

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL METROPOLİTAN ALANINDA YASADIŞI
YAPILAŞAN ALANLARDA KAT MÜLKİYETİ ESASLI
18. MADDE UYGULAMASI
ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Mustafa ÖZŞENOL

**F.B.E. Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Şehir ve Bölge Planlama Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Prof. Dr. Yücel İNAL

Prof. Dr. Mehmet AÇIK

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ

İSTANBUL, 1998

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	i
GRAFİK LİSTESİ	ii
HARİTA LİSTESİ	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
KISALTMALAR.....	vii
1. GİRİŞ.....	1
2. İSTANBUL ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİNDE PLANLAMAYA İLİŞKİN BİR YÖNTEM DENEMESİ.....	4
2.1. İstanbul Metropoliten Alanında Yasadışı Yapılaşma.....	4
2.1.1. İstanbul Metropoliten Alanı.....	4
2.1.1.1. Nüfus Gelişimi.....	4
2.1.1.2. Mekansal Gelişimi.....	6
2.1.1.3. Planlama Süreci.....	10
2.1.2. İstanbul Metropoliten Alanda Yasadışı Yapılaşma Süreci.....	12
2.2. İstanbul Metropoliten Alanda Ümraniye İlçesi.....	16
2.2.1. İlçenin Tanıtımı.....	16
2.2.2. Planlama Süreci.....	21
2.3. Çalışma Alanı Seçilen Çakmak Mahallesi ve Planlama Alanı.....	24
3. ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ.....	25
3.1. Planlama Alanında Planlama Sürecinin Değerlendirilmesi.....	25
3.1.1. İslah İmar Planı Uygulandığında Gerçekleşecek Mekansal Yapı.....	25
3.1.2. Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plandışı Gelişme).....	30
3.2. Öneri Planlama Yöntemi.....	31
3.2.1. Yasal Boyut.....	33

3.2.2.	Planlama Boyutu.....	34
3.2.3.	Katılım Boyutu.....	35
3.2.4.	Finans Boyutu.....	37
3.3.	Modele İlişkin Çözümleme Süreci.....	37
3.3.1.	Doğal Etmenler ve Değerlendirme Süreci.....	38
3.3.1.1.	Topoğrafik Durum.....	38
3.3.1.1.1.	Eğim Analizi.....	38
3.3.1.1.2.	Eşyükselti Eğrileri.....	38
3.3.1.1.3.	Arazi Yönelişi.....	42
3.3.1.2.	İklimsel Durum	42
3.3.2.	Fiziksel Çevre.....	43
3.3.2.1.	Arazi Kullanışı.....	43
3.3.2.2.	Mülkiyet Durumu Analizi.....	42
3.3.3.	Çözümleme Sürecinin ve Çevre Verilerinin Değerlendirilmesi.....	46
3.4.	Planlama Kararları.....	47
3.4.1.	Konut ve Ticaret.....	52
3.4.2.	Ulaşım	56
3.4.3.	Nüfus ve Yoğunluk.....	56
3.4.4.	Donatı Alanları.....	56
4.	ARSA ve ARAZİ DÜZENLEMESİ.....	58
4.1.	Tanımlar.....	61
4.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesindeki Yasaların Kıyaslaması.....	64
4.2.1.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelik Maddeleri.....	67
4.2.2.	3194 Sayılı Yasaya Dair İstem Üzerine yada Re'sen Yapılan İmar Uygulamaları Sonucu Bedelsiz Terke Konu Olan Ayrıcalıklı Alanlar.....	73
4.2.2.1.	Cami Yerlerinin Kullanımı, İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme.....	74
4.2.2.2.	Karakol Yerlerinin Kullanımı, İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme.....	75
4.2.2.3.	Otopark Yerlerinin Kullanımı, İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme.....	75
4.3.	İstanbul Ümraniye Çakmak Mahallesi 37 Pafta 829 ve 872 Ada'da 3194 Sayılı İmar Kanununun Kat Mülkiyeti Esaslı 18. Madde Uygulaması.....	78
5.	SONUÇLAR	96

KAYNAKLAR	100
EKLER.....	105
I. Giriş Notları	105
II. Bölümün Notları.....	106
III. Bölümün Notları	108
IV. Bölümün Notları	109
V. Bölümün Notları.....	110
ÖZGEÇMİŞ.....	111



TABLO LİSTESİ

Tablo 2.	Türkiye’de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu.....	1
Tablo 2.1.	İstanbul’un Nüfus Gelişimi	5
Tablo 2.2.	İstanbul Metropoliten Alanında Doğu -Batı Nüfus Değerleri ve Oranları.....	6
Tablo 2.3.	İstanbul İlçe Belediye Alanları ve Bu Alanlar İçindeki Hisseli Parsel Oranları	13
Tablo 2.4.	İstanbul Metropoliten Alanda Konut Dokusu Dağılımı.....	14
Tablo 2.5.	İstanbul Metropoliten Alanında Ümraniye İlçesi Nüfus Artış Hızları	17
Tablo 2.6.	Ümraniye İlçesi’nin Mevcut Donatı Alanları	20
Tablo 2.7.	Çakmak Mahallesi Arazi Kullanım Değerleri	23
Tablo 3.1.	Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Sonucunda Oluşacak Mekansal Yapı	24
Tablo 3.2.	Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar	26
Tablo 3.3.	Türkiye İçin Donatım Önerileri	27
Tablo 3.4.	Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme)	29
Tablo 3.5.	Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar	30
Tablo 3.6.	Planlama Alanında Mevcut Yapıların Kat Adetleri.....	42
Tablo 3.7.	Planlama Alanının Mülkiyet Durumu.....	45
Tablo 3.8.	Planlama Alanında Parsel Sahipliliği.....	45
Tablo 3.9.	Planlama Alanı Arazi Kullanım Değerleri	50
Tablo 3.10.	Öneri İmar Planına Göre Taban Alanı ve İnşaat Alanı Değerleri	51
Tablo 3.11.	Arazi Kullanım Değerleri Kıyaslaması.....	56
Tablo 4.1.	Öneri Planda İmar Adalarına Göre Daire Adedi-Taban ve İnşaat Alanı Değerleri.....	79
Tablo 4.2.	Şuyulandırma Cetvelleri.....	80
Tablo 4.3.	Tescile Esas Dağıtım Cetveli.....	86
Tablo 4.4.	İmar Adası Dağıtım Cetveli.....	91

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Türkiye’de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu.....	1
Grafik 2.1. İstanbul'un Nüfus Gelişimi	5
Grafik 2.2. İstanbul Metropoliten Alanının Doğu-Batı Nüfus Değerleri	6
Grafik 2.3. Çakmak Mahallesi Arazi Kullanış Değerleri.....	23
Grafik 3.1. Mevcut Planın Arazi Kullanış Dağılımı.....	26
Grafik 3.2. Planlama Alanında Önerilen Donatı Alanları ile Olması Gereken Donatı Alanları	27
Grafik 3.3. Plan Dışı Yapılanma Sonucu Oluşması Beklenen Doku	29
Grafik 3.4. Planlama Alanı Arazi Kullanım Değerleri	50



HARİTA LİSTESİ

Harita 2.1. İstanbul Metropoliten Alanı Arazi Kullanışı	8
Harita 2.2. İstanbul Metropoliten Alanı Ulaşım Sistemi	9
Harita 2.3. 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı	11
Harita 2.4. İstanbul Metropoliten Alanı Yönetim Sınırları.....	16
Harita 2.5. İstanbul Metropoliten Alanı Arazi Kullanım Dağılımı	18
Harita 2.6. İstanbul Metropoliten Alanı Konut Dokusu Dağılımı.....	19
Harita 2.7. Ümraniye İlçesi Mahalleleri	22
Harita 3.1. Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Mekansal Yapı.....	25
Harita 3.2. Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme)	28
Harita 3.3. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Eğim Dereceleri Analizi.....	38
Harita 3.4. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Eşyükselti Eğrileri Analizi	39
Harita 3.5. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Arazi Yönelişleri Analizi	40
Harita 3.6. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Arazi Kullanımı Analizi	43
Harita 3.7. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Mülkiyet Analizi	44
Harita 3.8. Öneri Nazım İmar Planı.....	47
Harita 3.9. Öneri Uygulama İmar Planı	48
Harita 3.10 Yerleşim Planı.....	49

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1. Öneri Planlama Yöntemi	35
Şekil 3.2. Farklı Sosyal Gruplara ve İstemelere Göre Oluşturulan Mimari Çözümler.....	52



ÖZET

2. Dünya Savaşından sonra gelişmekte olan ülkelerde hızlı nüfus artışı ve kırdan kente göç sonucunda kontrolsüz ve sağlıklı kentleşmeler oluşmuştur. Bu süreci yaşayan ülkemizde de özellikle 1950'den sonra nüfus hızla köyden kente toplu kitleler halinde göç etmeye başlamıştır. Göçle gelen nüfusun ilk problemi barınma olmuştur. Bunu en kısa sürede yapma ve barınma isteğinden doğan “gecekondu,kaçak yapı” diye tanımladığımız yasadışı yapılar hızla çoğalmaya başlamıştır. Gecekondu ve kaçak yapılar plansız gelişmeyle birlikte mülkiyet problemini de beraberinde getirmiştir. Kamu alanlarına ve hatta özel şahısların arsalarına kondurulan bu yapılar halen günümüzde devam etmekte olup ülkenin başlıca problemlerinden biri haline nihayet gelmiştir. Çünkü önceleri masum başlayan barınma amaçlı bu olgu günümüzde ticari amaç haline gelmiştir.

Günümüzde bu alanların planlı hale dönüştürülmesindeki ilk çalışmalardan birisi de yasal olmayan bu alanların yasal hale dönüştürülmesidir. Bu geçişte hisseli bölüntülü alanlar oluşturularak çözülmeye çalışılmıştır. Bu da 150-200 m²'den oluşan parseller üretimiyle kente ayrı bir manzara vermiştir. Ancak görülmektedir ki bu çözümlerde kentin sağlıklı gelişmesinde bir fayda sağlanamamıştır. Bunlara politik amaçlı af yasalarıda ilave edilince kentlerdeki bu problem çözülmesi çok zor bir noktaya kadar gelmiştir.

Artık bu gün Türkiye başka bir çözüm arayışı içindedir. Kamu kurumu veya bir girişimciyle geniş yüzeye yayılmış olan hisseli alanların plan bütünlüğü içinde tek mülkiyet gibi davranıp alt yapıli donatılarıla beraber sağlıklı ve estetiğe değer bir model arayışı içindedir. Oldukça zor görünen bu modelin uygulanması halinde özellikle kentlerde yaşanan alt ve üst yapı itibariyle sağlıklı yapılaşmaların önleminin alınabileceği inancındayız. Yapılan tez; konusu ve içeriği bağlamında, İstanbul-Ümraniye Çakmak Mahalesinde projelendirilmiş uygulama aşamasında olan bir planlama alanı seçilerek bu konu hem mülkiyet, hem planlama, hem politik hem de toplumsal bütünlük anlamında bir örnek teşkil edeceği düşüncesiyle irdelemeye alınmıştır.

ABSTRACT

After the 2 nd World war In develeoping cuntries, as a result of fast population growth and migration from the country to the cities, uncontrolled and unhealthy urbanisation emerged. In our country, particularly after 1950, the population began to move to the cities in masses. The primal problem of the population, coming with the migration has been sheltering. Illegal construction, we call as gecekondu in Turkish, began to mushroom to an acceleroting extend. Illegal housing brought about the problem of property. These buildings, constructed an public and private areas, are still one of the major problems of the cuntry. Because, while it began with innosence purpose at the very begining, it is of the commercial purpose nowadays.

One of the first works of returning these areas to the planned form is the returning of these illegal areas to illegal ones. In this transition this problem has been tried to be solved by forming shored divided areas. This gave the cities a different landscape by the productions of plot of lands consisting of 150-200 m2. However it is seen that any benepit has been unable to be provided in the healty develeopment of the city. The solution of this problem in the cities reached to the rather difficult point when added to the political purposed amresty law.

Turkey has been involved in the search for another solution. We believe that the precalition of unhealty housing experienced in big cities particularly in terms of infra and supra structure will be able to be taken. The thesis mode: in terms of its topic and conted, The subject of thesis made in İstanbul-Ümraniye is examined distred with bunch of , planning politics and the whole of society . The reason make the and the whole of society. The reason make the it is asswed thesis necessary is, the assumption of that it is an example for the field possession.

KISALTMALAR

İ.M.A. İstanbul Metropolitan Alanı

D.O.P.O. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

T.A.Y. Teknik Altyapı Alanı

T.A.K.S. Taban Alanı Katsayısı

K.A.K.S. Kat Alanı Katsayısı

B.H.A. Belediye Hizmet Alanı

T.K.G.M. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

K.D.Ç.A. Kentsel Donatı Çalışma Alanı



1.GİRİŞ

Ülkemizde gecekondulaşma olgusunun tarihsel sürecine baktığımızda; II. Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıktığını, 1948 yılında büyük kentlerde 25.000-30.000 gecekondu bulunurken 1953 yılında gecekondu ile ilgili 6188 sayılı yasa çıktığında gecekondu sayısının 80.000'e ulaştığını izlemekteyiz. Tablo 1'de de görüldüğü gibi bu sayı 1960 yılında 240.000'den 1990 yılında 1.750.000'e yükselmiştir.

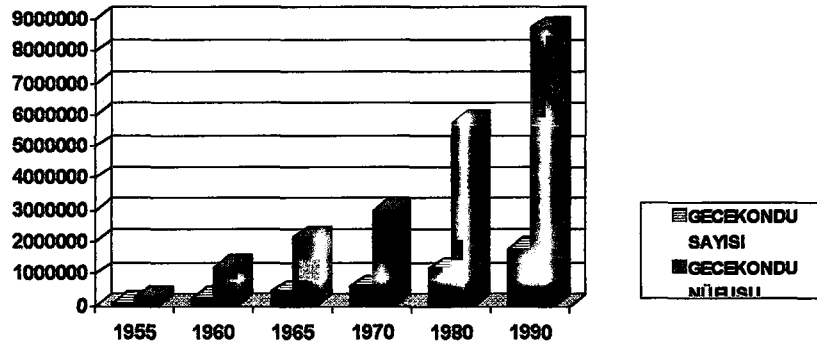
Tablo 1 Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu (1)

Yıllar	Gecekondu Sayısı	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Pay (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9

Kaynak: KELEŞ, R. 1993

1995 yılında ise 13.000.000 gecekondu nüfusu kentli nüfus içindeki %34'lük oranı ile 2.200.000'e ulaştığı tahmin edilmektedir.(2)

1970'li yıllarda yapılan bir araştırmada Türkiye'deki toplam gecekonduların %67.5'inin Ankara, İstanbul, İzmir'de yer aldığı saptanmış,(3) 1989'da bu değer %70'e ulaşmıştır.(4)



Grafik 1 Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu

Sonuçta yönetimlerin gecekondulaşma olgusunu çok yönlü ele alamamış, bütüncül değerlendirmelere gidememiş, dün köyden kente geleni, yerine döndürmek çözümleri aranırken, “gitsinler mi - kalsınlar mı” tartışması yapılırken, dönmelerinin olası olmadığı benimsemeye başlamış, yasaklarla çözülemeyeceği, sorunun ekonomik ve toplumsal olgu olduğu anlaşılmıştır.(5) Kaynakların ülke mekanında dengeli bir şekilde dağılmaması, gelir dağılımındaki farkın çok büyük olması ve dengenin sağlanamaması gibi nedenler ortadan kalkmadıkça kırsal alanlardan kentsel alanlara göçün devam edeceği ve gecekondulaşma olgusunun ortadan kalkmayacağı görülmektedir.(6)

Yasadışı yapılaşan alanların tanımlaması içinde, çalışmanın amacına uygun olarak, gecekondulaşma dönüşüm süreci ve hisseli bölüntülü alanlar ele alınmaktadır. Gerek gecekondular, gerekse hisseli bölüntülü alanlar, metropoliten alanlarda kentin makroformunu biçimlendirmesi ve ülke ölçeğinde konut politikasını yönlendirmesi bakımından ülke sorunlarının önemli bir boyutunu oluşturmaktadır. Göç ile paralellik sürdüren yasadışı yapılaşmalar belirli dönemlerde artış hızında değişimler olmasına karşın her geçen gün artmaktadır. Ülkemizin üç büyük kenti İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropoliten alanlarda göç ve beraberinde getirdiği konut, işsizlik, çevre, altyapı, eğitim, sağlık gibi sorunlar giderek artmakta ve çözüm üretilmesi zorlaşmaktadır.

Nüfusu dakikada bir kişi artmakta olan kent, yılda 100.000’i doğal nüfus artışı ile 400.000 ise göçlerle toplam 500.000 kişiyi bulmaktadır.(5) Bu nüfusu barındırmak için her yıl yaklaşık 100.000 - 125.000 arasında yeni konuta, 1000 - 1500 hektar imarlı arsaya ihtiyaç vardır. Oysa İstanbul’da konut ihtiyacı, hergün yapılan yaklaşık 220 yasadışı konut ile karşılanmaktadır. Bu da yıllık toplamı 15.000 - 20.000 yasal konutun 5 katını bulmakta ve yasadışı yapılar ise tüm yapıların %67’sini oluşturmaktadır. (6)

Çalışmanın amacı; kentlerimizin makro formunu değiştiren, çevre sorunları yaratan, bir anlamda ekolojik dengeyi bozan, yeşil alanı kalmayan kentlerimizde, yasadışı yapılaşmaların ve yasadışı yapılaşma baskısı altında kalan alanların tekrardan kente kazandırılmasına yöneliktir. Kentleşme sürecinde gecekondulaşma olgusu, dönüşümü ve bu süreçte temel belirleyici olarak hisseli bölüntülü alanların rolü üzerinde durulacaktır.

Yasal ve yasadışı konut -gecekondulaşma- olgusu bir süre sonra üçüncü yapılaşma sürecini ortaya koymuştur. Toprakta ve yapıda yasadışı olan gecekondulaşma, toprakta yasal, yapıda yasadışı olarak tanımlanan “Yarı Gecekondulaşma”, “Hisseli Bölüntü” veya “Hisseli Parsel” yapılaşma şeklini oluşturmuştur. İşte bu yeni oluşum gecekondulaşmaya yasadışı yapılaşmaya belli bir oranda güvence getirmiş, toprakta sahiplilik, yapıda kalıcılık sağlayarak yapılaşma biçimi ve yoğunluğunu kendinin saptadığı bir sürece girmiştir. Gecekondulaşmaya koşut bir gelişim süreci gösteren bu yapılaşma biçiminin, günümüzdeki sağlıksız gelişmelerde de payı büyüktür. Zamanında masum başlayan,

sadece barınma için yapılan gecekondular, günümüzde çok katlı gecekondulara dönüşmekte, sağlıklılaştırılması, iyileştirilmesi neredeyse olanaksız mekanları oluşturmaktadırlar.

İstanbul Metropoliten Alanının gelişme bölgelerinde 1975 yılında 150-200 bin arasında olduğu bilinen hisseli parsel sayısının günümüzde 3 milyon dolayında olduğu tahmin edilmektedir. Bu parsellerin tek ailelik olarak yapılaşacağı varsayımı ile, gelecekteki bilinmeyen bir tarih içinde mevcut İstanbul nüfusuna 15 milyon kişinin daha ilavesi beklenmektedir. (7)

Bu yüzden çalışma alanı kapsamında, yapılaşmamış veya yapılaşma sürecinin başında olan yasadışı, hisseli bölüntülü veya görünümündeki alanların çağdaş, yaşanabilir birer mekan anlayışı ile planlama yaklaşımı ve çözüm yolları aranacaktır

Çalışma Kapsamı

Örnek alan olarak yapılaşmasının 3/4'ü plansız alanlarda gelişen ve önlenemeyen bir göç yaşayan İstanbul Metropoliten Alanı (İMA) seçilmiştir. Alan çalışması İMA içerisinde yoğun bir gecekondulu ve hisseli bölüntülü alanların oluşturduğu Ümraniye İlçesinde yapılmıştır.

Çalışmanın amacı; “01. 03. 1984 onay tarihli Aşağı-Yukarı Dudullu-Çekmeköy 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı komşuluğunda Plan Dışı alanda “Ümraniye-Çakmak Mahallesi, 37nolu paftada yer alan toplam 31.69 ha planlama alanı üzerinde; “sentez, planlama yaklaşımlarının oluşturulması, plan ilke ve kararlarına temel belirleyici olan gerekli veri tabanlarını oluşturmaktır.” Bu bağlamda planlama alanının; İMA ve Ümraniye İlçesi içindeki konumu, sosyo-ekonomik ve nüfus yapısı, çevre işlev alanları irdelenerek planlama çalışmalarının temel ilkeleri oluşturulmaya çalışılmıştır. Yerleşmenin fiziki mekan, çevre ve doğal verileri, çevre yapılaşma karakterleri ve eğilimleri etüd edilmiş, planlamaya altlık sağlayan tüm alanlarda analiz aşamaları makro ölçekten mikro ölçeğe doğru sistematik bir düzende irdelenmiştir. Bu etmenler çerçevesinde planlamanın ilke ve kararları oluşturularak, planlama ve kentsel tasarım kriterleri belirlenmiştir.

Öğrenim hayatım boyunca emeği geçen bütün Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü öğretim üyelerine, lisansüstü süreci boyunca desteğini esirgemeyen Şehir ve Bölge Planlama bölümü öğretim üyelerine, tez çalışmalarım sırasında fikirlerinden yararlandığım tez danışmanım Doç. Dr. Zekai Görgülü'ye ve Mimar Haluk Kemal Cebir ile Nuran Karakaş'a teşekkür ederim.

2.İSTANBUL ÜMRANIYE - ÇAKMAK MAHALLESİNDE PLANLAMAYA İLİŞKİN BİR YÖNTEM DENEMESİ

2.1.İSTANBUL METROPOLİTEN ALANDA YASADIŞI YAPILAŞMA

2.1.1. İstanbul Metropoliten Alanı

2600 yıllık bir geçmişi ile MÖ.622' de kurulan İstanbul , 11.yy.'da 1 milyon nüfusa ulaşarak dünyanın ilk metropolü olan Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları'nın başkentliğini (1.1) yapan ve Asya ile Avrupa'nın kesiştiği noktada bu iki kıtayı birbirine bağlayan bir köprü konumundadır. Bugün uluslararası kültürün , siyasetin ve turizmin merkezi olan modern bir ticaret ve sanayi kenti görünümündeki İstanbul , hızlı büyümesi ile metropol olmanın tüm sorunlarını ve olanaklarını yaşamakta ve yaşatmaktadır.

2.1.1.1. Nüfus Gelişimi

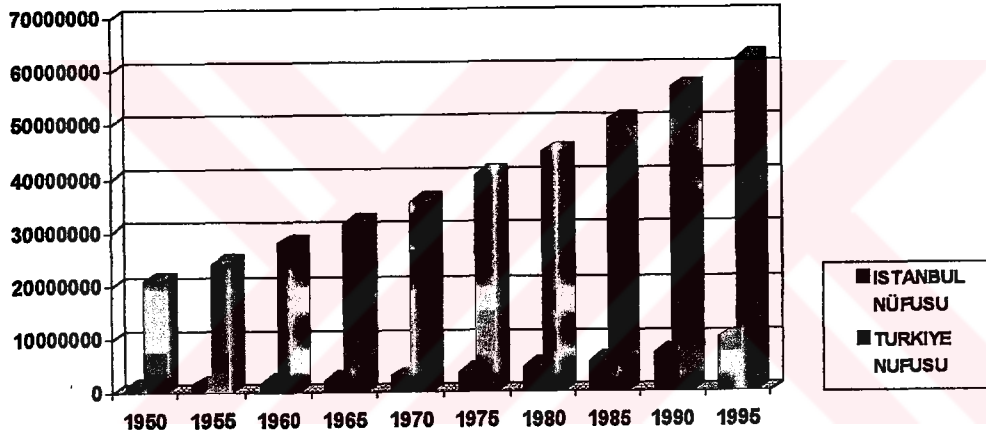
İstanbul , nüfus büyüklüğü , hareketleri ve yoğunluğu açısından her dönem ülkenin en önemli kenti olma özelliğini korumuş , 1935' de 883.599 nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun % 5.8'ini barındırırken , son 1990 yılında yapılan genel nüfus sayımı ile 7.300.000' e ulaşmıştır. Günümüzde kesin bir sayım yapılmamakla birlikte nüfusu 10 - 12 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir. (2.2) (Tablo 2.1)

1950' lerdeki sanayileşme ve tarımda makinalaşma sonucu kırdan kente göç olgusuyla birlikte , özellikle İstanbul Metropoliten Alanı'na nüfus hareketleri , zaman içerisinde hızlanarak devam etmiştir. Özellikle 1970' li yıllarla birlikte göç olgusu hız kazanmış , 1970 yılında İstanbul nüfus yoğunluğu km² başına 529 kişi ile ülke nüfus yoğunluğundan yaklaşık 11.5 kat daha yüksek iken , 1990 yılında bu fark daha da büyüyerek km² başına 1280 kişi ile ülke nüfus yoğunluğundan yaklaşık 18 kat daha yüksek bir değere ulaşmıştır. (2.3)

Tablo 2.1 İstanbul'un Nüfus Gelişimi

Sayım Yılı	Toplam Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Oranı	İstanbul/Türkiye Oranı %
1950	1.166.477	15.70	5.57
1955	1.533.022	54.75	6.37
1960	1.882.092	40.92	6.78
1965	2.293.823	39.57	7.31
1970	3.019.032	54.94	8.48
1975	3.904.588	51.44	9.68
1980	4.741.890	38.86	10.60
1985	5.842.985	41.76	11.53
1990	7.309.190	44.78	12.94

Kaynak: DİE 1990



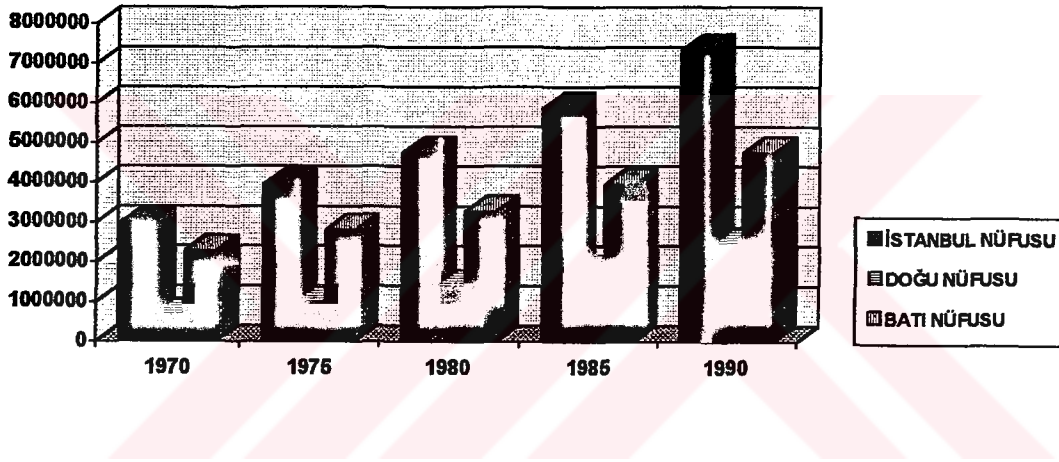
Grafik 2.1 İstanbul'un Nüfus Gelişimi

Diğer yandan İMA, İstanbul Boğazı ile fiziksel olarak birbirinden ayıran Doğu ve Batı Yakasındaki nüfusları ile de zaman içerisinde farklılıklar göstermiştir. Doğu yakası, batı yakasına oranla nüfus hareketleri açısından daha yavaş bir artış göstermiş, bu süreç Boğaz Köprüsünün hizmete girmesiyle değişmiştir. Köprünün ve çevre yolu bağlantılarının tamamlanmasından sonra doğu yakasına sıçrayan küçük ve orta büyüklükteki sanayi, göçü hızlandırmış ve bu göç sonucunda nüfusta önemli artışlar olmuştur. 1970' den sonra, Metropoliten Alan nüfusu içinde Doğu yakasının payı sürekli bir artışla % 23'ten, 1990' da % 34' e yükselmiştir. (Tablo 2.2)

Tablo 2.2 İstanbul Metropoliten Alanında Doğu-Batı Nüfus Değerleri

Yıllar	Doğu Nüfus	Oranı %	Batı Nüfus	Oranı %	Toplam
1970	695.094	23.02	2.281.249	75.56	3.019.032
1975	1.029.164	26.36	2.820.388	72.23	3.904.588
1980	1.401.710	29.56	3.264.393	88.84	4.741.890
1985	1.810.725	31.13	3.914.215	67.31	5.842.985
1990	2.460.916	33.67	4.734.857	64.78	7.309.190

Kaynak: Nazım Plan Bürosu



Grafik 2.2 İMA' da Doğu - Batı Nüfus Değerleri

2.1.1.2. Mekansal Gelişimi

İMA' nın , doğu - batı yönünde konumlanan ve doğrusal olarak tanımlanan makroformu ve geçmişten günümüze gösterdiği mekansal gelişme eğilimlerinin ağırlıkla topoğrafya , yöneliş ve altyapı faktörleri belirlenmiştir. Doğu - Batı yakasındaki lineer gelişme zaman içerisinde kuzeye doğru yeni gelişme eğilimleri göstermiş , günümüzde batı yakasında Bakırköy - Sarıyer , doğu yakasında Kartal - Pendik - Ümraniye - Beykoz bu gelişmeden en fazla pay alan ilçeler olarak

tanımlanmaktadır. Özellikle TEM ve Fatih Köprüsünün ulaşabilirliği arttırdığı Metropolen Alanın uç noktalarında , göçle gelen nüfusun konut yerleşimi talebi yoğunlaşmış , fizik mekana yasadışı ve plansız konut alanları olarak yansımıştır.

