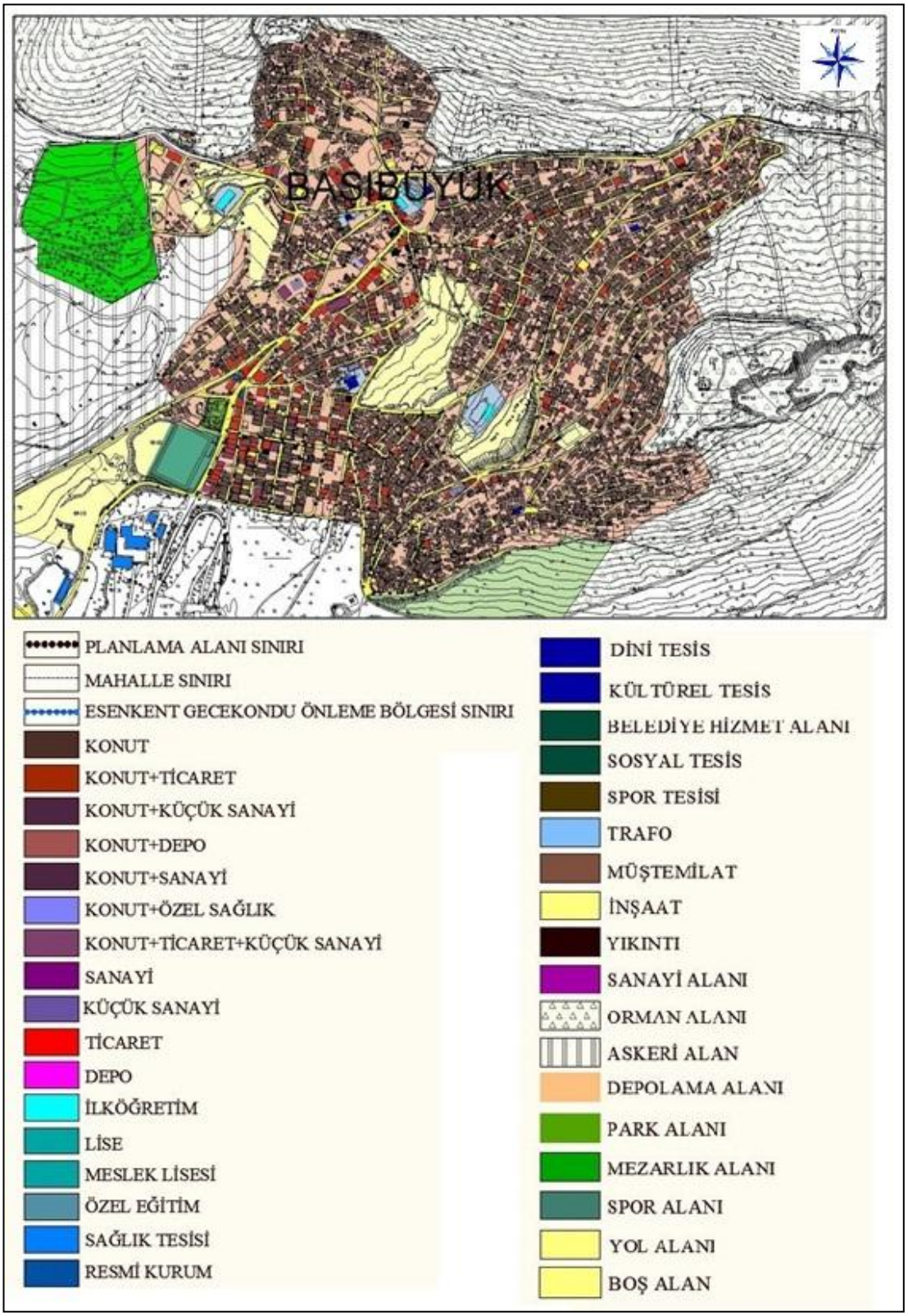
Tablo 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Fonksiyon Analizi

Mevcut ağırlıklı kullanım şekli konuttur.

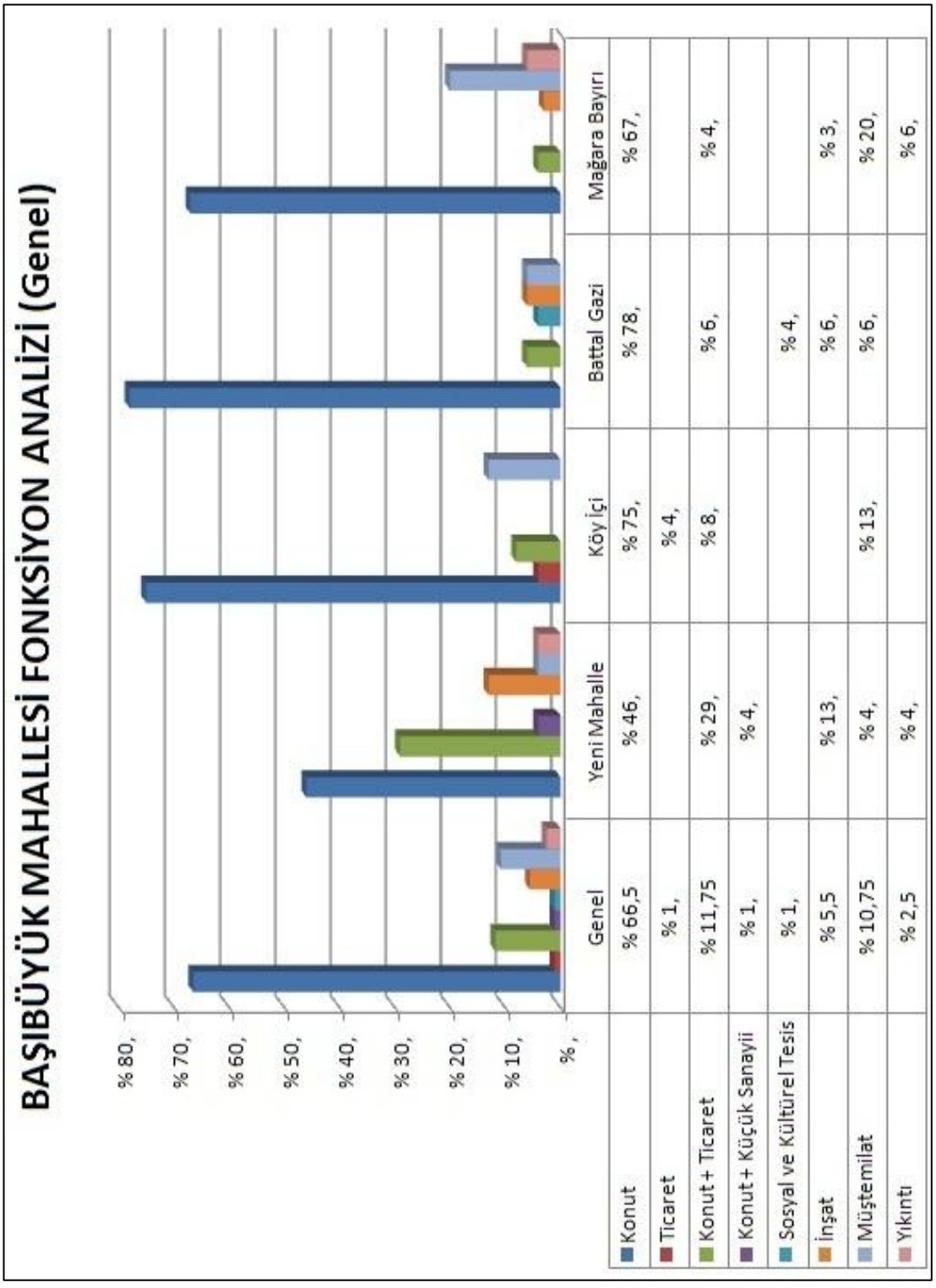
Müştemilat olarak geçen tasnif halk arasında gecekondu tabir edilen basit yapı tipidir. Burada müştemilat tabirinin tercih sebebi, kendi malı olmayan araziye, kendi malı veya başkasının malı yapı malzemesi ile yapılan yapılara hukuk dilinde gecekondu denmesindendir.

Başıbüyük' ün genel mevcut fonksiyon dağılımı mahallelere (mevkii) göre çok bariz farlılık göstermektedir.

Mağara Bayırındaki basit yapı oranı (Müştemilat) % 20 ile dikkat çekicidir.



Harita 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Mevcut Fonksiyon
(Maltepe Belediyesi, 2008)



Grafik 4-5 : Başıbüyük Mahallesi Fonksiyon Analizi (Genel)

4..2. 7. Yapı Stoku Analizleri

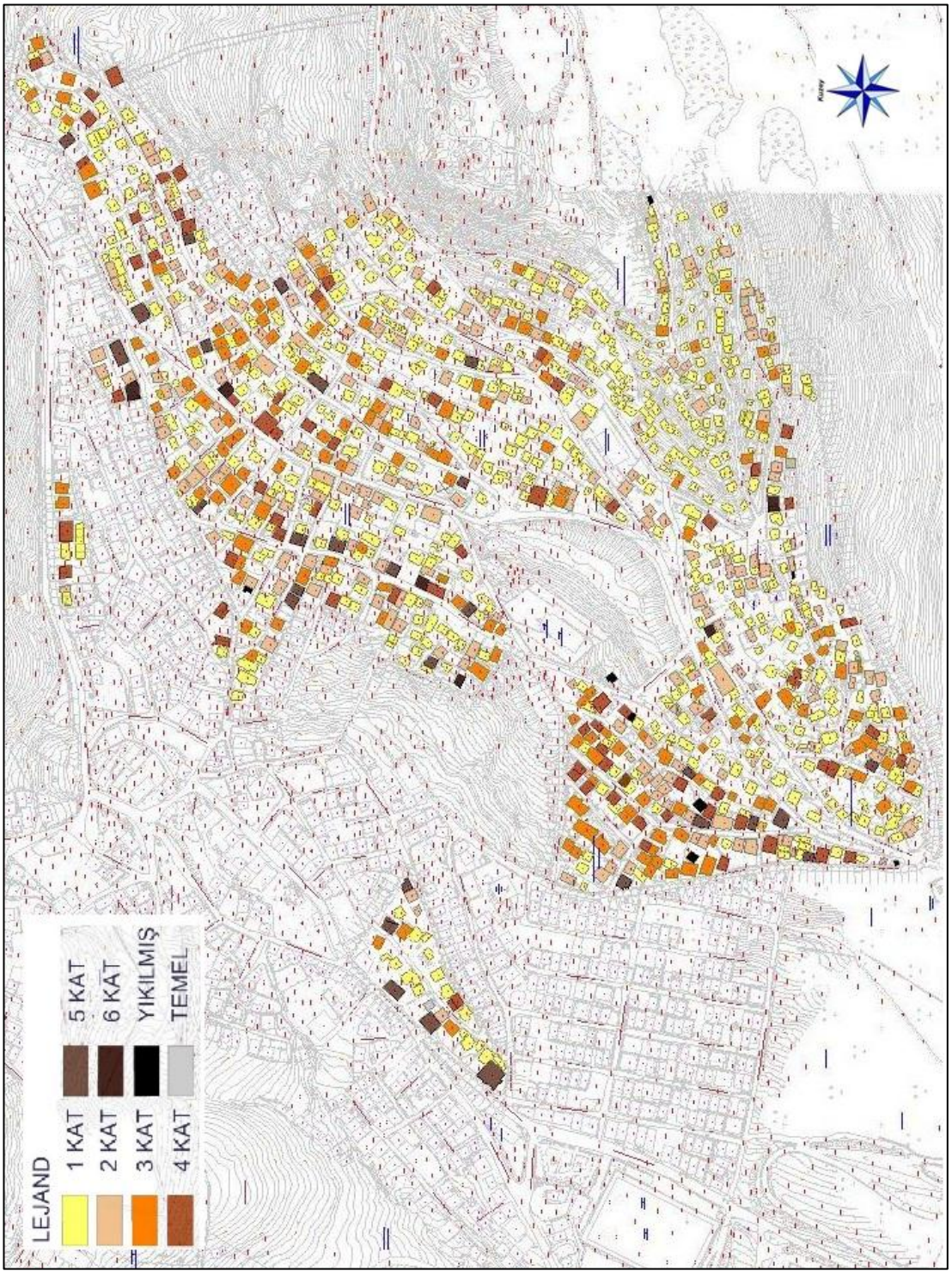
Mevcut yapıları kat âdetine göre incelediğimizde:

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ KAT ÂDETİ ANALİZİ		
	Mevkii	**Genel**
Kat Âdeti	1 Katlı	% 37,
	2 Katlı	% 15,25
	3 Katlı	**% 17,75**
	4 Katlı	% 8,25
	5 Katlı	% 5,5
	6 Katlı	% 7,25
	7 Kat ve Üstü	% 4,25
	Yıkıntı	% 4,75
	Toplam	**% 100**

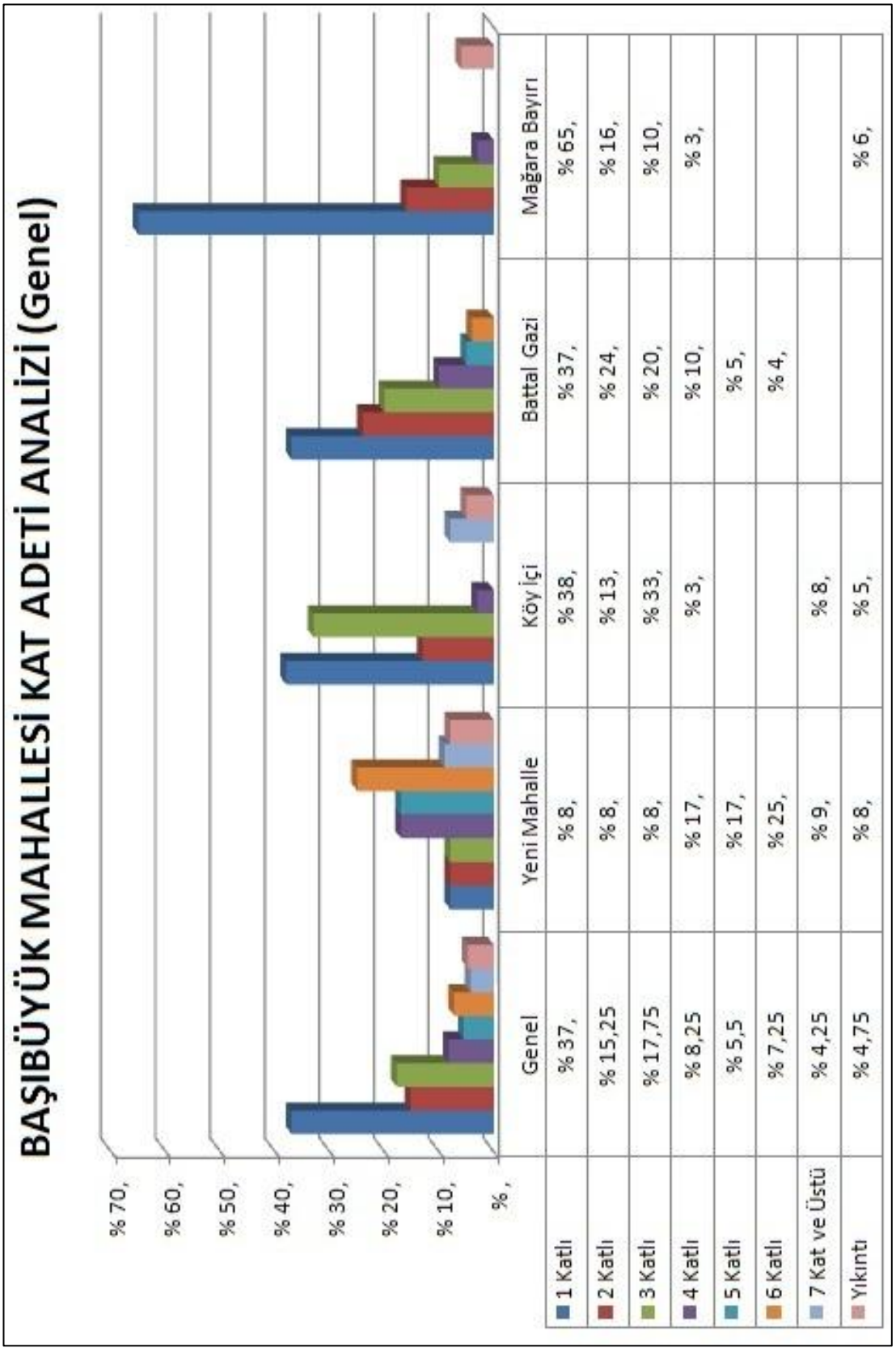
Tablo 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi

Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi İncelendiğinde 3 Kat ve üzeri binaların sayısının hiç de azımsanmayacak kadar olduğunu göstermektedir.

Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi doğal olarak bariz bölgesel farklılıklar içermektedir.



Harita 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Paftası
(Analiz; Mülkiyeti kamuya ait alanlarla sınırlı tutulmuştur)
(Maltepe Belediyesi, 2008)

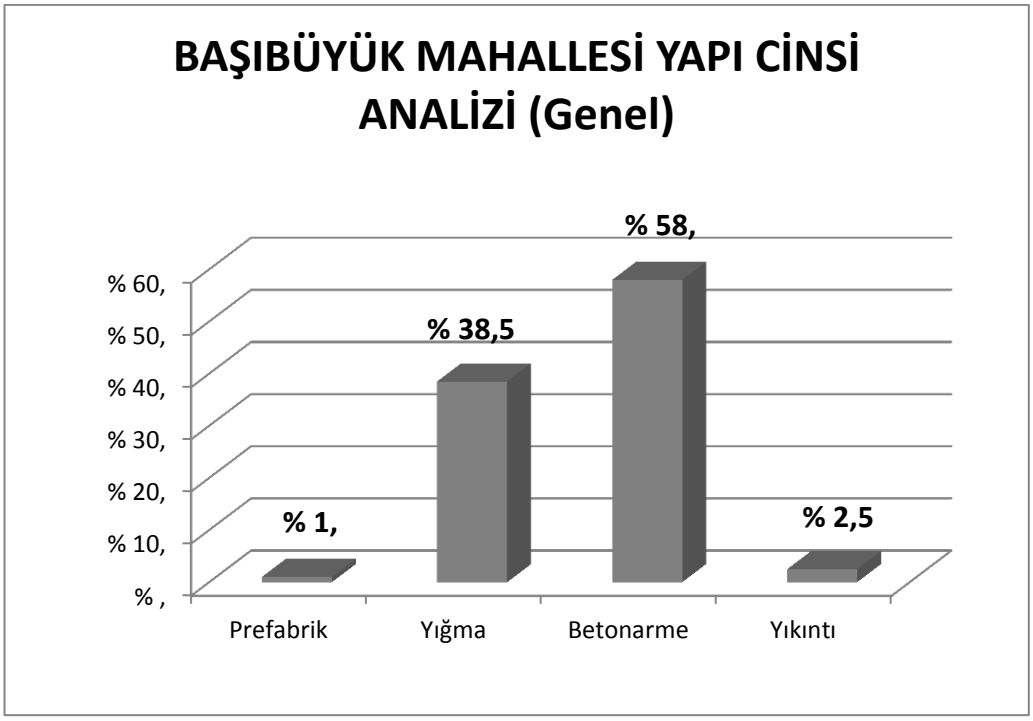


Grafik 4-6 : Başıbüyük Mahallesi Kat Âdeti Analizi (Genel)