Denetimsiz kentsel büyüme , hisseli tapulu arsalarda kaçak yapılanmaya ve gecekondulaşmanın giderek artmasına neden olmuştur. Gecekondulaşma , kentleşmenin ilk aşamasında çevreye özgü bir yapılanma iken , 1970 - 1980 döneminde de kentin tümünde , özellikle de Boğaziçi sırtlarında ve sanayi alanları çevresinde etkin olarak görülmektedir. Batı yakasında Gültepe , Çeliktepe , Kağıthane , Alibeyköy , doğu yakasında ise Fikirtepe , Ümraniye , Başibüyük , Yakacık dönemin büyüyen gecekonduları yerleşmeleri olmuştur.

1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün hizmete girmesiyle tüm fonksiyon alanlarında bir değişme gözlenmiş , Merkezi İş Alanlarında , Batı yakasında Büyükdere caddesi Boyunca Ayazağa' ya kadar gelişme gösterirken , doğu yakasında Kadıköy Merkezi Altunizade ve Bağdat caddesi boyunca gelişmiştir. Sanayi alanlarının kent dışına alınması kararı ile Gebze - Kurtköy - İkitelli Organize Sanayi Bölgeleri kurularak kent içindeki sanayi alanları bu bölgelere taşınmıştır. Bunlar paralelinde konut alanları ise üst gelir gruplarının ve yasadışı yollarla konut elde eden grupların tercihleri yönünde olmuştur.

Prestij konut alanları boğazın her iki sırtında ve ormanlık alanlarda yer seçerken , bugün Boğaz' ın Üsküdar' dan Anadolu Feneri' ne ve Bebek sırtlarından RumeliFeneri' ne hatta Kilyos - Zekeriyaköy' e kadar uzanmaktadır. Diğer yandan kent merkezinden uzakta oluşturulan toplukonut alanları birer uydu kent görünümünde olup bu alanlar yine üst gelir gruplarına hitab etmektedir. Plansız gelişen konut alanları ise hergeçen gün İMA' nın yeni arazi kullanımını oluşturur hale gelmiştir. Doğu - Batı yönünde gelişen konut alanları , sanayinin kent dışına taşınması ve çevre yolları ile kuzeye doğru gelişme alanlarında , gecekondu ve hisseli bölüntü alanları oluşmuştur. Böylece kent çevresi yasadışı yapılaşmış alanlarla sarılmış , İstanbul' un doğal eşikleri olan ormanlar ve su havzaları yoğun bir yapılaşma baskısı altına girmiştir. (Harita 2.1 - Harita 2.2)

2.1.1.3. İstanbul'un Planlama Süreci

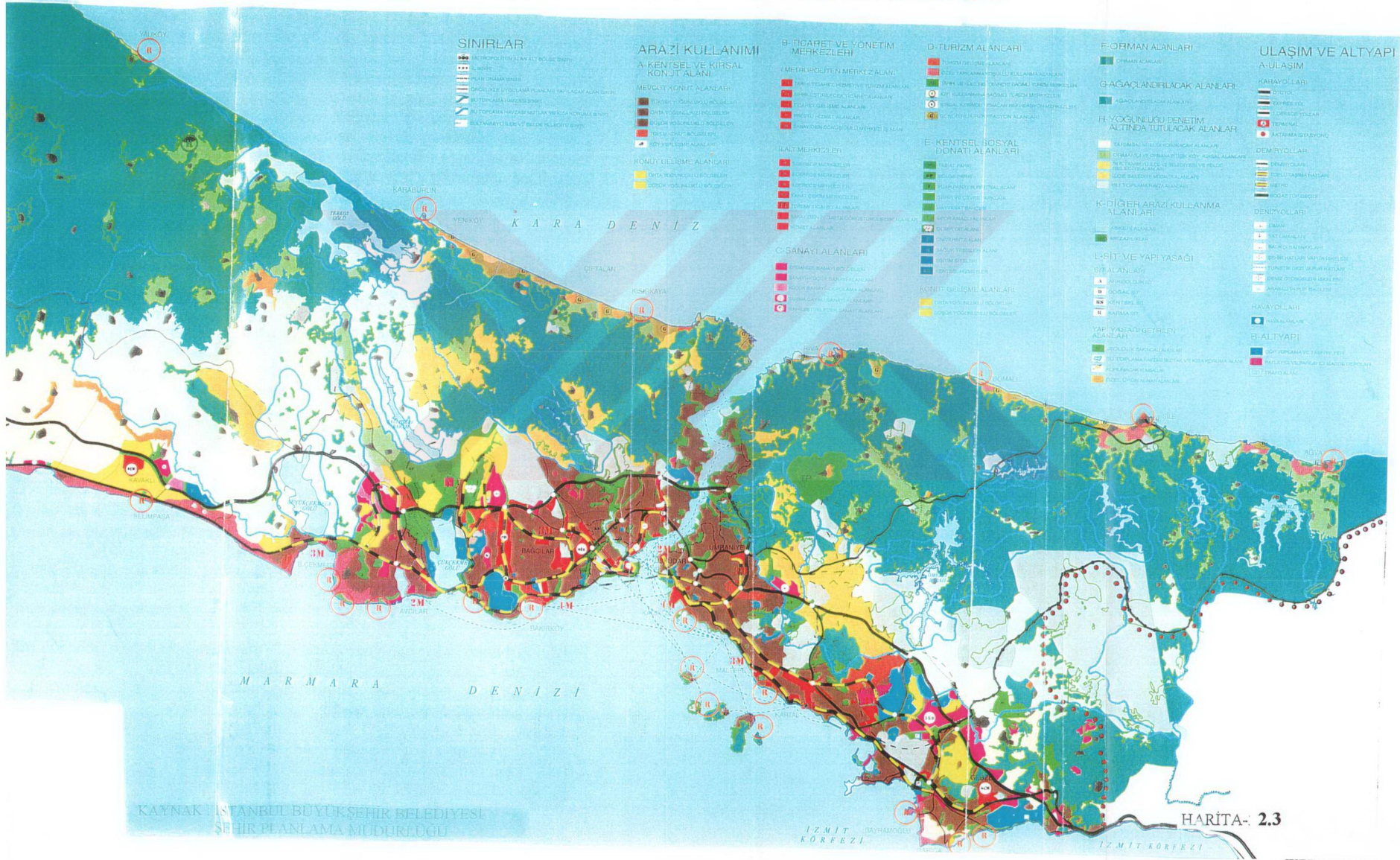
İstanbul'un tarihsel süreci içerisinde planlama süreci incelendiğinde ilk kent planı çalışmaları 1836-1837 yıllarında Sultan 3. Mahmut zamanında Moltke tarafından yapılmış ve uygulamaya konmuştur. Tanzimat ve Islahat Fermanı ile İstanbul'da yerleşmelerin makroformunda değişimler gözlenmiş , gayri müslim ve müslüman sınırlaması ortadan kaldırılmıştır. 1847 yılında Ebniye Nizamnamesi ile imar hukukunun temelleri atılmaya başlanmış , kamulaştırma , binalara ruhsat verilmesi , yol genişlikleri , inşaatların denetimi ve bina yükseklikleri üzerine kurallar getirilmiştir. Sultan 2. Abdülhamit döneminde kentte yenileme çalışmaları yeniden hız kazanmış , 1902 yılında Fransız Joseph Antoine'a plan yaptırılmış fakat uygulanmamıştır.

Planlama çalışmaları Cumhuriyetin ilk yıllarında yavaşlamış , 1932 yılına kadar kentin tümüne yönelik bir planlama sözkonusu olmamıştır. O dönemde çıkarılan belediye yasası ile getirilen belli bir büyüklüğün üzerindeki belediyelerin plan yapım zorunluluğu doğrultusunda 1932 yılında yapılan yarışma sonucunda Herman Elgötz'ün planlama çalışması birinci seçilmiş fakat uygulanmamıştır. 1936-1937 yıllarında çalışmalarına başlanan ve uzun yıllar kentin gelişmesine rehberlik eden Prof. Henry Prost'un yaptığı çalışmalarda ise kenti bir bütün olarak ele almadan ; Tarihi Yarımada , Beyoğlu , Üsküdar ve Kadıköy için planlar düzenlenmiştir. Plan daha önceki çalışmaların aksine lineer bir gelişme izlemiş , orta ölçekli sanayi ve trafiğine hizmet sunacak şekilde oluşturulmuştur. (2.8)

1956 yılında Alman şehirci Prof. Hans Högg , kentin tümü için bir planlama çalışmasında bulunmuş , yerleşim alanlarını kentin kuzey , kuzeybatı ve doğuda yeni satelitler (uydu kentler) şeklinde düşünmüş , ulaşımı ise fiziki ayrımı olan sınırlarda ve merkezden ışınsal olarak gelişecek arterler üzerine düzenlenmesini önermiştir. Ancak bu plan da uygulama şansı bulamamıştır. 1959 yılında Piccinato danışmanlığında İstanbul İmar ve Planlama Müdürlüğü , Kent Mücavir Sahaları da kapsayan ayrıntılı çalışmalarında 1/10000 ölçekli Nazım Plan , İmar planları ölçeğine uygun geçerli bir haritanın bulunmaması nedeni ile onanmamıştır. 1966 yılında Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu kurularak çalışmalarına başlamıştır ; 1971 ve 1973 yıllarında hazırlanan Nazım Planları , İmar ve İskan Bakanlığı'na sunulmuş , fakat bu çalışma da onanmamıştır.

1979 'da başlatılan çalışmalar sonucunda 1/50000 ölçekte İstanbul Metropolitan Alan Planı , 1995 hedef yılına göre 1995 eylem planları ile birlikte hazırlanarak 29.07.1980 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığı'na onaylanmıştır. (2.9)

İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN ALT BÖLGE NAZIM PLANI



Plan İstanbul'un gelişmesi ve korunması için öngördüğü hedefleri başlıca dört ana başlık altında toplamıştır.

* İstanbul'un kentsel yaşam kaynaklarını oluşturan kuzey kesimlerdeki tarım ve orman alanları ile su havzaları korunacaktır.

* Kuzey bölgeleri yapılaşmaya kapatıldığı için Metropoliten Büyüme Alanları doğuya ve batıya doğru lineer bir şekilde büyüyecektir.

* Tarihi Yarımada , Galata-Beyoğlu ve Boğaziçi Bölgelerinde kültürel doku ve doğal yapı mutlak korunacak ve bu alanlardaki mevcut yoğunlukların da azaltılması için önlem alınacaktır.

* Asya ve Avrupa Yakalarındaki mevcut demiryolu güzergahı lineer kentin toplu taşıma omurgasını oluşturacak ve raylı tüp geçitle birbirine bağlanacaktır. (2.10)

Plan , Metropoliten böige olarak Marmara ve Trakya bölgesi bütünü , metropoliten alan olarak ise Tekirdağ il sınırından İzmit il sınırına kadar uzanan bölgeyi kapsamaktadır. Metropoliten Alan Alt Bölge olarak adlandırılan alanın sınırları içinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yetki alanı 3030 sayılı yasa ile belirlenmiş olan batıda Avcılar'dan doğuda Tuzla'ya kadar uzanan sınırları içine alan bölgedir. (Harita 2.3)

Planda "2010 yılına kadar olan süreçte İstanbul'un ; evrensel düzeyde taşıdığı tarihi , kültürel , doğal özdeğerlerine sahip çıkılarak ; tarihi-kültürel kimliği ile özdeş , geçmişte olduğu gibi günümüzde de bir dünya kenti statüsü kazandırmak üzere ; ülke ve bölge kalkınması ile uyumlu büyümesi ve gelişmesi sağlanırken ;dünyadaki ekonomik gelişme sürecinde dünya metropoller kademelenmesi içinde yerini alarak ;dünya ve bölge ülkelerinin ekonomik yapıları ile bütünleşen , bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih , kültür , bilim , sanat , siyaset , ticaret , hizmet ağırlıklı bir metropoliten kent olarak koruma ve gelişme dengesinin kurulması" amaçlanmıştır. (2.11)

2.1.2 İstanbul Metropoliten Alanda Yasadışı Yapılaşma Süreci

İstanbul yasadışı yapılaşma sürecine göç ile bereber girmiş , uzun bir dönem birbirlerinin neden - sonuç ilişkisini oluşturmuştur. İstanbul'a göç , Osmanlı döneminde fetihten hemen sonra kentin türkleştirilmesini sağlamak amacıyla teşvik edilmesiyle başlamıştır. 16 yy. da hızlanan iç göç , 18. yy'da

oluşturduğu sorunların ciddi boyutlara ulaşması sonucunda padişah fermanlarıyla yasaklanmıştır. Kente giriş izni verilmemesi , kaçak girenlerin ağır cezalara çarptırılacağı duyurularak , fermanlar yayınlanarak önlemler alınmaya çalışılmıştır. Ancak o dönemde de yasaklamalarla çözülemeyen göç sorunu beraberinde işsizlik ve konut sorununda beraberinde getirmiştir. (2.12)

Bu dönemde Eyüp , Kasımpaşa , Üsküdar ve sur kenarlarında ilk gecekondu yerleşimini oluşturmuştur. Bu semtleri Hasköy , Okmeydanı , Haliç ve Beykoz gibi büyük sanayi semtlerinin çevresine yayılan ve mahalleler oluşturan gecekondu , İstanbul'un ilk gecekondu bölgelerini ortaya çıkarmışlardır. (2.13)

Cumhuriyet döneminde bir ara İstanbul'da sanayi yatırımının azalması ile birlikte göç ve gecekondu hızında görülen düşüş , kısa bir süre sonra dahada hızlanarak artmıştır. İlk yoğun gecekondu bölgesi 1947 yılında Zeytinburnu'nda oluşmuştur. Bunu Eyüp - Rami bölgesi izlemiş ve sanayiye bağımlı olarak gelişen 3. gecekondu bölgesi ise Kağıthane ve çevresi olmuştur. Bunları daha sonra doğu yakasındaki Ankara asfaltı üzerinde Maltepe - Kartal'a kadar uzanan gecekondu alanları izlemiştir. (2.14), (2.15), (2.16), (2.17)

Bu dönemler içerisinde gecekondu alanlarının yanında yeni bir mülkiyet düzeni ortaya çıkmış , kent çevresinde hisseli bölüntülü parsel olgusu ile yeni bir yasadışı yapılanma süreci de başlamış ve sorunları ile beraber günümüze kadar süregelmiştir. Toprakta yasallığını kazanan , toprak mülkiyetini üzerine geçirerek , gecekonduya oranla kendini güvenceye alan kondu sahibi artık yapılaşma koşullarında kendisi tayin edip birikimleri paralelinde oluşturmaktadır. Diğer yandan arsa spekülâtörlerinin önderliğinde bu tür yerleşimler artık kentin makroformunu belirler hale gelmiş , yönetimler ise bu durumu dışarıdan izleyerek yasallaştırma yollarına başvurmuşlardır. (2.18)

Hazine ve özel arazilerdeki gecekondu , plansız olarak ifraz edilen araziler ve hisseli olarak bölünen tarım alanları İMA çevresinde kontrolsüz büyüyen plansız konut alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Özellikle sanayi alanı çevresinde yoğunlaşan bu alanlar kentin gelişme alanlarında büyük sorunlar yaratır hale gelmiş ve bu alanların yeniden planlanmasını da olanaksız kılmıştır. İMA'nın gelişme bölgelerinde 1975 yılında 150000 - 200000 arasında olduğu bilinen hisseli parsel sayısı , 1984 yılında yapılan bir çalışma ile 1560000'ı bulmuş ve günümüzde 3 milyon dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir. (2.19)

2805 sayılı yasaya göre yapılan saptamalarda ise İMA'nın Batı yakasında 3588 hektar , Doğu yakasında 5700 hektar olmak üzere toplam 9288 hektarlık alanın hisseli olarak bölündüğü saptanmıştır. (2.3)

Tablo 2.3 İstanbul İlçe Belediye Alanları ve Bu Alanlar İçindeki Hisseli Parsel Oranları (2.20)

İlçeler	Hisseli Parsel al. (ha)b	Toplam al. (ha)	T. alan içindeki oran (%)
Beyoğlu	85	873.1	9.7
Zeytinburnu	100	1118.3	8.9
Eyüp	50	5684.0	0.9
G.paşa	650	3873.0	16.8
Şişli	40	5739.0	0.7
Beşiktaş	25	1580.0	1.6
Bakırköy	2138	28500.0	7.5
Sarıyer	500	4211.0	11.8
Üsküdar/Ümraniye	850	9043.0	9.4
Kadıköy	400	4126.3	9.7
Kartal	4450	19965.0	22.3

Kaynak: Aktan A. 1986

1995 yılında Nazım Plan Bürosunun 1/50000 İstanbul Metropoliten Alanı Alt Bölge Nazım Planı Analiz çalışmalarında , gecekonduların kendi boyutlarındaki dönüşümleriyle oluşan yapılar ile hisseli bölüntülü alanlardaki yapılaşmaları “düzensiz konut” başlığı altında toplayarak 27 belediye sınırı içerisinde (mücvir dışı alan hariç) 8493 hektar ile toplamda % 26’lık orana sahip olduğu belirtilmektedir. (2.21)

1980’li yıllarda İstanbul’un en yoğun gecekondulu bölgesi Şişli (38000 - 40000 gecekondulu) , Gaziosmanpaşa (35000) , Eyüp (21000) ve Zeytinburnu (13500) olmuştur. Oysa günümüzde , toplam ilçe yapılaşmasının % 74 ‘ ünü oluşturan gecekondularla ilk sırayı alan Ümraniye ‘yi, Kağıthane (% 66) , Gaziosmanpaşa (% 62) , Beykoz (%60) , Avcılar ve Eyüp (% 57) izlemektedir. Düzensiz Konut Alanlarında ise , toplam yapılanmanın % 94 ‘ünü oluşturan yapılaşmalarla Zeytinburnu ve Bayrampaşa ilk sırayı alırken , Esenler (% 61) , Bağcılar , Kartal (% 54) , Pendik ve Bahçelievler (% 49) bu tür yoğun yapılaşmanın altında kalmışlardır. Görüldüğü gibi İMA 160.924 hektarlık 27 belediye alanları toplamında 32.207.8 hektarlık toplam yapılaşma alanının 19.982.5 hektarı ile % 62’lik oranla yasa dışı yapılaşmayla karşı karşıya kalmıştır. Mücvir dışı alanlarda katıldığında bu oran % 75’e ulaşmaktadır. (2.22) (Tablo 2.4)

Tüm bu sorunların plansız gelişen bir kent görünümünde olan İstanbul’da temel sorunu oluşturan göç ve paralelinde yasadışı yapılaşma ; merkezi ve yerel yönetimlerin yapacakları ülke ve bölge planlaması paralelinde , gerçekçi bir

İLÇE	ALAN	İSTAN PL. (ha)	DUZENLİ KONUT	%	SİZ. KO- NUT	%	TOPLU KONUT	%	GECİK KONDU	%	YIKIL DOKU	%	TOPLAM	%
1. ADALAR	979,29		63,00	18							285	82	348,00	35,00
2. AVCILAR	2.715,75	56,25	313,80	21	199,5	13	116,30	8	873,70	57	8	1	1.523,00	56,10
3. BAĞCILAR	5.056,61	937,5	4,50	0	978,9	61	234,60	15	342,60	21	42,8	3	1.603,40	31,70
4. BEVLER	1.247,80	75,00	276,90	24	561,4	49	144,40	-	171,10	15			1.153,80	92,50
5. BAKIRKÖY	3.111,85		475,40	49	20,5	2	474,80	49					970,70	31,20
6. B. PAŞA	705,92		7,30	1	441	94	22,30	5					470,60	66,70
7. BEŞİKTAŞ	1.760,54		302,60	38	41,5	5	315,30	39	26,80	3	124,6	15	810,80	46,10
8. BEYKÖZ	24.183,78	518,75	31,30	2	72,8	4	596,50	27	1.339,80	60	192,5	7	2.232,90	9,20
9. BEYOĞLU	821,38	281,20	13,00	3	68,4	17	12,30	3	182,30	45	129,5	32	405,50	49,40
10. EMINÖNÜ	481,30		3,00	4							78,1	96	81,10	16,90
11. EYÜP	18.155,00	625,00			185,8	25	121,60	17	415,70	57	8,5	1	731,60	4,00
12. FATİH	961,02		478,30	84	38,8	7	5,00	1	6,00	1	41	7	569,10	59,20
13. G. O. PAŞA	14.936,00	331,20			504,3	34	57,30	4	933,30	62			1.494,90	10,00
14. GÜNGÖREN	770,00	31,20	148,00	42	118,6	33	79,30	22	9,30	3			355,20	46,10
15. KADIKÖY	3.540,30	843,80	1.335,10	54	261,1	11	467,90	19	404,70	16			2.468,80	69,70
16. KAĞITCI	1.461,00	1.461,00	5,50	1	115,5	17	102,20	16	434,60	66			653,80	44,70
17. KARTAL	12.190,00	425,00	186,60	13	769,9	54	139,10	10	334,10	23			1.429,70	22,00
18. K. ÇEKMECE	13.951,83	1.612,50	145,80	8	350	18	895,00	45	573,20	29			1.964,00	14,00
19. MALTEPE	6.857,65	712,50	749,10	39	78,8	4	143,30	7	957,70	50			1.928,90	28,10
20. PENDİK	4.826,43	1.275,00	126,50	8	809,8	49	123,50	7	587,20	36	0,3	0	1.647,30	34,10
21. SARIYER	14.479,84	137,50	246,00	14	498,6	29	353,10	21	329,10	19	277,8	17	1.704,60	11,80
22. ŞİŞLİ	3.412,23	231,20	126,20	27	50,1	10	84,90	18	214,00	45			475,20	13,90
23. TUZLA	5.776,15	425,00	72,90	7	383,4	38	93,80	9	446,30	44	13,5	2	1.009,90	17,50
24. ÜMRANİYE	10.250,00	5.118,00			641,6	23	78,80	3	2.057,00	74			2.777,40	27,10
25. ÜSKÜDAR	3.695,16	193,75	526,60	24	305,6	14	250,70	12	884,00	40	218,3	10	2.185,20	59,10
26. Z. BURNU	1.007,24	175,80			244	94	15,60	6					259,60	25,80
27. ESENLER	3.581,00	275,00	7,30	1	757,1	79	5,30	1	1.831,00	19			952,80	26,60
TOPLAM	160.923,87	15.743,75	5.644,70	482,00	8.493,00	784,00	4.932,90	376,00	13.353,50	785,00	1.419,90	273,00	32.207,80	948,50
	160.924,00	15.743,75	5.686,70	18	8.493,00	26	4.932,90	15	11.489,50	36	1.419,90	4	32.207,80	100,00

Tablo 1.4. İ.M.A. Konut Dokusu

Kaynak : Nazım Plan Bürosu 1995

planlama yaklaşımı ile yaşanabilir bir kentsel çevre yaratarak yeniden doğal , tarihi ve kültür değerlerini yaşatmak mümkün olacaktır. (2.23)

Bu bağlamda 1995 - Mart ayında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planda "İskan" başlığı altında İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölgesi'nin konsantrik büyüme eğilimi önleyen ve güney kıyıları boyunca lineer gelişmesine yöneltten bir planlama anlayışı benimsenmiştir. İskan alanda yapılaşmanın % 50'den fazlasını oluşturan gecekondü ve kaçak yapılaşmayla ilgili olarak , bu olgunun gözardı edilerek çözüm üretilemeyeceğini , bu anlamda dinamizmi geliştirilmiş bir idari yapılanma ile gelişmeleri zamanında gören arsa ve konut stoğunu metropoliten alan alt bölge nazım plan hedefleri doğrultusunda oluşturmayı sağlayan , gelişmeleri izleyen değil , yönlendiren bir yaklaşımla ; ister özel ister resmi olsun her kurum ve kuruluşla işbirliği modellerinin geliştirilmesi gerekmektedir. Bu anlayışla yasaların verdiği tüm yetkilerin sonuna kadar kullanılması ve çözümler üretilmesi esas alınması öngörülmüştür.

Planda ilke olarak ;

* Plansız ve sağlıklı yapılaşmış alanlarda öncelikle bölgeler belirlenerek , gecekondü ve kaçak yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi , tasfiyesi , mevcut yerlerin toplu konut ve düzenli iskan alanlarına dönüştürülmesi ya da metropoliten konut gelişme alanlarına nakledilmesi gibi planlı yapılanmalar organize edilmesi ,

* İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölgesi'nde önerilerin konut gelişme alanlarında öncelikle toplu konut alanları ilan edilmek suretiyle toplu konut uygulamaları yapılarak plansız ve sağlıklı gelişmiş alanların bu bölgelere nakledilmesi ,

* Plansız ve sağlıklı alanlarda toplulaştırma yapılarak gerekli sosyal ve teknik altyapı temin edecek uygulama planlarının yapılması benimsenmiştir. (2.24)

2.2 İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN İÇERİSİNDE ÜMRANIYE İLÇESİ

2.2.1. İlçenin Tanıtımı

Ümraniye , Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde Osmanlı - Rus savaşı ardından "Muhacir" lerin yerleştirilmesi ile "Muhacir Köy" olarak anılmaya

İSTANBUL BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ

Y O N E T I M S I N I R L A R I

K A R A D E N I Z

M A R M A R A D E N I Z I

OLCEK:1/100 000

HARİTA 2,4

başlamış daha sonra adı “Ümraniye” olarak değişmiştir. 1940 yılında Üsküdar’a bağlı bir köy konumunda olan Ümraniye 1963 yılında belediye olmuş , 1980 yılında ise Üsküdar belediyesine bağlanmıştır. 1984 yılına kadar da İstanbul Belediyesine bağlı şube müdürlüğü şeklinde bir yerleşim alanı olmuştur. 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin Üsküdar İlçe Belediyesi bünyesinde Belediye işlerinin yürütüldüğü Ümraniye , 1989 yılında ilçe olmasıyla ve yapılan seçimler sonunda İlçe Belediyesi kimliği ile faaliyete geçmiş bulunmaktadır. (2.25) (2.26) (Harita 2.4)

Tablo 2.5 İstanbul Metropolen Alanında İlçe Nüfus Artış Hızları

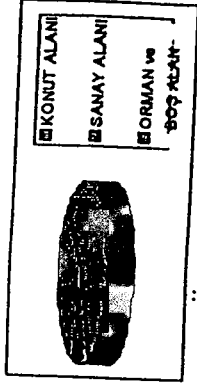
	1970 %	1975 %	1980 %	1985 %	1990 %
Ümraniye	27.740 0.92	51.938 1.33	105.045 2.22	166.887 2.86	301.257 4.12
İstanbul	3.019.032 100	3.904.58 8 100	4.741.890 100	5.842.98 5 100	7.309.190 100

Yıllara göre ilçenin nüfus artış hızları ;1970 - 1975 yılları arasında % 87.23 iken , 1975 - 1980 yılları arası % 102.25’e çıkmıştır. 1980 - 1985 yılları arasında nüfus hızında bir düşme görülmüş ve bu oran % 58.87 iken 1985 - 1990 döneminde tekrardan hızlanarak % 80.51’e yükselmiştir. İlçe nüfusu mücavir alan dahil 1993 yılında 700.000’e ulaşırken , günümüzde ise 1.000.000’a ulaştığı tahmin edilmektedir. (2.26)

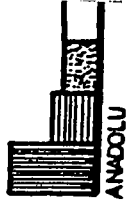
İlçe alanı 6.490 hektar olup , mücavir alan ile birlikte 15.508 hektardır. İlçenin arazi kullanımı incelendiğinde , yoğun bir konut bölgesi özelliği izlenmektedir. Yerleşmeye açılan alanların % 56’sı konut , % 11’i sanayi ve % 33’ü ise konut , sanayi , hizmet ve kamu alanları dışında kalan alanlarda orman ve boş alanlar yer almaktadır. (2.28) (Harita 2.5)

Yoğun nüfus artışı , düzensiz ve kontrolsüz yerleşmelerin artışına neden olmuş , hisseli parseller üzerinde çok katlı yapılar ve kamu arazilerinin üzerinde yapılaşan gecekondu , ilçenin konut dokusunu oluşturmuştur. Konut yapılaşmasının % 74’ünü gecekondu biçimlendirirken , % 23’ünü düzensiz konut dokusu , % 3’ ünü ise toplu konut , kooperatif ve siteler oluşturmaktadır. (Harita 2.6)

ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI 1994



UMRANIYE

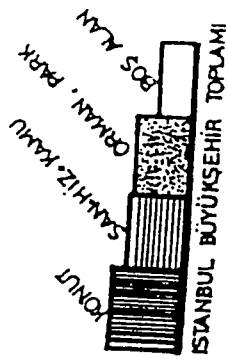


ANDOLU

HARİTA- 2.5



AVRUPA



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR TOPLAMI

1:100 = 2.5 cm

Kaynak: NAZİM PLAN BÜROSU, 1995

KONUT DOKUSU DAĞILIMI 1994

LEGEND:

- GECEKONDU
- DÜZENLİ KONUT
- TOPLU K.
- KOOP. SİTE

DISTRICTS AND HOUSING TYPES:

- AVRUPA: TOPLU K.
- ESKİ DOKU: GECEKONDU
- GECEKONDU: TOPLU K.
- DÜZENLİ KONUT: TOPLU K.
- TOPLU K.: TOPLU K.
- KOOP. SİTE: TOPLU K.