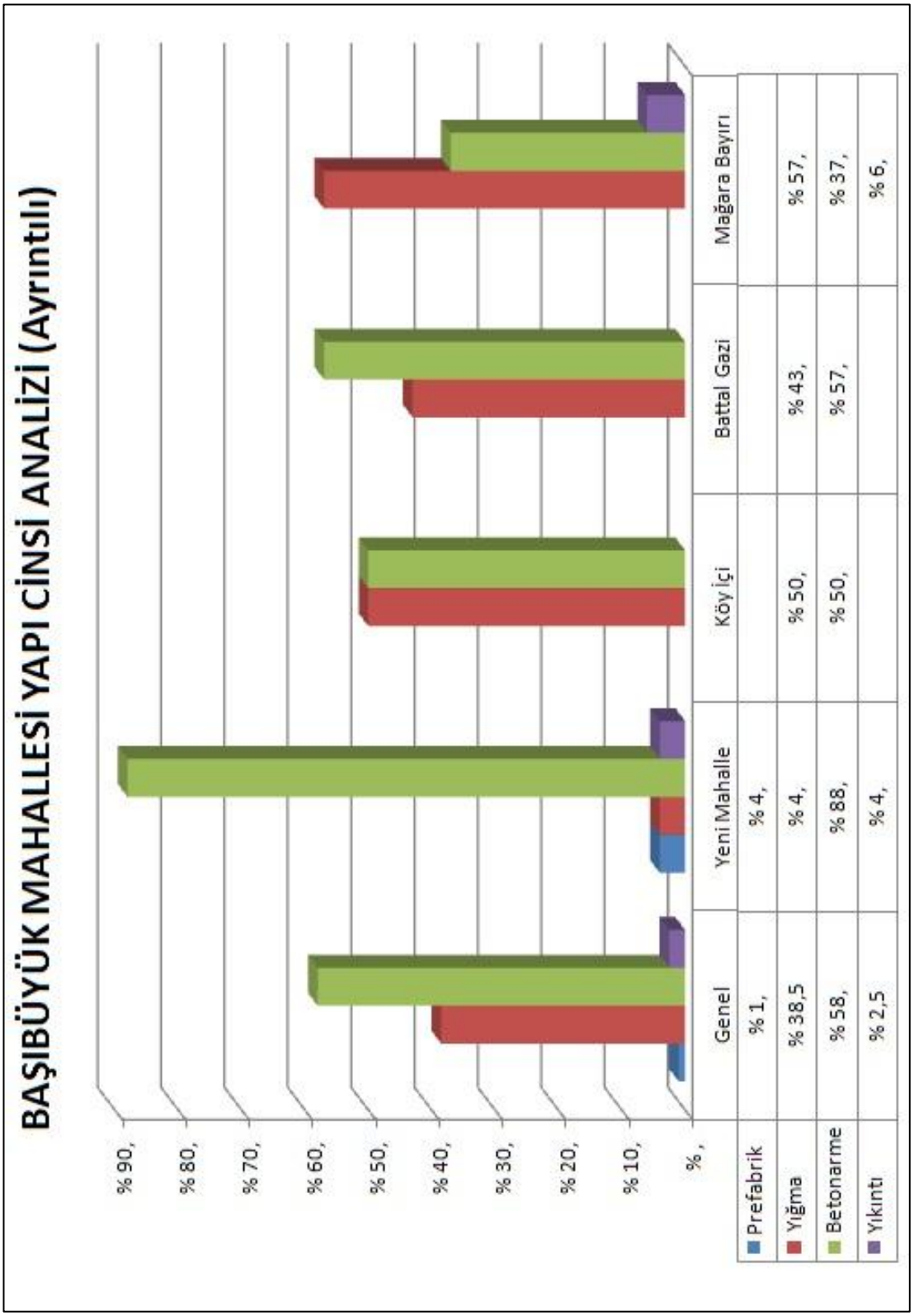
Mevcut yapılar; yapı cinslerine göre incelendiğinde de sonuç dikkat çekicidir.

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ YAPI CİNSİ ANALİZİ		
	Mevkii	**Genel**
Yapı Cinsi	Prefabrik	% 1,
	Yığma	% 38,5
	Betonarme	% 58,
	Yıkıntı	% 2,5
	Toplam	**% 100**

Tablo 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Yapı Cinsi Analizi



Grafik 4-7 : Başıbüyük Mahallesi Genel Yapı Cinsi Analizi



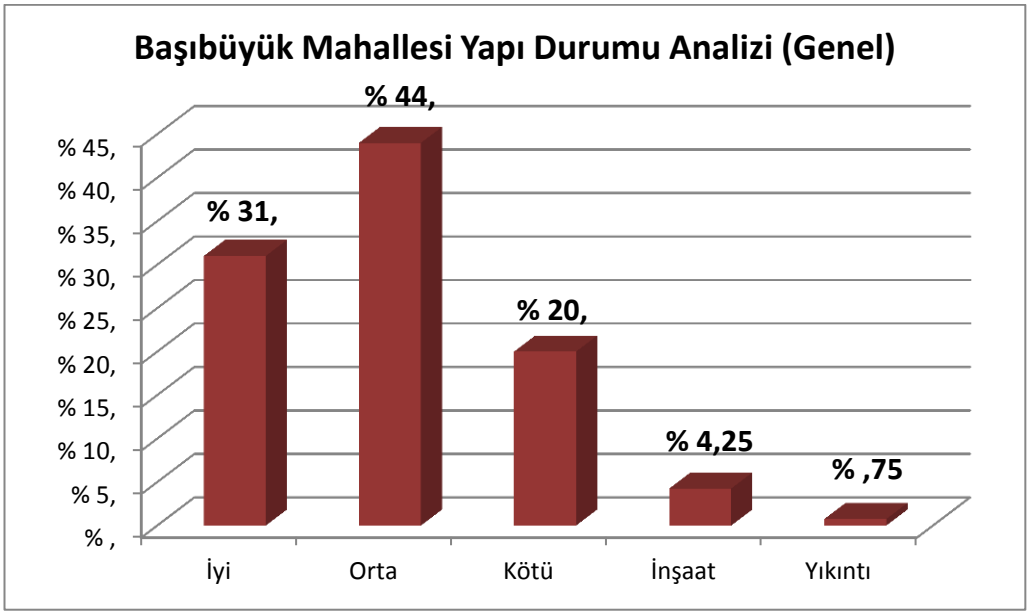
Grafik 4-8 : Başıbüyük Mahallesi Detaylı Yapı Cinsi Analizi

Bölge farklılıkları yapı cinsleri içinde barizdir. Mağara bayırındaki yığma yapı oranı dikkat çekicidir.

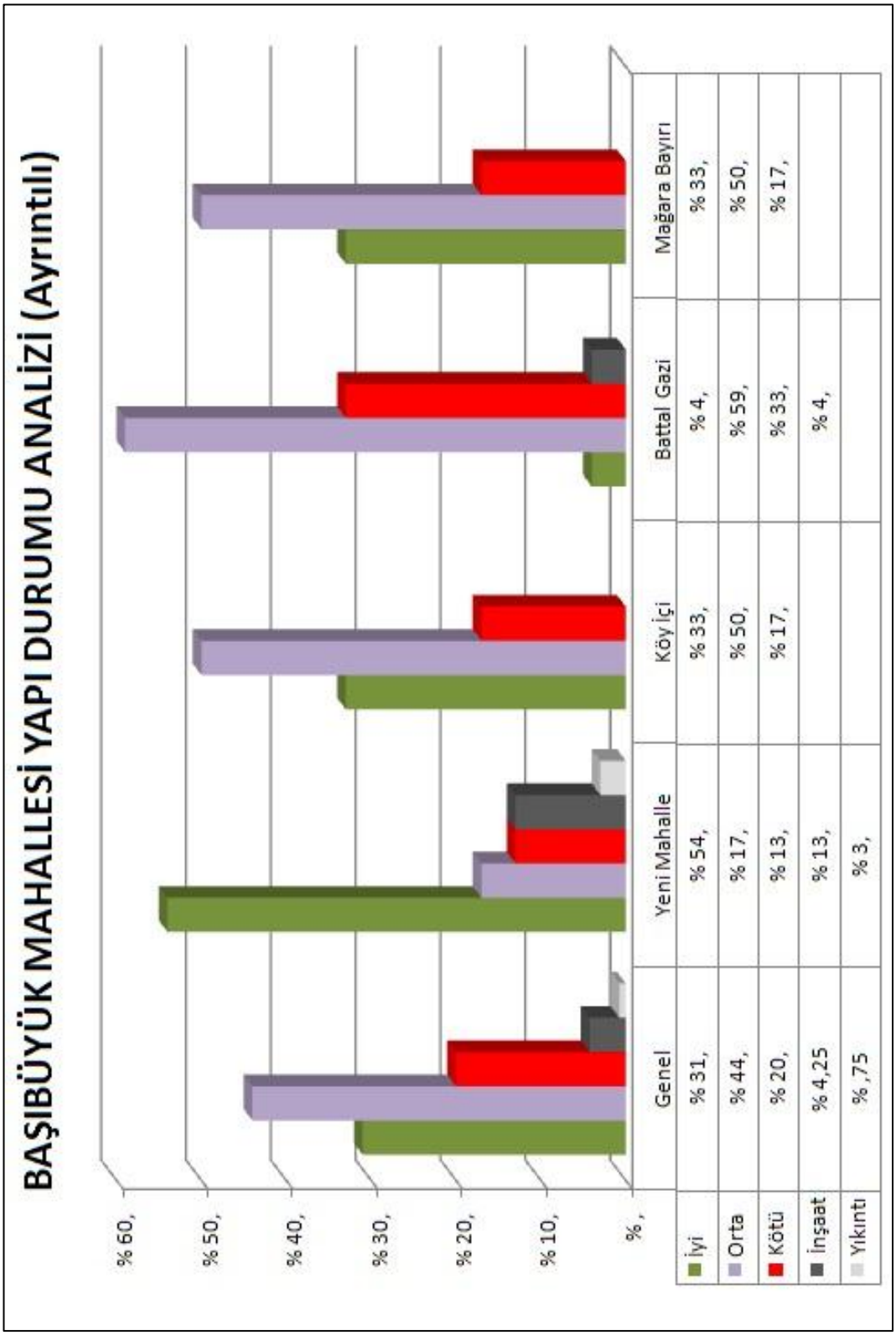
Mevcut yapılar; iyi, kötü, orta şeklinde sınıflandırıldığında ve tasnif edildiğinde ortaya çok vahim bir tablonun çıktığı görülmektedir.

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ YAPI DURUMU ANALİZİ		
	Mevkii	**Genel**
Yapı Durumu	İyi	% 31,
	Orta	% 44,
	Kötü	% 20,
	İnşaat	% 4,25
	Yıkıntı	% ,75
	Toplam	**% 100,**

Tablo 4-8 : Başıbüyük Mahallesi Yapı Durumu Analizi



Grafik 4-9 : Başıbüyük Mahallesi Genel Yapı Durumu Analizi



Grafik 4-10 : Başıbüyük Mahallesi Ayrıntılı Yapı Durumu Analizi

Battal Gazi mevkiindeki iyi yapılar için bulunan % 4 oranı için çok söze gerek yoktur. Yeni mahallede dahi iyi yapıların oranı % 54 dür.

4..3. Planlarda Başıbüyük

Başıbüyük ile ilgili 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dışında en büyük ölçekli plan: 25.03.1994 onaylı 1/25.000 ölçekli "Başıbüyük - Maltepe Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı" dır.

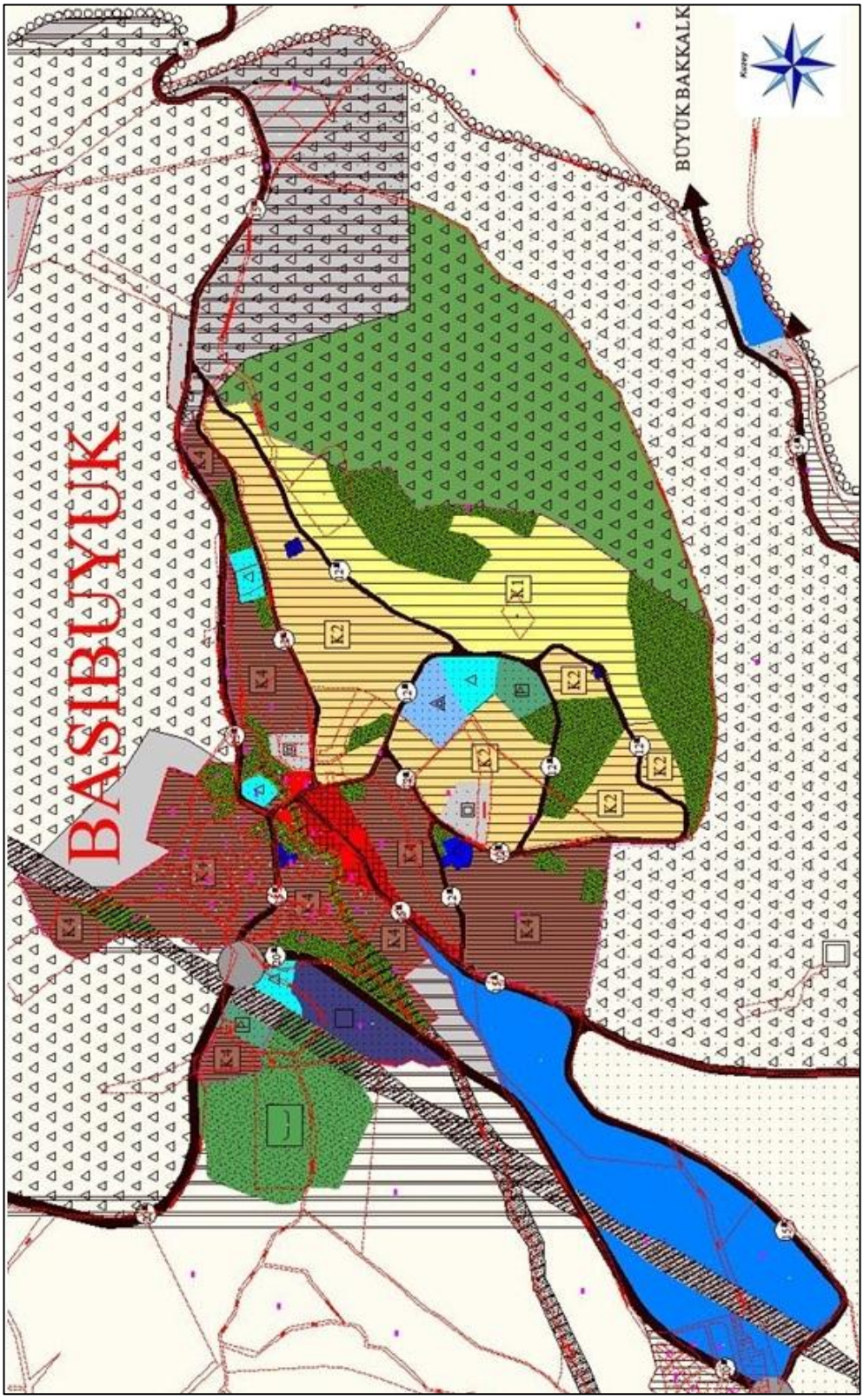
Bu planda; planlama alanı çok büyük oranda (K2) lejantlı Yeniden Düzenlenerek Planlanacak Konut Alanında kalmaktadır.

(K2) lejantın plan notunda "Bu alanlar düzensiz gelişmiş konut alanlarıdır. Bu alanlarda brüt 250 kişi / ha. yoğunlukta leke ölçüsünde hazırlanacak 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Bu planla getirilen konut alanlarında ve yeniden düzenlenerek planlanacak konut alanlarında min. 2.000.m^2 parsel büyüklüğünü sağlayan Devlet lojmanları ve konut kredisi veren kuruluşlarca yapılacak uygulamalar için brüt 400 Kişi / ha. yoğunluğu geçmemek koşulu ile düzenlenecek 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamaz." Denilmektedir.

Küçük bir alanı da (K3) lejantlı Çok Seyrek Yoğunluklu Konut Alanında kalmakta olup, Plan notunda: "Bu alanlarda brüt 150 kişi / ha yoğunlukta leke ölçüsünde hazırlanacak 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz" ifadeleri yer almaktadır.



Harita 4-8 : Başıbüyük hâlihazır(Maltepe Belediyesi, 2008)



Plan 4-10 : 25.03.1994 T.T 1/25.000 ölçekli
"Başıbüyük - Maltepe Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı"
(Maltepe Belediyesi, 2008)

4..3. 1. 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Başıbüyük

Başıbüyük; 1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planında;

- Kentsel ve Kırsal Yerleşim Alanları Lejantında; kısmen Meskûn Alanda,
- Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Koruma Alanları Lejantında; kısmen Orman alanında yer almaktadır.

4..3. 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları

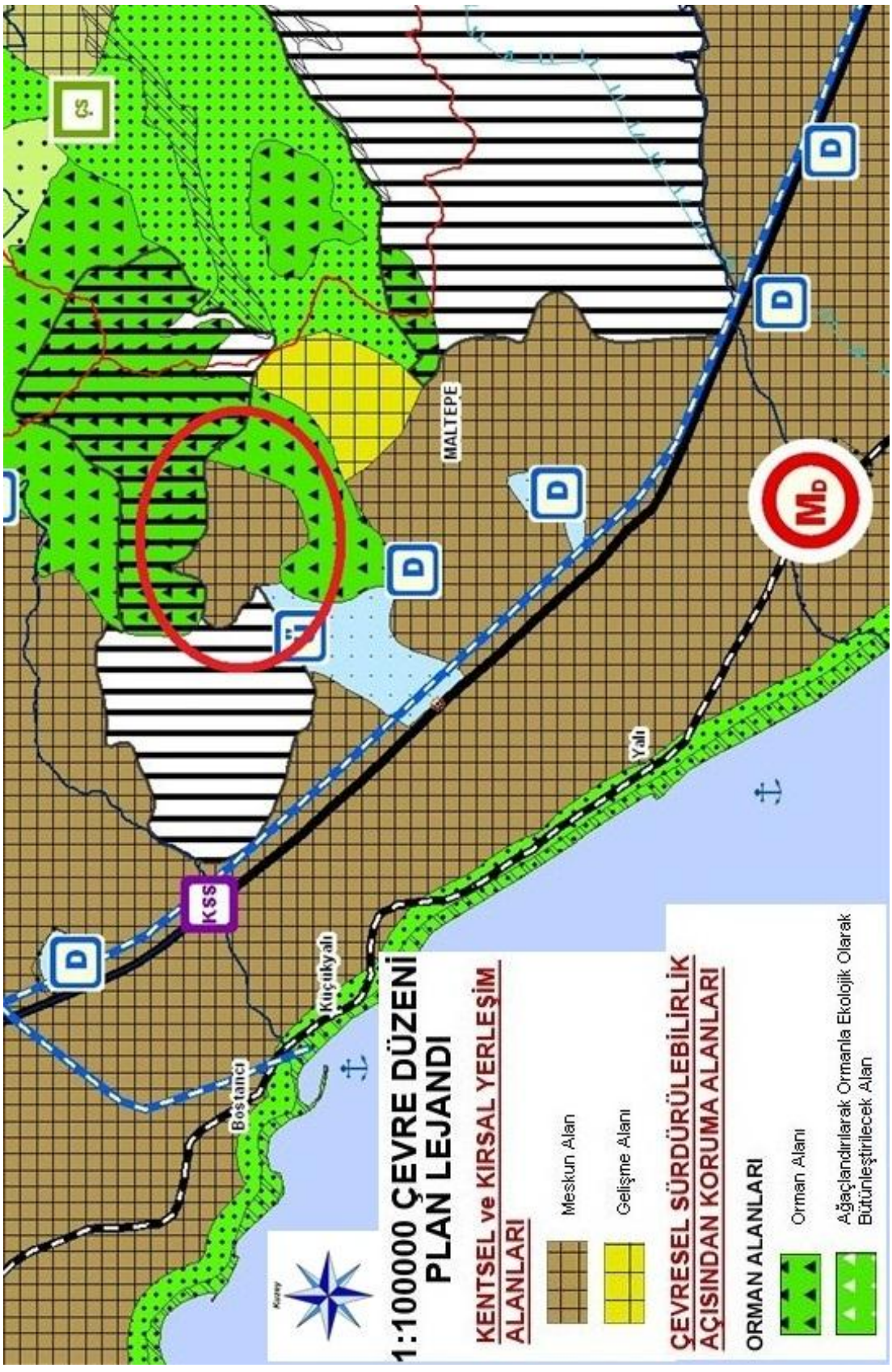
16.07.2004 T.T. 1-5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı,
16.04.2005 T.T. 1-5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı

Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesinin de içinde bulunduğu ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2005 gün ve 822 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Karan ile kabul edilmiş ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.04.2005 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Plan, Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğünce 13.06,2005 -. 13.07.2005 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.

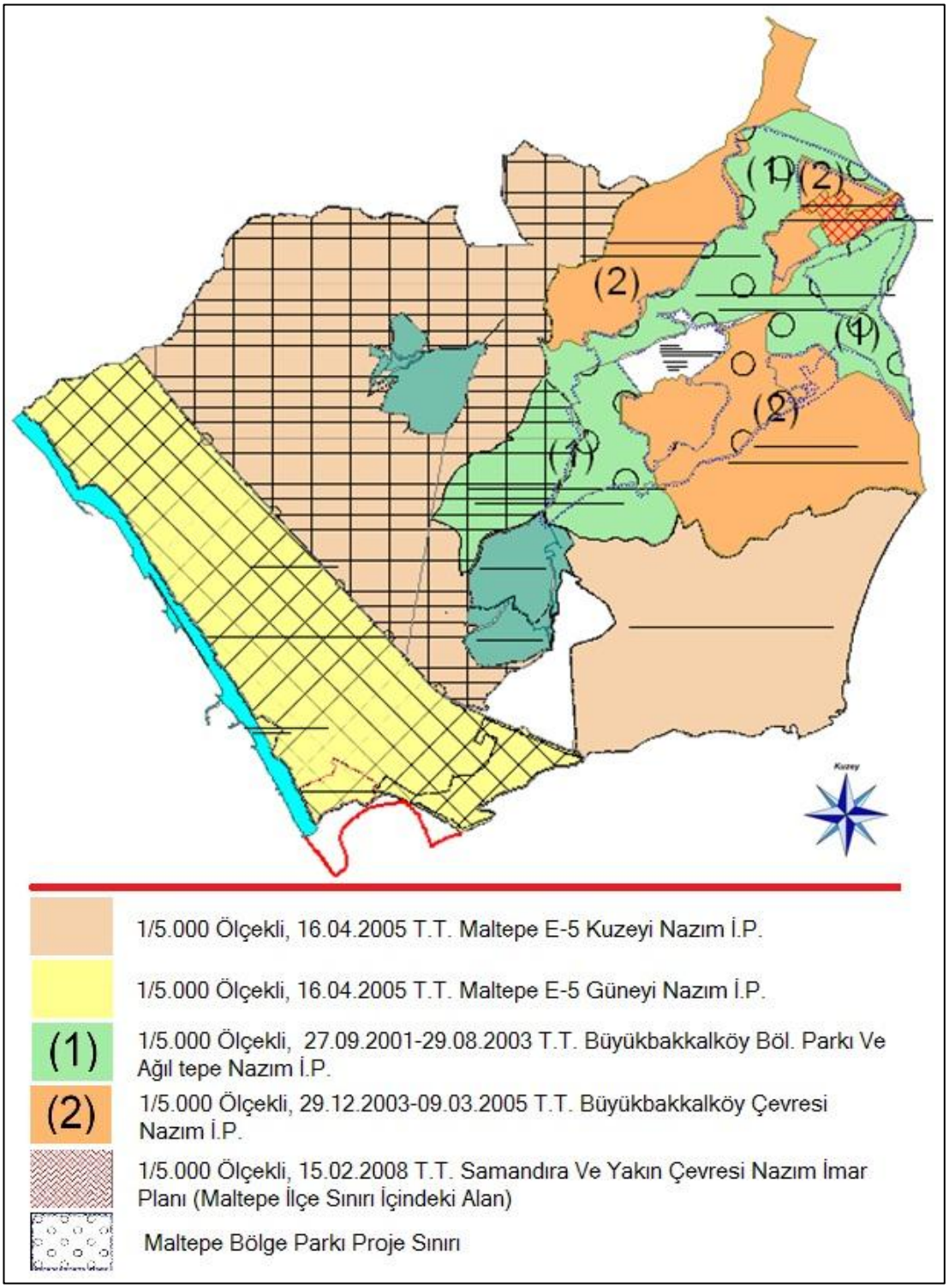
Halen uygulamada bulunan 1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar planına göre Başıbüyük; "Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan" lejantında kalmaktadır.



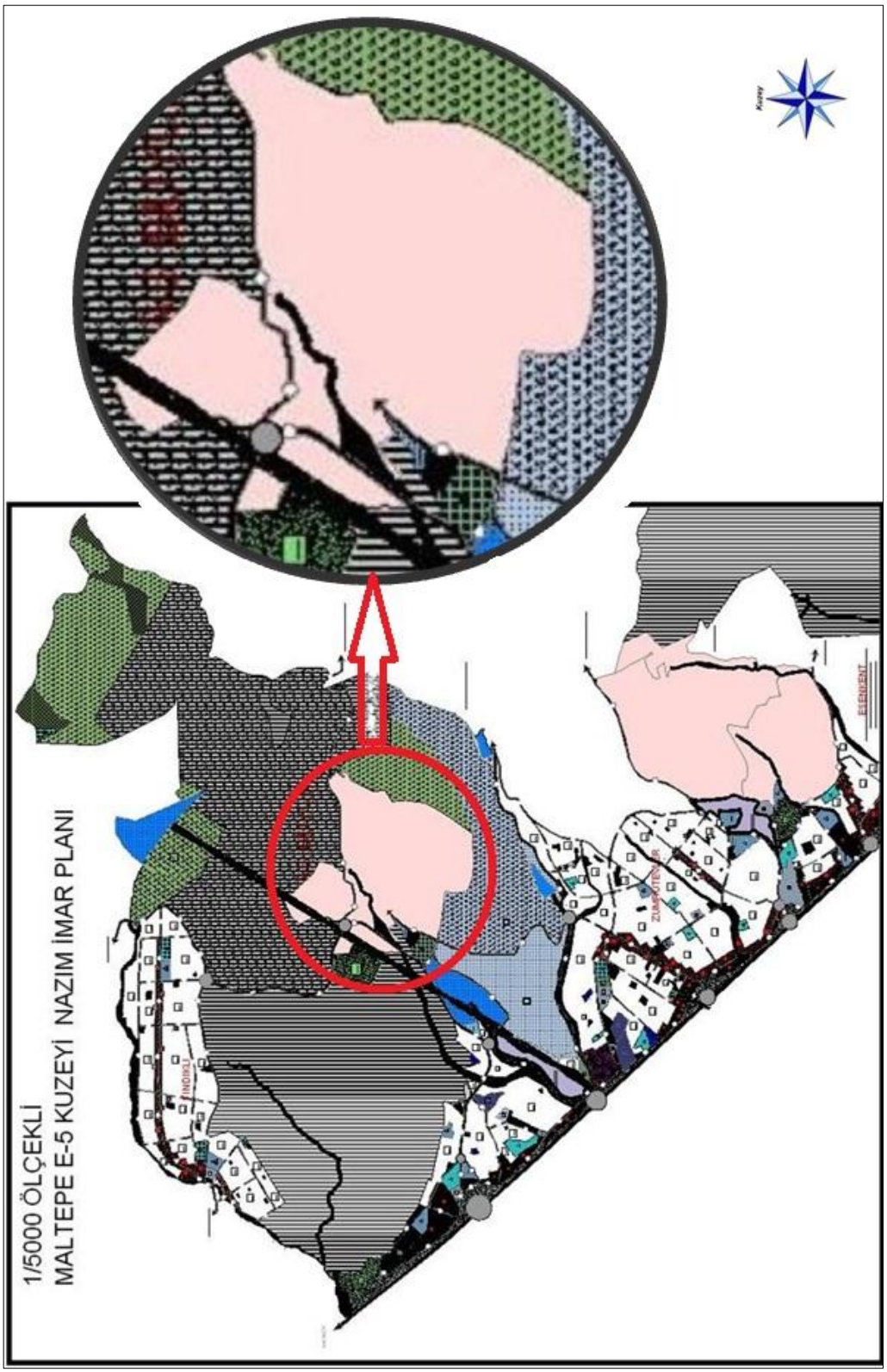
Plan 4-11 : : İstanbul 1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planı
(Maltepe Belediyesi, 2008)



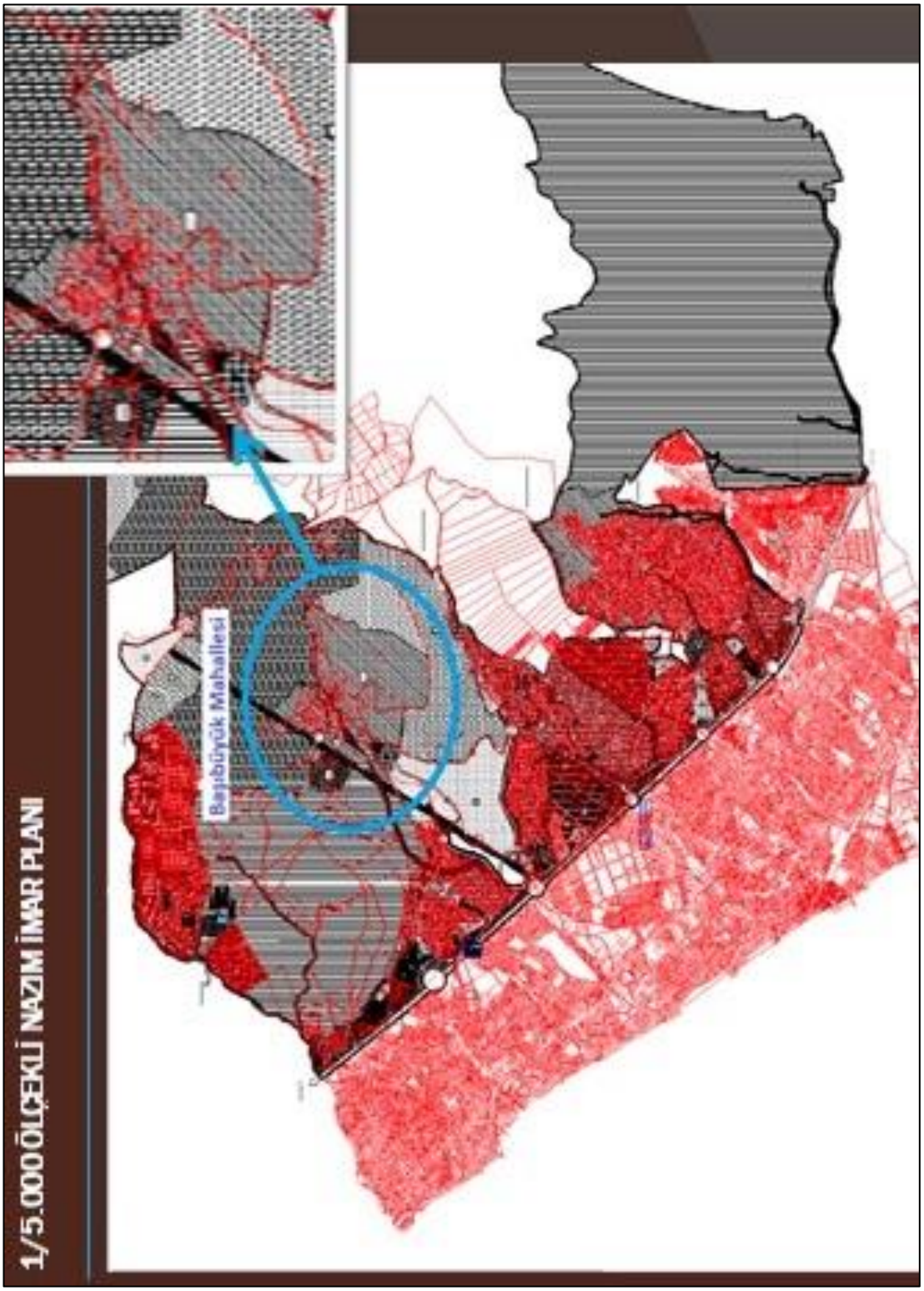
Plan 4-12 : 1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planında Başıbüyük



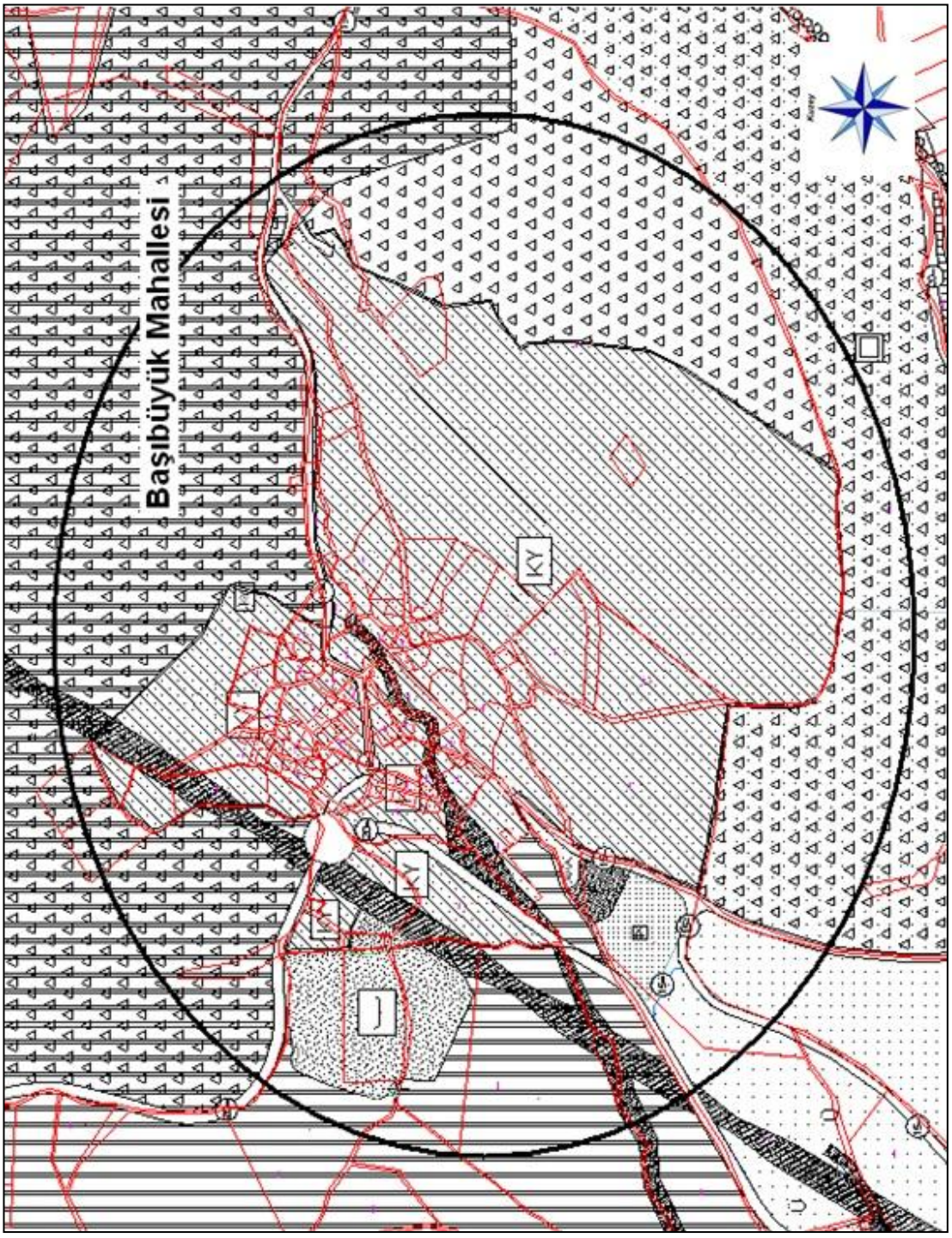
Plan 4-13 : Maltepe Plan Sınırları
(Maltepe Belediyesi, 2008)



Plan 4-14 : 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı (Maltepe Belediyesi, 2008)



Plan 4-15 : 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli
Maltepe E-5 Kuzeyi Kadastral sınırlar çakıştırılmış Nazım İmar Planı
(Maltepe Belediyesi, 2008)



Plan 4-16 : 16.04.2005 T.T. 1-5.000 Ölçekli
Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planında Başıbüyük
(Maltepe Belediyesi, 2008)

1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar planına göre "Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan" lejantında kalan Başıbüyük' ün Lejantının Plan Notlarında ise:

"

- Bu alanlarda, bu planda belirlenen yoğunlukların gerektirdiği umumi hizmetlere özgü kentsel donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, yeşil alanlar, v.b.) ile kentsel teknik altyapı alanları, toplam alanın % 40' ın dan az olmamak üzere Kentsel Yenileme Projelerinde belirlenecektir.
- Kentsel Yenileme Projeleri, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak; İlçe Belediyesi tarafından, ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılımlı bir şekilde hazırlanacaktır. Projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profilinin korunması (bölgede yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşullarının sağlanması) esas alınacaktır.
- Sosyal, ekonomik, fiziki (kentsel tasarım, mimari) ve hukuki boyutları ile düzenlenecek olan Kentsel Yenileme Projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.
- Mevcut ve yatırım programlarına alınmış kamusal donatı (eğitim, sağlık vb.) alanlarında yapıların güçlendirilmesi veya yeniden inşaatları ile bu planın onama tarihinden önce onaylı vaziyet planı ve ruhsatı bulunan inşaatlar hariç olmak üzere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Kentsel Yenileme Projesi onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Dere koruma bandı sınırları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ilgili kurumların görüşlerine göre kesinlik kazanacaktır.

- Bu alanlarda 5272 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- KY-Brüt yoğ:. max. 250 k/ha' dır.
- Konut alanları içerisinde kalan ve ormana bitişik parsellerde orman sınırına yapı yaklaşma sınırı en az 10 m. dir.

"(Kollektif, "1/5.000 Ölçekli Maltepe Nazım İmar Planı", 16/04/2005)

İfadeleri yer almaktadır.