HARİTA- 2.6

Kaynak: NAZIM PLAN BÜROSU, 1995

70

İlçenin donatı alanları yok denecek kadar az ve gereksinimi karşılamaktan çok uzaktır. Sosyal ve kültürel tesisi , parkı , yeşil alanı olmayan ilçede, eğitim ve sağlık tesisleri de artan nüfusa cevap verememektedir. (2.29)

Tablo 2.6 Ümraniye İlçesinin Mevcut Donatı Alanları (2.28)

<i>Donatı</i>	<i>Alan</i>	<i>İst.İçindeki Oranı</i>	<i>kişi/m2</i>	<i>Gereken</i>	<i>Eksik</i>
<i>Eğitim</i>	<i>83.923</i>	<i>1.82</i>	<i>0.279</i>	<i>1.807.542</i>	<i>1.723619</i>
<i>Sağlık</i>	<i>413</i>	<i>0.01</i>	<i>0.001</i>	<i>451.885</i>	<i>451.472</i>
<i>Sosyal T.</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>903.771</i>	<i>903.771</i>
<i>Dini T.</i>	<i>31.278</i>	<i>1.53</i>	<i>0.104</i>	<i>90.377</i>	<i>59.099</i>

Plansız bir gelişme gösteren Ümraniye , çarpık bir kentleşme sonucu , İstanbul'u ; ormanları yok ederek , su havzalarını ve çevresinin kirletilerek doğayı tahrip etmekte ve böylece ilçe sorunları İstanbul'a uzanan ve İstanbul nüfusunu doğrudan etkileyen , suyu içilemeyen , havası solunamayan bir duruma getirmiştir, Ancak tüm bu olumsuzluklara rağmen İMA'nın gelişme ve saçaklanma eğilimine paralel olarak kırsal alanı olmaktan çıkmış ve kentle bütünleşerek kentin 3. kademe merkezi niteliğini taşımaktadır.

2.2.2 Ümraniye İlçesinde Planlama Süreci

Yapılaşmasının % 97'sini yasadışı yapılaşmaların oluşturduğu ilçede , planlama süreci , bu tür yapıların yasal hale dönüştürülmesini sağlayan ıslah imar planları ile gerçekleşmektedir.

1984 yılında Ümraniye Merkez mahallelerinin uygulama imar planı İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanıp onanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak çevre yollarının plan sınırı içerisinden geçerek planı ikiye bölmesi , planın bütünlüğünü bozmuş ve uygulanamaz hale getirmiştir. 1988 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi yeni bir planlama çalışması başlatmış , ihale ettiği planlama çalışmalarının üzerinden 10 yıl geçmesine rağmen henüz sonuçlanamamıştır. Yoğun

gecekondu baskısı altında kalan mahallelerin imar afları doğrultusunda mahalle ölçeğinde veya parçacıl alanlar için ıslah imar planları yapılmış ve yürürlüğe konmuştur. 1994 yılına kadar 550 hektarlık alanda ıslah imar plan çalışmaları yapılmıştır. (2.30)

1960'lı yıllarda İmar ve İskan Bakanlığı tarafından gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen Mustafa Kemal mahallesi için , 1980'li yıllara gelindiğinde bölgenin gecekondularla dolması üzerine , tüm mahalleyi kapsayan ıslah imar planı İstanbul Büyükşehir Belediyesin'ce yaptırılarak 1987 yılında Üsküdar Belediye Meclisi'nce onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Namık Kemal Mahallesi'nde hisseli tapulu parsellerin müstakıl tapulu parsellere dönüştürülmesi ve mevcut gecekondu alanların iyileştirilmesi için 1988 yılında ve 1991 yılında , özel mülkiyetteki gecekondular için ise 1989 yılında parçacıl ıslah imar planları yapılmıştır. Kazım Karabekir Mahallesi için ise uzun süre orman tahdidı sınırları içerisinde kalması , zaman içerisinde gecekondu işgallerine uğraması üzerine 220 hektarlık alanda af kanunları doğrultusunda ıslah imar planı hazırlanmış ve Ümraniye Belediye Meclisinin 1989 yılında onayından sonra yürürlüğe konulmuştur. Dudullu Bölgesi ise 1977 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan planda organize sanayi alanı olarak düzenlenmiş , ancak yasadışı yapılaşan sanayi yapıları sonucu plan uygulama yeteneğini kaybetmiştir. Bölgenin İstanbul - Şile yolu üzerinde olması , organize sanayi alanları ve büyük-küçük sanayi kuruluşları ile cazibe niteliğini arttırmıştır . Yoğun bir göçle ve yerleşmeyle karşı karşıya kalan Aşağı ve Yukarı Dudullu için 1990 yılında tüm bölgede ıslah imar planı çalışmaları başlamıştır.

Ümraniye Belediyesi için : 1/50 000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda ilçelere getirilecek öneri hizmet ve donatılarda ;

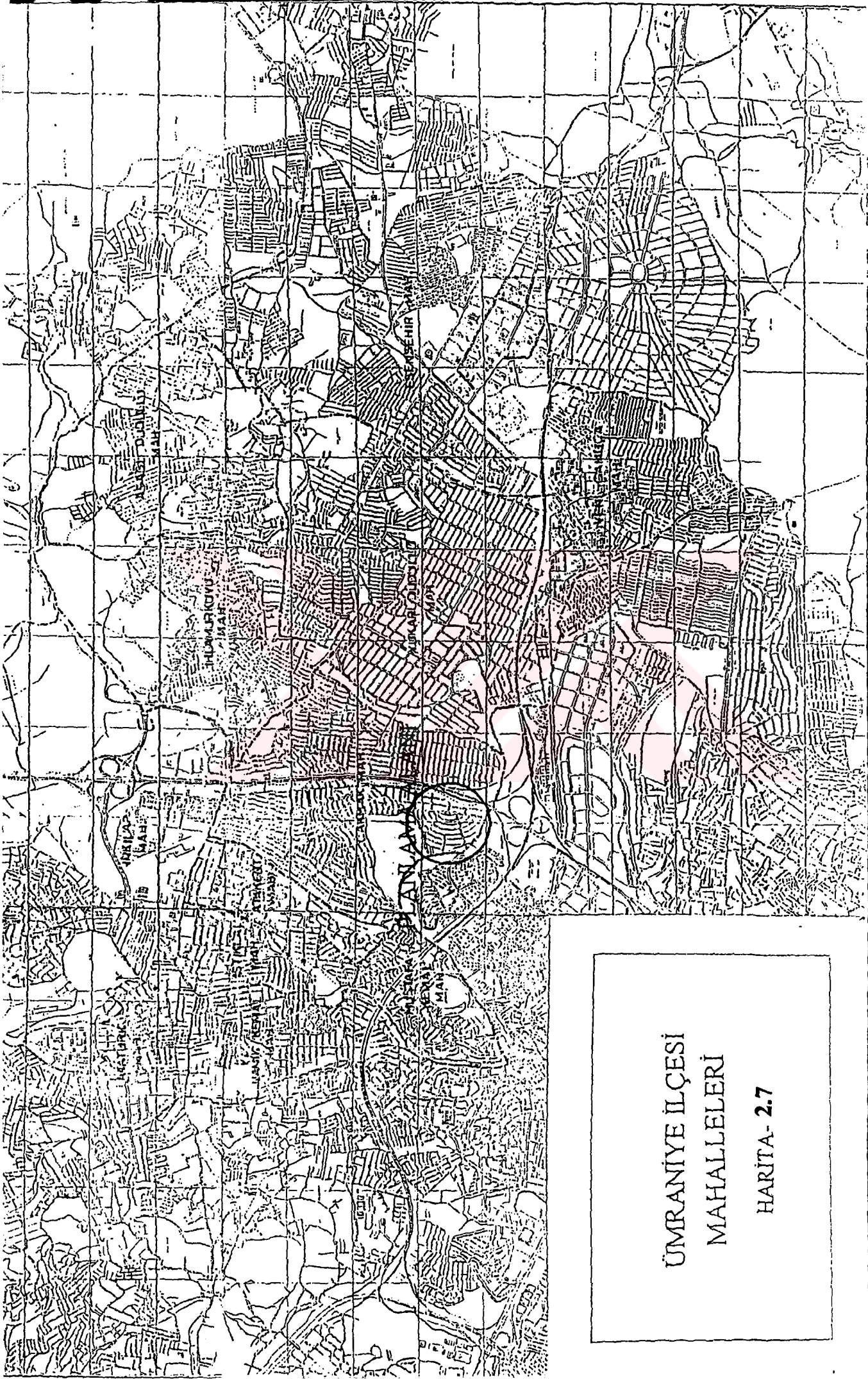
•3. derecede merkez niteliğinin kazandırılması için ticari bilgilerin ve alt yapıların hazırlanması ,

•Üsküdar - Ümraniye ulaşımının hızlı tramvay ile temin edilmesi,

•Ümraniye' de TEM otoyolu üzerinde cep otogarı oluşturulması,

•TEM'in batısında kalan bazı alanların sıhhileştirme ile toplu konut alanlarına dönüştürülmesi ,

•Ümraniye Çöplüğü' nün kapatılarak transfer noktası ve rekreasyon alanı oluşturulması, (2.31) ilkeleri benimsenmiştir.

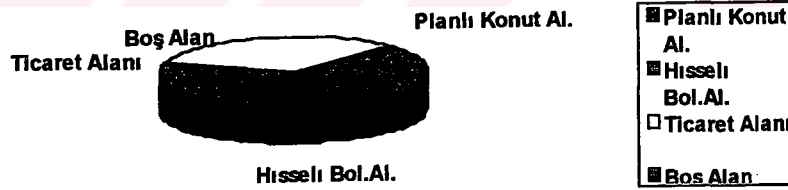


2.3. ÇALIŞMA ALANI OLARAK SEÇİLEN ÇAKMAK MAHALLESİ VE PLANLAMA ALANI

Mahallede ilk yerleşim 1968 yılında başlamış ve Şile yolunun mahalle içinden geçmesiyle kısa sürede nüfusu artmıştır. 1985 yılında 17110 olan nüfusu , 1990 yılında % 20 artarak 18039'a ulaşmıştır. Nazım Plan Bürosu'nun yapmış olduğu analitik çalışmalar ise 1996 yılında nüfusu 49.881'i bulmuştur. E6 karayolunun ikiye böldüğü mahallenin toplam alanı 281.14 hektardır. Hisseli bölüntülü alanların yoğunlukta olduğu mahallelerin arazi kullanımı tablo da gösterilmektedir.(Harita 2.7) (2.32)

Tablo 2.7 Çakmak Mahallesi Arazi Kullanım Değerleri

<i>İşlev Alanları</i>	<i>Alan (ha)</i>	<i>%</i>
<i>Planlı Konut Alanı</i>	<i>7.57</i>	<i>2.7</i>
<i>Hisseli Bölüntülü Alan</i>	<i>173.75</i>	<i>61.8</i>
<i>Donatı Alanı</i>	<i>0.24</i>	<i>0.0</i>
<i>Ticaret Alanı</i>	<i>3.84</i>	<i>1.4</i>
<i>Boş Alan</i>	<i>92.01</i>	<i>32.7</i>
<i>Çok Eğimli Alan</i>	<i>3.85</i>	<i>1.4</i>
<i>Toplam Alanı</i>	<i>281.26</i>	<i>100.00</i>



Grafik 2.3 Çakmak Mahallesi Arazi Kullanım Değerleri

Planlama alanı , mülkiyetin oluşum sürecinde hisseli ifraz biçiminde bölümlenen arazi , daha sonra mülkiyetin özel parselden müstakil parsel ve tapu biçimine dönüştürülmesiyle oluşmuştur. Yasadışı gelişme alanlarının yapılaşma sürecinde gözlenen genel eğilimler bu alan içinde geçerlidir. Plan dışı olması ve plan koşullarını belirleme amacına yönelik olmak üzere , yapılaşmalar başlamış ve baskı unsuru haline gelmiştir.

3. ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ

3.1. PLANLAMA ALANINDA PLANLAMA SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanı ; Ümraniye - Çakmak Mahallesi , 37. paftada yer alan 1/1000 ölçekli 01.03.1984 onay tarihli Aşağı - Yukarı Dudullu - Çekmeköy İslah İmar Planı komşuluğunda plan dışı alanda yer almaktadır. Planlama alanında , 1988 tarihli Dudullu Nazım İmar Planı doğrultusunda Y. Dudullu ve Çakmak Mahallesi'nin bir bölümünü kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları ihale edilerek çalışmalara başlanmıştır. Ancak zaman içerisinde oluşan yasadışı yapılaşma baskıları nedeniyle planlama alanında , yine ıslah imar planı ile çözüm aranmaya çalışılmış , yapılan ıslah imar planı ilçe Belediye Meclisi'nce onaylanmamıştır.

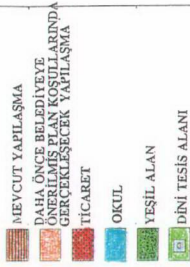
3.1.1 İslah İmar Plan Uygulandığında Gerçekleşecek Mekansal Yapı

Planlama alanı için 1988 yılında yapılan İslah İmar Planı onaylanmamasına rağmen , bugün bu plan koşullarında gerçekleşerek yapılaşma incelendiğinde ; plan, bütünüyle mevcut mülkiyet dokusuna bağımlı kalan bir mekansal yapı oluşturmaktadır. Plan , % 52.25 konut alanı , % 24.45 ulaşım alanı ve karayolu kamulaştırma sınır çerçevesinde oluşturulan % 20 yeşil alanı ile toplamda % 97'lik bir alanı kapsamaktadır. Geriye kalan % 3'lük alan içerisinde ise ticaret , temel eğitim , dini tesis , otopark ve alandan geçen enerji nakil hattı içinde TEK alanı ayrılmıştır. Plan , donatı alanı olarak ayırdığı ticaret ve temel eğitim alanında mevcut adalar içerisindeki parselleri kamulaştırma yoluyla elde etmiştir.

Tablo 3.1 Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Mekansal Yapı

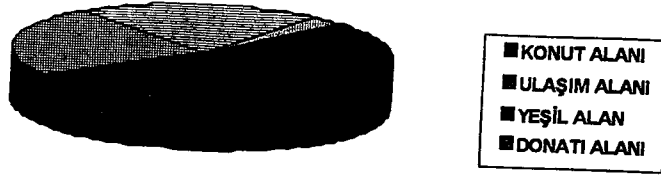
<i>İşlev Alanları</i>	<i>Alan(m2)</i>	<i>%</i>
Konut alanı	165.296	52.07
Ticaret Alanı	3.447	1.09
Yeşil Alan	63.180	20.00
Temel Eğitim Alanı	3.840	1.21
Dini Tesis-Vakıf Alanı	2.810	0.90
TEK Alanı	429	0.14
Otopark Alanı	450	0.14
Ulaşım Alanı	77.501	24.45
Toplam Alanı	316.953	100.00

BÜTÜNÜYLE MEVCUT MÜLKİYET DOKUSUNA BAĞIMLI
KALAN KLASİK PLANLAMA YAKLAŞIMI SONUCUNDA
OLUSACAK MEKANSAAL YAPI
(DAHA ÖNCE BELEDİYESİNCE ÖNERİLMİŞ İMAR PLANI
KOŞULLARINDA GERÇEKLEŞECEK YAPILANMA)



KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU



Grafik 3.1. Mevcut Planın Arazi Kullanış Dağılım

Planlama alanı sınırları içerisindeki yapılaşma değeri ve planlama alanında yaşayacak nüfus incelendiğinde , 130.425 m2 inşaat alanında , kişi başına 25 m2/k inşaat alanı kabulü ile 5217 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. (Tablo 3.2.) (Harita 3.1)

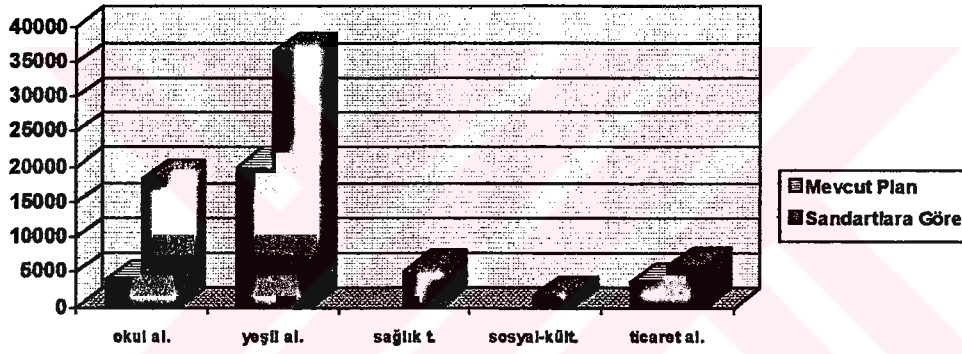
3194 sayılı İmar Planı Yönetmeliğinin 0 - 15 000 kent nüfusuna getirilmesi gerekli kentsel sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının standartlarına göre planlanan alana gelecek nüfusun ihtiyaç programı ve değerleri Tablo 3.3.'de gösterilmektedir.

Tablo 3.2. Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar

<i>TABAN ALANI</i>	36.875
<i>TAKS (NET)</i>	0.23
<i>TAKS (BRÜT)</i>	0.12
<i>KAT ALANI</i>	130.425
<i>KAKS (NET)</i>	0.79
<i>KAKS (BRÜT)</i>	0.42
<i>NÜFUS</i>	5217
<i>YOĞUNLUK (NET)</i>	316 ki /ha
<i>YOĞUNLUK (BRÜT)</i>	165 ki /ha

Tablo 3.3. Türkiye İçin Donatım Önerileri

<i>Donatı Alanları</i>	<i>kişi başına birim m2</i>	<i>planlama al. olması gereken donatı al. m2</i>	<i>%</i>
<i>Okul Alanı (anaokul-temel eğ.)</i>	<i>3.5 m2/kişi</i>	<i>18.259</i>	<i>5.8</i>
<i>Yeşil alan</i>	<i>7 m2/kişi</i>	<i>36.519</i>	<i>11.72</i>
<i>Sağlık Tesisi</i>	<i>1 m2/kişi</i>	<i>5.217</i>	<i>1.67</i>
<i>Sosyal ve Kült. Yapı</i>	<i>0.3 m2/kişi</i>	<i>1.565</i>	<i>0.50</i>
<i>Ticaret</i>	<i>1.1 m2/kişi</i>	<i>5.739</i>	<i>1.85</i>
<i>Teknik Altyapı (yol-otopark hariç)</i>	<i>0.1 m2/kişi</i>	<i>522</i>	<i>0.16</i>



Grafik 3.2. Planlama alanında önerilen Donatı Alanları ile Olması Gereken Donatı Alanları

Grafik 3.2.'den de görülebileceği gibi plan , alanda kullanılabilir bir yeşil alan , park , okul alanı , sağlık tesisleri ve yönetim birimleri gibi donatı fonksiyonlarını getirmemiştir. Planlama alanında olması gereken donatı elemanları ile karşılaştırıldığında bu alanda yaşayacak nüfusa hizmet verecek fonksiyon alanlarının yetersizliği görülmektedir.

Planda , alanın yaklaşık 1/4'ünü kapsayan , topoğrafik şartlar gözetenmeden eğime dik ırsınsal yollar oluşturulmuştur. Ada büyüklükleri yol konumlarına göre şekillendirilmiştir. Planlama alınından geçen enerji nakil hattında planlama aşamasında dikkate alınmadığı gözlenmektedir.

BUGÜNKÜ YAPILAŞMA EĞİLİMLERİNİN SÜRMESİ
HALİNDE OLUŞACAK MEKANSAL YAPI
(PLAN DIŞI GELİŞME)

- MEVCUT YAPILAŞMA
GELECEKTEKİ OLASI
YAPILAŞMA
DİNİ TESİS ALANI



100m
0 20 40 60
HARİTA 3.2

KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

1 : 1000

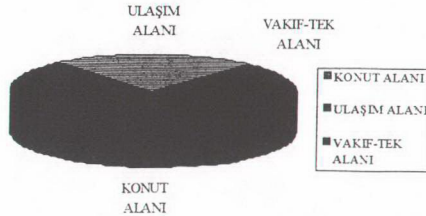
3.1.2. Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme)

Planlama alanında yasadışı yapılaşmayla toplam 55 adet parsel üzerinde 110 adet konut yer almaktadır. Bugünde yapılaşmanın devam ettiği alanda imar durumu parsel sahiplerinin parasal birikimleri ve inisiyatifi doğrultusunda belirlenmektedir. Binaların büyük bir kısmı betonarme - karkas olarak 1 ile 5 kat arasında inşa edilmiştir. 2 - 3 katlı binaların son katlarında bırakılan filizler yapılaşmanın yükselme eğiliminde olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Genellikle yapılaşma , alanın kuzey bölümünde , alan üzerindeki mevcut yol ile E6 karayolu arasında gerçekleşmiş ve batıya doğru saçaklanma göstermiştir. Yapılaşmadaki bu gelişigüzel yerleşimin devam etmesi halinde , alanın eğimli bir topoğrafyaya sahip olması ile gerekli altyapının getirilmesinde , donatılarının yerleştirilmesinde önemli sorunlar yaratmaktadır. (Harita 3.2)

Günümüzdeki bu yapılaşma eğilimlerinin sürmesi halinde , mevcut yapılardaki max. kat yüksekliği olan 5 kat kabulü ile oluşması beklenen doku incelendiğinde ; % 76 konut alanı ve % 22.54 ulaşım alanı ile toplamda % 98.50' lik bir alana yayılacağı tahmin edilmektedir. (tablo 3.4.)

Tablo 3.4 Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı

İşlev Alanları	Alan (m2)	%
Konut Alanı	241.370	76.15
Temel Eğitim Alanı	2.316	0.72
Dini Tesis-Vakıf Alanı	1.410	0.45
TEK Alanı	429	0.14
Ulaşım Alanı	71.428	22.54
Toplam Alanı	316.953	100.00



Grafik 3.3. Plan Dışı Yapılaşma Sonucu Oluşması Beklenen Doku

Donatı alanlarından sözedilemeyecek bu yerleşim dokusunda yapılaşma değerlerine paralel gelecek nüfus , kişi başına 25 m²'lik bir inşaat alanı kabulü ile 21.238 kişinin 530.950 m²'lik bir inşaat alanında yaşayacağı tahmin edilmektedir.

Tablo 3.5. Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar

<i>TABAN ALANI</i>	<i>106.193 m²</i>
<i>TAKS (NET)</i>	<i>0.45</i>
<i>TAKS (BRÜT)</i>	<i>0.34</i>
<i>KAT ALANI</i>	<i>530.950 m²</i>
<i>KAKS (NET)</i>	<i>2.20</i>
<i>KAKS (BRÜT)</i>	<i>1.68</i>
<i>NÜFUS</i>	<i>21.238 kişi</i>
<i>YOĞUNLUK (NET)</i>	<i>881 ki ha</i>
<i>YOĞUNLUK (BRÜT)</i>	<i>670 ki ha</i>

Bu değerler bağlamında ilçe genelinde oldukça sınırlı kalmış , boş ve sağlıklı yerleşme elde edilebilecek alanların , işlev ve donatı alanlarının kent planlama biliminin ve insanın gereksinim duyduğu boyutlarda oluşturacak planlamalarda kente kazandırılması sağlanmalıdır.

3.2. ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ

Yasadışı yapılaşma ve yapılaşma eğilimi gösteren alanların planlanmasında bugüne kadar uygulanan planlama yaklaşımlarında af yasaları ile mevcut durumu olduğu gibi kabul ederek parsel ölçeğinde belli düzenlemelere gitmek yöntemiyle planlama gerçekleştirilmiştir. Gecekondu ve gecekonduyu yasallaştıran , sayıları artan af yasaları ile konu tek yapı ölçeğinde ele alınarak , mülkiyet sorunlarını çözmeye yönelik girişimlerde bulunulmuştur. Her af yasası , gecekondu yapısını yasaklarken , o tarihe kadar yapılan gecekonduları yasallaştırmıştır. Böylece af yasaları kent topraklarını parsellere bölerek satışa çıkaran örgütlü spekülörlerle , arazileri yağmalayan kitleleri bir anlamda ödüllendirerek , hazine ve orman alanlarının şahıs mülkiyetine geçmesini sağlamıştır. Ayrıca af yasaları sadece yasallaştırmanın olumsuz sonuçları ile değil , bunun yanında süreci , kavramı , disiplini yok olmuş bir planlama boyutu oluşturmuştur.

Bu tür alanların plan aracıyla yasallaştırılması ise 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı yasayla getirilen İslah İmar Planları ile gerçekleştirilmiştir. Günümüze

kadarki geçen süreçte İslah İmar Planları , mevcut yapılaşmayı olduğu gibi kabul etmiş , plan ; sadece mevcut durumu yasal hale getirmeyi amaçlamıştır. Büyükşehir Belediyeleri'ni ve Meclisi'ni devreden çıkaran İslah İmar Planları süreci , kent planlamasında üst ölçekli planlardan veri alıp - veri aktarma , bir başka deyişle klasik süreci ortadan kaldırmıştır. Kent planları bile tek başlarına bir bütün oluşturmazken , sosyo - ekonomik açıdan da verimli olabilmesi için ülkesel ve bölgesel planlarla uyum sağlaması gerekirken ıslah planlarının nazım planlardan bile kopuk planlar olması , kentlerin bütüncül planlama ilkelerini yok etmektedir. Onama yetkisini sadece İlçe Belediyeleri'ne verilmesi ve bu yetkinin aynı duyarlılıkta ve disiplinde kullanılmaması , arazi yağmalarına ve kent topraklarının yitirilmesine neden olmaktadır. (3.1) (3.2)

Artık geçici planlama yaklaşımlarıyla olaya yaklaşmanın sorunları çözemediği görülmüş , çözümsüzlük , bu tür alanların planlanmasında daha değişik yöntem arayışlarına yol açmıştır.

Yasadışı yada yasallaştırmayı konu alan yerleşmelerde ;

* Yasadışı yapılaşma eğilimi olan alanların çağdaş , yaşanabilir çevrelere kavuşması ve her türlü kentsel hizmetlerin bu yönde oluşturulacak mekanlar ile bütünleştirilmesi ,

* Yapılaşmış yasadışı alanlar aynı ilkeleri koruyan büyük ölçekli sıhhileştirme ve yenileme projelerinin hazırlanması,

* Gerek gelişme , gerekse mevcut (yapılaşmış) alanlarda yaşayanların planlama ve projelendirme sürecine hem düşünsel hemde parasal katkılarının sağlanması , gibi hedeflerle oluşturulacak planlamalarla bölgeyi bir bütün olarak ele alan İmar Planları ile beraber bu alanlar için sosyal donatı alanlarından alt yapısına , yoğunlukların saptanmasından konut mimarisine kadar etaplı bir proje gerçekleştirilebilir.

Genel anlamda sorunun çözümüne ilişkin ortaya konulacak öneriler , birbirinden kopuk olmamasına karşın 2 ana boyutta ele alınabilir.

- 1) Kent dışında ortaya konabilecek çözümler (ülkesel-bölgesel planlamalar),
- 2) Kentte ortaya konabilecek çözümler,

Birinci boyutta konu girdilerinin büyüklüğünden ve karmaşıklığından ötürü orta ve uzun vadede , mevcut koşulların mutlak düzenlemesi paralelinde doğru sonuçlara ulaşabilme olanağı vardır. İkinci boyutta ise yine aynı sorun olmasına

karşın sınırlı büyüklüklerle de olsa çözüm açısından bazı örnekleri ortaya koymak olasıdır.

İstanbul Metropolen Alanda ; Ümraniye ilçesi , Çakmak Mahallesi , 37 nolu paftada yer alan ve toplam 31.15 ha'lık çalışma alanı olarak seçilen sınırlı ölçekteki bir yasadışı yapılaşma üzerinde bu yöntem denenmeye çalışılmıştır. Yönteme ilişkin kabulleri ise farklı boyutlarda olmak üzere aşağıda tanımlanmıştır

3.2.1. Yasal Boyut

Denenmeye veya oluşturulmaya çalışılan yönteme ilişkin temel kabul , gerek planlama gerek yapılaşma açısından mevcut yasal ve hukuksal sistemin belirlemiş olduğu sınırlar ve araçlar bağlamında çözüm aramak olmuştur. Bu doğrultuda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması diğer araçlarla birlikte önemli bir ağırlık oluşturmaktadır.

Yasadışı yapılaşmış veya yapılaşma eğilimi olan alanlarda yapılacak planlama çalışmalarında imar planlarının sağlıklı bir şekilde uygulanabilmeleri için planların toprakla ilişkilerinin iyi bir biçimde kurulması , plan öncesi mülkiyet durumları ile plan kararları doğrultusunda da oluşturulacak mülkiyet durumlarının açıklığa kavuşturulması ve imar parselinin plan amacı doğrultusunda , bir bütünlük içinde oluşturulmaları gerekmektedir. (3.3)

Planlamanın bir bütün olarak ele alınması , 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılavak arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili esaslar hakkında hazırlanan yönetmeliğin 5. maddesinde “Belediye ve Mücavir Alan sınırları içinde Belediye’ler , Belediye Encümeni kararı ile ; dışında Valilikler , İl İdare Kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf (gelişme) ve ihtiyaç durumuna göre , yeterli miktarda arsayı , konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.” şeklinde belirtilmektedir. (3.4)

Aynı yönetmeliğin 9. maddesinde , kooperatif evleri , siteler , toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin imar düzeninin ifrazı gerek kalmadan Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen vaziyet planına esas olmak üzere araziye imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak ve evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların amaçlarına uygun hale getirmek üzere kat mülkiyetine esas olacak vaziyet planlarını dikkate alarak teklif etmek suretiyle

imar parselasyon planlarının yeniden yapılacağını veya değiştirileceğini hükme bağlamıştır

İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplu inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselenirilebilir. Hisselendirme , imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek , hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

“Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlelerinden yeteri kadar saha , düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” düzenleme ortaklık payı olarak düşünülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları , düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol , meydan , park , otopark , çocuk bahçesi , yeşil saha , cami ve karakol gibi kamu hizmetlerinden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz , şeklinde yasanın 31. ve 32. maddeleri ile belirlenmiştir.

Böylece 18. madde bağlamında hamur kuralı uygulaması ile imar planına uygun kentsel donatı alanları ile birlikte ada ve parsellerle planlama alanı , bir bütün olarak yorumlanmakta ve mevcut mülkiyet dokusu planlama sonrasında yeniden düzenlenmektedir.

Bu tür sorunları en aza indirebilmek içinde yine 18. maddenin , imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslarda;

* Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün olacak şekilde aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

* Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

* Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli tahsis edilmemesi halinde , imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri , kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselenirilebilir. şeklinde belirtilmektedir.

3.2.2. Planlama Boyutu

Yasadışı yapılaşma eğilimi gösteren alanları kente kazandırabilmek ve bu alanların çağdaş , her türlü “kentsel hizmetin karşılanabileceği yaşanabilir” bir

mekan haline dönüştürmek için bütüncül planlarla ve mutlak üst ölçekli planlar doğrultusunda planlar ve projelendirme yapılması gerekir.

Planlama; klasik süreç içerisinde üst ve alt planlar paralelinde merkezi ve yerel belediyelerle birlikte ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının da (Orman Bakanlığı , İSKİ , TEK , Karayolları vs.) işbirliği ile oluşturulacak stratejik planlarla başarıya ulaşacaktır. Burada önemli olan üst ölçeklerden veri alıp alan genelinde bu verileri değerlendirerek planda yorumlayıp planlama alanı için doğru yoğunlukların saptanması ile planın gerçekleşmesini hedeflemektedir.

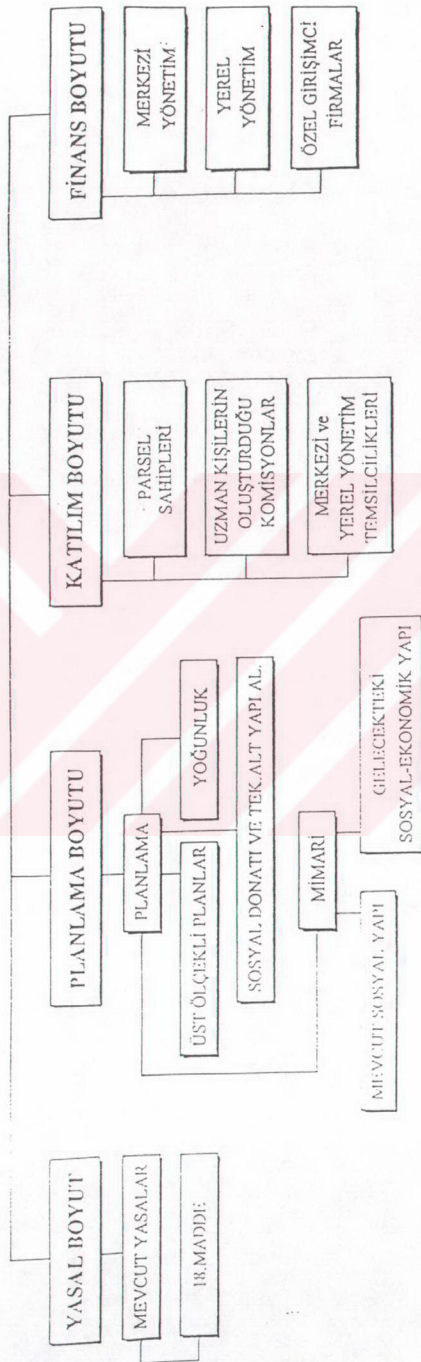
Oluşturulan yöntem paralelinde , planlama alanında da üst ölçekli plan verilerinin kabulü ile başlanmıştır. Ancak mevcut 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı planlama alanı ve çevresindeki mevcut gelişmelerle test edildiğinde , planın uygulanması açısından gerçekleşmesindeki zorluklar görülmüştür. 1/25000 ölçekli planın getirmiş olduğu değerlere uyum çabası aranmış , ancak bu süreçte fiziksel eşikleri fazlaca gözetmeyen ve uygulama olanağı olmayan bir bölge parkını da içerisine alan plan , modelin getirdiği alt ölçekli planlama verileri bağlamında zorunlu değişikliklere uğramıştır. Bu değişiklikler fiziksel eşiklere uyum sağlayan , bölge parkını kapsayan yeşil alan büyüklüğünü koruyarak konut alanı içine dağıtan ve de temellendiği finans örgütlenmesi koşutunda , 250 ki/ha olan yoğunluğu 303 ki/ha'a çıkartılması bir başka deyişle artırılması olmuştur.

Bu bağlamda : Planlama sürecinde mevcut alan üzerinde yaşayanların ve planlama sonrası gerçekleşecek nüfusun sosyal , ekonomik , toplumsal ve kültürel alışkanlıkları gözlem ve mevcut yakın çevre yapılaşması izlenerek mimari projeler üretilmiştir. Bunlar da değinilen kriterler doğrultusunda 5 farklı birim olarak ortaya konmuştur.

3.2.3. Katılım Boyutu

Yasadışı yapılaşmış alanlarda mal sahipleri , inşaat haklarını ve inşaat durumlarını kendi maddi birikimleri ile belirlediklerinden ve planlama daha sonra bu alanları yasallaştırdığı için halkın bu yönde bir alışkanlığı olmuştur. Her parsel sahibi salt kendi parselden olabileceği en fazla kullanım hakkında kullandığı için kentsel donatı alanı biçiminde tanımlanabilecek bir ortak alan sözkonusu değildir. O halde bu tür planlama yöntemlerinde önce halkın bilgilendirilmesi , yapılacak planlamanın kurulacak danışma bürolarınca halka anlatılması planlama boyutuyla ve hukuksal boyutuyla detaylı bilgiler vererek halka “planlama kavramı” ve gelecekteki yerleşim durumu anlatılmalıdır. Planın yapılmasında , uygulanmasında ve denetlenmesinde merkezi ve yerel yönetim temsilcileri , uzman kişilerin

ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ



ŞEKİL - 3.1

oluşturacağı komisyonlar ve alan üzerinde yaşayan halkın kendi içinden seçeceği kişilerden oluşturulacak komisyonlarla projeye katılım sağlanabilir. Derinleme sorgulama ve mülakat yöntemiyle planlama alanında yaşayan insanlara planlama yöntemi açıklanmış , onlar açısından ne tür sakıncalar yaratıp, yaratılmayacağını irdelenerek tespit edilmiştir. Yönteme yönelik olumlu yankıların yanı sıra olumsuz yankılarda gözlenmiştir. Bunun temel nedeni ise bu tür yapılaşan alanlarda o yörede yaşayan insanların paraları ve bildikleri kadar hiçbir yasal mevzuata dayanmadan bina yapmalarıdır ki bu artık bir gelenek haline gelmiştir.

3.2.4. Finans Boyutu

Ülkemizde konut ihtiyacının karşılanması için 1982 Anayasası devlete görevler vermiş ve toplu konut girişimlerinin desteklenmesini de bu görevler arasına sokmuştur. 1580 sayılı Belediye Yasası ise yerel yönetimlere “ucuz konut yapıp kiraya vermek” görevini vermiştir. Ancak bu güne kadar konut üretimini , konut gereksinimini karşılayamamış ve konut açığı gün geçtikçe artmıştır.

Gerek merkezi yönetimlerin gerekse yerel yönetimlerin, başka bir deyişle devletin konut sektöründe , özellikle de gereksiniminin yüksek olduğu büyük kentlerde bu yatırımları yaptığı söylenemez.

Dolayısıyla planlama yönteminde finans kaynağı , planlama alanı bağlamında Ümraniye Belediyesi'nin sürekli içinde olmak kaydıyla başka bir finans organizasyonu önermektedir. Bu organizasyonda; Belediye - Özel Girişimci Firma veya firmalar ve plandaki mülk sahiplerinden oluşmaktadır. Burada en önemli kriter , girişimci firmaların projelendirmeye katılımını sağlayacak , özendirici faktörler oluşturarak planlamanın gerçekleşmesi hedeflenmelidir. Ayrıca parsel sahiplerinde planlama sürecinde , projelendirmeye katkı payının olması ancak bunun ödenebilir değerler içinde kalması biçiminde olmasına özen gösterilmiştir.

3.3.YÖNTEME İLİŞKİN ÇÖZÜMLEME SÜRECİ

Bu çalışmanın amacı, “yasadışı yapılaşmaların kente tekrardan kazandırılması paralelinde özellikle İstanbul'da yasadışı yapılaşma baskısı altında kalan sınırlı kalmış boş alanların , yaşanabilir , çağdaş bir mekan anlayışı ile planlanarak planlama ve tasarım süreçlerini bütünleştiren yapı ölçeğinden yerleşme ölçeğine doğru çözümler üretmek” olmuştur. İstanbul'un en yoğun gecekondu yerleşmelerinden biri olan Ümraniye ilçesinin sınırları içinde oldukça sınırlı kalmış , plandışı gelişmesiyle planlı kentsel yapıyla bütünleşmeyen planlama

alanı , bu tür alanlara iyi bir örnek olması nedeniyle çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Planlama aşamasında , bütüncül bir planlamaya altlık oluşturacak genel ilkeler doğrultusunda alan çalışmaları ve mülkiyet durumu araştırılmıştır. Üst ölçekli plan verileri ve çevrede yer alan planlı alanlar gözönünde bulundurularak planlama çalışmaları başlatılmıştır ve öncelikle alanın doğal yapısı incelenmiştir. Analitik çalışmalar yapılarak alanın eğim durumu , arazi yönelişleri , manzara , yön , güneşlenme , hakim rüzgar ve mevcut bitki örtüsü incelenerek sonuçta yerleşilebilecek alanları ortaya çıkaran sentez çalışmaları oluşturulmuştur.

Bu bağlamda arazi yapısı ile uyumsuz ve plan dışı gelişmeler yoluyla oluşmuş mülkiyetlerin yeniden yorumlanarak bütüncül bir planlama ile ele alınması sağlanmış ve bu anlamda yer alacak nüfusun gereksinim duyduğu donatı alanları oluşturulması hedeflenmiştir.

3.3.1. Doğal Etmenler ve Değerlendirme Süreci

3.3.1.1. Topoğrafik Durum

3.3.1.1.1. Eğim Analizi

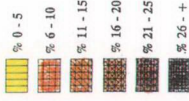
Planlama alanı oldukça hareketli bir topoğrafyaya sahiptir. Alanın genel yapısı incelendiğinde , Kuzey - Batı ve Güney yönelişine sahip bir tepe şeklinde tanımlanabilir . Oldukça eğimli bir tepe formu olan eğim yapısı % 5-25 arasında , genel karakteristiğini ise % 11-20 eğimli alanlar oluşturmaktadır. Alanın tepe noktasında yeralan düzlükte ve bunun uzantısında yeralan burunda ise arazinin en düşük eğimli alanları % 0-5 ile yer almaktadır. Arazide dik yamaçların konumlandığı kuzey yamacı eğim açısından oldukça dik bir yapıyı sergilemektedir. (Harita 3.3)

Planlama alanı bir vadi çanağının sınırını oluşturmakta ve vadi tabanında yer alan dere ile arazinin sınırını çizmektedir. Ayrıca arazi üzerinde vadi tabanına yağmur sularını toplayarak aktaran su toplama alanları kırılma alanını oluşturmaktadır. Bu kırılma alanları arazinin planlama açısından değerlendirilmesinde önemli kriter noktalarından biri olmuştur. Genel eğim yapısı olarak özellikle vadi tabanına yakın kesimler ile su toplama alanlarını oluşturan arazi parçaları dışında yerleşmeye elverişsiz alan bulunmamaktadır.

3.3.1.1.2. Eşyükselti Eğrileri

Planlama alanı E6 karayolu ile doğu yönünde yapay bir sınır oluştururken diğer yönlere açılan bir tepe şeklinde olup , arazi 50 m kotundan başlayarak 93 m

**UMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI
FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
EGİM DERECELERİ ANALİZİ**

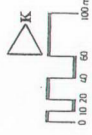
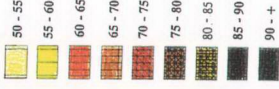


HARİT: 3.3

KAYNAK
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

1:1000

UMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI
FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
EŞYÜKSELTEİĞRİLERİ ANALİZİ



HARİTA- 3.4

KAYNAK
YILDIZ TEKNİK UNIVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

**UMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI
FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
ARAZİ YÖNELİŞLERİ ANALİZİ**

UMRANIYE-ÇAKMAK MAHALLESİ

- GÜNEYBATI - GÜNEY -
GÜNEYDOĞU
- GÜNEYDOĞU - DOĞU
- GÜNEYBATI - BATI
- DOĞU - KÜZEYDOĞU
- BATI - KÜZEYBATI
- KÜZEYBATI - KÜZEY -
KÜZEYDOĞU



0 10 20 40 60 100 m

HARİTA- 3.5

KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

1: 5000

kotunda tepe noktası ile sonlanmaktadır. 50-55 m arasında düşük eğimli bir alan izlenirken , 55-65 m'lik alanda yoğun bir eğime rastlanmaktadır. Vadiler haricinde 65-85m arasında yeralan alanlarda eğim azalırken , tepe noktasında düzlükler yer almaktadır. Ayrıca arazinin her noktasında eğimin vadi tabanına yöneliyor olmasıda planlamada geniş açılı manzara olanağı sunmuştur.(Harita 3.4)

3.3.1.1.3. Arazi Yönelişi

Planlama alanının arazi yönelişini , arazinin oluşturduğu tepe formu belirlemektedir. Arazi tepe aksından geçen bir çizgi ile kuzeye ve güneye bakan yamaçlar şeklinde ikili yapı göstermektedir. Kuzeye açık yamaçları kendi içinde değerlendirildiğinde Kuzey - Kuzeybatı , Kuzeydoğu ve Batı yönelişlerinin ağırlık kazandığı görülürken , Güneye açık olan yamaçlarında Güney\Güneydoğu - Güneybatı ve Batı yönelişine sahip olduğu görülmektedir. Planlama açısından ele alındığında ise güneye bakan arazi İstanbul için tercih edilen yön olurken , Kuzeye yönelik arazide yapıların yönelişleri ile gerekli önlemler alınmak koşuluyla yöneliş sakıncası aşılabilecektir. (Harita 3.5)

3.3.1.2. İklimsel Durum

Planlama alanının iklimi , İstanbul ikliminin özelliklerini göstermektedir. İstanbul iklimi ise Akdeniz - Karadeniz ve Kıtasal karakterler arasında bir geçiş tipi şeklinde olup , daha çok Akdeniz özelliklerinin ağır bastığı Marmara iklimi şeklindedir.

*** Rüzgar Yönü**

İstanbul ikliminde gözlenen kuzeyden ve güneyden gelen hava hareketleri ile sakin nitelikteki hava tipleri planlama alanı içinde geçerlidir. Alanda vadiden tepeye doğru ulaşan kırılma noktalarında vadi çevresinden içeriye ulaşacak hava kanallarını oluşturmaktadır. Egemen rüzgar yönü kuzeydoğudan esen poyraz ve kuzeybatıdan esen karayeldir. Planlama aşamasında kuzeydoğu ve kuzeybatı yamaçlarında yerleşim , mimari yaklaşımlarla çözüm aranacaktır.

*** Güneşleme**

Planlama alanının güneşlenme analizinde topoğrafyanın eğim yönleri dikkate alındığında sabah güneşini tepe noktasındaki düzlükler ile E6 karayolu paralelindeki yerleşim alanları alırken , öğle güneşini güneybatı - güney yamaçları görür.

Oldukça hareketli bir yapıya sahip olan alanda hakim bir bitki örtüsü olmayıp yer yer çalılıklar yer almaktadır.

3.3.2. Fiziksel Çevre

3.3.2.1. Arazi Kullanışı

Planlama alanı 690 adet parselden oluşan ve günümüzdeki yasal statüsü açısından plan dışı konumda olup bir konut bölgesi özelliğini göstermektedir. Alan toplamı 331.567 m² olup 7200 m²'lik alanda yapılaşma başlamıştır. 671 özel parsel üzerinde 55 parselde yapı bulunmakta ve mevcut yapıların kat adetlerine göre dağılımı Tablo 3.6 da gösterilmektedir.

Tablo 3.6 Planlama Alanında Mevcut Yapıların Kat Adetleri

<i>Kat adeti</i>	<i>Yapı Adeti</i>
1	25
2	18
3	6
4	5
5	1

Yapıların tamamı betonarme karkas olup inşaa edilmiş ve 4 katın altındaki yapılarda son katlarda filiz bırakılarak daha sonra olabilecek kat artışlarına olanak sağlamıştır. Yapılaşma genellikle planlama alanının kuzeyinde ve alan üzerinde mevcut yol çevresinde konumlanmıştır. Saçaklanma gösteren yapılara ise ulaşım patikalarıyla sağlanmaktadır. Yapılar inşaat halinde olmasına rağmen yerleşim başlamıştır.

Ayrıca alanda bir mescit ve enerji nakil hattı için TEK tarafından ayrılan 7 adet parselde toplam 429 m²' lik alanda konumlanan pilon yerleri mevcuttur.(Harita 3.6)

3.3.2.2. Mülkiyet Durumu Analizi

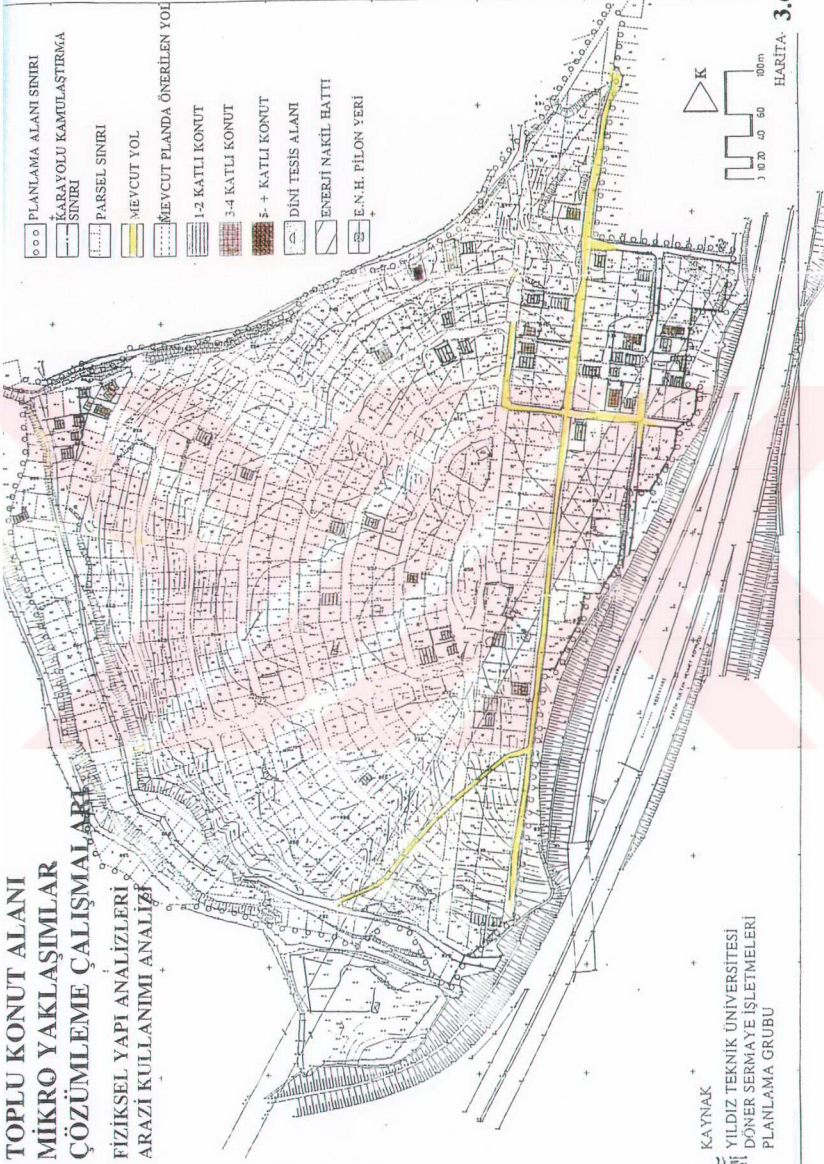
Planlama alanı 690 adet parselden oluşmakta ve parseller toplamı 240.139 m² olup bunun 671 adedi özel mülkiyetli parselde 235.984 m² dir. Planlama parsel alanlarının mülkiyetlere göre dağılımı Tablo 3.7 de gösterilmektedir. (Harita 3.7)

TOPLU KONUT ALANI MİKRO YAKLAŞIMLAR ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI

FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
ARAZİ KULLANIMI ANALİZİ

UHRANIYE - Cakmak Mahallesi

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI
- PARSEL SINIRI
- MEVCUT YOL
- MEVCUT PLANDA ÖNERİLEN YOL
- 1-2 KATLI KONUT
- 3-4 KATLI KONUT
- 5+ KATLI KONUT
- DİNİ TESİS ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- E.A.H. PİLON VERİ

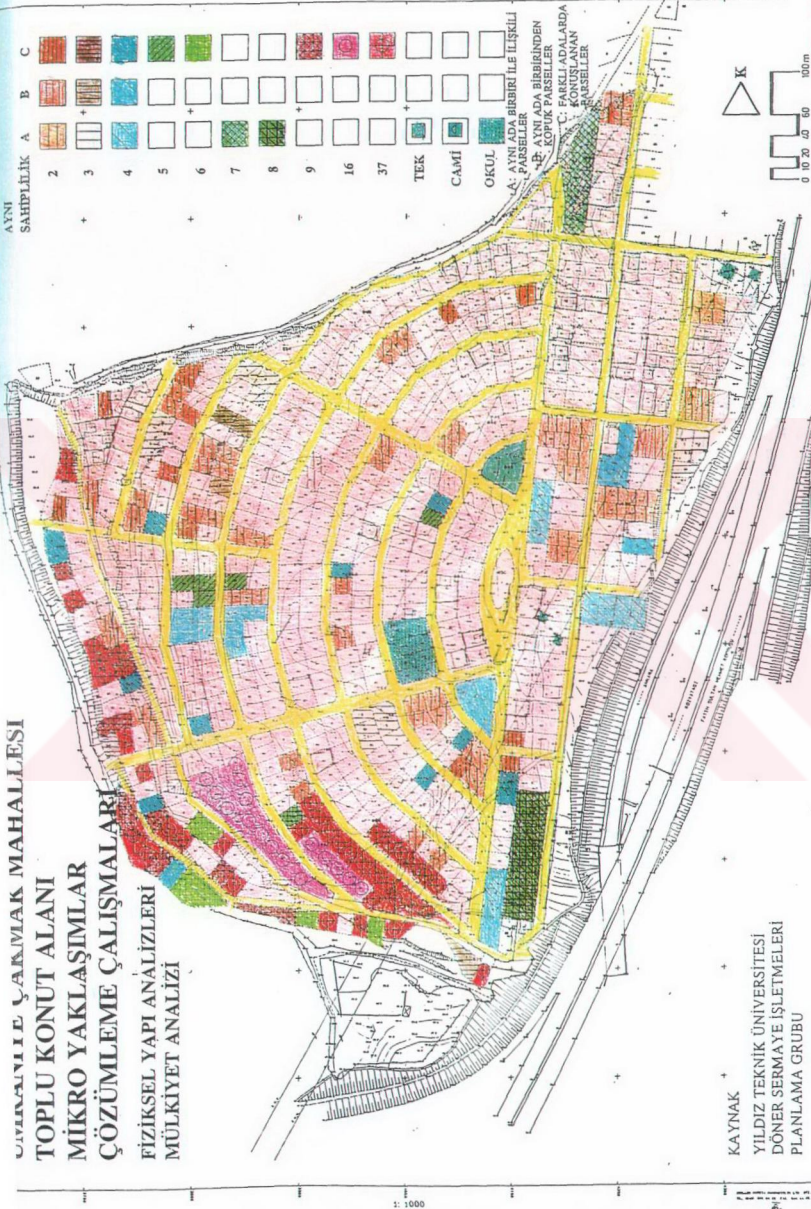


KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

HARİTA 3.6

UMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI
FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
MÜLKİYET ANALİZİ



Tablo 3.7 Mülkiyet Durumu

	<i>Adet</i>	<i>Alan (m2)</i>
<i>Özel Parsel Alanları</i>	671	235.984
<i>Okul Parseli</i>	8	2.316
<i>Cami (Vakıf) Parseli</i>	4	1.410
<i>TEK (Trafo) Alanı</i>	7	429
<i>Toplam Alan</i>	690	240.139

Özel parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde ise farklı sayıda parsel sahipliği izlenmektedir. Mülkiyet analizinde parsel sahipliği durumları ; aynı adada birbirleri ile ilişkili parseller , aynı ada içerisinde birbirinden kopuk parseller ve farklı adalarda konumlanan parseller olmak üzere üç ayrı sahiplikte incelenmiş ve Tablo 3.8’de parsel sahipliği gösterilmiştir.