- Plan Notunda atıfta bulunulan 5272 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

- Yürürlükte Bulunan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73 maddesi:

" Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. "

Demektedir. ("5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu", 2004)

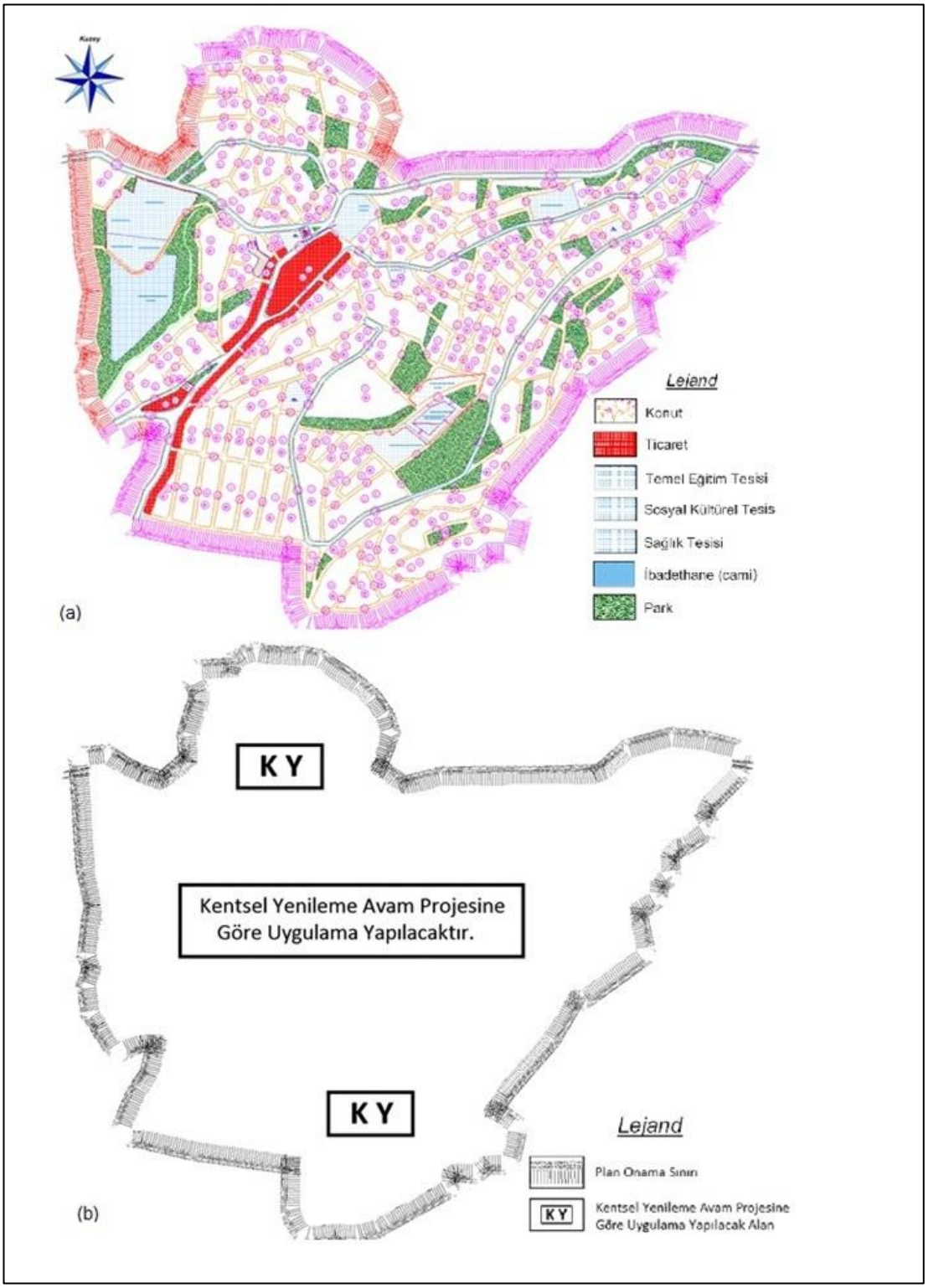
İlgili maddenin 1. Fıkrası kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamanın amacını düzenlemektedir. İkinci fıkrası bu alanların belirlenme usulünü, üçüncü fıkra vergi ve harçları, dördüncü fıkra fiziki şartlarını ve son fıkra da yöntemi belirtmektedir.

4..3. 3. 1/1.000 Ölçeli Uygulama İmar Planları

Başıbüyük Mahallesi, 1/1.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı sınırlan içerisinde yer almaktadır.

15.02.2008 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve bu plana yapılan itirazlar ile yargıya yapılan müracaatları ve sonuçlarını etkisizleştirme amaçlı 18.12.2009 Onaylı Maltepe E–5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planına paralel olarak "Kentsel Yenileme Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan" lejantında kalmaktadır.

157 pafta, 1389 ada, 1 parsel, 1391 ada, 1 ve 12 parsel, 165 pafta, 1391 ada, 20 parsel Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol gereği yapılan 26.02.2007 onaylı Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planın geçerlidir.



Plan 4-17 : Başıbüyük' ün eski ve yeni 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları.
(a) Başıbüyük İmar ıslah Planı,
(b) 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4..3. 4. Başıbüyük Kentsel Yenileme Planı

Kentsel yenileme Uygulama İmar Planı Başıbüyük Mahallesinin tamamını kapsamamaktadır.

24.02.2006 tarihli İstanbul Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi yenileme ve toplu konut alanı olarak iki alan içermektedir. Teknik olarak her iki bölgede Başıbüyük Mahallesi içinde yer almasına rağmen pratikte mevcut yerleşim içinde yer alan bölge yenileme alanıdır.

Yenileme alanı; 157 pafta, 1389 ada, 1 parsel, 1391 ada, 1 ve 12 parsel, 165 pafta, 1391 ada, 20 parselleri içermektedir. 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı 26.02.2007 tasdik tarihini taşımaktadır. 2008'de fiili uygulama başlamıştır.

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ (Kentsel Yenileme Alanı) KAT ÂDETİ ANALİZİ (Mevcut Durum)		
Mevcut Durum	**Adet**	**% Oran**
1 Katlı yapılar	609	% 53,33
2 Katlı yapılar	254	% 22,24
3 Katlı yapılar	163	% 14,27
4 Katlı yapılar	80	% 7,01
5 Katlı yapılar	29	% 2,54
6 Kat ve üzeri yapılar	7	% ,61
TOPLAM[1]	**1142**	% 100

Tablo 4-9 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Kat Âdeti Analizi (Mevcut Durum)
("1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu", 16.04.2005)

[1] **TOKİ Planlarının Demografik Yapı başlıklı 4. Maddesinde 1800 konuttan bahsedilmektedir. Analizlerde ise konut sayısı 1142 olarak nettir.**

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ (Kentsel Yenileme Alanı) EMSAL ANALİZİ (Mevcut Durum)		
Mevcut Durum	**Hektar**	**% Oran**
Toplam Alan	40	
Toplam Taban Alanı	11,3	0,28
Toplam İnşaat Alanı	24,2	0,61
Ortalama Emsal	**0,6**	

Tablo 4-10 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Emsal Analizi (Mevcut Durum)
("1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu", 16.04.2005)

26.02.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı ile getirilen fonksiyon dağılımı ise:

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME ALANI (TOKİ) FONKSİYON ANALİZİ	
Fonksiyonlar	**% Oran**
Konut Alanı	56,69
Belediye Hizmet Alanı	0,72
Eğitim Alanı	5,49
Sağlık Alanı	0,82
Sosyal Alanı	2,08
Yeşil Alan	7,11
Yol	22,8
Kamu Hizmet Alanı	0,67
Ticaret Alanı	3,62
	100

Tablo 4-11 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Fonksiyon Analizi
("1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı Raporu", 26.02.2007)

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME ALANI (TOKİ) EMSAL ANALİZİ	
Toplam Alan (Ha)	40
Toplam Taban Alanı	
Toplam İnşaat Alanı	105,5425
Ortalama Emsal	**1,75**[1]

Tablo 4-12 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Emsal Analizi ("1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı Raporu", 26.02.2007)

Ortalama emsal hesabına Avan proje uygulamasından gelecek yapılanma; belirsizliğini koruduğu için dâhil edilmemiştir.

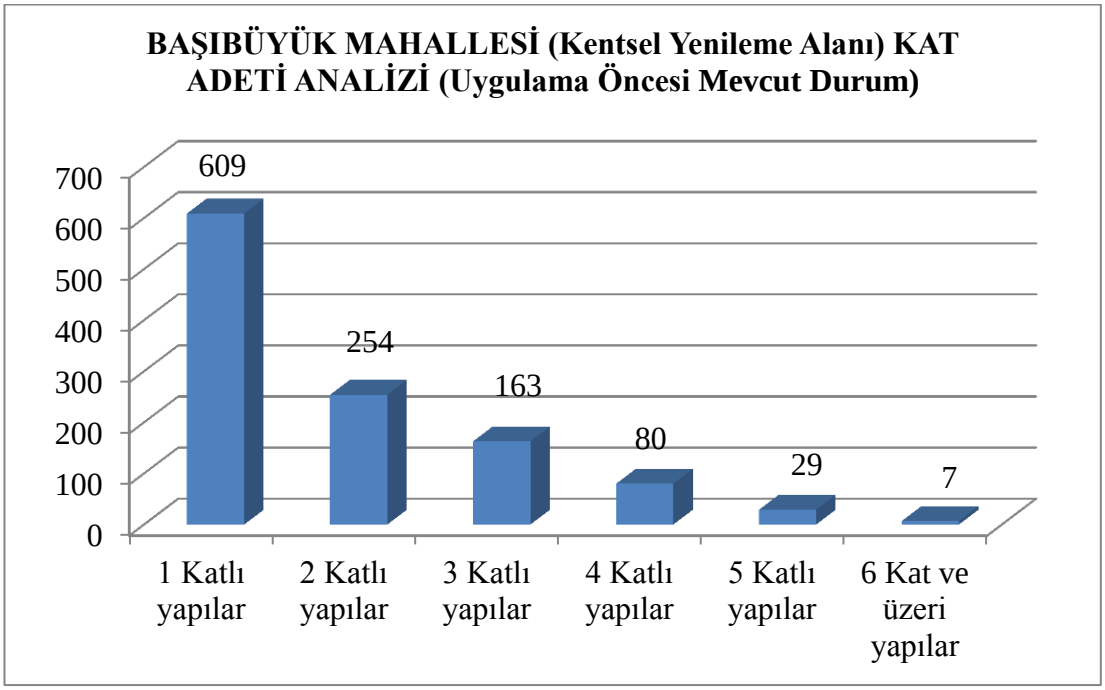
İki yapılanma biçimini kıyaslarsak:

BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME ALANI (TOKİ) İLE GETİRİLEN YENİ PLAN KARARLARININ MEVCUT İLE KARŞILAŞTIRMASI				
	Mevcut Durum		Kentsel Yenileme	
	(Hektar)	% Oran	(Hektar)	% Oran
Toplam Alan [2]	40		40	
Toplam Taban Alanı	11,3	0,28	Avan Proje	Belirsiz
Toplam İnşaat Alanı	24,2	0,61	105,54	2,64
Ortalama Emsal	0,6		1,75	

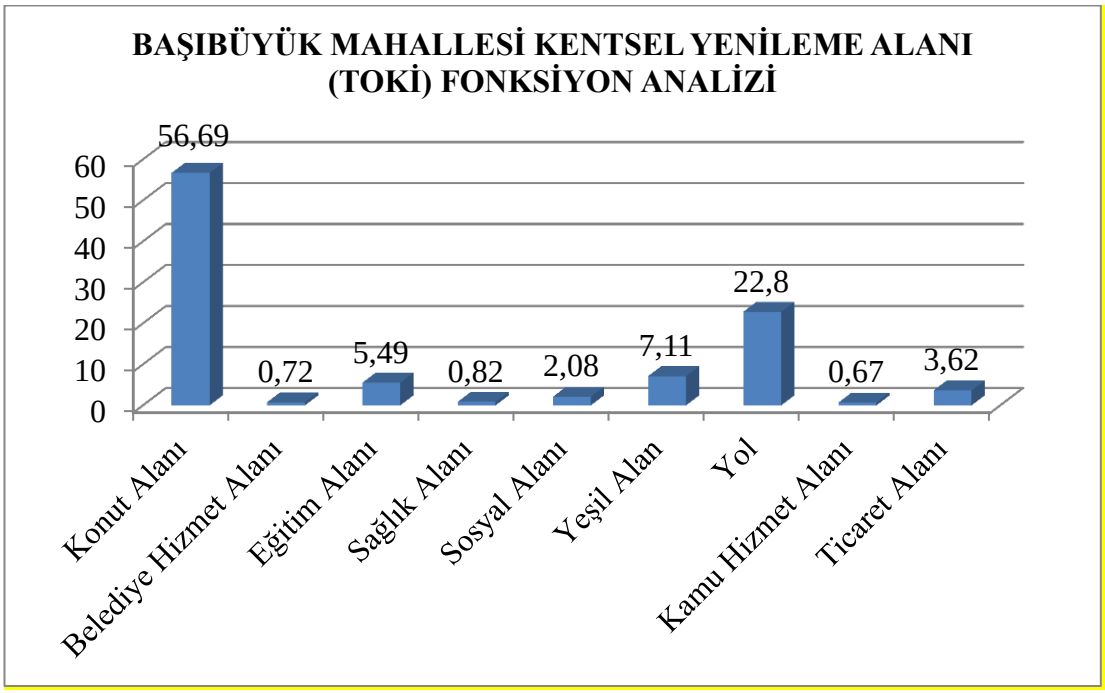
Tablo 4-13 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) İle Getirilen Yeni Plan Kararlarının Mevcut İle Karşılaştırması

[1] Ortalama emsal hesabına Avan proje uygulamasından gelecek yapılanma belirsizliğini koruduğu için dâhil edilmemiştir.

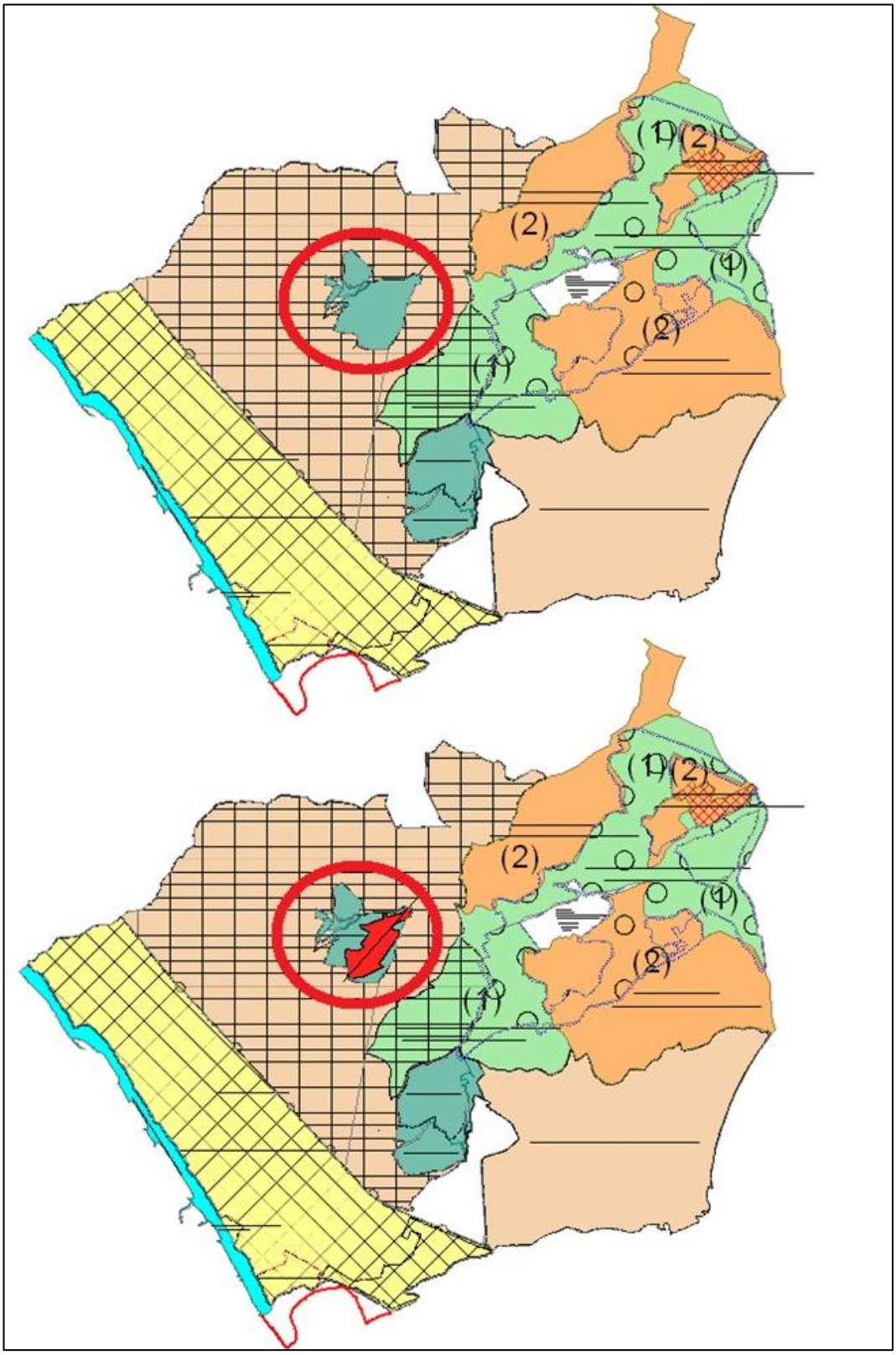
[2] Bu değerler tamamen plan analizlerinden alınmıştır. Ancak plan raporunun "Planlama Alanının Konumu" başlıklı 1. Maddesinde toplam alan 35,44 Ha olarak belirtilmiştir. Yaklaşık 5 Ha. yuvarlatma anlaşılamamıştır.



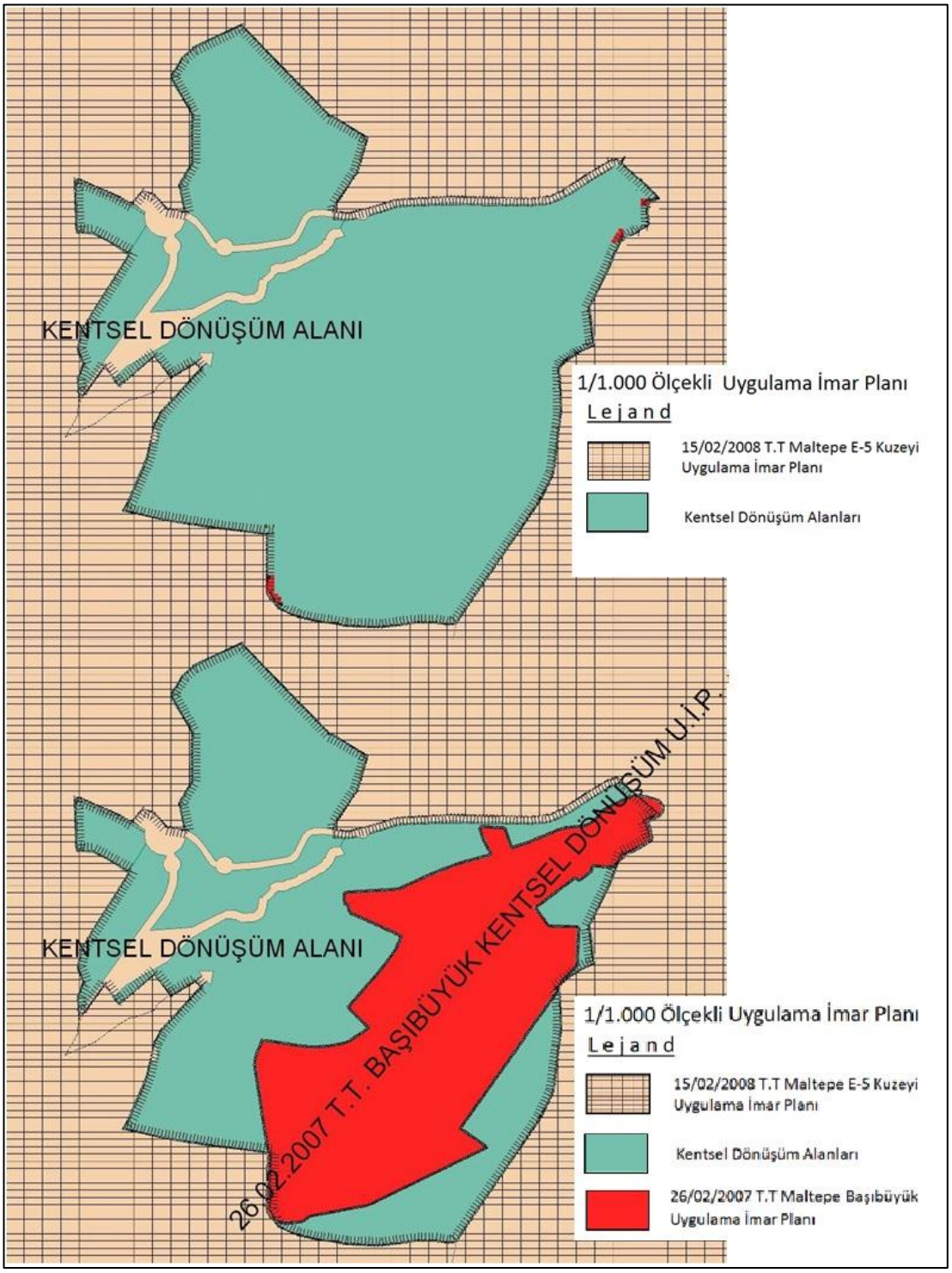
Grafik 4-11 : Başıbüyük Mahallesi (Kentsel Yenileme Alanı) Kat Âdeti Analizi (Uygulama Öncesi Mevcut Durum)



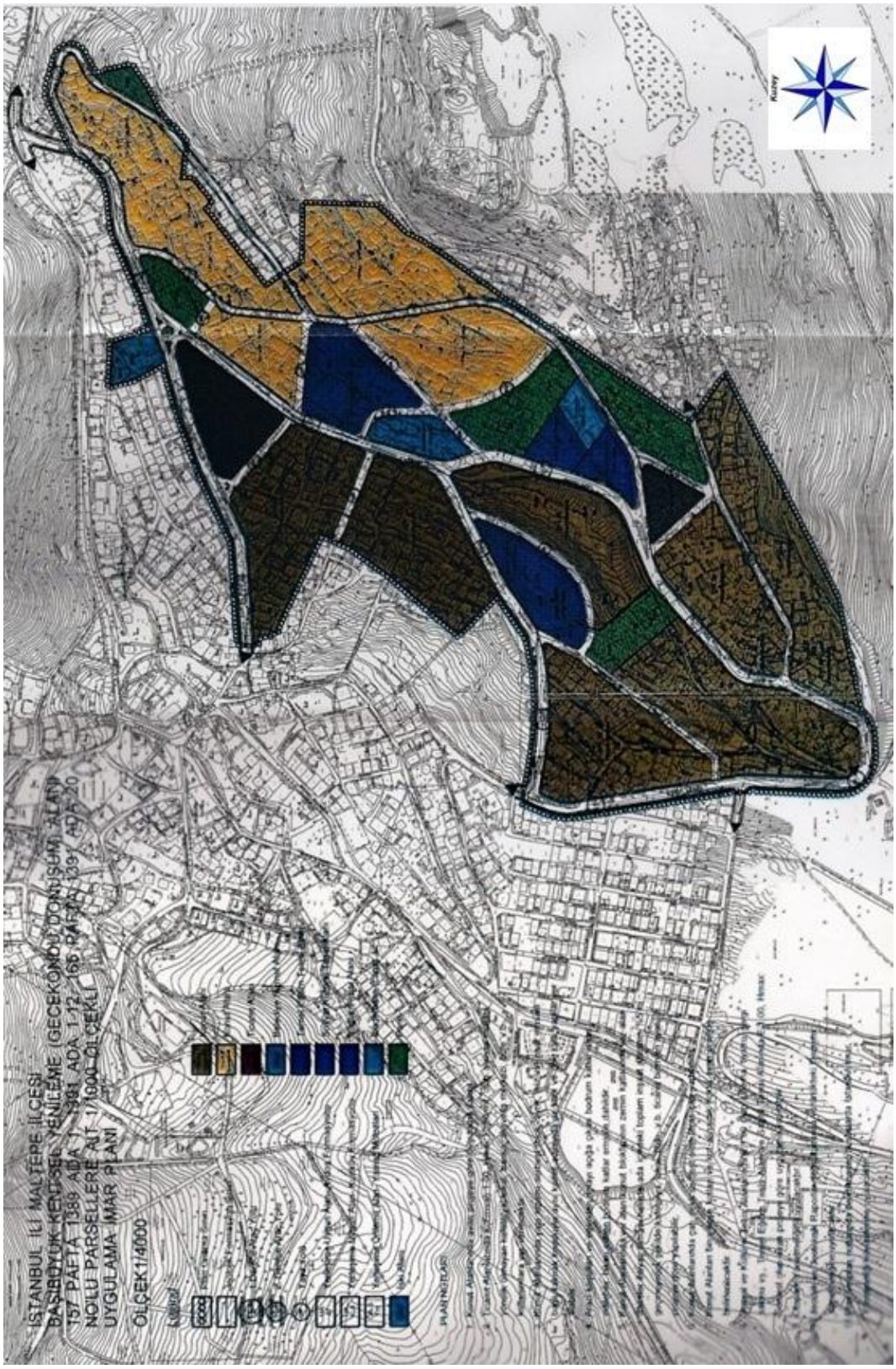
Grafik 4-12 : Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (TOKİ) Fonksiyon Analizi



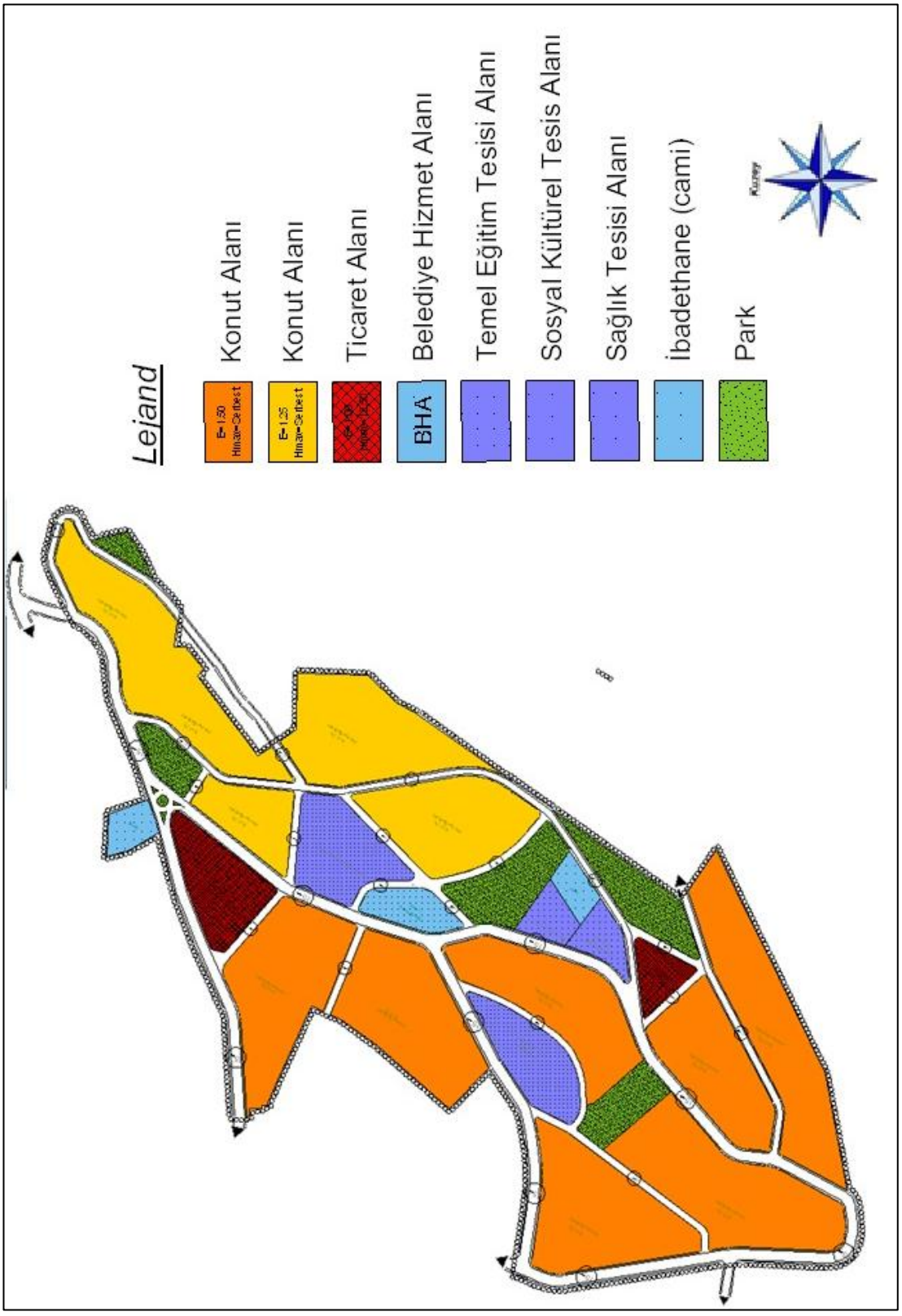
Plan 4-18 : Maltepe Plan sınırları ve 16.04.2005 T.T. 1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planında, Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı. Lejant için bk. (Plan 4 – 13)



Plan 4-19 : 15.02.2008 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı ilişkisi (Maltepe Belediyesi, 2008)



Plan 4-20 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı



Plan 4-21 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı (Maltepe Belediyesi, 2008)



Resim 4-29 : 26.02.2007 Tasdik Tarihli Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporu "Mekânsal Yapı" başlıklı 3. Maddesindeki yanıltma

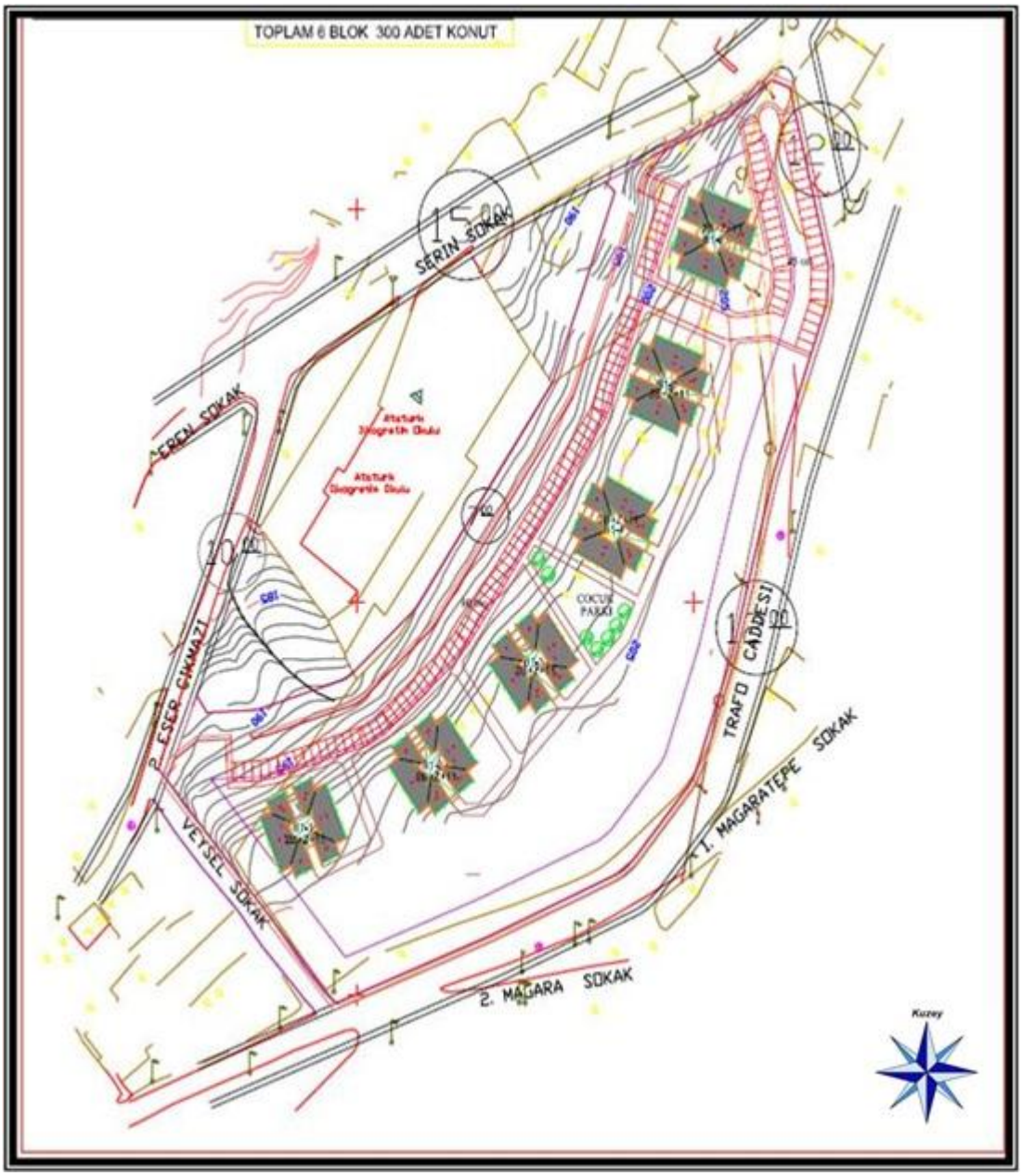
26.02.2007 Tasdik Tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı 157 Pafta 1389 Ada 1,1391 Ada 1-12, 165 Pafta 1391 Ada 20 Nolu Parsellere Ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporunun "Mekânsal Yapı" başlıklı 3. Maddesi ise aynen

"Alan üzerinde parçalı ifraz görmemiş, tamamen gecekondu hüviyetinde ruhsatsız ve oldukça çarpık ve dağınık şekilde yapıların yerleştiği görülmektedir. Yapıların dizilimini etkileyen en önemli faktör arazi eğimidir. Alanda 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet cami, 1 adet de İSKİ hizmet alanının bulunduğu alanda yeşil alan bulunmamaktadır." ("1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı Raporu", 26.02.2007)

İbaresini taşımaktadır. Her halde bu ibare başka bir bölge için kullanılmış olmalıdır. (Resim 4 – 29 ve 30) Bu konuyu yoruma gerek bırakmaksızın ortaya koymaktadır.



Resim 4-30 : "Mekânsal Yapı" başlıklı 3. Maddesinde bahsedilen alan



Plan 4-22 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği 1. Etap İçin Onanan Vaziyet Planı. Resim 4 – 29 ve 30' daki alanı içermektedir

Yine 26.02.2007 Tasdik Tarihli İstanbul İli Maltepe İlçesi Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı 157 Pafta 1389 Ada 1,1391 Ada 1-12, 165 Pafta 1391 Ada 20 Nolu Parsellere Ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Raporunun “Demografik Yapı” başlıklı 4. Maddesinde 1800 konuttan bahsedilmektedir. Analizlerde ise konut sayısı 1142 olarak nettir. Dağılımı da verilmiştir.

Plan kararlarının yer aldığı 9. Madde de Konut alanları için;

“11 adet konut adasının oluşturulduğu alanda uygulama avan projeye göre yapılacak olup her ada kendi içinde bütüncül bir yapılaşma göstereceğinden eğim, güneşlenme manzara vb. hususlarda standartları yakalamış mekânlar ortaya çıkacaktır. Konut alanlarının 144.549 m^2'sini oluşturan 7 adet adada yapılaşma koşulları E: 1.50, 68.087 m^2,sini oluşturan 4 adet ada da ise E: 1.25 olarak önerilmiştir. Bütün konut alanlarında Hmax ise serbesttir.”

Denmektedir. Plan Notları ise:

“ 1- Konut Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılır.

2- Ticaret Alanında E(Emsal):1.00, Hmax. 12.50 mt. olup alanda imalata yönelik olmayan kafeterya, lokal, banka, alışveriş merkezi, büfe vb. kullanımlara yer verilecektir.

3- Konut Alanlarında yapı nizamı serbest (blok, ayrık, ikiz vs.) olup emsale bağlı kalmak koşuluyla aynı konut adasında az katlı ve çok katlı yapılar yer alabilir.

4- Arazi koşullan ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir.

5- Konut Alanlarında yer alan konut bloklarının zemin katlarında yer alan daireler ihtiyaç olması halinde ada içindeki toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyecek şekilde kafeterya, lokal, büfe, vb. ticaret birimleri avan projeye göre yapılabilir.

6- Konut Alanlarında çatı şekli serbest olup teras çatı yapılabilir.

7- Konut Alanları bina köşe kotları ve kot alınacak nokta avan projede belirlenecektir.

8- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında E:1.00 olup sinema, tiyatro, sergi salonu vs., Temel Eğitim Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında E:1.00, Hmax: Serbest olup avan projeye göre uygulama yapılabilir.

9- Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır

10- Jeolojik ve Jeoteknik Raporlar doğrultusunda yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

11- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İstanbul imar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.”

İfadelerini içermektedir.

Bu noktada İstanbul Büyükşehir belediye Meclisinin Başıbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanına (Gecekondu Dönüşüm) ait 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifini görüştüğü 16.07.2009 tarih ve 882 sayılı meclis kararı içeriği ilginçtir.

“1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanırken ilgili "Kurum Görüşlerinin" alınmadığı görülmektedir. Özellikle konu ile ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü alınmamıştır.” (www.ibb.gov.tr, 2009)

“3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak çıkartılan "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 2. maddesinde Uygulama İmar Planı; "Hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yollan ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1.000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plan" olarak tanımlanmaktadır.

Aynı yönetmeliğin 15. maddesinde;

"Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak, bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar

üzerinde gösterilmiş olması gerekir" denilmektedir. 16.04.2005 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planında herhangi bir etap sının belirtilmediği için uygulama imar planının bir bütün olarak yapılması gerekmektedir. İlgi (b) yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen "Başıbüyük Kentsel Yenileme Alam" Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi Nazım Plan'ın bütünselliğini bozucu, parçacı bir yaklaşımdadır." (www.ibb.gov.tr, 2009)

"16.04.2005 onay tarihli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı'nın "Kentsel Yenileme Alanları ile ilgili plan notlarında; "Kentsel Yenileme Projeleri, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile uyumlu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak; İlçe Belediyesi tarafından, ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılımlı bir şekilde hazırlanacaktır, projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profilinin korunması (bölgede yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşullarının sağlanması) esas alınacaktır" denilmesine karşın 1/1.000 ölçekli plan teklifi incelendiğinde "Katılım" kavramının vurgulandığı bu plan notu doğrultusunda herhangi bir çalışma yapılmadığı görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamındaki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin üçüncü maddesinde; "3) (Değişik - R.G.- 17.3.2001 - 24345 / m.4) Revizyon Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır." denilmektedir. Başıbüyük Mahallesi, Kentsel Yenileme Alam Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 26.02.2007 tasdik tarihli Başıbüyük Mahallesi, Kentsel Yenileme Alanı'na ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda olduğu gibi üst ölçekli 16.04.2005 onaylı 1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, Plan Kararlarına aykırı nitelik taşımaktadır." (www.ibb.gov.tr, 2009)

İfadeleri yet almaktadır. Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesinin itirazı da tam bu noktayadır.

“Daha önce onaylanan E-5 Kuzeyi 1/5.000 ölçekli nazım imar planları E-5 Güneyinden kopartılarak ele alınması yetmiyormuş gibi şimdi de E-5 Güneyi ve Kuzeyi olarak onaylanan planlar Başıbüyük Kentsel Yenileme planında olduğu gibi parsel bazında (dört parsel) ele alınarak planların bir bütün olarak değerlendirilmesi gözden kaçırılmak istenmektedir. Bu yöntem tam bir böl, parçala, sindir yöntemidir. Bu yöntemin planlanan bölge ve bölge halkına yarar sağlamayacağı gerçeği bir yana, planlayanlarla uygulayanlarında huzurunu kaçıracağı

Nedenlerine gelince: kimilerince

- Bu kentsel yenileme alam üzerinde konutları bulunan sakinlerin istek ve dilekleri hiç dikkate alınmaksızın dayatmacı bir planlama yolu seçilmiştir.
- Yaşam alanlarında kendi hallerince ikamet eden halkın, kimilerince yaşam standartlarını kendi anlayışlarına göre düşük bularak güya yapılacak yeni konutlarla yaşam standartları yükseltilmek istenmiş. Oysa bu işleri yapanlar “Bülbülü altın kafese koymuşlar, ah vatanım demiş” atasözünü hiç mi duymamışlar.
- Yerleşme faaliyetinin sadece ekonomik ilişkilere indirgenemeyecek bir boyutu vardır. Örneğin bu kentsel yenileme projeleri ile yerlerinden olacak gecekonduculara konut hakkı veriliyormuş gibi görünür. Oysa bu yaptırım hiçbir zaman yerlerinden sürülen insanların kayıplarını karşılayamaz. Başka bir yer ve sunulan ayrıcalıklar o eski yerleşimlerindeki sosyal, kültürel, içli dışlı komşuluk ilişkilerinin yerini tutamaz.
- 18.yüzyılda Alman Şairi Hölderlin şöyle der; “Dichterisch vohnt der Mensch” yani “insan şairce konaklar” ya da “şairane ikamet eder insan” .(Hölderlin 1979-1984) Başıbüyük halkı da tam böyle yapmıştır. Başıbüyük sırtlarında şairane bir yeri yerleşim alanı olarak seçmiştir.” (Maltepe Belediyesi, 2008)

Tarih 27.04.2007
Sayı :2007-04-33
Konu :

TÜRK MÜHENDİS ve MİMAR ODALARI BİRLİĞİ
MİMARLAR ODASI
İSTANBUL BÜYÜKKENT ŞUBESİ
ANADOLU 2.B.K.B. TEMSİLCİLİĞİ

MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Maltepe/İstanbul

28.03.2007- 28.04.2007 tarihleri arasında askıya çıkarılan İstanbul İli Maltepe İlçesi, Başıbüyük Kentsel Yenileme alanındaki 157 pafta, 1389 ada 1, 1391 ada 1-2, 165 pafta, 1391 ada 20 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve yapılacak uygulamalara ait itirazlarımız aşağıdadır.