Tablo 3.8 Parsel Sahipliği

<i>Parsel Birlikteliği</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	16	37
<i>Parsel Sahipliği</i>	165	32	6	9	1	1	1	1	1	1	1

Buna göre 671 özel parsel mülkiyetine karşı 519 parsel sahipliği gözlenmektedir. Ayrıca alanda Belediye adına tescil edilen 71.428,80 m2 yol alanı bulunmaktadır.

3.3.3. Çözümleme Sürecinin ve Çevre Verilerinin Değerlendirilmesi

Planlama alanının topoğrafik faktörlerinin sentezi değerlendirildiğinde ; eğim yöneliş açısından alanda önlem alınarak yerleştirilmesi gereken alanlar bulunmakla birlikte , su toplama alanlarını oluşturan vadiler haricinde yerleşmeye engel olacak şekilde eşikler bulunmamaktadır. Arazinin doğal yapısının hareketli olması ve vadi oluşumuna yönelmesi çok çeşitli olanakları planlama ve tasarım aşamasında sunmaktadır.

Planlama alanı konumu dolayısıyla Ümraniye genelinde oluşan yapılaşmadan farklı bir görünüm sergilemektedir. Mülkiyet deseni ile birlikte sosyal yapı incelendiğinde alan , göçle gelen halkın yerleştiği bir yasadışı yapılaşmış alan niteliği ile birlikte , spekülasyon amaçlı toprak alımına müsait bir alan konumundadır.

3.4. Planlama Kararları

Öneri planlamayla planlama alanında işlev ve donatı alanlarının kent planlama biliminin ve insanın gereksinim duyduğu boyutlarda ve konumlarda oluşturulması ve bu paralelde mimari çözümlerin getirilmesi hedeflenmiştir. Planlama kararlarındaki temel ilke ; gereksinim olan kentsel donatı alanları oluşturulmasında ödünsüz bir yaklaşımla , mülkiyet dokusunu yeniden yorumlayıp bütüncül planlama anlayışı ile planlama ve tasarlama süreçlerini bütünleştiren yapı ölçeğinden yerleşme ölçeğine çözümler üretmek olmuştur.

Bunun yanı sıra diğer ilkeler şu şekildedir.

* Üst ölçekli plan verileri ve çevrede yer alan planlı alanlar gözönünde bulundurularak planlama alanı ile çevre verilerinin entegrasyonunun sağlanması ,

* Analitik çalışmalar yapılarak alanın topoğrafik ve iklimsel durumu incelenerek sonuçta yerleşilebilecek alanları ortaya çıkaran sentez çalışmasının oluşması

* Planlama alanında arazi yapısı ile uyumsuz ve plan - dışı gelişmeler yoluyla oluşmuş mülkiyetin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlerine uygulanarak bütüncül bir planlama ile ele alınmasını sağlamak ve bu bağlamda kat mülkiyeti esaslı toprağın toplam inşaat alanındaki değerinin konut birimine dönüştürülerek hisselendirmek ,

* Planlama alanında yer alacak nüfusun gereksinim duyduğu donatıları ve büyüklükleri yasal anlamda sağlamak ,

* Bugün planlama alanında yer alan kamulaştırma , bağışlar ve vakıf aracılığıyla gerçekleşmiş olan donatıların (Temel Eğitim Alanı , Cami , TEK Trafo - Yüksek Gerilim Hattı Plan Sahası) yasal standartları sağlayacak şekilde geliştirilmesi , donatı payı içinde yeşil alan oranının artırılması , hedeflenmiştir. (Harita 3.8)

1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planı paralelinde yapılan 1/1000 ölçekli Öneri Uygulama Planı ve 1/1000 ölçekli Yerleşim Planı da aynı ilkeler doğrultusunda tasarlanmıştır. Tablo 2.9 da arazi kullanım değerlerinde de görüleceği gibi alan üzerinde % 32 oranında yeşil alan ve spor alanı ile birlikte toplam % 48.4 oranında donatı alanları için yer almıştır. (Harita 3.9)

ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

ÖLÇEK : 1/5000

- 1. ÖNERİ İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- 2. İLAHİYE UYGULAMA SINIRI
- 3. NÜFUS SINIRI
- 4. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI KURULUŞ SINIRI
- 5. KURULUŞ KONTROLÜ SINIRI
- 6. YATIRIM KONTROLÜ SINIRI
- 7. YATIRIM ADRES SINIRI
- 8. KURULUŞ ALANLARI
- 9. İMARİ ALAN
- 10. TEMEL DÖNÜŞ ALANI
- 11. GÜÇ ALANI
- 12. İNŞİ TİPİ ALAN
- 13. NÜFUS ALANI
- 14. SOSYAL VE KÜLTÜREL TİPİ ALAN
- 15. İNŞİ TİPİ ALAN
- 16. KURULUŞ KONTROLÜ SINIRI
- 17. İNŞİ TİPİ ALAN
- 18. İNŞİ TİPİ ALAN
- 19. İNŞİ TİPİ ALAN
- 20. İNŞİ TİPİ ALAN
- 21. İNŞİ TİPİ ALAN
- 22. İNŞİ TİPİ ALAN
- 23. İNŞİ TİPİ ALAN
- 24. İNŞİ TİPİ ALAN
- 25. İNŞİ TİPİ ALAN
- 26. İNŞİ TİPİ ALAN
- 27. İNŞİ TİPİ ALAN
- 28. İNŞİ TİPİ ALAN
- 29. İNŞİ TİPİ ALAN
- 30. İNŞİ TİPİ ALAN
- 31. İNŞİ TİPİ ALAN
- 32. İNŞİ TİPİ ALAN
- 33. İNŞİ TİPİ ALAN
- 34. İNŞİ TİPİ ALAN
- 35. İNŞİ TİPİ ALAN
- 36. İNŞİ TİPİ ALAN
- 37. İNŞİ TİPİ ALAN
- 38. İNŞİ TİPİ ALAN
- 39. İNŞİ TİPİ ALAN
- 40. İNŞİ TİPİ ALAN
- 41. İNŞİ TİPİ ALAN
- 42. İNŞİ TİPİ ALAN
- 43. İNŞİ TİPİ ALAN
- 44. İNŞİ TİPİ ALAN
- 45. İNŞİ TİPİ ALAN
- 46. İNŞİ TİPİ ALAN
- 47. İNŞİ TİPİ ALAN
- 48. İNŞİ TİPİ ALAN
- 49. İNŞİ TİPİ ALAN
- 50. İNŞİ TİPİ ALAN
- 51. İNŞİ TİPİ ALAN
- 52. İNŞİ TİPİ ALAN
- 53. İNŞİ TİPİ ALAN
- 54. İNŞİ TİPİ ALAN
- 55. İNŞİ TİPİ ALAN
- 56. İNŞİ TİPİ ALAN
- 57. İNŞİ TİPİ ALAN
- 58. İNŞİ TİPİ ALAN
- 59. İNŞİ TİPİ ALAN
- 60. İNŞİ TİPİ ALAN
- 61. İNŞİ TİPİ ALAN
- 62. İNŞİ TİPİ ALAN
- 63. İNŞİ TİPİ ALAN
- 64. İNŞİ TİPİ ALAN
- 65. İNŞİ TİPİ ALAN
- 66. İNŞİ TİPİ ALAN
- 67. İNŞİ TİPİ ALAN
- 68. İNŞİ TİPİ ALAN
- 69. İNŞİ TİPİ ALAN
- 70. İNŞİ TİPİ ALAN
- 71. İNŞİ TİPİ ALAN
- 72. İNŞİ TİPİ ALAN
- 73. İNŞİ TİPİ ALAN
- 74. İNŞİ TİPİ ALAN
- 75. İNŞİ TİPİ ALAN
- 76. İNŞİ TİPİ ALAN
- 77. İNŞİ TİPİ ALAN
- 78. İNŞİ TİPİ ALAN
- 79. İNŞİ TİPİ ALAN
- 80. İNŞİ TİPİ ALAN
- 81. İNŞİ TİPİ ALAN
- 82. İNŞİ TİPİ ALAN
- 83. İNŞİ TİPİ ALAN
- 84. İNŞİ TİPİ ALAN
- 85. İNŞİ TİPİ ALAN
- 86. İNŞİ TİPİ ALAN
- 87. İNŞİ TİPİ ALAN
- 88. İNŞİ TİPİ ALAN
- 89. İNŞİ TİPİ ALAN
- 90. İNŞİ TİPİ ALAN
- 91. İNŞİ TİPİ ALAN
- 92. İNŞİ TİPİ ALAN
- 93. İNŞİ TİPİ ALAN
- 94. İNŞİ TİPİ ALAN
- 95. İNŞİ TİPİ ALAN
- 96. İNŞİ TİPİ ALAN
- 97. İNŞİ TİPİ ALAN
- 98. İNŞİ TİPİ ALAN
- 99. İNŞİ TİPİ ALAN
- 100. İNŞİ TİPİ ALAN

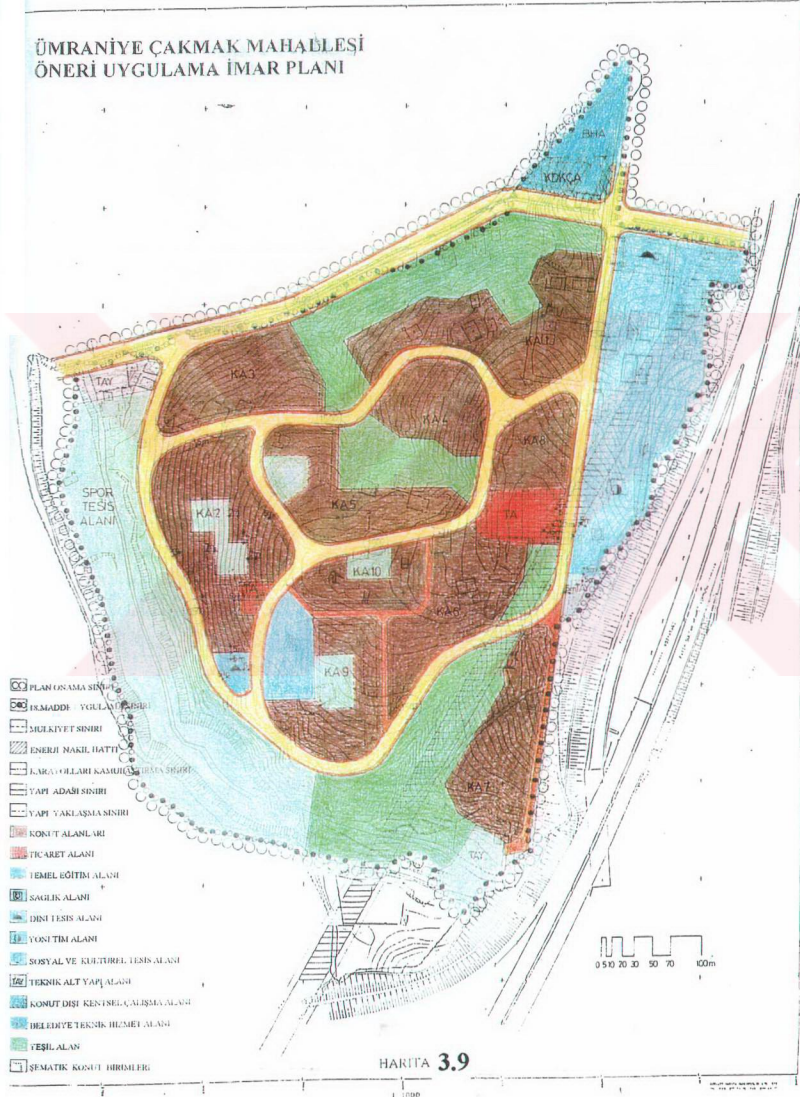
İZMİR

KOZATAĞI

HARİTA 3.8

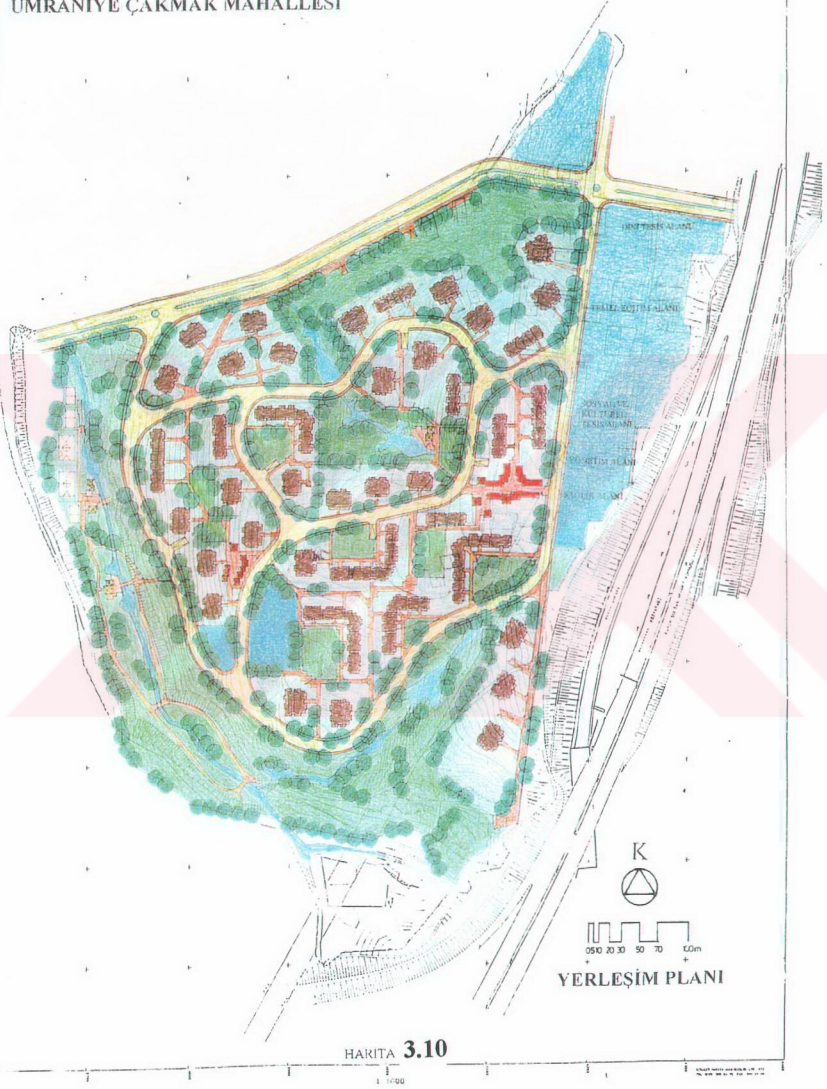
İZMİR

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



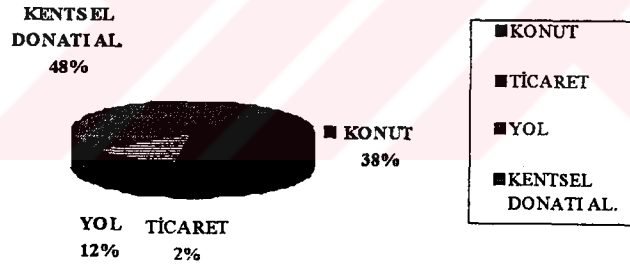
HARİTA 3.9

ÜMRANİYE ÇAKMAK MAHALLESİ



Tablo 3.9 Öneri İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ		
FONKSİYON	ALAN (m2)	%
Konut	118967	38.20
Ticaret	5000	1.60
Yeşil Alan	58533	18.80
Spor Tesis	40942	13.14
Eğitim Tesis	20700	6.64
Dini Tesis	6500	2.08
Sosyal-Kültürel T.	4200	1.34
Yönetim Tesis	2700	0.86
Sağlık Tesis	3250	1.04
KDÇA+BHA	6760	2.17
Yol	36815	11.82
Tay	7200	2.31
Toplam	311567	100.00



Grafik 3.4 Planlama Alanı Arazi Kullanım Değerleri

Tablo 3.10 da ise planlama alanı genelinde ada bazında inşaat alanı ve daire sayıları verilmiştir.

Tablo 3.10 Öneri İmar Adalarına Göre Taban Alanı ve İnşaat Alanı Değerleri

ADA KODU	TOPLAM ADA ALANI	TOPLAM İNŞAAT AL. (m2)	TOPLAM TABAN AL. (m2)	TOPLAM DAİRE SAYISI	TAKS	KAKS
KA 1	17805	44235	3351	376	0.18	2.48
KA 2	20600	39228	3020	402	0.15	1.90
KA 3	11200	23422	1750	272	0.16	2.09
KA 4	7221	18554	1188	156	0.16	2.57
KA 5	12138	29517	2777	310	0.19	2.43
KA 6	13500	26095	2230	226	0.17	1.93
KA 7	11703	16581	1401	144	0.12	1.42
KA 8	5500	11142	1270	88	0.23	2.02
KA 9	11800	27555	2033	242	0.17	2.33
KA 10	7500	16648	1566	146	0.21	2.21
TOPLAM	118967	252977	20086	2362	0.17	2.11

TAKS - Taban Alanı Kat Sayısı

KAKS - Kat Alanı Kat Sayısı

Alan genelinde ise Öneri İmar Planı Bağlamında ; TAKS (brüt) : 0.06 , KAKS (brüt) : 0.81 değerine ulaşmıştır.

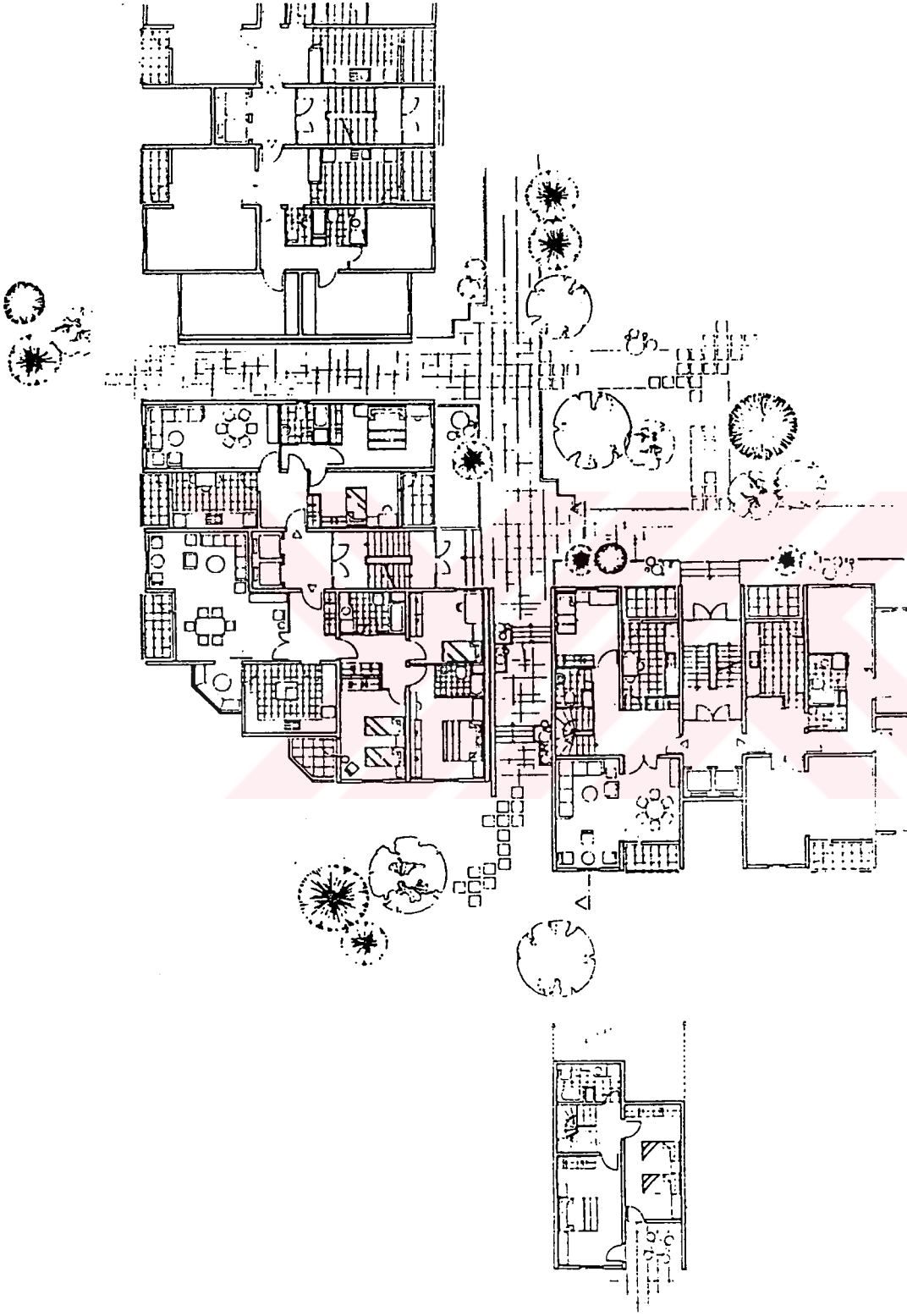
3.4.1. Konut - Ticaret Alanları

Konut alanları , arazinin topoğrafik eşikleri dikkate alınarak oluşturulmaya çalışılmış , doğal ve iklimsel etmenler dikkate alınarak yerleşebilir alanlarda konumlandırılmıştır. Konutlar sıra - köşe ve nokta bloklar şeklinde , 8 ile 13 kat arasında , çok ailelik konutlar biçiminde tasarlanmıştır. Farklı aile büyüklüklerine ve istemlerine yanıt verilebilecek konut büyüklüğü dağılımı ile 75 m2 ile 135 m2 arasında değişen 5 ayrı konut tipi ile çözümlenmiştir. (Şekil 2.2) (Harita 2.10)

Ticaret merkezleri planlama alanın iki ayrı noktasında konut alanlarına eşit uzaklıkta konumlandırılmıştır. Alanın doğusundaki çarşıda alışveriş üniteleri ile bölgede yaşayanlara hizmet verecekken , batıdaki çarşı kompleksi daha çok günlük ve periyodik gereksinimleri sağlayacak şekilde tasarlanmıştır.

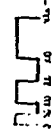
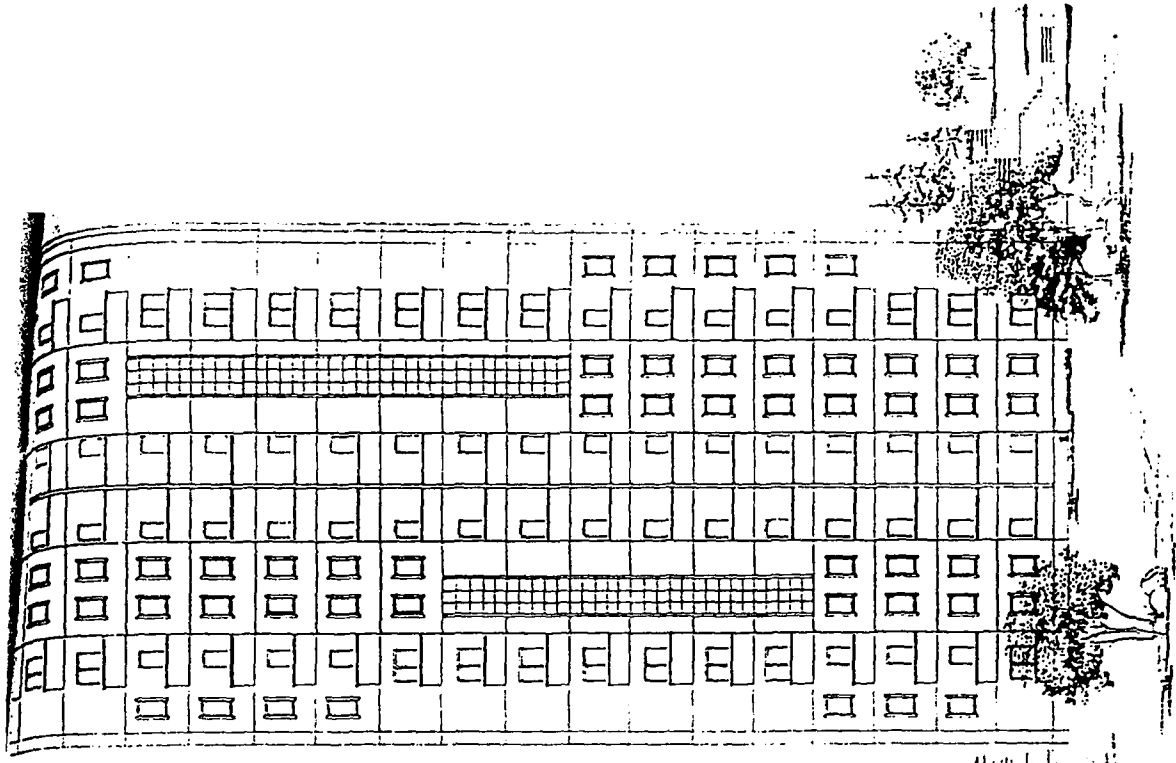


ŞEKİL-3.2
SIRA BLOK - ÖN GÖRÜNÜŞ

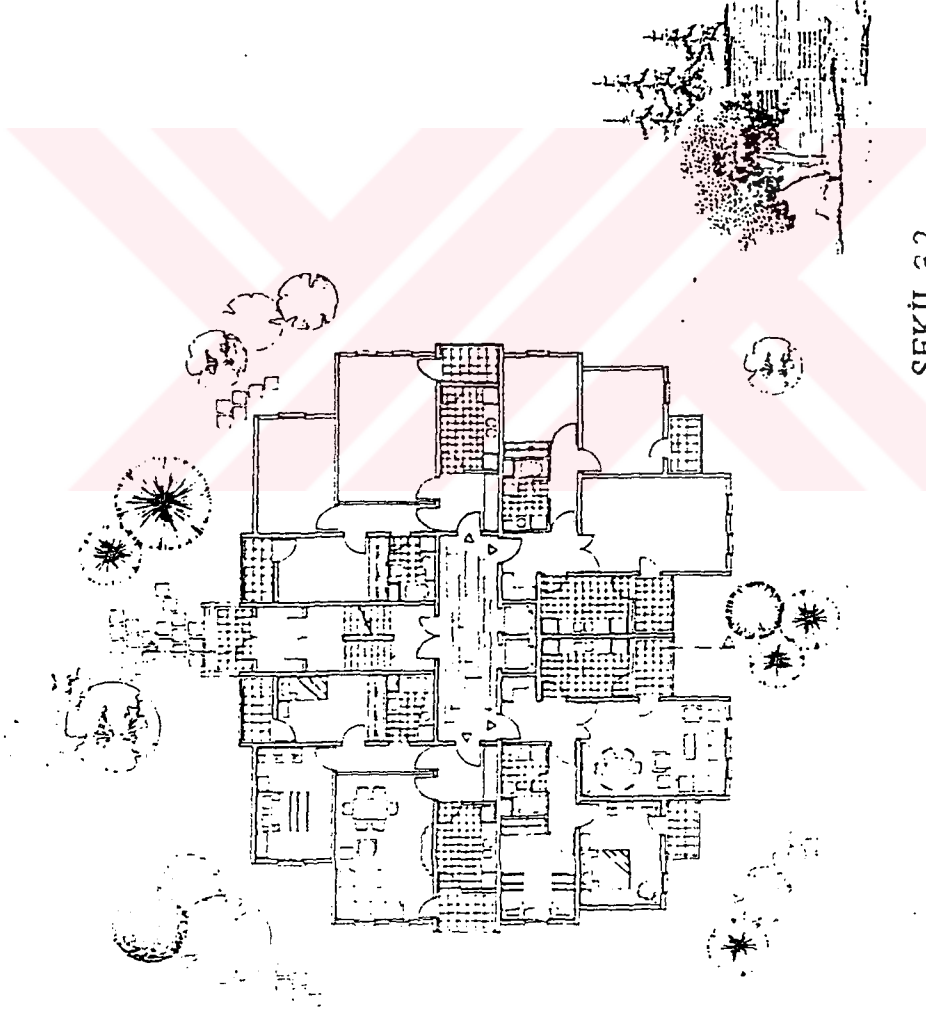


ŞEKİL-3.2

SIRA BLOK ZEMİN KAT PLANI



ŞEKİL 3.2
FARKLI SOSYAL GRUPLARA VE İSTEMLERE GÖRE OLUŞTURULAN
MİMARİ ÇÖZÜMLER



3.4.2. Ulaşım

Planlama alanı , TEM otoyolundan Ümraniye ilçesine girişi sağlayan kavşaktan araziye ulaşan ana ulaşım aksından direkt giriş almaktadır. Alan içerisinde ise ulaşım ; arazi doğasına , özellikle topoğrafyaya uygun bir ring ile çözümlenmiştir. Alanda ulaşım sistemi 15 m , 10 m , 7 m'lik en kesitli yollar olmak üzere 3 kademedede önerilmektedir. 15 m olan ve birinci derece olarak kabul edilen ring araç yolu planlama alanının temel ulaşım omurgasını oluşturmaktadır.

Otopark gereksinimini her daireye bir otopark hesabı ile yaklaşık 55000 m2' lik bir alan ayrılmıştır. Otopark çözümleri , arazinin eğimli yapısından yararlanılarak ağırlıklı olarak yer altı kapalı otoparkı biçiminde yer yer de ziyaretçi otoparkları yer üstünde çözümlenmiştir.

3.4.3. Nüfus ve Yoğunluk

Planlama alanında , nüfus ve yoğunluk değerlerin saptanmasında salt yoğunluk değerlerinin yanı sıra , alanın topoğrafik eşikleri , yerleşim özellikleri ve planlama modeli bir bütün olarak ele alınmıştır.

Mülkiyet durumunda da belirtildiği gibi planlama alanı 690 adet parselden oluşmakta ve bunun 671 adeti özel mülkiyetteki parseller konumundadır. Planlama modeli ; projelendirmeyi , parsel sahipler - yüklenici firma veya firmalar ve belediyelerin içinde olduğu bir planlamayla gerçekleştirmeyi hedeflenmiştir. Alan genelinde yapılan fizibilite çalışmalarında projenin gerçekleştirme değeri saptanmış ve sonuçta bu değer bağlamında toplam konut sayısına ulaşılmıştır. Yaklaşık 2360 konut birimine aile büyüklüğü İstanbul Metropoliten Alan ortalaması olan 4 kişi hesabı ile planlama nüfusu yaklaşık 9440 kişi olmaktadır. Planlama alanı için buna bağlı olarak hesaplanan brüt yoğunluk değeri ise 303 ki/ha' dır.

3.4.4. Donatı Alanları

Öneri planlamada , yasadışı yapılaşma eğilimi olan alanların planlaması ve bu alanları kentte yeniden kazandırılması hedeflenmiş , planlama alanında gereksinim olan kentsel donatı alanlarını sağlamak ilke olarak benimsenmiştir.

Planlama alanında , üst ölçekli plan kararları ile gerçekleşmesi öngörülen , fakat bugün uygulama alanını kaybetmiş bölge parkının planlama yaklaşımı ile alan içerisinde gerçekleşmesi sağlanmıştır. Planlama alanında oluşturulan donatı alanları şu şekildedir.

- * Temel Eğitim Alanı
- * Sağlık Tesis Alanı
- * Yönetim Alanı
- * Sosyo - Kültürel Tesis Alanı
- * Ticaret Alanı
- * Dini Tesis Alanı
- * Yeşil Alan
- * Spor Alanı
- * Teknik Altyapı Alanı
- * Belediye Hizmet Alanı

Ayrıca yapılar arasında kalan açık alanlar ve kapalı otopark üzerindeki alanlar dinlenme ve çocuk oyun alanları olarak tasarlanmıştır.

Tablo 3.11 Arazi Kullanım Değerleri Kıyaslaması

ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ KİYASLAMASI		
	<i>İslah İmar Planı</i>	<i>Öneri İmar Planı</i>
<i>FONKSİYON</i>	<i>ALAN (m2)</i>	<i>ALAN (m2)</i>
<i>Konut</i>	235984	118967
<i>Ticaret</i>	-	5000
<i>Yeşil Alan</i>	-	58533
<i>Spor Tesis</i>	-	40942
<i>Eğitim Tesis</i>	2316	20700
<i>Dini Tesis</i>	1410	6500
<i>Sosyal-Kültürel T.</i>	-	4200
<i>Yönetim Tesis</i>	-	2700
<i>Sağlık Tesis</i>	-	3250
<i>KDÇA+BHA</i>	-	6760
<i>Yol</i>	71428	36815
<i>TAY</i>	429	7200
<i>Toplam</i>	311567	311567

4. ARSA ve ARAZİ DÜZENLEMESİ

Sanayi ürünleri gibi arttırılamayan toprağın özellikleri ; miktarının sabit olması yoktan varedilememesi ve giderek azalması gibi nitelikleriyle kendini belli eder. Bu nedenlerle toprağı planlamak ve daha yararlı hale sokmak için ekonomide uygulanan yöntemlerin dışında yollara başvurmak, mülkiyet hakkını Anayasa çerçevesi içinde daha çok kısıtlamak ve kamu yararına kullanılmasını sağlamak amacıyla taşınmazlara yapılan müdahaleyi dengeli şekilde arttırmak gerekmektedir.

İçinde bulunduğumuz koşullar nedeniyle normal şehirciliği teşvik edecek şekilde yeni yerleşim alanlarını hazırlamak son derece önemli bir sorun oluşturmaktadır. Gecekondu yapmakla sorunların çözümlenemeyeceği artık iyice anlaşılmış bulunmaktadır. Aktif bir arsa politikasına dayanan çok yönlü bir şehircilik ve imar mevzuatına duyulan gereksinim bugün en yüksek düzeye çıkmıştır. Arsa düzenlemesi , bu önlemler demetinin en önemli aracıdır.

Arsa düzenlemesi işlemi , binalı ya da binasız parselleri , küçültme ya da büyültme gayesi gütmekten , bir imar uygulama planının verilerine göre ve konum , şekil ve alan akımından amaca uygun olarak oluşturan parseller ortaya çıkacak halde yeniden düzeltme görevini yüklenir. Bu arada , bir bölgenin alt yapıları ilk kez ele alınır ya da önceden altyapıları tamamlanmış yerler yeniden düzenlenir. İlk hale “yeni imar bölgesi “ , ikincisine ise “iyileştirme (ıslah) bölgesi “ denir.

Ülkemizde arsa düzenlemesine ilişkin yasal ilk mevzuat olarak Avrupa’dan esinlenerek çıkarılan 1882 tarihli Ebniye Kanunu gösterilebilir. O zamanki başkent İstanbul’un düzenli imar planı için çıkarılan bu kanuna göre ham arazi ya da bostan gibi yerlerde yeni bina yapımı amacıyla parça parça parselleyerek satmak isteyenler , bu arazinin , belediyece belirtilecek yerlerinde birer okul ve karakol arsasını parasız olarak hibe etmeye zorunlu tutulmuşlardır. Bunun için arsaların büyüklüğüne göre belirli miktarlardaki toprakları verme esasları şöyle saptanmıştır:

Arsanın Alanı	Kamuya Bırakılacak Toprak
(arşın ²) = A2	A2
0 - 10 000	-
10 000 -20 000	400
20 000 +	400 + 20 000 A2 ‘den sonraki her 50 A2 için 1 A2

Cumhuriyet döneminde toprak ve imar hukukunun yeniden düzenlenmesi için 1924 ve 1961 Anayasalarında yeni hükümler yer almıştır. 1961 Anayasa'sında bu konulara ilişkin hükümler şunlardır :

Madde 36 : Herkes , mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar , ancak kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

Madde 38 : Devlet ve kamu tüzel kişilikleri, kamu yararının gerektirdiği hallerde , karşılıklarını peşin ödemek şartıyla , özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları , kanunla gösterilen esas ve usüllere göre , tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Ödenecek karşılık , taşınmaz malın tamamının kamulaştırılması halinde o malın malikinin kanunda gösterilecek usül ve şekle uygun olarak bildireceği vergi değerini ; kısmen kamulaştırmalarda da , vergi değerinin kamulaştırılan kısma düşen miktarını aşamaz.

Türk Hukukunda toprak düzenlemesi derinliğine incelenmemiştir. İsviçre Medeni Kanunu'nun 684 ve 685. maddelerinde toprak düzenlemesine ilişkin mülkiyetle ilgili tasarruf haklarının kısıtlanması bir özel kamulaştırma kabul edilmektedir (28) İsviçre Hukukunun etkisinde kalan Onar (16) İmar kanunu'nun 42. maddesinde hükme bağlanan arsa düzenlemesi işlemine "özel kamulaştırma" demiştir. Toprak düzenlemesi Köprülü'ye göre (13), mülkiyet konusuna ilişkin bir tasarruf sınırlandırılması , buna karşılık Tekinay'a göre (25) , toprağın iyileştirilmesi gereğinden doğan mülkiyet hakkı sınırlandırmasıdır.

Kamulaştırılan taşınmaz mal karşılığının vergi değerinden az takdiri, Arsa düzenlemesinde kamu yararına bırakılacak topraklar için yasal açıdan büyük bir tartışma konusu olmuştur. 1930 tarih ve 1663 sayılı kanunla , arsa düzenlemesinde kamuya ayrılacak yerlerin oranı en çok % 15 olarak sınırlanmış , 2289 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu bu hükmü 1956 yılına kadar saklı tutmuş , o tarihte yürürlüğe giren İmar Kanunu ile % 15'lik oran % 25'e yükseltilmiştir.

6785/1605 İmar kanunu'nun konuya ilişkin maddesi şöyledir :

Madde 42 : İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin , plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye , amme hükmi şahıslarıyla amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek , plan icaplarına göre , müstakilen veya şüyu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25'e kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir.

Bu yerlerin birleştirildikten sonra parsellere ayrılmasında ve dağıtılmasında eski mevki ve miktarı esas tutulur. Bunlardan yol , meydan , otopark ve yeşil alan gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve % 25'ten fazla olup istimlaki icap eden yerlere mukabil , mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler yetkilidir.

Bedelsiz olarak % 25 oranında düzenleme ortaklık payı alınması dolayısıyla Anayasa'ya aykırı durum olduğu iddia edilerek buna ilişkin hükmün iptali için 1963'te Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Mahkeme , 22.11.1963'te 1963/65 esasla 1963/278 sayı ile 9'a karşı 15 oyla aldığı kararla hükmün yalnız bedelsiz % 25 oranında düzenleme ortaklık payı alınmasına ilişkin kısmının Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir.

Kararın gerekçesinde , Federal Alman Anayasası'nın kamulaştırma ile ilgili 14. maddesini 1961 Anayasası'nın 38. maddesi ile karşılaştırılarak bu iki maddenin birbirlerinden farklı olduğu , Federal Alman İmar Kanununun yeni imar bölgelerinde arsa düzenlemesi işlemleri içinde parsellerin karşılıksız olarak % 30'a kadar eksiki ile yeniden tahsis edilebileceği , 1961 Anayasası'nın 38. maddesine göre böyle bir olanak bulunamayacağı ifade edilerek "taşınmaz malların plana uygun şekilde inşaatla elverişli hale getirilmesi sonucu değerinin yükseleceği , bu sebeple de % 25' e kadar eksik verilecek taşınmaz malların değerlerini , bunların eski yüzölçümlerindeki değerlerini karşılayacağı her zaman doğru olamaz" denilmektedir.

Anayasa Mahkemesi'nin bu önemli kararı incelenecek olursa bazı sonuçlara varılabilir : Federal Alman İmar Kanunu'nun 58. maddesinde , arsa düzenlemesi için seçilecek alan ölçüsüne göre dağıtımda kabul edilen % 30 oranındaki toprak kesintisi her parsel için her zaman geçerli olmayıp düzenlemenin sağladığı değer artışını karşılayacak şekilde formüle edilmiştir. Diğer deyimle , kararda belirtildiği üzere , bu miktar , toprak sahibinden , bedelsiz değilde ancak eşdeğerlik ilkesi çerçevesinde kesilebilir .Eşdeğerlik İlkesi , böylece , alan ölçüsüne göre yeni dağıtımda da zedelenmemektedir. Anayasa Mahkemesinin doğru teşhisi ile aynı zamanda arsa düzenlemesinde ilk kez eşdeğerlilik ilkesi yer almış bulunmaktadır. Fakat ne yazık ki , ilk olarak sözü edilen bu ilkeye uygun yasal düzenlemelere bugüne kadar yer verilmemiştir. Artan değer nasıl saptanacağı konusunda ise en küçük bir inceleme yapılmamıştır. Anayasa Mahkemesi'nin açıklanan kararına uygun olarak İmar Kanunu değiştirilmiş ve 1605 sayılı Kanunun 42. maddesini yeniden düzenleyen hükme "düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ortaklık payı alınabilir ve bu pay , parsel alanının yüzde yirmibeşini geçemez " eki getirilmiştir.

Bu işlemin nasıl yapılacağı kanunda gösterilmediği gibi ,42.maddenin uygulanmasını açıklayan yönetmelik te 33. maddesi ile ortaklık payının, parsel alanları ile orantılı alınacağını belirterek gene Anayasa'ya aykırı bir durum oluşturmuştur.

4.1.TANIMLAR

Nazım İmar Planı : Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine , yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının ; genel kullanım biçimlerini , başlıca bölge tiplerini , bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını , gerektiğinde yapı yoğunluğunu , çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini , ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen , detaylı bir raporda açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı : Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını , bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yerleşme Alanı : İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür

İmar Adası : İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli : İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu , İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası : Kadastro yapıldığı zaman kadastro parsellerinden oluşan etrafi yol veya dere ile çevrili mülkiyet toplamı.

Kadaastro Parseli : Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı : Karada ve suda , daimi veya muvakkat , resmi ve hususi , yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave , değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina : Kendi başına kullanılabilen , üstü örtülü ve insanların oturma , çalışma , eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

İlgili İdare : Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye , dışında valiliktir.

Müccavir Alan : İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Çevre Düzeni Planı : Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut , sanayi , tarım , turizm , ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

Düzenleme Sahası: Sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha, cami, karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar ve zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, oluştuğunu, kadastro veya imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarını gösteren cetveldir.

Tahsis Cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

Röperli Kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerin yazıldığı krokidir.

Ebadlı Kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılmış olduğu krokidir.

Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçülerini yazılarak düzenlenen krokidir.

Parsel Numarası: Bir ada içindeki parsellere, her ada için kuzey batıdan (1)'den başlayarak verilen numaradır.

Parselasyon Planı: İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır.

Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

Kat İrtifakı : Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için , o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından , Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan irtifak hakkıdır.

Kat Mülkiyeti : Tamamlanmış , bir yapının kat , daire , iş bürosu , dükkan , mağaza , mahzen , depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde , o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan özel bir mülkiyet hakkıdır.

Bağımsız Bölüm : Tamamlanmış bir kargir yapının , ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kısımlarına bağımsız bölüm denmektedir.Kapıcı odası , sığınak , çamaşırhane gibi ortak yerler, bağımsız bölüm olarak kabul edilmemektedir. Yine meskenin bir odası , dükkanın bir bölümü de bağımsız bölüm olarak tapu kütüğüne tescil edilemez.

Ortak Yerler : Ortak yerler , ana binanın bağımsız bölüm malikleri tarafından arsa payları oranında ortaklaşa kullanılan veya yararlanılan yerlerdir. Ortak yerlerin , ana binanın maliki veya tüm bağımsız bölüm maliklerce sözleşme ile belirlenmesi mümkündür. Ancak aşağıda belirtilen yerlerin sözleşme ile tayini mümkün olmayıp , bu yerler kanunen ortak yer sayılmaktadır. Bunlar;

a) Temeller ve ana duvarlar ,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar ,

- b)** Tavan ve tabanlar , avlular, genel giriş kapıları , antreler , merdivenler , asansörler , sahanlıklar ,koridor ,koridorlar daki genel tuvalet ve lavabolar,
- c)** Kapıcı dairesi ve odaları , genel çamaşırlık veya çamaşır kurutma yerleri
- d)** Genel Kömürlük , ortak garaj , kalorifer dairesi , genel su depoları sığınaklar ,
- e)** Her bağımsız bölüm malikinin , kendi bağımsız bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer ,elektrik , havagazı , su tesisatları , telefon , radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler , sıcak ve soğuk hava tesisleri ,
- f)** Çatılar , bacalar, genel dam terasları , yağmur olukları yangın merdivenleri.

Bu sayılan yerler dışında olupta , yine ortaklaşa olarak kullanılan korunma ve faydalanmak için zorunlu olan diğer yerlerde , ortak yer kapsamına girmektedir.

Malik veya bağımsız bölüm maliklerinin tümünün rızası ile ,bağımsız bölüm veya eklentilerin , ortak yere dönüştürülmesi halinde , söz konusu ortak yerlerin tapu kütüğüne tescili mümkün olmadığından , bu durumun kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken düzenlenecek resmi senette veya yönetim planında belirtilmesi gerekir.

Eklentiler : Bağımsız bölümün dışında olup , doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan , kömürlük , depo , garaj gibi bağımsız bölüm ve ortak yer niteliğinde olmayan yerlerdir. Bağımsız bölümün maliki , o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan eklentisinin de maliki olur.

Eklenti bir bağımsız bölüme tahsis edilebileceği gibi , birden fazla bağımsız bölüme de sadece bir eklenti tahsis edilebilir. Bunun gibi , bir bağımsız bölümün birden fazla eklentisi de olabilir (meskene kömürlük ve deponun eklenti olarak tahsisi gibi.)

4.2 ARSA ve ARAZİ DÜZENLEMESİ'NDEKİ YASALARIN KIYASLAMASI

Kentlerin imar yönünden düzenli olması , imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde hazırlanması , hazırlanan imar planlarında , yine yapılaşma ihtiyacının önünde mekana yansıtılmasına bağlıdır.

Bu güne kadar , imar planı yapımında ,bıthassa büyük şehirlerde yapılaşmanın ve yapılaşma ihtiyacının gerisinde , yapılaşmaya yön verme yerine , geliş güzel oluşmuş yapılaşmayı koruma mecburiyetinde kalınmıştır.

6785 sayılı İmar Kanunun 42. maddesi imar planlarının uygulanmasında belediyelere geniş yetki vermesine rağmen , belediyelerin , gerek konuya yeteri kadar sahip çıkmaması , gerekse bilgi ve eleman yetersizliğinden imar planlarının mekana yansıtılamaması , şehirlerimizi bugünkü çarpık ve sağlıklı yapılaşmaya maruz bırakmıştır.

6785 sayılı Kanunun 42. maddesi , 3194 sayılı Kanunda geliştirilerek 18. madde olarak yeniden düzenlenmişti. Arazi ve arsa düzenleme yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere , belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise , valiliklere verilmiştir.

İmar planlarının uygulanması , 6785 sayılı Kanun uyarınca 3 yöntemle yapılmaktaydı. Bunlar ;

- a) Kamulaştırma
- b) İfraz ve yola terk işlemi
- c) Arazi ve Arsa düzenlemeleridir.

Her üç uygulamanın sonucu değerlendirildiğinde , üçünde de taşınmaz sahiplerinin bazısını mağdur etme , bazısını da ödüllendirme olayı ortaya çıkmakta idi.

3194 sayılı Kanunun 18. maddesi ve bu maddeye dayalı olarak çıkartılan “İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmelik” ile getirilen yenilikler ile uygulamadaki sakıncalar ortadan kaldırılmıştır.

Getirilen yenilikleri şöylece sıralayabiliriz :

- 1) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında , bu yetkinin valilikler tarafından kullanılması ,
- 2) Cami ve karakol yerlerinin düzenleme ortaklık payından sağlanması ,
- 3) Düzenleme ortaklık payının % 25’ten % 35’e çıkarılması ,
- 4) Özel parselasyon planı yapımı ve bu plana göre hisseli satış yapma yasağının getirilmesi ,
- 5) Konut yapımına hazır arsa bulundurma mecburiyeti ,
- 6) Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi ,
- 7) Kamu tesis alanlarına ait parsellerin , düzenlemeye giren tüm parsellere hisse verilerek oluşturulması ,
- 8) Hisselendirme hesabı oranı ,
- 9) 6785 sayılı Kanuna göre ifraz gören parsellerden de düzenleme ortaklık alınmasıdır.

3194 sayılı Kanunun düzenleme ortaklık payını % 25'ten % 35'e çıkarması imar planlarında kamuya ayrılan alanların bedel ödenmeksizin sağlanmasına büyük imkan getirmiştir. Bu imkan belediyelerimizin imar planı uygulamalarında teşvik unsuru olmalıdır.

Uygulama sonrası açılacak yolların , yapılacak alt yapı masrafinın bedeli yasanın 23. maddesine göre taşınmaz sahiplerinden alınabileceğinden belediyeye ve valiliğe bu hizmetlerin yapılmasında maddi külfet getirmeyecektir.

Kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın en büyük etkenlerinden biri konut yapımına hazır yeterli sayıda arsa bulunmamasıdır. Konut yapımı ihtiyacı içinde olan kişi , ihtiyaç duyduğu arsayı temin etmek zorundadır.

Bu düşünce ile , yönetmeliğin 5. maddesiyle belediye ve mücavir alanların sınırları içinde belediyeler , dışında ise valilikler , beldenin ihtiyaç ve inkişaf durumuna göre yeterli sayıda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaları tespit ve uygulamasını yapmakla yükümlü kılınmıştır.

Konut yapımına hazır arsa sayısının bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına itina edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6785 sayılı Yasaya göre yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde daha önce anılan yasanın 39. maddesine göre ifraz görmüş parsellerden ifraz sırasında yol , yeşil alan vb. hizmetler için terk yaptırılmış olmasına bakılmaksızın düzenleme ortaklık payı alınmakta idi. Bu parseller ifraz edilirken ifraz gördüğü kadastral parselden gerekli terk yapıldığından , eski terkleri dikkate alınmaksızın yeniden o düzenleme sahasında hesap edilen miktar kadar düzenleme ortaklık payı alınması uygun görülmemiş ve bu parselden ifrazı nedeniyle alınan eski terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması hükmü getirilmiştir.

Düzenleme sahasındaki okul , kreş , sağlık ocağı , spor sahası , resmi bina gibi tesislere ayrılan alan hangi kadastro parselinde kalıyorsa eski arazi ve arsa düzenlemelerinde bu gibi tesise ait imar parseli , o kadastro parseline verilirdi.

Kadastral parsellerine konut veya ticaret alanı isabet edenlere bu kullanıma uygun parsel tahsisi ile maliklerine rant sağlarken , kadastral parseline okul isabet eden kişiye okul yapılacak parselin verilmesi nedeniyle o kişi kamulaştırma yapılmaya kadar beklemekte , komşuları imar planlarının verdiği imkandan yararlanırken bu kişiler mağdur olmakta idi.

Bu gibi tesislerin o bölgeye hizmet edeceği gözönünde bulundurularak , o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile sağlanması amaçlanmış bu gibi tesislerin imar parselleri yalnız isabet ettiği kadastral parselde değil , düzenlemeye giren tüm parsellere , alanları oranında hisse verilerek oluşturulması amaçlanmıştır.

Uygulamanın gerçekleştirilebilmesi ve kısa zamanda sonuçlandırılması için aşağıdaki maddelere özen gösterilmesi gerekmektedir.

- 1) Düzenleme sahasında , her düzenlemede aynı ve maksimum oranda kamu kullanımı sağlanabilmesi için , düzenleme ortaklık payı % 35'e yakın olacak şekilde seçilmelidir.
- 2) Kadastral parsellere tahsis edilecek imar parsellerinin bulunduğu alandan uzakta verilmemesi için , düzenleme alan sınırları dar tutulmalıdır.
- 3) Düzenleme sınırı , düzenleme ile iskana açılacak alanın ihtiyaç duyduğu sosyal alt yapıyı sağlayacak şekilde tayin edilmelidir.
- 4) Düzenleme sahaları gayri meskun ve az yapılaşmış bölgelerden seçilmelidir.
- 5) Uygulama öncesi , haritada görülmeyen tüm yapı ve tesisler ölçülerek harita yenilenmelidir.
- 6) Düzenleme alanına yürürlükte olan imar planı ve yönetmeliğe uygun ifraz görmüş ve yine mevzuata uygun yapılaşmış imar adaları alınmamalı ve bu gibi yerlerin mükteseb hakları korunmalıdır.

Sonuç olarak ;

Yeni Kanun ile , İmar konusundaki harita yapımından uygulamaya kadar tüm yetkiler belediyeler ve valiliklere verilmekle , beldenin yöneticilerine , sorunları mahallinde ve anında çözümleme imkanı sağlanmıştır. Bu hakların ve yetkilerin kullanılmasında gösterilecek itina beldenin tüm gelişmesine yansıtacak , bunun kıvancı da , belde yöneticilerinin olacaktır.

4.2.1 Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelik Maddeleri

Madde 18 : İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri , malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aramaksızın birbirleri ile , yol fazlaları ile , kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerde birleştirmeye , bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya , müstakil , hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine

dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yetkiler valilikçe kullanılır.

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

Düzenleme ortaklık payları , düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol , meydan , park , otopark , çocuk bahçesi , yeşil saha , cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

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

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

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

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

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

Düzenleme sırasında , plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı , ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise , birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri , ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe , bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar , belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz. Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara , ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde , küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave , değışiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiğı halde , bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir

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

3194 Sayılı İmar Kanunu 18. madde Uygulaması Yorumu

Kentlerin imar yönünden düzenli olması , imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde hazırlanması , bu planlarda yine yapılaşma ihtiyacının önünde mekana yansıtılmasına bağılı bulunmaktadır.

Hamur kaideside denilen bu sistemin uygulanması şu şekilde olacaktır.

İmar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arazi ve arsa maliklerinin veya varsa diğerk hak sahiplerinin muvafakatlari aranmaksızın , birbirleri ile , yol fazlaları ile , kamu kurumu veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye , bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya , müstakil , hisseli veyakat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya , belediye ve mücavir alan dışında valilikler yetkili kılınmıştır.

İlgili idarelerce düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın , düzenleme nedeniyle meydana gelen değerk artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı “ olarak düşünölebileceğı gibi , alınacak bu “ düzenleme ortaklık payları “ düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin % 35'ini geçemeyecektir.

Alınan “Düzenleme Ortaklık Payları”da düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol , meydan , park , otopark , çocuk bahçesi , yeşil saha , cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarda kullanılmayacağı hüküm altına alınmıştır. Ayrıca , alınan “Düzenleme Ortaklık Payları”nın toplamı , umumi hizmetler için ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde , eksik kalan miktarın belediye veya

valilikçe kamulaştırma yapılarak tamamlanacağı belirtilmiştir. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde de düzenleme ortaklık payının , kamulaştırmadan arta kalan alan üzerinden ayrılacağı şartı konulmuştur.

Bu madde hükümlerine göre , bir parselden bir defadan fazla “Düzenleme Ortaklık Payı” alınamayacağı , ancak , bu hükmün o parselde imar planı ile yeniden düzenleme yapılmasına engel teşkil etmeyeceği açıklanmıştır

Diğer yandan bu maddeye göre düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların “Düzenleme Ortaklık Payı” alınanlarından , bu düzenleme nedeniyle ayrıca değerlendirme resmi alınmayacağı belirtilmiştir.

Üzerinde yapı bulunan hisseli parsellerde , şüyuulanma sadece zemin üzerinde bulunmaktadır. Şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınacaktır.

Düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre korunmasında herhangi bir mahsur bulunmayan bir yapının ancak , bir imar parseli içinde bırakılabileceği , tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre korunması mümkün olmayan yapıların ise , birden fazla imar parseline de rastlayabileceği bu takdirde hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan binaların bedellerinin ilgili parsel sahiplerince ,yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahiplerince kullanılmasına devam olunacağı ayrıca , bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların , belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı hükmü getirilmiştir.

Diğer yandan , düzenlenmiş arsalarda bulunan binalara , bu parsel sahiplerinin izni olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde , küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışındaki ilave , değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez.Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde , bu madde şartlarına göre tatbiki mümkün olmayan durumlarda ise , imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müstakil inşaat ruhsatı verileceği ifade edilmiştir.

Bu madde ile , yapılan uygulamada belediye veya valilikçe ödenecek kamulaştırma bedeli yerine , ilgililerin muvafakat etmeleri halinde kamulaştırılacak yerlerine karşılık , plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına mümkün olan belediye veya valiliğe ait diğer arsa ve arazilerden yer verilmesi mümkündür. Getirilen bir yeniliklede , hisseli arazi ve arsa satışı kesin olarak yasaklanmıştır. Şöyleki ; veraset yolu ile geçen , İmar Yasası hükümlerine göre şüyuulandırılan , Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması , tarım ve hayvancılık , turizm , sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yoluyla satılanlar hariç , imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları ile satış vaadi sözleşmeleri yapımı yasaklanmıştır.