Daha önce onaylanan E-5 Kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planları E-5 Güneyinden kopartılarak ele alınması yetmiyormuş gibi şimdi de E-5 Güneyi ve Kuzeyi olarak onaylanan planlar Başıbüyük Kentsel Yenileme planında olduğu gibi parsel bazında (dört parsel) ele alınarak planların bir bütün olarak değerlendirilmesi gözden kaçırılmak istenmektedir.Bu yöntem tam bir böl, parçala, sindir yöntemidir.Bu yöntemin planlanan bölge ve bölge halkına yarar sağlamayacağı gerçeği bir yana, planlayanlarla uygulayanlarında huzurunu kaçıracağı ayrı bir gerçek.

Nedenlerine gelince:

- Bu kentsel yenileme alanı üzerinde konutları bulunan sakinlerin istek ve dilekleri hiç dikkate alınmaksızın dayatmacı bir planlama yolu seçilmiştir.
- Yaşam alanlarında kendi hallerince ikamet eden halkın, kimilerince yaşam standartlarını kendi anlayışlarına göre düşük bularak güya yapılacak yeni konutlarla yaşam standartları yükseltilmek istenmiş.Oysa bu işleri yapanlar ' **Bülbülü altın kafese koymuşlar, ah vatanım demiş'** atasözünü hiç mi duymamışlar.
- Yerleşme faaliyetinin sadece ekonomik ilişkilere indirgenemeyecek bir boyutu vardır.Örneğin bu kentsel yenileme projeleri ile yerlerinden olacak gecekonduculara konut hakkı veriliyormuş gibi görünür.Oysa bu yaptırım hiçbir zaman yerlerinden sürülen insanların kayıplarını karşılayamaz.Başka bir yer ve sunulan ayrıcalıklar o eski yerleşimlerindeki sosyal, kültürel, içli dışlı komşuluk ilişkilerinin yerini tutamaz.
- 18.yüzyılda Alman Şairi Hölderlin şöyle der; 'Dichterisch vohnt der Mensch ' yani **'insan şairce konaklar'** yada **'şairane ikamet eder insan'** .(Hölderlin 1979-1984) Başıbüyük halkı da tam böyle yapmıştır.Başıbüyük sırtlarında şairane bir yeri yerleşim alanı olarak seçmiştir.

Planların ve uygulayıcıların ise yapması gerekenler:

1- Bütün bu kentsel politikalar ve planlar bunlardan doğrudan etkilenecek olanlara danışılmadan yapılmamalı, uygulanmamalı.
2- Bunları uygulamaya koyarken de bu uygulamaları kamu veya özel sektör aracılığı ile yapıp halkı borçlandırmak (ömür boyu ödemeye mahkum etmek) yerine çeşitli destek ve muafiyetlerle insanların konut edinme eylemi kolaylaştırılmalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

TMMOB MİMARLAR ODASI
İSTANBUL BÜYÜKKENT ŞUBESİ
ANADOLU 2.B.K.B. TEMSİLCİLİĞİ

TMMOB MİMARLAR ODASI Kartal Temsilciliği 1988

Üsküdar Caddesi Uras İş Merkezi No:13 Kat 1 Daire 4 Kartal - İstanbul Tel:(0216) 374 54 93 - 473 83 65 Fax:374 54 93

Belge 4-5 : TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükkent Şubesi, Anadolu B. K. B. Temsilciliğinin İtirazı



Resim 4-31 : Başıbüyük' te gösteriler



Resim 4-32 : Başıbüyük’ teki gösterilere Polis Müdahalesi



Resim 4-33 : Başıbüyük halkının direnişi genişleyerek devam etti



Resim 4-34 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği İnşaatı biten 1. Etap

4..4. Bölüm Sonucu Ve Öneriler

Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Kentsel Değişim gibi kavramlar pratikte çoğu zaman aynı şeyi ifade etmek için kullanılmaktadır. Gündemimize Anakentlerdeki gecekondulaşma, çarpık yapılaşma ve depremlerden sonra gündeme gelen imar planları ve yapı nitelikleri tartışmaları ile yakın tarihimizde girmiştir.

Çeşitli bilim insanları kentsel dönüşüme birçok farklı tanımlar yapılmışlardır.

Linchfield (1992); *"kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma"* olarak, (AKKAR, 2006/2, s. 29)

Dannison (1993); *"kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yöntem"* olarak, (AKKAR, 2006/2, s. 29)

Roberts (2000); *"kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak"*, olarak tanımlamışlardır. (AKKAR, "Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye", 2006/2, s. 29)

Bu tanımlardan yola çıkarak Kentsel Dönüşümü; " Çökme ve bozulma olan kentsel mekânın; ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü" olarak tanımlayabiliriz. Bu nedenle kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir. (AKKAR, 2006/2, s. 29)

Kentsel dönüşüm tanımına yeni bir yaklaşım getirirsek, öncelikle dönüşümün doğal veya yapay (kanunlar ve kanun kullanıcıların tercihleri) gelişimini ayrı tanımlamamız gerekliliğidir.

Doğal gelişimde, dönüşüm gelişen ihtiyaçlara ve değişen istek ve arzulara toplumsal mutabakatla ve özgürlükler bağlamında, imkânlar faktörü ve piyasa şartları ve günün koşulları ile moda yön verir.

Yapay gelişim ise acımasızdır. Ekonomik, siyasi, sosyal tercihleri kullananların istek ve arzularına yön veren rüzgârlar çoğu kez bilinmez ve komplikedir.

Kentsel dönüşüm tanımı ne olursa olsun amaç ve kapsamı da bir o kadar önemlidir. Ayrıca bu iki kavramın kimin tarafından belirleneceği de.

Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanının amacı:

"Başıbüyük Mahallesinde yaşayan tapu sahibi olan veya olmayan çoğu dar gelirli ve sosyal güvenceden yoksun olan vatandaşlarımızın gerek yerlerinin istimlâk edilmesi suretiyle alacakları kamulaştırma bedelleri ile başka bir yerde barınmak için konut almaları mümkün olmayacağından, gerekse de gecekonduda ikamet eden vatandaşlarımızın yasal konumu gereği doğabilecek problemleri engellemek ..."(TOKİ; İBŞB; Maltepe Belediyesi, Şubat 2006)

Olarak belirtilmektedir. Söylemlerde ise amaç olarak:

"Öncelikle Başıbüyük mahalle sakinlerinin, modern, planlı, sağlıklı ve kentsel donatı standartlarının yüksek olduğu bir çevrede yaşamasıdır."(Maltepe Belediyesi, 2008)

Bu amacın bilimsel kentsel Dönüşüm tanımlarıyla, insan hakları bağlamında hak ve özgürlükler, fen ve sanat kaideleri ile bağdaşır bir yanı yoktur.

Amaç ön şartlıdır. Başıbüyük halkı ile ilgili değerlendirmeler ve tercih yaklaşımları vardır. Bu değerlendirmeler için yapılan çalışmalar, veriler, bu verilerle ilgili analizler ve tartışmalar yoktur. Yayınlanmamıştır.

Üst ölçekli planlara aykırılığı Meclis Kararlarına girmiştir.

Parçacıl yaklaşımı, Plan yapma teknikleri açısından tam bir teknik eksikliktir.

"Bu Protokol kapsamında Toplu Konut Alanında ve Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanında yapılacak tüm inşaatların yapım şekli ve ihale sistemi TOKİ' nin yetkisinde olup ,inşaatlara ait mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecektir. Tüm konutlara ilişkin proje veyaimalat değişikliği ile malzeme onayları TOKİ tarafından yapılacaktır. Konutların satışına ilişkin usul ve esaslar konut fiyatlarını belirlemeye de TOKİ yetkilidir.

Toplu Konut Alanında yapılacak konutlardan hak sahiplerine yararlandıracak olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konutların ve ticari alanların tasarruf hakkı TOKİ' ye ait olacaktır.

Aynı zamanda Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanında tasfiye sürecinden sonra yapılacak tüm konutların ve ticari alanların tasarruf hakkı TOKİ' ye aittir.

Toplu Konut Alanında TOKİ ' ye üzerinde çağdaş konutlar ve gerekli kentsel ve sosyal donatı yapılan inşa edilecek hazine adına tescilli Alanların devir işlemleri TOKİ tarafından gerçekleştirilecektir.

Toplu Konut Alanında hazine mülkiyetindeki Alanlarda yer alan tüm işgallerin kaldırılması ve Alanların temizlenmesi Madde 7*de ifade edildiği şekilde BELEDİYE tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak projelendirme ve ihale süreçlerinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır. Bu husus gerçekleşmez ve TOKİ bu hususdan dolayı zarara uğrarsa bu zarar belediyeden tazmin edilecektir."

İfadeleri; 24.02.2006 İmza tarihli "İstanbul Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol Şubat 2006" protokolünden alınmıştır.

Başlı başına dahi bu ifadeler bu projenin "klasik bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi" mantığı ile hazırlandığını ve biten uygulamanın da bu mantığın bir yansıması olduğunun bir göstergesidir.

1- Öncelikle proje ve dayanağı İmar planları durdurulmalıdır. (26.02.2007 onanlı 1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) (157 pafta, 1389 ada, 1 parsel, 1391 ada, 1 ve 12 parsel, 165 pafta, 1391 ada, 20 nolu parsellere ait kısmı) İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 25.09.2008 tarih ve 2007/1203 E. Nolu Kararı ile yürütmesi durdurulmuş yapılan revizyonla mahkeme kararı bay pas edilmiştir.)

2- Başıbüyük Mahallesinde bir çalışma yapılması ve mahallenin çevresi ile birlikte bütüncül ele alınması bir teknik gerekliliktir. Bu çalışmanın amacı, kapsamı, yöntemi ve bu esasların belirlenmesinde yetkili kurumların (söz hakkı) tespit edilmesi zorunludur.

3- Eldeki tüm veriler yeniden ve güncel toplanmalıdır.

4- Hukuki olmanın dışında adil ve etik kurallar da sürece dâhil edilmelidir.

5- Uygulamanın teknik takvimi ile beraber sosyal takvimi de belirlenmelidir.

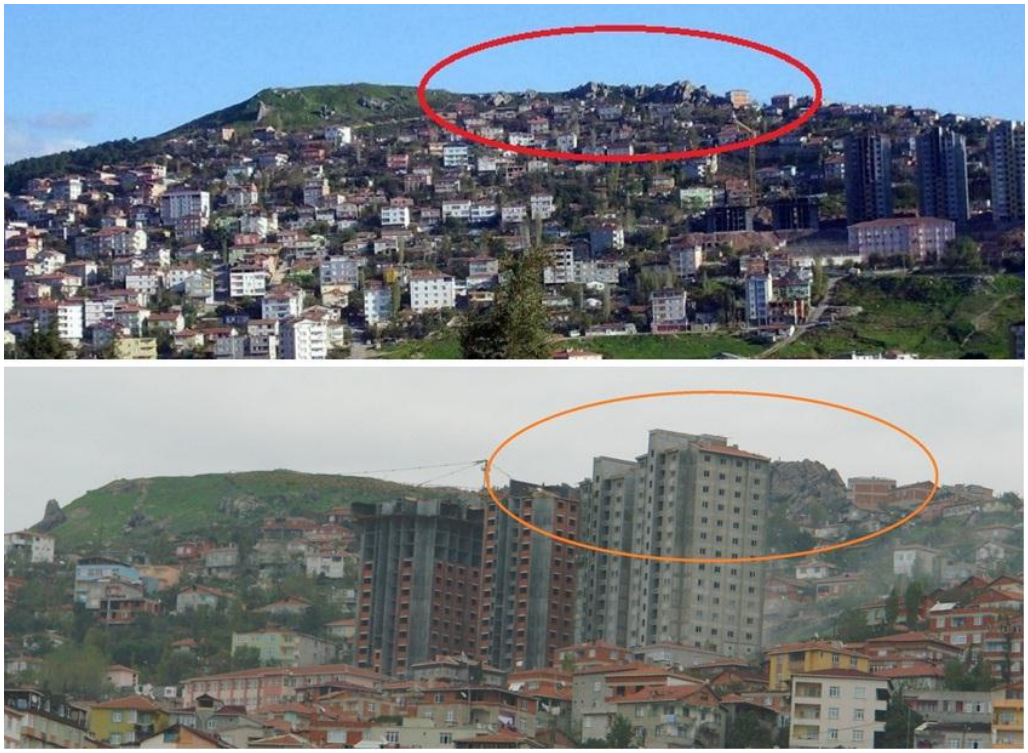
6- Süreç yönetimi konusunda yetkili kurullar doğabilecek gelişmeler ile yeni ihtiyaçlara çözüm üretme usul ve esasları dikkate alınarak oluşturulmalıdır.

7- Bilimsel yöntemler, akıl ve mantık kullanımı ve uzlaşma ile oluşacak Karar mekanizmaları ve süreç yönetim kurulları ile her yönü ile bütüncül proje (Başıbüyük Kent Yaklaşımı) sil baştan planlanmalıdır.

Sonuç olarak; Demografik - Sosyo ekonomik yapıyı, morfolojik yapıyı; özelikle arazi eğimi ve mülkiyet mozaiği ile mevcut yoğunlukları dikkate alan, kentsel tasarım ve mimari proje çalışmalarına dayalı bir dönüşüm yapılmalıdır.



Resim 4-35 : İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol Gereği İnşaatı biten 1. Etabın Başıbüyük' teki konumu



Resim 4-36 : Yorumsuz



Resim 4-37 : Yorumsuz

. . . . . İçin bu güzelliğe veda edilebilir mi?

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gelinen uygarlık düzeyi yerleşim alanlarının kent mekânı biçimlenmelerine her alanda ve ölçekte müdahale edilmesini, imar ve inşaat rejimlerinin düzenlenmesini kaçınılmaz kılmıştır.

Oluşan toplumsal yaşam kültürü içinde toplumun ve bireylerin hak ve menfaatlerini korumak ve kollamak, eşitsizlikleri ortadan kaldırmak amacına yönelik olarak düzenleyici, denetleyici ve düzeltici kurallara ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç "imar hukuku" ve "imar kurumu" kavramları ile karşılık bulmuştur.

Yeryüzünde yerleşimle başlayan kentleşme süreci ile birlikte ve ona paralel olarak ilkelden daha modern, kapsamlı ve karmaşık bir yapıya geçiş yapan İmar; yerleşim alanlarının kent mekânı biçimlenmeleri ile inşaat rejimlerinin düzenlenmesini hatta bölge ve ülke ölçeğinde nüfusun, sosyal, kültürel ve iktisadi yaşamın uyumlu dağılımını içeren, geniş kapsamlı bir kavram olarak gelişmiştir.

Günümüzde imar ve şehirciliği ilgilendiren çok sayıda kurallara ve düzenlemelere ve kentsel fizikî yapıyı bilimsel ve hukuki sınırlar içinde doğrudan yönlendirmek üzere yasal sınırlamalar ihtiyaç vardır.

Sosyal hayatın vazgeçilmez temel ilkesi hukuktur. Hukuk; birlikte yaşamaya karar veren veya hayatın genel akışı içinde doğal seleksiyonla mecbur kalan bireylerin birbirlerine ve topluma karşı davranışlarını düzenler.

İmar hukuku; insanların veya kurumların sahip oldukları arsaları veya arazileri üzerinde, başkalarına ve topluma zarar vermeden, özel, umumi veya kamusal nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlarda neleri nasıl ve ne şekilde

yapabileceklerinin kurallarını koyan bir hukuk dalıdır. Gayrimenkuller üzerindeki imar haklarını belirler ve bu hakların nasıl kullanılacağını düzenler.

Kentlerdeki fiziki gelişmeyi dolaysız olarak yönetmek, düzenlemek, denetlemek, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla imar hususundaki tüm yazılı ve çizili dokümanlar ile bu yazılı ve çizili dokümanlar aracı ile geliştirilen kararları içerir.

İmar hukuku ayrıca imar planlarının uygulanması sırasında, özel veya tüzel kişilerle kamu arasında ortaya çıkan ilişkileri düzenlemekte, diğer yandan uygulamada kamu kuruluşları arasında görev bölüşümünü tanımlamaktadır.

Böylelikle imar hukuku imarla ilgili uygulamalarda çerçeveyi çizen temel yasal doküman olmaktadır.

İmar Kanunu/(veya kanunlarını) da içeren İmar Hukukunu (mevzuatını); daha geniş bir anlamla, dolaylı veya dolaysız imar ile ilgili tüm yürürlükteki hukuki düzenlemeler olarak algılamak ve kamunun kentsel fizikî yapıyı doğrudan yönlendirmek üzere koyduğu tüm yasal sınırlamalar olarak tanımlamak mümkündür.

İmar Mevzuatı çok geniş bir yelpazeyi kapsar. Tek başına İmar kanunundan, kanunlarından söz etmek bu konunun anlatımı için yetersiz kalır. İmar mevzuatı; Anayasanın, yasaların, tüzüklerin, yönetmeliklerin ve yargı kararların imarla ilgili düzenlemelerinden, her hangi bir yerde yazılı olmayan uygulamalarla içtihat haline gelmiş kurallara kadar birçok konuyu içerir.

Günümüzde İmar ve Planlama mevzuatı diye ayrışan veya çeşitlenen söylem; sosyo-kültür, akademik, ekonomik ve teknolojik gelişmenin ve büyümenin bir sonucudur.

İmar planlarını ve dolayısı ile planlama mevzuatlarını; "imar mevzuatı kavramı" tartışmalarından ayrı tutmak ve imar mevzuatından farklı düşünmek zordur. İmar planı kavramı tarihi süreçte imar mevzuatı içinde yer almış ve imar mevzuatı ile birlikte gelişmiştir.

Bu birliktelik o kadar ileridir ki; İmar mevzuatlarının diğer mevzuatlardan farkındalıkları için "imar planlarından kaynaklanan çizimli, şekilli ve teknik dokümanları içerir." Tanımı yapılmaktadır.

Kamu tarafından geliştirilen birçok mevzuat çeşitli şekillerde kentsel gelişmeyi etkiler niteliktedir. Bu düzenlemelerin bir kısmı doğrudan kentsel gelişmeyi biçimlendirmek amacın taşımayıp etkileri dolaylıdır. Kent biçimi üzerinde büyük etkisi olan mülkiyet kurumundaki düzenlemeleri içeren Kat Mülkiyeti kanunu, Kamulaştırma Kanunu ve çevre ile ilgili birçok yasa bu niteliktedir.

Kat Mülkiyeti kanunu ile bağımsız bölümlere münferit taşınmazlara verilen güvenceler verilmiştir. Kent mekânında yapı nizamında ve yapılanma düzeninde değişiklileri de mümkün kılmıştır. Kat maliklerinin kendilerine ait olan bağımsız bölümlerde Medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkileri kullanır halle gelmesi apartmanların yapımını hızlandırmış, imar getirilerinden yararlanmak yolunu açmış, kat mülkiyetinin sona ermesi için tüm kat maliklerinin muvafakati gerektiğinden ana yapı[1] üzerindeki kararları da oldukça güçleştirmiştir.