Düzenleme Ortaklık Payının % 25'den % 35' e çıkarılması imar planlarında kamuya ayrılan alanların bedel ödemeksizin sağlanmasına büyük olanak sağlamıştır. Bu olanak belediyeler için plan uygulamasında bir teşvik unsuru olmalıdır .

Ayrıca , uygulama sonrası açılacak yolların , yapılacak altyapı masrafını bedeli yasanın 23. maddesine göre taşınmaz sahiplerinden alınabileceğinden , ilgili idareler bu hizmetlerin yapılması sırasında maddi bir zorlukla karşılaşmayacaktır.

Konut yapımını teşvik , ayrıca kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın en büyük etkenlerinden olan yeterli sayıda arsayı temin etmek amacıyla , konuyla ilgili yönetmeliğin 5. maddesi ile belediye ve mücavir alan sınırları içindeki belediyeler , dışında ise valilikler , beldenin ihtiyaç ve gelişme durumuna göre yeterli sayıda arsayı konut yapımına hazır bulundurulacak şekilde düzenleme sahaları tespit ve uygulamasını yapmakla yükümlü tutulmuşlardır.

Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili

Madde 19 : İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp , belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni , dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca belirli vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın , sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri , siteler , toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada , talep halinde , Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

3194 Sayılı İmar Kanunu 19. Madde Uygulaması Yorumu

Parselasyon planlarının tanımını daha önce yapmış olduğumuzdan , doğrudan bu planların düzenlenerek yürürlüğe girmesini açıklayacağız.

Yürürlükte bulunan İmar Planlarına göre düzenlenen parselasyon planları , belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediye Encümeni , dışında ise İl İdare Kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Onayı müteakip bir ay

müddetle ilgili idarede asılır ve belirli vasıtalarla ilan edilir. Bir aylık süre sonunda kesinleşmiş olurlar. Değiştirilecek planlar hakkında da aynı hükümler geçerlidir.

Parselasyon planları kesinleşmesini müteakip ilgili tapu dairesine tescil edilmek üzere gönderilir. Tapu daireleri de ilgililerin iznine gerek kalmaksızın sicilleri planlara göre re'sen düzenlerler.

İmar adalarının arazi ve arsa düzenlemesi sonucu , parselasyon planlarının yapılmasından sonra şüyuulu parsel oluşması halinde , şüyu giderilmediği sürece bu gibi parsellere inşaat izni verilemez.

İmar adalarına ait parselasyon planı yapıp , Belediye Encümenince ve İl İdare Kurulunca kabul edilerek tapuya tescil edilmediği sürece o adadaki herhangi bir parsel yapı izni verilmeyecektir. Bu hüküm yeni yasayla getirilen önemli bir yeniliktir.

Yeni Yasa ile getirilmiş önemli bir yenilikte , bir parsel , birden fazla yapı yapılmasına izin verilmesidir.

Buna göre yönetmelik koşullarına uyulması şartıyla imar planı sınırları içinde ve belediye ve mücavir alan sınırları içindeki plansız yerleşik alanlarda bir parsel birden fazla yapı yapılmasına izin verilmekte ve mülkiyet sorununu "Yaygın Kat Mülkiyeti" sistemi ile çözmektedir.

Madde metnini daha açtığımızda ; bir parsel üzerine birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (kooperatif evleri , siteler , toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planlarının ifraza (ayırmaya) gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenleneceği veya değiştirileceği şeklinde anlayabiliriz. Bu gibi durumlarda istenildiği takdirde , Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre uygulama yapılabilecektir.

Madde 10: İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

- a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır,
- b) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,
- c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde,

İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine “İmar Kanununun 18. maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

4.2.2. 3194 Sayılı Yasaya Dair İstem Üzerine Yada Re’ sen Yapılan İmar Planı Uygulamaları Sonucu Bedelsiz Terke Konu Olan Ayrıcalıklı Alanlar

3194 sayılı yasanın 11, 15 ve 18. maddeleri ile 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10\ b ve 10\ c maddeleri uyarınca, istem üzerine ya da resen yapılan imar planı uygulamaları sonucu, bedelsiz terke konu olan ; 1) Yol , 2) Park , 3) Meydan , 4) Otopark , 5) Çocuk bahçesi , 6) Yeşil alan , 7) Cami ve 8) Karakol gibi sekiz farklı kamusal hizmet alanlarına rastlayan yerlerin , imar planında öngörüldükleri amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere bedelsiz terk edilmeleri ile tapu sicilindeki kayıtlarının silinmeleri (terkin edilmeleri) gerekmektedir. Bu yaklaşım kadastro tüzesinde de benimsenmiştir. İmar planı uygulamaları öncesi , “ inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına” izin verilmeyen (3194 m. 13 , 33) bu gibi alanlarda , yasalarla öngörülen ve imar planı uygulamaları ile birlikte , “ **terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir** “ şeklindeki kuralların bazı ayrıcalıkları olduğu görülmektedir. Ayrıcalıklı alanlar ; cami , karakol ve otopark yerleri şeklinde ortaya çıkmaktadır.

4.2.2.1. Cami Yerlerinin Kullanımı,İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme

Belediye sınırları içerisinde yapılan camilerin “ tesbit ve tescili” ne ilişkin kurallara , 766 ve 2613 sayılı yasalarda yer verilmemiştir. Buna karşın , belediye sınırları dışında , köy içerisindeki camilerin 766 sayılı yasanın 36. maddesi uyarınca , “ sınırı içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına “ tesbit edilmesi öngörülmüştür.

Maliye Bakanlığı , valilikler aracılığıyla yayınladığı 25.03.1969 tarih ve 27 sayılı Tebliğe ek 27.02.1970 tarih ve 35 nolu genel tebliğ ile , kişiler ve dernekler tarafından yaptırılan cami ve ibadethane binalarının bağış yoluyla ve bir koşula bağlanmaksızın Maliye Hazinesine devredilmesini ve bu konudaki işlemlerin , bakanlığın yanıtına göre yapılacak işlemler çerçevesinde gerçekleşmesini belirtmiştir. Danıştay 6. Daire'nin 25.09.1992 tarih ve E.1992/291 , K. 1992/300 sayılı kararında , TMK.'nun 903 sayılı yasanın 1. maddesiyle değiştirilen (73-81). maddelerine göre , vakıf senediyle kurulmuş mühlhak bir vakıf olan ve tüzel nitelik bakımından bir özel hukuk tüzel kişisi şeklinde tanımlanan , Türkiye Diyanet Vakfı'nın , devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde inşa edilmiş camilerin , kadastro çalışmaları sırasında kendi vakıfları adına sınırlandırma ve tesbitinin yapılması yolundaki istemi ;

TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesinin 21.06.1989 tarih ve 16-3189 sayılı yazısı (mukteza) ile , “ vakfın kuruluşuna ilişkin tescil kararında , senetsizden taşınmaz mal iktisab edilebileceğine ilişkin herhangi bir kural bulunmaması “ nedeniyle reddedilmiştir. Bununla birlikte , “ **isteme konu camilerin Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın veya üzerinde inşa edildiği arazi sahibinin oluru durumunda ya da bu arazi sahiplerinin haricen barış ya da satın alma yoluyla mülk edinildiğinin kanıtlanması durumlarında** “ bu tür istemlerin karşılanabileceği belirtilmiştir.

3402 sayılı Kadastro yasasının 16/A maddesi , “ namazgah , cami...ve benzeri yerler , kayıt , belge veya özel kanunlarına göre Hazine , kamu kurum ve kuruluşları köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına sınırlandırılarak tesbit ve tescil edilir.” kuralı ile 766 sayılı yasada öngörülen kurula benzer yaklaşımı benimsemiştir.

TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi'nin 26.01.1987 tarih ve 598-609 sayılı yazısında , belediye kuruluşu bulunan yerlerde ;

1- Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 04.10.1926 tarihinden önce inşa edilmiş camiler ile bu tarihten sonra vakıf taşınmazları üzerinde inşa edilmiş ya da halen Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetiminde bulunan camilerin , Vakıflar Genel Müdürlüğü adına,

2-04.10.1926 tarihinden sonra , iyeliği kişilere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilen camilerle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde inşa edilmiş camilerin , resmen oluşmuş (Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği) var ise bu dernek adına , tersi durumda Maliye Hazinesi adına tesbit edilmeleri gerekir , denilmektedir.

Yukarıdaki değerlendirmelerden görüldüğü üzere , imar planlarında “cami” olarak ayrılan alanların , imar planı uygulamaları ile düzenleme ortaklık payından karşılanmaları ya da bedelsiz terk edilmeleri sonrasında , tahsis ve dağıtım cetvelleri ya da değişiklik beyannamelerinde , iyelik durumlarının , düzenleme öncesi üzerinde yer aldıkları parselin iyelik durumu dikkate alınarak ya da doğrudan Maliye Hazinesi adına kütüklenmeleri gerekmektedir.

4.2.2.2. Karakol Yerlerinin Kullanımı , İyeliği ve Kütüklenmelerine İlişkin İnceleme

İmar planlarında “karakol” için ayrılmış yerlerin geleceği üzerinde , İmar yasası ve yönetmeliklerinde açık ve kesin kurallar bulunmamaktadır. Buna karşın , 3402 sayılı Kadastro Yasası’nın 16/A maddesi ile , Taşınmaz Malların Sınırlandırma , Tesbit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik’in 12. maddesinde , kamu hizmetinde kullanılan , bütçelerinden ödenek ve yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler arasında sayılan , “(...karakol...ve benzeri hizmet malları)...kayıt , belge veya özel kanunlarına göre Hazine , kamu kurum ve kuruluşları...adlarına sınırlandırılarak tesbit ve tescil olunur” denilmektedir. İmar planı uygulamalarında , “karakol” yeri nedeniyle düzenleme ortaklık payından karşılanan ya da bedelsiz terk edilen alanların , ülkemizde yalnızca İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından kullanıldıkları gözönünde bulundurularak , tapu kütüğünün beyanlar hanesine , imar planı uygulaması sonucu ayrıldığı amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağı şerhinin konulması kaydıyla , yukarıda adı geçen kuruma özgülenmek üzere Maliye Hazinesi adına tapu sicilinde kütüklenmeleri gerekmektedir.

4.2.2.3. Otopark Yerlerinin Kullanımı , İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme

Kadastro ve Tapu yasalarında otopark yerlerine ilişkin herhangi bir kural bulunmamaktadır. Bu konuya , TKGM tarafından çıkarılan 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı Genelge ile açıklık getirilmiştir. 3194 sayılı İmar Yasası’nın 37.maddesi gereğince çıkarılan Otopark Yönetmeliği’nin (Resmi Gazete: 01.07.1993-21624; değişiklik 29.09.1993-21713) 3. maddesinde otoparklar;

1)Bina otoparkları , 2) Bölge otoparkları ve genel otoparklar , şeklinde iki türlü ele alınmıştır. Binanın içinde ya da oturduğu parselde otopark tesisi (bina otoparkları) olanaklı olmayan yerlerde , bölge ve genel otopark yerlerinin belirlenmesi gerekmektedir

Bu durumlarda , belediyelerce otopark bedeli alınarak (m.10,11) , bu bedellerin yalnızca onaylı imar planında saptanan bölge ve genel otoparkların yapımında kullanılmaları öngörülmüştür.Bölge ve genel otoparklar , TKGM'nün 1477 sayılı genelgesinde **“Ada içi otoparklar”** olarak değerlendirilmişlerdir.

Otopark Yönetmeliği'ne göre (m.3/b) bölge otoparkları ve genel otoparklar; bir şehir veya bölgenin var olan ve gelecekteki koşulları ve gereksinimleri gözönünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen gereksinmeye göre açık , kapalı ya da katlı olarak , belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır. Bu tür otoparkların , yönetmeliğin 6. maddesi gereğince , belediyeler tarafından gerçekleştirilecek 5 yıllık imar programına alınmaları gerekmektedir.

01.01.1994 tarihine kadar otopark yönetmeliği ile kendilerine tesbit yetkisi verilen esasları meclis kararı alarak belirlemeyen belediyelerce uygulanmak üzere çıkarılan **“Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ “** e göre (Resmi Gazete : 30.12.1993-21804) , **“ Valilik ve belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım , onarım ve işletilmesi valilik ve belediyelere aittir”**Ancak bu yetkilerin üçüncü kişilere devredilmesi de olanaklıdır. 3030 sayılı yasanın uygulandığı illerde , katlı otoparklar yapmak , yaptırmak , işletmek ya da işletirmek görevi Büyükşehir Belediyelerine aittir (3030 m. 6/A).

TKGM' nin 1477 sayılı genelgesinde , ada içi otoparklar , **“imar planında gösterilmiş olması koşulu ile , imar adasındaki parsellerin ortak yeri olarak , (müşterek methal) Tapu Sicil Tüzüğü'nün 33.maddesine (07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26.maddesine) göre belediye ve valiliğin talebi üzerine ayrı bir parsel olarak re'sen tapu siciline tescil edilirler”**

Otopark yönetmeliği ve buna ilişkin çıkarılan Genel Tebliğ ile TKGM'nin 1477 sayılı Genelgesi birlikte değerlendirildiğinde , düzenleme ortaklık payından karşılanan ya da kamuya bedelsiz terk edilen yerlere terk edilen yerlere rastlayan **“otopark”** alanlarının , **“belediye ya da valiliğin istemi üzerine”** tapu siciline kütüklenmeleri olanaklıdır

Gerçekte böyle bir kayıtlamaya gerek de vardır. Çünkü bu tür alanların her zaman için işgal edilebileceği ya da amacı dışında kullanılabilecekleri , uygulamada yaşanan örneklerden görülmektedir. Bu gibi yerlerin , daha sonra yerleşim alanları durumuna dönüştürülmelerini önlemek yapılabilecek plan değişiklikleriyle ; sınırlandırılarak , ada ve parsel numarası verilmesi ve yüzölçümlerinin hesaplanması gerekmektedir. Aynı bir parsel olarak tapu siciline kütüklenmeleri gereken bu tür alanların iyelik sütununa , düzenlemeye giren ya da bedelsiz terke konu olan taşınmazların , düzenleme sonrası ada ve parsel numaralarının yazılması , ancak beyanlar hanesinde ise , “imar planı uygulaması sonucu otopark alanı olarak ayrılmıştır. Amacı dışında kullanılamaz ve satılamaz” şerhinin konulması zorunludur. Otopark alanlarının tapu siciline kaydında belediye ve valilik isteminin aranması yerine doğrudan kütüklenim işleminin yapılması daha doğru ve yerinde bir uygulama olacaktır. Bu yöndeki bir uygulamanın , Tapu Sicil Tüzüğü ile 1477 sayılı Genelge ve Otopark Yönetmeliği kurallarıyla da uyumlu olacağı açıktır. Yol , park , meydan , otopark , çocuk bahçesi , yeşil alan , cami ve karakol gibi sekiz farklı alanın , düzenleme ortaklık payları ya da bedelsiz terklerden karşılandıkları gözönüne alındığında , bunlardan ; cami , karakol ve otopark yerleri için tapu siciline kayıt sürecinin işletilmesine ilişkin bir yaklaşımın var olduğu görülmektedir. Kaldı ki , bu yaklaşım , ülkemiz hukuk sisteminin de benimsediği bir uygulamadır. Geriye kalan alanlardan, yol ve meydan dışındaki ; çocuk bahçesi , yeşil alan ve park yerlerinde de kütüklenim sürecinin işletilmesi olanaklıdır. Bu tür yerlerin , gerek arazide ve gerekse harita ve harita bilgileri ile sınırlandırılarak , ada ve parsel numarası verilmesi ile yüzölçümlerinin hesaplanması gerekmektedir. Bu alanların tapu siciline kayıtlanmalarında , bildirinin “otopark” lara ilişkin incelemesinde değinilen uygulamaya gidilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla , İmar Yasası’nda , imar planı uygulamalarını konu edinen kuralların bu önerimleri de içerik şekilde yeniden düzenlenmesinde yarar bulunmaktadır.

4.3. ÇAKMAK MAHALLESİ 37 PAFTA 829 ve 872 ADA'DA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN KAT MÜLKİYETİ ESASLARINA DAYALI 18. MADDE UYGULAMASI

İstanbul Ümraniye Çakmak mahallesi 37 pafta 829 ve 872 ada'da yapılan örnek modele ait 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Kat Mülkiyeti esaslarına dayalı çalışma sonucu oluşan sayısal çalışmalarda elde edilen değerlere dönük şuyulandırma cetvelleri hazırlanmış olup tez amacının göstergesi olarak şuyulandırma cetvelleri ekte sunulmuştur.

Mülkiyetin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasına göre düzenlenmesi aşağıdaki değerler doğrultusunda yapılmıştır.

Uygulama Alanı (Tahdit): 311 567.00 m²
Kadastral Parsel Toplamı: 235 871.50 m²
Kapanan Yollar (İhdas): 75 695.50 m² — 311 567.00 m²
Düzenleme Ortaklık Payı Alınacak Parsel Toplamı Alanı: 311 220.00 m²
Düzenleme Ortaklık Payı Alınmayacak Parsel Alanı Toplamı: 347.00 m²

Toplam İmar Yolları: 47000.35 m²
Toplam Yeşil Alan: 55 426.65 m² — 108 927.00 m²
Toplam Cami Alanı: 6500.00 m²

Spor Tesisleri Alanı: 39 505.52 m²
Teknik Altyapı Alanı: 3791.48 m²
Temel Eğitim Alanı: 18 679.00 m²
Sağlık Alanı: 3250.00 m² — 78 326.00 m²
Yönetim Alanı: 2700.00 m²
Sosyal-Kültürel Alan: 4200.00 m²
Belediye Hizmet Alanı: 6200.00 m²

Konut Alanı: 118 967.00 m² — 123 967.00 m²
Ticaret Alanı: 5000.00 m²
Plon Yeri: 347.00 m² — 347.00 m²

Toplam 311 567.00 m²

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: 0.35
Kamu Ortaklık Payı Oranı: 0.251674

Teknik Altyapı Alanı: Enerji Nakil Hatları, Telefon, Su, Kanalizasyon, Doğalgaz gibi Kamu Yararına Düzenlenen Projeler bütünü için ayrılan alan şeklindedir.

Yukarıdaki değerlere göre uygulama alanındaki kadastral yollar Ümraniye belediyesi adına ihdas edilerek imar yolları, yeşil alanlar ve dini tesis alanları düzenleme ortaklık payı oranına dahil edilip her parsel alanından eşit miktarda (% 35 olarak) kesinti yapılmıştır.

Ticaret Alanları Dağıtımındaki Temel Esaslar

Her kadastral parsel maliki Ticaret alanlarında hisseleri oranında hisselendirilmiştir.

Konut Alanlarının Dağıtımındaki Temel Esaslar

Her kadastral parselden düzenleme Ortaklık Payı Oranı kesildikten sonraki miktarına göre, bulunduğu konuma rastlayan konut adasında hisse verilip birden fazla parseli olan şahısların payları ve akrabalık durumundaki (soyadı birlikteliği ve baba adı birlikteliği) şahıslar aynı konut adasında hisselendirmek suretiyle parseller arası birlikteliğin sağlanması askı aşamasındaki müracaatlarla değerlendirilecektir.

Kamusal Alan Dağıtımındaki Temel Esaslar

Spor tesisleri, Teknik Altyapı, Temel Eğitim, Sağlık, Yönetim, Sosyal ve Kültürel ve Belediye Hizmet Alanlarının dağıtımında aynı şekilde her kadastral parselinaları oranında her bir kamusal parselden pay almıştır. Bunun böyle olmasındaki ana temel farklı kamusal alanların farklı zamanlarda ve farklı bedelle kamulaştırılması yapılabileceği varsayımından parsel maliklerini olumsuz yönde etkileyeceği düşünülmüştür.

Uygulama ile ilgili sayısal değerlendirmeler Şuyulandırma Cetvelleri, Tescile Esas Dağıtım Cetvelleri ve İmar Adası Dağıtım Cetvelleri aşağıdaki gibidir.

3194 SAYILI YASININ 18. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANMIŞ
SUTULANDIRMA CETVELİ

D.O.P.O. : 0.35000000

Sayfa No : 1

SIRA NO	RADASTRONUN		KAYIT MALİKİNİN			HİSSETE İSABİT EDEN			TİCARET EDİLEN PARSELİN			DÜZENLENEN DOLAYI			AÇIKLAMALAR	
	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	HESAP ED.(m ²)	O.P.CIK S.(m ²)	ORT. PAYI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	PAYIMA DÜŞEN +	İPOTEK BEDELİ (TL.) LAYIHE ALIYETE	
1	37	829	1	KAZIM	ERSOY	HASIN	1/1	779.00	506.35	272.65	1006	1	20600.00	34.69/2400		
2										1003	TICARET	4000.00	6.01/2400			
3										1005	OKUL	4375.00	6.01/2400			
4										1006	TICARET	1000.00	6.01/2400			
5										1007	TAY	3000.00	6.01/2400			
6										1007	SPOR	39505.52	6.01/2400			
7										1008	OKUL-1	14304.00	6.01/2400			
8										1008	SOSYAL	4200.00	6.01/2400			
9										1008	YONITIN	2700.00	6.01/2400			
10										1008	SAGLIK	3250.00	6.01/2400			
11										1008	TAY	791.48	6.01/2400			
12										1009	BHA	6200.00	6.01/2400			
												506.42		0.00	0.00	
13	37	829	2	HALIT	ÇANŞIZ	İZETT	1/1	353.00	229.45	123.55	1006	1	20600.00	15.72/2400		
14										1003	TICARET	4000.00	2.72/2400			
15										1005	OKUL	4375.00	2.72/2400			
16										1006	TICARET	1000.00	2.72/2400			
17										1007	TAY	3000.00	2.72/2400			
18										1007	SPOR	39505.52	2.72/2400			
19										1008	OKUL-1	14304.00	2.72/2400			
20										1008	SOSYAL	4200.00	2.72/2400			

0 Y A Y

T-610/1.2

3194 SAYILI YASININ 18. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANMIŞ
SUTULANDIRMA CETVELİ

D.O.P.O. : 0.35000000

Sayfa No : 2

SIRA NO	KADASTROK			KAYIT MALİKİNİN			HESSE İSABET EDEN			TESCİL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLEMEDEN DOLAYI			AÇIKLAMALAR
	PATTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HESSE NİKTARİ	HESAP ED. (m ²)	O.P. ÇIK S. (m ²)	ORT. PAYI	PATTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	PATINA DÜŞEN +	-	
21											1008	TONETİM	2700.00	2.72/2400			
22											1008	SAGLIK	3250.00	2.72/2400			
23											1008	TAY	791.48	2.72/2400			
24											1009	BHA	6200.00	2.72/2400			
							353.00	229.45	123.55				229.37		0.00	0.00	
25/27	832	1	DAVUT	ER	İBRAHİM	1/1	450.00	232.50	157.50		1003	1		5500.00	75.06/2400		
26											1003	TICARET	4000.00	3.47/2400			
27											1005	OKUL	4375.00	3.47/2400			
28											1006	TICARET	1000.00	3.47/2400			
29											1007	TAY	3000.00	3.47/2400			
30											1007	SPOR	39505.52	3.47/2400			
31											1008	OKUL-1	14304.00	3.47/2400			
32											1008	SOSYAL	4200.00	3.47/2400			
33											1008	TONETİM	2700.00	3.47/2400			
34											1008	SAGLIK	3250.00	3.47/2400			
35											1008	TAY	791.48	3.47/2400			
36											1009	BHA	6200.00	3.47/2400			
							450.00	232.50	157.50				292.49		0.00	0.00	
37/37	832	19	HALİL	BOZKURT	MURAT	1/1	228.00	148.20	79.80		1002	2		12138.00	17.23/2400		
38											1003	TICARET	4000.00	1.76/2400			
39											1005	OKUL	4375.00	1.76/2400			

SIRA NO	KADASTRONUN			KAYIT MALİKİNİN			HİSSEYE İSABET EDEN			YERSEL EDİLEN PARSELİN				DUZALANDIRAN DOLAYI			AÇIKLAMALAR
	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE HİKAYETİ	HESAP ED. (m ²)	O.P.CİK S. (m ²)	ORT. PAYI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	PAYINA DÜŞEN +	İPOTEK BEDELİ (TL.) LİRYE	
40											1006	TICARET	1000.00	1.76/2400			
41											1007	TAY	3000.00	1.76/2400			
42											1007	SPOR	39505.52	1.76/2400			
43											1008	OKUL-1	14304.00	1.76/2400			
44											1008	SOSYAL	4200.00	1.76/2400			
45											1008	YONETİM	2700.00	1.76/2400			
46											1008	SAGLIK	3250.00	1.76/2400			
47											1008	TAY	791.48	1.76/2400			
48											1009	BHA	6200.00	1.76/2400			
							228.00	148.20	79.80				148.25		0.00	0.00	
49 37	832	2	DAVUT	ER	İBRAHİM	1/1	420.50	273.33	147.18		1003	1	5500.00	70.14/2400			
50											1003	TICARET	4000.00	3.24/2400			
51											1005	OKUL	8375.00	3.24/2400			
52											1006	TICARET	1000.00	3.24/2400			
53											1007	TAY	3000.00	3.24/2400			
54											1007	SPOR	39505.52	3.24/2400			
55											1008	OKUL-1	14304.00	3.24/2400			
56											1008	SOSYAL	4200.00	3.24/2400			
57											1008	YONETİM	2700.00	3.24/2400			
58											1008	SAGLIK	3250.00	3.24/2400			
59											1008	TAY	791.48	3.24/2400			

SIRA NO	KADASTRONUN			KAYIT MÜLKİİNİN			HİSSETE İSABET EDEN			TESCİL EDİLEN PARSELİN					DÜZENLENEN DOLAYI			AÇIKLAMALAR
	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	HESAP ED. (m²)	O.P. ÇIK. S. (m²)	ORT. PAYI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m²)	MÜLKİİN HİSSESİ	PAYINA DÜŞEN +	İPOTEK BEDELİ (TL.) LİSTELERİ		
60											1009	BHA	6200.00	3.24/2400				
							420.50	273.33	147.18				273.23		0.00	0.00		
61	37	832	20	DAVUT ER	İBRAHİM	1/1	324.00	210.60	113.40		1003	1	5500.00	54.04/2400				
62											1003	TICARET	4000.00	2.50/2400				
63											1005	OKUL	4375.00	2.50/2400				
64											1006	TICARET	1000.00	2.50/2400				
65											1007	TAY	3000.00	2.50/2400				
66											1007	SPOR	39505.52	2.50/2400				
67											1008	OKUL-1	14304.00	2.50/2400				
68											1008	SOSTAL	4200.00	2.50/2400				
69											1008	YONERTEK	2700.00	2.50/2400				
70											1008	SABİLEK	3250.00	2.50/2400				
71											1008	TAY	791.48	2.50/2400				
72											1009	BHA	6200.00	2.50/2400				
							324.00	210.60	113.40				210.64		0.00	0.00		
73	37	833	1	İZETTİN DÖNMEZ	SABAN	1/1	450.00	292.50	157.50		1001	1	17805.00	23.19/2400				
74											1003	TICARET	4000.00	3.47/2400				
75											1005	OKUL	4375.00	3.47/2400				
76											1006	TICARET	1000.00	3.47/2400				
77											1007	TAY	3000.00	3.47/2400				
78											1007	SPOR	39505.52	3.47/2400				

SIRA NO	KADASTRONUN			KAYIT MALİKİNİN			HİSSE İSABET EDEN			TESCİL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLEMEDEN DOLAYI			AÇIKLAMALAR
	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	HESAP ED. (m ²)	O.P.CIK S. (m ²)	ORT. PAYI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	PAYINA DÜŞEN +	İPOTEK BEDELİ (TL.) LAYIHE	
79											1008	OKUL-1	14304.00	3.47/2400			
80											1008	SOSTAL	4200.00	3.47/2400			
81											1008	YONETİM	2700.00	3.47/2400			
82											1008	SİĞİRK	3250.00	3.47/2400			
83											1008	TAY	791.48	3.47/2400			
84											1009	BHA	6200.00	3.47/2400			
85	37	833	10	KARAYOLLARI GENEL	MÜDÜRLÜĞÜ	1/1	450.00	292.50	157.50		1003	1	5500.00	4.34/2400	0.00	0.00	
86											1003	TICARET	4000.00	0.20/2400			
87											1005	OKUL	4375.00	0.20/2400			
88											1006	TICARET	1000.00	0.20/2400			
89											1007	TAY	3000.00	0.20/2400			
90											1007	SPOR	39505.52	0.20/2400			
91											1008	OKUL-1	14304.00	0.20/2400			
92											1008	SOSTAL	4200.00	0.20/2400			
93											1008	YONETİM	2700.00	0.20/2400			
94											1008	SİĞİRK	3250.00	0.20/2400			
95											1008	TAY	791.48	0.20/2400			
96											1009	BHA	6200.00	0.20/2400			
							26.00	16.90	9.10				16.89		0.00	0.00	
97	37	833	12	AYLA AYHUR UNAL	HASAN	1/1	433.00	281.45	151.55		1002	1	7221.00	55.01/2400			

O N A Y

**TESCİLE İSAS
DAGITIM ÇİZELGESİ
(YAR PARSELİ SIRA)**

D.O.P.O. : 0.350000

Sayfa No : 1

SIRA NO	KADASTRON		KATİP MALİKİN			HİSSEYE İSARAT EDEN				TESCİL EDİLEN PARSELİN				AÇIKLAMALAR	
	PAPTA NO	ADA NO	ADY SOYADI	BANA ADI	HİSSE MİKTARI	PAY	DOP	TAHSİS	PAPTA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	Kadastro	inar	
1 37	833	17	SÜKEU AKAN	BALU	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
2 37	834	7	İMAM AĞULUT	ALI	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
3 37	834	3	SÜLEYMAN AĞDENİZ	SALIN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
4 37	843	10	ONAL AĞDENİZ	ALI	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
5 37	842	16	DURAK ARDOÇ	MURİ	1/3	100.00	35.00	65.00		1001 1	17805.00	5.15/2400			
6 37	842	16	ÖRSÜN AHMET ARDOÇ	MURİ	1/3	100.00	35.00	65.00		1001 1	17805.00	5.15/2400			
7 37	842	16	MUSTAFA ALBAYRAK	SEBİT	1/3	100.00	35.00	65.00		1001 1	17805.00	5.15/2400			
8 37	847	11	MEZUR ALBAYRAK	MURİ	1/1	315.00	110.25	204.75		1001 1	17805.00	16.23/2400			
9 37	859	3	YASAR ALBAYRAK	HALİL	1/1	360.00	126.00	234.00		1001 1	17805.00	18.55/2400			
10 37	859	13	YASAR ALBAYRAK	HALİL	1/1	455.00	159.25	295.75		1001 1	17805.00	23.44/2400			
11 37	861	20	ONER ALBAYRAK	ASTIN	1/1	441.00	154.35	286.65		1001 1	17805.00	22.72/2400			
12 37	862	14	MUSA ALBAYRAK	HASAN	1/1	433.00	151.55	281.45		1001 1	17805.00	22.31/2400			
13 37	846	25	ÖSMAN ALTINSOY	ONER	1/1	300.00	105.00	195.00		1001 1	17805.00	15.46/2400			
14 37	834	9	ABDULLAH ALTUN	YERANIN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
15 37	839	1	RECEP ALTUN	AHMET	1/1	295.00	103.25	191.75		1001 1	17805.00	15.20/2400			
16 37	840	12	RECEP ALTUN	AHMET	1/1	295.00	103.25	191.75		1001 1	17805.00	15.20/2400			
17 37	845	24	RECEP ALTUN	AHMET	1/1	502.00	175.70	326.30		1001 1	17805.00	25.87/2400			
18 37	868	28	RECEP ALTUN	AHMET	1/1	280.00	98.00	182.00		1001 1	17805.00	14.43/2400			
19 37	846	12	MESET ALTUN	MEHMET	1/1	297.00	103.95	193.05		1001 1	17805.00	15.30/2400			
20 37	848	3	MEHMET ALTUN	MUHLIS	1/1	361.00	126.35	234.65		1001 1	17805.00	18.60/2400			
21 37	843	7	ABDURRAHMAN ARICI	FAHMET	1/1	450.00	157.50	292.50		1001 1	17805.00	23.19/2400			
22 37	835	9	MURİTTİN BULUT	HALİL İBRAHİM	1/2	225.00	78.75	146.25		1001 1	17805.00	11.59/2400			
23 37	835	9	AYŞE BULUT	ALTIOKMAN	1/2	225.00	78.75	146.25		1001 1	17805.00	11.59/2400			

Tablo 4.3.