İmar Mevzuatının yapı ve yapılaşmayla ilgili düzenlemeleri doğrudan kent mekânının biçimlenmesinin yasal sınırlarını belirler. Kent mekânının biçimlenmesinin diğer bileşenleri kent bilimcisinin aldığı eğitim, bilgi birikimi, tecrübe vb. yetkinlikten, sosyal, ekonomik, çevresel faktörlere ve müşteri tercihlerine kadar geniş bir yelpaze ile çevrilidir.

[1] Burada ana yapıdan kasıt sadece bina değildir. Bazen bu ana yapı bir sitenin tümü olabilir, bu tabir kat irtifakına konu olan bütün için kullanılmıştır.

Türk İmar mevzuatı Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamaktadır.

İmar planları ile şehir plancı ilişkisi, plan yapım aşamasında başlar ve plan onama aşamasında da devam eder.

İmar planları kent mekânının biçimlenmesinin temelini oluşturur, esas ve öncelikli altlığıdır. Kentler şekillenirken imar yönünden yetkilerini planlardan alır. Sınırlarını da öncelikle planlardan, devamında da plan uygulamalarını düzenlemeyi amaçlayan yönetmelikler ve yönetmelik yorumlarından alır.

Her kamu tasarrufu gibi, imar planları üzerimdeki kamu tasarrufu; kamu yararı (toplum yararı) savından beslenmektedir. Yasa koyucusu; "taşınmaz mallarınız üzerindeki mülkiyet hakkınızı" sınırlama ve kentsel mekânları biçimleme yetkisini kamu yararı gerekçesi ile kullanır.

Gerekçe olarak "güzel kent" ve "şehircilik ve planlama ilkeleri" ileri sürülmektedir. Kişiler ve toplum güzel bir kentte yaşamayı yeğlerler, o halde güzel bir kent yaratmak yönündeki çabalar kamu yararınadır, bu amaç için her türlü düzenleme (kısıtlama) kamu eli ile getirilebilir görüşü, teorikte elbette geçerlidir.

Bu görüş Türk imar hukukunun ruhuna işlemiştir. Boğaziçi kanunun amacındaki "İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir." İfadeleri kent mekânı biçimlendirmesinde mevzuatın kararlılığının ve gerekçe zorluğu çekmediğinin en bariz örneğidir.

İmar mevzuatının; İskân sınırının belirlenmesi, yapı ve nüfus yoğunluğunun kontrol altında tutulması, kentsel donatı tercihleri ve alanlarının seçilmesi, kısaca kentlere ve yapılara biçim verilmesi gibi fiziki düzenlemelerin yanında kot

düzenlemesi, giriş seçimi, kat yüksekliği, saçakların genişliği, çatıların; eğim, malzeme ve dış görünümleri, çıkmalar, piyesler ve koridorlar, merdivenler, kapı ve pencere ölçüleri gibi mesleki ve teknik tercihlere müdahale ettiği görülmektedir. Tüm bunlardaki amaç kent biçimlemesini yönetme arzusudur.

Tezimizde geniş bir şekilde ele alınan kent mekânını biçimlendirme arzusunun bu gün geldiği noktada; birçok plan ve plan türleri üretilmiştir. Plan ve plan türlerinin kent mekânı biçimlemesindeki gücü ve bunun kaçınılmaz sonucu imar rantları üzerindeki etkisi; planlama süreçlerini ve bu planlama süreçlerinin hiyerarşisini içinden çıkılmaz hale getirmiştir.

Tezimizde tarihsel süreç içindeki değişimi ve gelişimi verilen imar planları yapma ve onama yetkisinde her ne kadar belediyeler ve mücavir alanlar dışında valilikler yetkili olsa da bu hususta belediyelerin ön plana çıktığı görülmektedir.

Belediyelerin plan yapma ve onama süreçleri, Siyasal, sosyokültürel ve ekonomik olarak çok karmaşık bir hale gelen kent dokusunun biçimlenmesi açısından beklendiği gibi her zaman olumlu gelişmemiş; güçsüz, müdahalelere açık ve politik yapıları nedeni ile zafiyetli ve tartışmalı gelişmiştir. Politik sebeplerle birçok belediyenin mevcut yapıyı (hâlihazır durumu) imar planlarına dönüştürerek sorunlu birçok kent alanını ve uygulamayı yasallaştırma yoluna gitmeyi tercih etmesi kentsel mekânları alt ve üst yapıları ile onanmaz hale getirmiştir

Başta Bayındırlık ve İskân, Kültür ve Turizm, Çevre ve Orman Bakanlıkları gibi bazı bakanlıklar[1]olmak üzere, Özelleştirme İdaresi, Toplu konut İdaresi ve Devlet Planlama Teşkilatı gibi bazı başkanlıklar da plan yapma ve onama konusunda imtiyazlı ve yetkilidirler. Bu yetkide ayrıca başka bir olumsuzluk ve karmaşa konusu olmaktadır.

---

[1]644 sayılı KHK ile Bayındırlık ve İskan bakanlığının ismi Çevre ve şehircilik Bakanlığı, Çevre ve orman bakanlığının ismi Orman ve Su İşleri Bakanlığı olarak değiştirilmiş, görev ve yetkileri de bilahare yeniden tanımlanmıştır.

Tezimiz içinde özel bir şekille sembolize edilen ve acil durumlarda daha basit ve kısa sürede ve öncelikli alanlarda değişik sebeplerle oluşan plan ihtiyacını karşılamak ve kullanılmak üzere geliştirilen mevzii imar planı mekanizması dahi acil ihtiyaçları karşılamak amacı dışında imar rantları için plan tadilat aracı olarak kullanılır hale gelmiştir.

İmar kurumu; imar mevzuatlarını geliştiren, uygulayan, yenileyen, meslek örgütlerinden sivil toplum kuruluşlarına, yerel ve merkezi yönetimlerden üniversitelere kadar ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan meydana gelen kurumsal bir yapı olarak kabul edilmelidir.

Kentsel dönüşüm projeleri: Kent mekânının biçimlenmesi sorunlarında çözüm olarak sunulmakta ve kentsel dönüşüm projelerinin birçoğunun amaç kısmında: "modern, planlı, sağlıklı ve kentsel donatı standartlarının yüksek olduğu bir çevre ve estetik, fonksiyonel, güvenli yaşam alanları oluşturmak" ifadeleri kentsel dönüşüm ilkeleri olarak yer almaktadır. Başıbüyük Kentsel Yenileme Örneği de bu amaçla irdelenmiştir.

Tezimizde de belirtiğimiz üzere; Kentsel dönüşüm projelerinin amacında "donatı standartlarının yüksek ve estetik alanlar oluşturmak" gerekçeleri bulunsa da; uygulamada kentsel mekâna biçimsel etkileri hiç gündeme gelmemiş, ucuz konut üretimi temel gerekçe olarak yerini almış, ucuz konut üretimi zaman içinde o kadar abartılmıştır ki; nitelikli ve güvenli olmaları bile (fen ve sanat kaidelerine uygunluk) göz ardı edilmiştir. Görsel unsurların mali sebeplerle ihmal edildiği peyzaj ve çevre düzenlemelerinin dahi yapılmadığı mimari tasarımın kentsel mekânı biçimlendirme kaygılarından her halde bahsedilemez.

Sonuçta kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve kentsel tasarım süreciyle gerçekleşmektedir. Bu süreç kent planlaması sürecidir. Kent bütüncül veya parçacıl olarak yeniden örgütlendirilirken ve fonksiyon alanları ve sınırları yeniden belirlenirken teknik ve sosyal alt yapı

alanları oluşturulurken daha sonraki aşamaları da gündeme gelmeli ve kent mekânı bir bütün olarak algılanmalıdır.

Tezimizde ayrıntısı ile irdelediğimiz; Başıbüyük' de yapılan dönüşüm uygulamasında her türlü yetki ve tasarım inisiyatifinin TOKİ' ye bırakılması, karar mekanizması içinde: "siyasal – ekonomik eğilim ve tercihlerin" tasarımda belirleyici rol oynadığını göstermektedir. TOKİ uygulamalarında ranta dönük olarak verilen yüksek yoğunluk ve emsal uygulamada belirleyici olmakta ve sonuçta kalite ve estetikten yoksun kentsel mekân tasarım ürünleri oluşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel tasarım çözümlemesi; projenin değerine kattığı mali kıymetten dolayı ekonomik boyutu kadar önemsenmektedir. Kentsel tasarım projelerinde bir takım özeliklerin aranır hale gelmesi de bu sebeptendir.

Kentsel projeler, yapıları, yapıların fonksiyonları, aktif ve pasif açık alanları, ana ve iç ulaşım aksları, caddeleri ve umumi, sosyal ve kültürel alanları kapsayan bir bütüncül tasarım ana fikirden yola çıkmaktadır.

Tasarım; cephe ve sokak detaylarından siluet çözümlerine, yaya kaldırımlarına kadar her türlü ayrıntıyı içermektedir.

Kentsel yenileme, mekânsal tasarımda olabildiğince engelliler dâhil yaşayanların her türlü gereksinmelerini teknik standartlarda tanımlayacak şekilde tüm toplumu hedeflemektedir.

Ulaşım aksları ile teknik ve sosyal alt yapı ihtiyaçlarını gidermektedir.

Umumiyetle; Proje kapsamında iskân edilecek nüfusun istihdam edileceği fonksiyonlar düşünülmüştür.

Kentsel dönüşüm projelerinde aranan özellikler zamana, mekâna ve muhataplarına göre değişmesi ve çeşitlenmesi kaçınılmazdır.

Kentlerin dönüştürülmesinde, yenilenmesinde; kentsel planlamanın ve kentsel tasarımın bütüncüllüğü, sürekliliği, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini düzenleyici ve artırıcı tedbirler getirmesi, estetik değeri, içerdiği teknik yenilikleri ve özgünlüğü gibi ilkeler önem kazanmaktadır.

Kentsel yenileme, yalnızca eskimiş ve yıpranmış kent dokularının fiziksel müdahalelerle iyileştirilmesi anlamına gelmemektedir.

Kentsel yenileme veya dönüşümün amacı; imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yasam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleşme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemek olarak ortaya çıkmaktadır.

Kentsel yenileme gelişmeleri kentsel tasarım açısından ve kentsel tasarımların nitelik nicelik ve mesleki yapısı açısından umut vericidir. Buna karşılık; Kentsel tasarım projelerinin, bütünleştiği imar yapılarının mimarisini yöneltmekte ve sınırlamakta imar planlarından farklı bir anlayışı yoktur.

Kentsel dönüşüm projeleri; imar mevzuatının sınırlarını genişletmede ve aşmada bir miktar esneklik getirmekle beraber proje kalitesinin iyileştirilmesinde mülkiyet, kullanıcı katılımı, finansman ve benzeri ilave problemler içerdiğinden çözüm olarak görülmemelidir.

İmar ve kent planlamasını doğrudan ve dolaylı etkileyen mevzuat sayısı devasa bir külliyat halini almıştır.

Sadece imar çalışmalarını ilgilendiren en az seksen kanun, on bir kanun hükmünde kararname, dört tüzük, kırk üç yönetmelik bulunmaktadır. Bu sayılara Büyükşehir Belediyelerinin ve Belediyelerin hazırladığı İmar Yönetmelikleri dâhil değildir.

Sonuçta; parsel bazında mimari tasarımla ilgili sınırlandırmalar imar mevzuatı içinde, genellikle yönetmeliklerden ve uygulamalarından kaynaklanırken, kentsel tasarım ölçeğindeki engellemeler; siyasal tercih ve çekişmelerden kaynaklanmaktadır.

Ülkemizde İmar ve planlama ile ilgili hukuksal düzenlemelerin Anayasadan başlayarak ele alınması gerektiği hemen hemen tüm platformlarda dile getirilmektedir.

Planlama ilkeleri belirlenmeli ve bir planlama disiplini geliştirilmelidir. Bu disiplinin ana hatları Anayasal güvence altına alınmalıdır.

Türkiye'nin, evrensel standartlara ve çağdaş yaşamın demokratik, şeffaf ve katılımcı temel ilkelerine uygun bir Anayasaya ihtiyaç olduğu geniş kitlelerce kabul gören bir söylem haline gelmiştir.

İmar yasaları da çağdaş planlama anlayışına uygun olarak düzenlenmelidir.

Mevcut imar mevzuatında, yasa ve yetki karmaşası olduğu üzerinde bir konsensüs oluşmuştur. Mevzuatlar ve kurumlar arası görev, yetki ve sorumluk alanları iç içe girift ve anlaşılmaz haldedir. Bir yasa ve yönetmelikle getirilen hükümler, başka bir yasa veya yönetmelikle değiştirilmiş, kaldırılmış veya aşılmış ve

etkilenen yasa ve yönetmelik bütünlüğü bozulmuştur.[1] Anayasa Mahkemesi iptalleri de ayrıca bir sorundur.[2]

İmar ve planlama ile ilgili hukuksal gereksinimlerde kurumlar ve hukuklar arası işbirliği ve eşgüdüm sağlanamamıştır. İmar ve Şehircilik hukuku oluşturacak bütünlükte yasal strüktür yaratılamamıştır.

Mevcut olumsuzlukların meydana getirdiği yasal ve hukuksal boşluk, çarpık kentleşmeyi ve spekülatif gelişmeyi özendiricidir.

İmar yasalarının rantı denetlemeye yönelik olduğu ve sorunların kökeninde bu niteliğinin yattığı söylenebilir.

Günümüzde mevcut yasaların birçok hükümleri ve birçok yargı kararı ilgililerince, ilgili ve yetkili kurumlarca uygulanmamaktadır. Birçok yargı kararı topluma mal olsalar dahi değişik yöntemlerle etkisizleştirilmekte ve savsaklanmaktadır.

Bu sebeple hakkında yıkım kararı olan birçok yapı, iptal veya yürütmeyi durdurma kararı olan birçok plan mevcudiyetini korumakta ve kamu ve toplum düzenine meydan okuyan olumsuz birer simge gibi varlığını sürdürmektedir.

Bu olumsuzlukların kent, kentleşme, çevre ve toplumsal haklar üzerinde gelecek kuşakları ve yaşamı etkileyecek kalıcı tahribatlar yarattığı aşikârdır. Ayrıca oluşturduğu haksız kazanç da göz ardı edilemez. Böyle bir ortamda imar ve planlama hukukunun hatta hukuk sistemi saygınlığından, denetleyici ve düzenleyici rolünden varlığına duyulan ihtiyacın inandırıcılığından bahsetmek ve savunmak olası değildir.

---

[1]Buna en güzel örnek Tebligat konusundaki düzenlemelerdir. Kaçak binalar ile mücadele bu sebeple sekteye uğramıştır.

[2]Anayasa Mahkemesinin 3194 sayılı imar kanunun 13. Maddesinin 1. Ve 3. Fıkralarını iptali ile yaşanan boşluk bunun en güzel örneğidir.

Kentsel mekânları biçimleme salt imar yasasıyla denetim altına alınamaz,[1] diğer yasalarda da gerekli değişiklikler yapılmalı, bu değişiklikler imar hukuku bazında tümden ele alınmalıdır.

İmar yasaları imar, planlama ve şehircilik ilkelerini ana hatları ile belirlemeli, yönetmelikler gibi ayrıntı ve detaylara girmeden bölgesel fiziki farklılıkları ve kültürel zenginliklerden kaynaklanabilinecek yaşam tarzı mekânlarının oluşmasına imkân verebilmelidir.

Kentsel mekânların biçimlenmesinde imar ve şehircilik ilkeleri ile planlama teknikleri ve halkın tercih, istek ve arzuları arasında dengeli bir yapının kurulması, sürekli gelişmeye ve değişime açık olması da sağlanmalıdır.

Kentsel standartların, imar ve planlama ilkeleri ile zaman içinde oluşacak yeni gereksinimlerinin, planlama süreçleri, bu süreçlerdeki yetki ve sorumluluk dağılımlarının ve tüm bu sayılanların nasıl ve kimler tarafından belirleneceğinin cevabı da verilmelidir. Bu cevabın verilebilinmesi için kentsel örgütlenmenin de sağlanmış olması lazımdır.

En gerçekçi ve ideal imar yasasının dahi yasayı uygulama niyet ve kararlılığı olmadığı takdirde etkisiz kalacağı aşikârdır. İmar mevzuatında ki hukuki düzenlemelerin yanında kent ve kentleşme kültürünün geldiği seviyede önemlidir. Bilinçli ve bilgili toplumlar kentsel mekânların biçimlenmesini denetler ve takip eder.

---

[1]Bir imar yasasının temeli, güçlü bir toprak politikasının olmasıdır. İmar yasasında; düzenli, planlı, belli projeksiyonlara bağlanmış, ihtiyaçlara cevap veren, bir arsa ve arazi politikası olmalıdır. Yasanın çıkış noktası; kentsel mekânı biçimlemek amacı ile kent alanının en iyi şekilde kullanacak kuralların ve ilkelerin getirilmesidir. Temel ilke, kentsel alanın kullanımının toplum yararına düzenlenmesi olmalıdır.

6. KAYNAKLAR

"Türkiye'de modernleşme çabalarının kent planlamaya etkileri". 09 01, 2011 tarihinde Arredamento Mimarlık Dergisi: http://has-yapi.com adresinden alındı

(ÖZGENCİL) YILDIRIM, S. (2003/3). "Mimari Tasarım Sürecinin Problematikleri". *EGEMİMARLIK*(47), s. 35-41.

"İmar Kongresi". (1963). Ankara: İmar İskan bakanlığı.

"775 Sayılı Gecekondu Kanunu". (1966, 07 30). *T.C. RESMÎ GAZETE(Asıl 12362)*. Ankara / Dikmen: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu". (1969, 05 10). *T. C. RESMİ GAZETE(Asıl 13195)*. Ankara / Dikmen: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"T. C. Anayasası". (1982, 11 9). *T.C. RESMÎ GAZETE(Mükerrer 17863)*. Ankara: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"2872 Sayılı Çevre Kanunu". (1983). (T.C. Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü) 01 14, 2011 tarihinde e.mevzuat (Mevzuat Bilgi Sistemi): http://www.mevzuat.gov.tr adresinden alındı

"2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu". (1983, 11 08). *T. C. RESMİ GAZETE(Asıl 18215)*. Ankara / Dikmen: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu". (1983, 11 22). *T. C. RESMİ GAZETE(18229 Asıl)*. Ankara: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"3194 Sayılı İmar Kanunu". (1985, 05 09). *T.C. RESMÎ GAZETE(Asıl 18749)*. Ankara, Ankara / Dikmen, Türkiye: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"3194 Sayılı İmar Kanunu". (1985). (T.C. Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü) 12 28, 2010 tarihinde e.mevzuat (Mevzuat Bilgi Sistemi): http://www.mevzuat.gov.tr adresinden alındı

"Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik". (1985). 01 09, 2011 tarihinde e.mevzuat (Mevzuat Bilgi Sistemi): http://www.mevzuat.gov.tr adresinden alındı

"Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği". (1985). 01 09, 2011 tarihinde e.mevzuat (Mevzuat Bilgi Sistemi): http://www.mevzuat.gov.tr adresinden alındı

"Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği". (1985). 01 09, 2011 tarihinde e.mevzuat (Mevzuat Bilgi Sistemi): http://www.mevzuat.gov.tr adresinden alındı

"3621 Sayılı Kıyı Kanunu". (1990, 4 17). *T. C. RESMİ GAZETE(20495)*. Ankara: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

(1992). *TBMM Tutanak Dergisi, XI(25).*

"4342 Sayılı Mera Kanunu". (1998, 2 28). *T. C. RESMİ GAZETE(23272 Asıl)*. Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu". (2004, 07 23). *T. C. Resmi Gazete(25531)*. Ankara: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

"5393 Sayılı Belediye Kanunu". (2005, 07 13). *T. C. Resmi Gazete(25874)*. Ankara: Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü.

Uyap Mevzuat Proğramı. (2010). (9.0). Ankara: Adalet Bakanlığı Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı.

ABAMA (ABACIOĞLU), M. (1994). *"İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat"*. Ankara: Seçkin Yayınevi.

AKÇURA, T. (1982). *"İmar Kurumu Konusunda Gözlemler"*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi.

AKGÜNDÜZ, A. (1988). *"Şer' riye Sicilleri"* (Cilt 1). İstanbul: TDAV Yayınları.

AKGÜNDÜZ, A. (1990). *"Osmanlı Kanunnameleri ve Hukuki Tahlilleri"* (Cilt 1). İstanbul: FEY Vakvı Yayınları.

AKKAR, Z. M. (2006/2). "Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye". *PLANLAMA*(2006/2), s. 29-38.

AKKAR, Z. M. (2006/2). "Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye". *PLANLAMA*, 29.

AKSEL, A. (2005). "Maltepe". Kollektif içinde, *Ana Britannica* (Cilt 15). İstanbul: Ana Yayıncılık.

ANTEL, A. (2009). "Mimarlık Tarihi I Dersleri".

ASLANOĞLU, İ., & (ALTAN) ERGUT, E. (2009). "Mimarlık". *Cumhuriyet Dönemi Türk Kültürü (Atatürk Dönemi 1920-1923"* (Birinci Baskı b., Cilt 3, s. 1189-1200). içinde Ankara: T. C. Başbakanlık, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Atatürk Kültür Merkezi Yayını.

AYDINGÜN, H. *"Haldun AYDINGÜN"*. 04 16, 2010 tarihinde www.aydingun.com: http://www.aydingun.com adresinden alındı

BARAN, İ. (1989/5). "Ülkemizde Planlama Süreçlerine Çeyrek Asırlık Gözlem, Planlama Nereye Doğru Gidiyor?". *Mimarlık*(237).

BİLGEN, H. G., & ÖZCAN, G. B. (1989). *"İmar Ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına Ve Şehir Planlamasına Etkileri"*. ANKARA: TBMM Kültür Sanat Ve Yayın Kurulu Yayınları No: 40.

Burç. (2004, 04 04). *"İstanbul Maltepe"*. 02 10, 2011 tarihinde wowturkey: http://wowturkey.com/t.php?p=/tr19/Burc_maltepe_camii_3936.jpg adresinden alındı

Büyük Larousse. (1992). *"Büyük Larousse Sözlük Ve Ansiklopedisi"*. İstanbul: İnterpress Basın ve Yayıncılık A.Ş.

CEZAR, M. (1985). *"Tipik Yapılarıyla Osmanlı Şehirciliğinde Çarşı ve Klasik Dönem İmar Sistemi"*. İstanbul: Milli Eğitim Basımevi.

ÇEÇEN, E. (2010, 11 01). *"Türkiye' de İmarın Tarihçesi"*. 11 01, 2010 tarihinde İKÜ Dersler ve Öğretim Üyeleri Wep Sitesi: http://web.iku.edu.tr/courses/mimar/arc853/pdf/kitap.pdf adresinden alındı

DİNÇER, İ. (tarih yok). *"Türkiye' de Koruma Ve Kent Planlama Tarihi 1850-1950"*. 09 03, 2011 tarihinde www.yildiz.edu.tr: http://www.yildiz.edu.tr/~diclal/2009_ANLATI/090316_TURKIYE%20KORUMA-PLANLAMA%20TARIHI-1.pdf adresinden alındı

DİNÇER, İ. (2009). Kentsel Koruma-Yenileme Kavram Ve Uygulamalarının Gelişim Süreci.

DPT Müsteşarlığı. (2010). *Tarihçe*. (D. P. Teşkilatı, Prodüktör) 12 28, 2010 tarihinde T. C. DPT Müsteşarlığı İnternet sitesi: http://www.dpt.gov.tr adresinden alındı

DURAN, L. (1988). "İdare Hukuku ve İmar Konulan". *Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü (İdare-İmar) Kolokyumu 16-18 Kasım 1988.* Ankara.

ERGİN, O. N. (1922). *"Mecelle – i Umur – u Belediyye".* İstanbul: Matbaa – i Osmaniyye.

ERGİN, O. N. (1995). *"Mecelle-i Umur-i Belediye"* (Cilt 2). İstanbul: İBB, Kültür İşleri Daire Başkanlığı.

EYİCE, S. (1959). "Bryas Sarayı". *Belleten, XXIII*(89-92), s. 79-113.

EYİCE, S. (1959). Bryas Sarayı. *Belleten, XXIII*.

Gelişim Hachette. (1993). *"Gelişim Hachette Alfabetik Genel Kültür Ansiklopedisi".* İstanbul: İnterpres Basın Ve Yayıncılık A. Ş.

GENÇ, F. N. (2008). "Türkiye'de Kentsel Dönüsüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü". *YÖNETİM VE EKONOMİ, 15*(1), s. 115-130.

GÜLÇİÇEK, A. D. (2010). "Anadolu Ve Balkanlar'daki Alevi Bektaşi Dergâhları (Tekke, Zaviye Ve Türbeler)". *http://www.hbektas.gazi.edu.tr*, s. http://www.hbektas.gazi.edu.tr/dergi_dosyalar/16-07-42T.pdf.

GÜNEY, D., & YÜREKLİ, H. (2004). "Mimarlığın tanımı üzerine bir deneme". *İTÜ Dergisi/a (Mimarlık,Planlama,Tasarım), 3*(1).

http://sehirrehberi.ibb.gov.tr. (tarih yok). 08 04, 2010 tarihinde İstanbul Şehir Rehberi: http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx adresinden alındı

http://tr.wikipedia.org. (tarih yok). *"1999 Düzce Depremi".* 12 29, 2010 tarihinde Wikipedi-Özgür Ansiklopedi: http://tr.wikipedia.org/wiki/1999_D%C3%BCzce_Depremi adresinden alındı

http://tr.wikipedia.org. (tarih yok). *"1999 Gölcük Depremi".* 12 29, 2010 tarihinde Wikipedi - Özgür Ansiklopedi: http://tr.wikipedia.org/wiki/1999_G%C3%B6lc%C3%BCk_Depremi adresinden alındı

http://tr.wikipedia.org. (tarih yok). *"Bilim".* 11 10, 2010 tarihinde Wikipedi-Özgür Ansiklopedi: http://tr.wikipedia.org/wiki/Bilim#cite_note-3 adresinden alındı

http://tr.wikipedia.org. (tarih yok). *"Lörcher Planı".* 09 11, 2011 tarihinde Vikipedi, özgür ansiklopedi: http://tr.wikipedia.org/w/index.php?title=Dosya:L%C3%B6rcher_Plan%C4%B1.jpg&filetimestamp=20100214165603 adresinden alındı

http://tr.wikipedia.org. (tarih yok). *"SWOT analizi"*. 02 08, 2011 tarihinde Vikipedi, özgür ansiklopedi: http://tr.wikipedia.org/wiki/SWOT_analizi adresinden alındı

http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9. (tarih yok). 04 02, 2010 tarihinde http://www.arastirmaplanlama.com: http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9 adresinden alındı

http://www.maltepe.bel.tr. (tarih yok). *"Kent Rehberi"*. 02 02, 2010 tarihinde Maltepe Belediyesi Başkanlığı: http://webgis.maltepe.bel.tr/netcadsilvermap/page.aspx?WS=REHBER adresinden alındı

http://www.maltepe.bel.tr. (tarih yok). *"Maltepe Genel"*. 02 09, 2011 tarihinde Maltepe Belediyesi Başkanlığı : http://www.maltepe.bel.tr/resimlerleMaltepe.aspx adresinden alındı

http://www.maltepe.com.tr. (tarih yok). *" Bizans Dönemi"*. 02 09, 2011 tarihinde maltepe.com.tr: http://www.maltepe.com.tr/maltepe_tarihsel_yapilar_bizans_donemi.php adresinden alındı

http://www.maltepe.com.tr. (tarih yok). *"Osmanlı Dönemi"*. 02 10, 2011 tarihinde maltepe.com.tr: http://www.maltepe.com.tr/maltepe_tarihsel_yapilar_osmanli_donemi.php adresinden alındı

http://www.tdk.gov.tr. (tarih yok). *"Sözlükler TDK"*. 02 05, 2011 tarihinde Türk Dil Kurumu: http://www.tdk.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspx?f6e10f8892433cffaaf6aa849816b2ef07b4bdb15d6b60d5 adresinden alındı

İNCE, Ş. (2008). *"Maltepe"*. 02 10, 2011 tarihinde http://wowturkey.com: http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=1002945#1002945 adresinden alındı

Kanunlar Dergisi, T. (1948). "Kanunlar-Kararnameler". *TBMM Kanunlar Dergisi, 30*.

KAYIN, E. (2004/1). *"Kentsel Mekandaki Koruma Eylemine İlişkin Güncel Sorunlar."EGE MİMARLIK*.

KELEŞ, R. (1972). *“100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut Ve Gecekondu”* (2. Baskı b.). İstanbul: Gerçek Yayınları.

KILIÇ, A. (2006). *"Dönüşüm - Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar."EGEMİMARLIK, 1*(56).

KOÇU, R. E. (1958). "*İstanbul Ansiklopedisi."* İstanbul: Tan Matbaası.

KOÇU, R. E. (1994). *"Daver Baba Tekkesi."*R. E. KOÇU içinde, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (Cilt 3). İstanbul: Kültür Bakanlığı, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.

Kolektif. (1995). *"Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi".* Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Kollektif. (16.04.2005). *"1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu".* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü . İstanbul: İBB.

Kollektif. (16.04.2005). *"1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Plan Raporu".* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü . İstanbul: İBB.

Kollektif. (16/04/2005). *"1/5.000 Ölçekli Maltepe Nazım İmar Planı".* İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Kollektif. (26.02.2007). *"1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı Raporu".* İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü . İstanbul: Maltepe Belediye Başkanlığı.

Kollektif. (26.02.2007). *"1/1.000 ölçekli Başıbüyük Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar planı".* İstanbul: Maltepe Belediye Başkanlığı.

KÖPRÜLÜ, B., & KANETİ, S. (1982-1983). *"Sınırlı Ayni Haklar".* İstanbul: İstanbul Üniversitesi.

KUBAN, D. (2000). *"Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu (Kutam ve Uygulama)".* İstanbul: Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları (YEM Yayın).

Maltepe Belediyesi, İ. v. (2008). KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA PROJESİ. *Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Tanıtım Toplantıları*. Maltepe Belediyesi.

MERİÇ, O. (1990). "Hukuki Yönden Mahalli İdarelerden Belediyelerle İdari Yargı Organları Arasındaki İlişkiler ". *Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu 16-18 Kasım 1988.* Ankara.

Meydan Larousse. (1992). *"Meydan Larousse (Büyük Lügat ve Ansiklopedi)".* İstanbul: Sabah Gazetecilik A.Ş.

MUTLU, B. (2007). *"Mimarlık Tarihi Ders Notlaı"* (3. Baskı b.). İstanbul: Mimarlık Vakfi Enstitüsü Yyınları.

ÖZAL, T. (1985). "İmar Kanunu Tasarısı Genel Gerekçesi". *Kanunlar ve Kararnameler.* içinde T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Gn. Müdürlüğü.

ÖZCAN, Ü. (2000). *"İmar Mevzuatının Ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi".* Ankara: Yerel Yönetimler Araştırma Ve Eğitim Merkezi (TODAİE).

ÖZDEN, P. P. (2008). *"Kentsel Yenileme (Yasal-Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama)"* (1. Baskı b.). Ankara / Kızılay: İmge Kitabevi Yayınları.

ÖZER, B. (2004). *"Kültür, Sanat, Mimarlık"* (4 Baskı b.). İstanbul: Yapı Yayın (Yapı Endüstri Merkezi).

ÖZVAR, E., & BİLGİN, A. (2008). *"Selçukludan Cumhuriyete Şehir Yönetimi".* İstanbul: Türk Dünyası Belediyeler Birliği.

SANCAKDAR, O. (1996). *"Belediyenin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları".* Ankara: Yetkin Yayınları.

SEYİDOĞLU, H. (2003). *"Bilimsel Araştırma ve Yazma El Kitabı"* (Geliştirilmiş 9. Baskı b.). İstanbul: Güzem Can Yayınları.

ŞENYÜKSEL, M. (2009). "Neoliberalizmin Kentsel Taarruzuna Karşı Bir Direniş Öyküsü: Başıbüyük Mahallesi ". İstanbul: T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyoloji Anabilim Dalı Genel Sosyoloji Ve Metodoloji Programı.

Tarihçe. (tarih yok). (D. P. Teşkilatı, Prodüktör) 12 28, 2010 tarihinde T. C. DPT Müsteşarlığı İnternet sitesi: http://www.dpt.gov.tr adresinden alındı

TEKDEMİR, A. (2011, Ocak). "Tanzimat Dönemi Nafia Nezareti". *Trakya Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi, 1*(1), 121-144.

TEKELİ, İ. (1992). *"Belediyecilik Yazıları".* İstanbul: IULA-EMME Yayını.

TEKELİ, İ. (1994). *"The Development of the Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning. Istanbul"*. İstanbul: IULA-EMME and YTU.

TEKELİ, İ. (2001). *"Modernite Aşılırken Kent Planlaması"*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

TEKELİ, İ., & ORTAYLI, İ. (1978). *"Türkiye'de Belediyeciliğin Evrimi (Evolution of Municipal Administration in Turkey)"*. Ankara: Türk İdareciler Derneği.

THORNS, C. D. (2004). *"Kentlerin Dönüşümü" Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam.* İstanbul: CSA Global Yay›n Ajansı.

TOKİ; İBŞB; Maltepe Belediyesi. (Şubat 2006). "İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Rojesi'ne İlişkin Protokol". TOKİ; İBŞB; Maltepe Belediyesi.

TORLAK, S. E. (2002, Temmuz 3). "İmar Yasalarının Gelişimi Üzerine Düşünceler". *Çağdaş Yerel Yönetimler, 2*(3).

TÜİK. (2010).

ÜNSAL, B. (1973). *"Mimari Tarihi"* (4. Baskı b., Cilt 1). İstanbul: İ. D. M. M. A. Yayınları.

www.bimtas.com.tr. (tarih yok). *Şehircilik ve Planlama Hizmetleri*. 02 08, 2011 tarihinde BİMTAŞ: http://www.bimtas.com.tr/ adresinden alındı

www.ibb.gov.tr. (2009). *"Meclis Kararları"*. 01 16, 2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi: http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/MeclisKararlari.aspx adresinden alındı

YÜREKLİ, İ., & YÜREKLİ, H. (2004, Mart). "Mimari tasarım eğitiminde enformellik". *itüdergisi/a (mimarlık, planlama, tasarım), 3*(53-62).

7. ÖZ GEÇMİŞ

Mehmet KARAKOÇ

mekarakoc90@hotmail.com

EĞİTİM DURUMU

İlk Öğretim : Orhangazi İlkokulu (Mezuniyet: 1971-1972)

Orta Öğretim : Orhangazi Ortaokulu ve Lisesi (Mezuniyet: 1978-1979)

Yüksek Öğretim : İstanbul Üniversitesi,(Yerbilimleri Fakültesi) Mühendislik Fakültesi,Jeoloji Mühendisliği Bölümü (Mezuniyet: 1985 Bahar)

İŞ DENEYİMLERİ

- 01.05.1985 - 16.02.1993 Tarihleri arası, sırası ile:
  - İstanbul Köy Hizmetleri 18. Bölge Müdürlüğü, Etüt Proje Şube müdürlüğü;
  - Hakkâri Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü,
  - Çankırı Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü, Etüt Proje Şube Müdürlüğü;
  - Çankırı Köy Hizmetleri il Müdürlüğü, İçme Suları Şube Müdürlüğü;
  - İstanbul Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü, İçme suları Şube Müdürlüğü;

- 17.02.1993–23.06.1994 Tarihleri arası, sırası ile:
  - Maltepe Belediye Başkanlığında değişik müdürlüklerde raportörlük.
  - Teftiş Kurulu Müdürü,

- Emlak İstimlâk Müdürü,
- İmar Müdür Muavinliği
- Başkan Danışmanlığı

- 24.06.1994-16.08.1995 Tarihleri arası, sırası ile:
    - Başkan Danışmanlığı,
    - İştirakler ve İşletmeler Danışmanlığı,
    - Fen İşleri Müdürü,
    - Koordinasyon Merkez Başkan Vekilliği

- 17.08.1995 den 27.10.1998 tarihine kadar özel sektörde Genel Müdür Yardımcılığı.

- 27.10.1998 - 24.04.2001 Tarihleri arası, sırası ile:
    - Kamu Hizmetine Maltepe Belediyesine açıktan atama ile geri dönüş.
    - Başkan Danışmanlığı,
    - Park Bahçeler Müdürlüğü,
    - APK Müdürlüğü,

- 25.04.2001 - 31.05.2002 Tarihleri arası:
    - Belediye Başkan Yardımcısı.

- 01.06.2002 - 05.04.2004 Tarihleri arası:
    - Maltepe Belediyesinde Mühendis.

- 06.04.2004 – 06.04.2009 Tarihleri arası:
- Maltepe Belediyesi Belediye Başkan Yardımcılığı,

- 06.04.2009 Tarihinden itibaren:
    - Maltepe Belediyesinde Mühendis.

SERTİFİKA VE EĞİTİMLER

- Kamu Görevlisi Temel ilkeleri (Köy Hizmetleri);
- Hidrojeoloji (Köy Hizmetleri);
- Sondaj Uygulamalarında yeni teknikler (Köy Hizmetleri);
- Devlet İhale Yasası (Köy Hizmetleri);
- Kalite Yönetim Sistemi (TSEK 2001);
- Kuruluş İçi Kalite Tetkiki (TSEK 2001, Başarı Belgesi);
- Uygulamalı Süreç Yönetimi (TÜSSİDE 2002);
- Temel Kalite Kavramları ve Kurum Kültürü Uygulama çalışması (TÜSSİDE 2002);
- Sermaye Piyasası Programı (İstanbul Bilgi Üniversitesi, Başarı belgesi 2006);
- Kamu ihale kanunu ve uygulamaları;
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Lisans No: 400484);
- Microsoft Certified Professional Developer-Enterprise Aplications (2007);

8. EKLER

(Ekler CD içinde word ve pdf formatında ve düzenlenmiş olarak sunulmuştur.)

- Belediye Kanunu (03.07.2005 Tarih ve 5393 Sayılı)
- Belediye Kanunu (Mülga) (03.04.1930 Tarih ve 1580 Sayılı)
- Belediye Kanunu (Mülga) (07.12.2004 Tarih ve 5272 Sayılı)
- Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliği (09.10.2005 Tarihli)
- Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği (02.11.1985 Tarihli)
- Boğaziçi Kanunu (18.11.1983 Tarih ve 2960 Sayılı)
- Büyükşehir Belediyesi Kanunu (10.07.2004 Tarih ve 5216 Sayılı)
- Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik (11.11.2008 Tarihli)
- Fikir Ve Sanat Eserleri Kanunu (05.12.1951 Tarih ve 5846 Sayılı)
- Fikir Ve Sanat Eserlerinin Kayıt Ve Tescili Hakkında Yönetmelik (17.05.2006 Tarihli)
- İmar Kanunu (05.05.1985 Tarih ve 3194 Sayılı)
- İstanbul - Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi' ne İlişkin Protokol (24.02.2006 Tarihli)
- İstanbul - Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Protokolü'ne İlişkin Ek Protokol (14.11.2006 Tarihli)
- İstanbul İmar Yönetmeliği (23.06.2007 Tarihli)
- Kıyı Kanunu (04.04.1990 Tarih ve 3621 Sayılı)
- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik (03.08.1990 Tarihli)
- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (04.03.2004 Tarih ve 5104 Sayılı)
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik (02.11.1985 Tarihli)

- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (02.11.1985 Tarihli, 19.08.2008 Tarihinde güncellenmiş.)
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (02.11.1985 Tarihli, 30.06.2001 Tarihinde güncellenmiş.)