KADASTRONUK			KAYIT MALIKININ			HESSE İŞARET İDEN				TESCİL EDİLEN PARSELİN				AÇIKLAMALAR	
SIRA NO	PATYA NO	ADA NO	ADI SOYADI	BADA ADI	HESSE NİSABİ	PAY	DOP	TANIS	PATYA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALIKIN HİSSESİ	Kadastro	İmar
24/37	848	1	HASAN BULUT	SALIH	1/1	275.00	96.25	178.75		1001	1	17805.00	14.17/2400		
25/37	848	11	MUSTAFA BULUT	SALIH	1/1	285.00	99.75	185.25		1001	1	17805.00	14.68/2400		
26/37	854	12	SEYKİ BULUT	İBRAHİM	1/2	155.50	54.42	101.08		1001	1	17805.00	8.01/2400		
27/37	854	12	MARUF KARAGÖZ	ALİ	1/2	155.50	54.42	101.08		1001	1	17805.00	8.01/2400		
28/37	842	6	HÜSEYİN ÇAĞLAYAN	NIYAZI	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
29/37	847	4	CEMAL ÇAKIRKAYA	İBRAHİM	1/1	285.00	99.75	185.25		1001	1	17805.00	14.68/2400		
30/37	842	3	CEMAL ÇİLDİR	MEHMET	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
31/37	845	8	İSMAIL ÇOLAKAĞAÇMAN	PAZLI	1/2	145.00	50.75	94.25		1001	1	17805.00	7.47/2400		
32/37	845	8	RAHİA ÇOLAKAĞAÇMAN	MUBARREK	1/2	145.00	50.75	94.25		1001	1	17805.00	7.47/2400		
33/37	842	19	HÜSEYİN DEĞİRMEN	MEHMET	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400		
34/37	843	6	MAKBULE DEĞİRMENÇİ	HANDİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
35/37	845	20	HASAN DEMİRCİOĞLU	MARUF	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400		
36/37	833	1	İZZETTİN DÖNMEZ	SABAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
37/37	843	2	İZZETTİN DÖNMEZ	SABAN	1/1	443.00	155.05	287.95		1001	1	17805.00	22.83/2400		
38/37	842	5	AKİP DÖNMEZ	NIYAZI	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
39/37	842	8	MEHMET EREN	CEVahir	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
40/37	846	2	CEVAT ERDAL	ALİ	1/1	390.00	136.50	253.50		1001	1	17805.00	20.10/2400		
41/37	842	4	SELMA KEDİNCİ	RAMAZAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		
42/37	846	15	RAMAZAN HANIMCI	HAKKI	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400		
43/37	845	4	SAYAS HUNCI	SİMİ	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400		
44/37	842	12	TEVATİK KARAYILAN	EMİN	1/1	295.00	103.25	191.75		1001	1	17805.00	15.20/2400		
45/37	842	13	HÜSEYİN KARAYILAN	TEVATİK	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400		
46/37	834	1	MEHMET KARİFEDÜC	YUNUS	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400		

**YİSCİLİK İSAS-
DAĞITIM ÇETVELİ**
(FAR PARSELİ SİRALI)

D.O.P.O. : 0.350000

Sayfa No : 3

SIRA NO	KADASTRON			KAYIT MALİKİNİN				HİSSE İSARET EDEN				TESCİL EDİLEN PARSELİN					AÇIKLAMALAR	
	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	PAY	DOP	TAHSİS	PAYTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİKİN HİSSESİ	AÇIKLAMALAR				
														Kadaströ	imar			
47 37	841	18	YILMAZ KARİPARDUC	CAFER	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400					
48 37	845	9	YALCIN KARTAL	BİNALI	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400					
49 37	833	15	İBRAHİM KAVAK	GÜZEL	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
50 37	841	9	MURATTIN KAYA	MUSTAFA	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
51 37	841	10	MURATTIN KAYA	MUSTAFA	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
52 37	852	21	AZİZ KAYGUSUZ	ABBAS	1/1	352.00	123.20	228.80		1001	1	17805.00	18.14/2400					
53 37	857	7	PATMA KAYGUSUZ	MUSTAFA	1/1	315.00	110.25	204.75		1001	1	17805.00	16.23/2400					
54 37	857	8	PATMA KAYGUSUZ	MUSTAFA	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400					
55 37	843	4	YAKUP KIRICI	HASAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
56 37	843	5	YAKUP KIRICI	HASAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
57 37	833	18	MEHMET KURT	RECEP	1/2	225.00	78.75	146.25		1001	1	17805.00	11.59/2400					
58 37	833	18	SULTAN KOC	OSMAN	1/2	225.00	78.75	146.25		1001	1	17805.00	11.59/2400					
59 37	844	3	MAZLİ KOEHRGÜLÜ	HÜSEYİN	1/1	308.00	107.80	200.20		1001	1	17805.00	15.87/2400					
60 37	846	8	HASAN KUCUK	İSMAIL	1/1	315.00	110.25	204.75		1001	1	17805.00	16.23/2400					
61 37	846	23	MURULLAH KUCUK	MAZİN	1/1	350.00	122.50	227.50		1001	1	17805.00	18.03/2400					
62 37	834	8	ASUR KURBANOGULU	HASAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
63 37	845	12	MUSTAFA KURBANOGULU	AHMET	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400					
64 37	842	20	GÜLSEL MUYLU	MUSTAFA NADİR	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400					
65 37	833	5	MEVLUT OFLAZ	BAZRAMALI	1/1	431.50	151.02	280.48		1001	1	17805.00	22.23/2400					
66 37	843	12	ÇETARİ LUTFİYE ÖZEN	CELALİTTİN	1/1	375.00	131.25	243.75		1001	1	17805.00	19.32/2400					
67 37	834	10	SABİT OSANMAZ	MAHMET	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400					
68 37	847	1	ÇETİN ÖZBAKIR	MEHMET	1/1	492.00	172.20	319.80		1001	1	17805.00	25.35/2400					
69 37	847	12	İBRAHİM ARSLAN	İBRAHİM	1/1	312.00	104.00	208.00		1001	1	17805.00	16.23/2400					

KADASTRON			KAYIT MALİKİNİN			HESAP İŞİMLERİ			TESCİL EDİLEN PARSELİN				ACTİKLAR	
SIRA NO	PAPTA NO	PARSEL NO	ADI SOFADI	BABA ADI	HISSE MİKTARI	PAY	DOP	YANIS	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	KIYAR (m²)	MALİKİN HİSSESİ	Kadastro İmar
70.37	846	9	KAHİR ÖZCAN	TAHIR	1/1	324.00	113.40	210.60		1001	1	17805.00	16.59/2400	
71.37	840	7	ARIFE ÖZMERCAN	MEHMET	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400	
72.37	843	11	HİDAYET ÖZTEL	SALİN ZEKİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400	
73.37	842	14	ABDULLAH PAÇA	MEHMET NİYAZI	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
74.37	845	21	BİNALİ PALI	RIZA	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
75.37	845	14	SULTAN ARACI	HASAN	1/1	285.00	99.75	185.25		1001	1	17805.00	14.68/2400	
76.37	845	7	HAYYA AYŞİN	MEHMET	1/1	439.00	153.65	285.35		1001	1	17805.00	22.62/2400	
77.37	845	11	ZAFER ADIGÜZEL	MEHMETALİ	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
78.37	854	1	ŞERİFTE CABLAH	ALİ	1/1	304.00	106.40	197.60		1001	1	17805.00	15.66/2400	
79.37	858	4	MEHMET PUMAR	İBRAHİM	1/1	360.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
80.37	866	11	DOĞAN SABUNCU	ÖMER	1/1	328.00	114.80	213.20		1001	1	17805.00	16.90/2400	
81.37	857	10	MUSTAFA SAGDUR	TURGUT	1/1	309.00	108.15	200.85		1001	1	17805.00	15.92/2400	
82.37	853	22	SAİT SAHAN	YUSUF	1/1	325.00	113.75	211.25		1001	1	17805.00	16.75/2400	
83.37	858	14	AYDUR SARAN	HÜSEYİN	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
84.37	859	11	USUK SİMBAL	ALİ	1/1	300.00	105.00	195.00		1001	1	17805.00	15.46/2400	
85.37	835	17	MUSTAFA SAHİN	HASAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400	
86.37	835	18	MUSTAFA SAHİN	HASAN	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400	
87.37	844	1	İSMAIL SAHİN	ETUP	1/1	396.00	138.60	257.40		1001	1	17805.00	20.41/2400	
88.37	847	6	SULTAN SAHİN	MUHAMMAD	1/1	317.00	110.95	206.05		1001	1	17805.00	16.33/2400	
89.37	847	7	EREN SAHİN	AHMET	1/1	296.00	103.60	192.40		1001	1	17805.00	15.25/2400	
90.37	854	14	HALİL İBRAHİM SAHİN	YUSUF	1/1	285.00	99.75	185.25		1001	1	17805.00	14.68/2400	
91.37	867	1	OSMAN SAHİN	BEKİR	1/1	440.00	154.00	286.00		1001	1	17805.00	22.67/2400	
92.37	871	1	AYSEL SAHİN	SÜREK	1/1	295.00	103.25	191.75		1001	1	17805.00	15.20/2400	

YİSCİLY İSAS
DAĞITIM ÇETVELİ
(FAR PARSELİ SIRA LI)

D.O.P.O. : 0.350000

Sayfa No : 5

RADASTRON				KAYIT MALİKİNİN				HİSSEYE İSABİT EDİN				TESCİL EDİLEN PARSELİN				AÇIKLAMALAR	
SIRA NO	PAYTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	PAY	DÖP	YAKSIS	PAYTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m²)	MALİKİN HİSSESİ	Kadastro	İmar	
93	37	871	12	AYSEL ŞAHİN	SUKRU	1/1	311.00	108.85	202.15		1001	1	17805.00	16.02/2400			
94	37	834	15	MEHMET SAKAR	SUKRU	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
95	37	834	16	HÜSŞİYİN SAKAR	SUKRU	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
96	37	834	18	ALİ SAKAR	SUKRU	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
97	37	851	6	MEHMET SAKAR	MUSTAFA	1/1	350.00	122.50	227.50		1001	1	17805.00	18.03/2400			
98	37	863	11	MEHMET SANDIKLI	HÜSŞÜ	1/1	343.00	120.05	222.95		1001	1	17805.00	17.67/2400			
99	37	839	4	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
100	37	839	5	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
101	37	839	6	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
102	37	839	7	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
103	37	839	8	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
104	37	839	9	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
105	37	839	10	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
106	37	839	11	LOGO YAZILIM SANAYETİCİ	LTÖSTİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
107	37	845	19	MEDİNE SEVİN SARAÇ	MUZAFFER	1/1	381.00	133.35	247.65		1001	1	17805.00	19.63/2400			
108	37	854	10	MEHMET SARAÇ	MEHMET	1/1	412.00	144.20	267.80		1001	1	17805.00	21.23/2400			
109	37	846	1	SADIK SARIKAS	İBRAHİM	1/1	503.00	176.05	326.95		1001	1	17805.00	25.92/2400			
110	37	846	21	SADIK SARIKAS	İBRAHİM	1/1	315.00	110.25	204.75		1001	1	17805.00	16.23/2400			
111	37	833	19	MAHmut SARIKAYA	ALİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
112	37	833	20	MAHmut SARIKAYA	ALİ	1/1	450.00	157.50	292.50		1001	1	17805.00	23.19/2400			
113	37	843	3	ARIF SARIKAYA	HALİM	1/1	443.00	155.05	287.95		1001	1	17805.00	22.83/2400			
114	37	854	30	MAHmut SARIKAYA	BEŞİR	1/1	280.00	98.00	182.00		1001	1	17805.00	14.43/2400			
115	37	843	2	MAHmut SARIKAYA	ARHET	1/2	265.00	92.75	172.25		1001	1	17805.00	13.65/2400			

Kadastral Ada ve parseller															
İmar	833 21	833 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Toplam
Parseli															
1	106.00	90.00													196.00
Bu ad.im.p	106.00	90.00													196.00
K.T.A	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Diger adal	-0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Im.Par.Top	106.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Kamulastir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Duz.Or.Pay	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Duz.Giren	106.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Girneyen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Senet Y.Ü.	106.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
CETVEL TANZİM EDEN								CETVEL KONTROL EDEN							
İsim	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	
İmar Uygulama Planı Tasdiki				Parselasyon Harita Tasdiki				İlanın Nefri				İlanın Tahtaya			
Belediye Meclisi		Bakanlık		Belediye Kucümeni / il idare Kurulu		Gazetesi		Gazetesi		Gazetesi		Asılması		İndirilmesi	
Tarih															
Sayı															

Kadastral Ada ve parseller																													
İmar	833 17	834 7	834 3	843 10	842 16	847 11	859 3	859 13	861 20	862 14	846 25	834 9	839 1	840 12	845 24	868 28	846 12	Toplam											
	172.04	172.04	172.04	172.04	114.62	120.41	137.62	173.90	168.55	165.51	114.69	172.04	112.77	112.77	191.92	107.05	113.51	17805.0											
2																		11200.0											
Bu ad. in. p	172.04	172.04	172.04	172.04	114.62	120.41	137.62	173.90	168.55	165.51	114.69	172.04	112.77	112.77	191.92	107.05	113.51	29005.00											
K.T.A	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00												
Diger adal	120.46	120.46	120.46	120.46	80.38	84.34	96.38	121.85	118.10	115.94	80.31	120.46	78.98	78.98	134.38	74.95	79.54												
Im.Par.Top	292.50	292.50	292.50	292.50	195.00	204.75	234.00	295.75	286.65	281.45	195.00	292.50	191.75	191.75	326.30	182.00	193.05												
Kamulastir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--												
Duz.Or.Pay	157.50	157.50	157.50	157.50	105.00	110.25	126.00	159.25	154.35	151.55	105.00	157.50	103.25	103.25	175.70	98.00	103.95												
Duz.Giren	450.00	450.00	450.00	450.00	300.00	315.00	360.00	455.00	441.00	433.00	300.00	450.00	295.00	295.00	502.00	280.00	297.00												
Girneyen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00												
Senet Y.Ö.	450.00	450.00	450.00	450.00	300.00	315.00	360.00	455.00	441.00	433.00	300.00	450.00	295.00	295.00	502.00	280.00	297.00												
CETVEL TANIM EDEN										CETVEL KONTROL EDEN										CETVEL TASTIK EDEN									
İsim		Tarih		İnşa		İsim		Tarih		İnşa		İsim		Tarih		İnşa													

1002 NOLU İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ

İmar		Kadastral Ada ve parseller																			
Parseli	852 2	851 3	834 4	834 5	847 13	848 4	853 9	852 1	853 2	854 21	854 20	854 9	847 8	854 24	853 12	855 2	Toplam				
1	165.51	118.12	172.04	172.01	120.41	133.80	152.51	165.90	114.69	114.69	117.73	117.73	139.91	120.80	114.69	119.27	121.55				
2																	7221.00				
Bu ad.im.p	165.51	118.12	172.04	172.01	120.41	133.80	152.51	165.90	114.69	114.69	117.73	117.73	139.91	120.80	114.69	119.27	121.55				
K.T.A	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
Diger adal	115.94	82.73	120.46	120.49	84.34	93.70	106.84	116.20	80.31	80.31	82.47	82.47	97.99	84.60	80.31	83.53	85.15				
İm.Par.Top	281.45	200.85	292.50	292.50	204.75	227.50	259.35	282.10	195.00	195.00	200.20	200.20	237.90	205.40	195.00	202.80	206.70				
Kamulaştir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--				
Düz.Or.Pay	151.55	108.15	157.50	157.50	110.25	122.50	139.65	151.90	105.00	105.00	107.80	107.80	128.10	110.60	105.00	109.20	111.30				
Düz.Giren	433.00	309.00	450.00	450.00	315.00	350.00	399.00	434.00	300.00	300.00	308.00	308.00	366.00	316.00	300.00	312.00	318.00				
Girmeyen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
Senet Y.Ö.	433.00	309.00	450.00	450.00	315.00	350.00	399.00	434.00	300.00	300.00	308.00	308.00	366.00	316.00	300.00	312.00	318.00				
CETVELİ TANZİM EDEN					CETVEL KONTROL EDEN					CETVEL TASTIK EDEN											
İsim		Tarih		İmza		İsim		Tarih		İmza		İsim		Tarih		İmza					

1007 NOLD INAR ADASI DAGITIM CETVELI

[illegible]

1004 NOLU İMAR ADASI DAĞITIM CETVELİ																								
İmar	Kadastro Ada ve parseller																							
	Parseli	852 10	852 9	853 28	853 17	864 15	852 4	852 6	852 12	852 13	853 24	858 11	863 12	853 16	870 14	870 17	870 5	847 5	864 14	846 19	842 18	1000 1	Toplam	
1		110.09	114.69	118.88	112.78	114.69	114.69	110.09	172.03	99.37	108.94	160.94	138.00	112.78	109.72	114.69	134.94	114.31	114.69	123.47	114.69	5085.53	7500.00	
Bu ad. ix. p		110.09	114.69	118.88	112.78	114.69	114.69	110.09	172.03	99.37	108.94	160.94	138.00	112.78	109.72	114.69	134.94	114.31	114.69	123.47	114.69	5085.53	7500.00	
K. T. A		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
Diğer adal		77.11	80.31	83.27	78.97	80.31	80.31	77.11	120.47	69.63	76.31	112.71	96.65	78.97	76.83	80.31	94.51	80.04	80.31	86.48	80.31	44116.54		
İm. Par. Top		187.20	195.00	202.15	191.75	195.00	195.00	187.20	292.50	169.00	185.25	273.65	234.65	191.75	186.55	195.00	229.45	194.35	195.00	209.95	195.00	49202.08		
Kanulastır		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
Düz. Or. Pay		100.80	105.00	108.85	103.25	105.00	105.00	100.80	157.50	91.00	99.75	147.35	126.35	103.25	100.45	105.00	123.55	104.65	105.00	113.05	105.00	26493.43		
Düz. Giren		288.00	300.00	311.00	295.00	300.00	300.00	288.00	450.00	260.00	285.00	421.00	361.00	295.00	287.00	300.00	353.00	299.00	300.00	323.00	300.00	75695.50		
Giraeven		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
Senet Y.Ö.		288.00	300.00	311.00	295.00	300.00	300.00	288.00	450.00	260.00	285.00	421.00	361.00	295.00	287.00	300.00	353.00	299.00	300.00	323.00	300.00	75695.50		
CETVELİ TANZİM EDEN												CETVEL YASIT K EDEN												
İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	İsin	Tarih	İza	
İmar Uygulama Planı Tasditi												İmarın Tahtaya												
Belediye Meclisi												Asılması												
Bakanlık												Gazetesi												
Belediye Encümeni / İl İdare Kurulu												Gazetesi												
Tarih																								
Sayı																								

5. SONUÇLAR

2.Dünya savaşı ve 1950' den sonra başlayan kentleşme olgusu,içinde bulunduğumuz yüzyılda olağanüstü bir boyut kazanmıştır. Sanayileşme hareketleri ile başlayan kırdan kente göç ve aşırı nüfus artışı gelişmekte olan ülkeleri hazırlıksız yakalamıştır.Önlenemeyen göç ve hızlı nüfus artışı kentlerde konut sorununa neden olmuş, mevcut konut stoklarının yetersizliği ve göçle gelen dar gelirli ailelerde konut üretilmemesi sonucunda yasadışı yapılaşma süreci başlamıştır.

Yasadışı yapılaşma süreci; önceleri masum barınma amacıyla yapılan gecekonduyla kentte varlıklarını hissettirmiş, konut açığının kapatılmasında etkin bir rol oynayarak kentte yeni yerleşmeleri ve gelişme alanlarını oluşturarak yeni bir konut tipolojisi sergilemiştir.Ancak başlangıçtaki masumiyetini kısa sürede yitiren gecekondu ve gecekondulaşma olgusu göçen kitlenin kentteki kalıcılığını ve kentten daha çok rant elde etmek amacıyla mekansal ve yasal dönüşümü ile yeni bir süreci hisseli bölüntülü alan ve yapılaşmasını- başlatmıştır.Günümüzde bir dönem büyük kentlerimizde yer alan derme-çatma gecekondu bölgeleri artık yerini kentin gelişme alanlarında çok katlı yapılaşmalara bırakarak, yasadışı gecekondu konumundan çıkarak yapılaşmada yasadışı olmakla beraber toprakta yasal boyutu ile hukuksal tabanda yer bulmuştur.Kentlerde kamu toprağının azalması ve değeri artan toprağın tek başına elde etme zorluğu üzerine göçerler özel mülkiyete dayalı hisseli parseller üzerinde sınır tanımayan kurallarla kendi inisiyatifleri-maddi olanakları doğrultusunda yapılaşma başlatmışlardır.

Geçen 50 yıl içerisinde yasadışı yapılaşmalarla gerek gecekondu gerekse hisseli bölüntülü alanlar üzerinde oluşan yapılarla, kimliğini yitirmiş, planlı olarak büyüme ve gelişme özelliğini sürdüremeyen kentlerde çevre sorunları ile ekolojik dengeyi de yok eden bir süreç yaşanmaktadır.

Bugüne kadar yasadışı yapılaşma sorununa değişik platformlarda değişik bakış açılarıyla çözüm üretilmeye çalışılmıştır.Sorunun en önemli nedeninin göç olduğu, göçün önlenmesiyle sorunun çözüleceği üzerinde durulmuş ancak kısa bir sürede alınan önlemlerle göçün durdurulamıyacağı anlaşılmıştır.Göçün yasaklanması,durdurulması mümkün değildir.Çünkü göçü salt bir nüfus hareketi olarak değerlendirip ekonomik ve toplumsal boyutunu gözardı ederek yasaklarla veya temennilerle çözüm aramak,sorunu sadece kabul etmek anlamına gelmiştir.

Yapılan bir araştırma bunu dahada somutlaştırmaktadır.Türkiye genelinde uzman doktor dağılımındaki oran 6435 kişi/doktor iken bu oran İstanbul'da 4501, Van'da 28252 dir.Bu rakamlar da bize önümüzdeki yıllarda daha çok sayıda insanın, kentsel hizmet ve olanaklarından yararlanmak isteyeceğini anlatmaktadır. (5.1)

Göçle gelen, konut sorunu, kendi iş güçleri-birikimleri ve sosyal yapılarıyla “Gecekondu”da, işsizliği ise yine kendilerince “Marjinal Sektörü” oluşturarak çözmüşlerdir. Sonuçta büyük kentlerin %60-75 oranında yasadışı yapılaşmasıyla kent yerleşiminde, %10-15’ lik bir oranda marjinal sektör ile ekonomik yapıda varlıklarını kabul ettirmişlerdir.

Göçler kendi sorununa kendisi çözüm bulmuş, merkezi ve yerel yönetimler ise bu süreçte yasak koyarak, yapımlarını engelleyemediği gecekonduarda yıkımlar gerçekleştirerek ve sonuçta varlığını kabul etmek zorunda kaldığı gecekonduyu, af yasaları ile mülkiyet hakkını yasallaştırarak, kendi ölçeklerinde sorunun çözümüne katkıda bulunmuşlardır. Yıkım; yeniden yasadışı yapılaşmayı, af yasaları ile tapu verilmesi ise bölgede yapılabilecek bütüncül planlama çalışmalarının önünü kapamış, bir anlamda da gecekondu yapmayı düşünen kişileri özendirmiştir.

Günümüzde yasadışı yapılaşmalar, kentte göç hareketlerinin baskısı ötesinde, kent topraklarını yağmalayarak kent rantını paylaşma şekline dönüşmüştür. Yeni bir sektör oluşturan arsa spekülâtorleri gecekonduyu ticaretleştirmiş, kent gelişme alanlarını, imar dışı alanları spekülasyon amaçlı yollarla elde ederek satmış ve kentlerimizin bir anlamda kendilerince biçimlenmesini sağlamışlardır. (5.2)

Çözüm olarak çıkarılan yasalar ise tüm bu gerçekleri yok sayarak sorunu çözmek yerine mevcut yapılaşmayı yasal hale getirmiş, süreci sağlıklılaştıracak hiçbir katkıda bulunmamış, 2981 ve 3290 sayılı Af Yasaları’yla getirilen “İslah İmar Planı” kavramıyla da “planlı bir yasadışı yapılaşma süreci” başlatılmıştır. İslah İmar Planı; kentlerin plandışı alanlarını kentle bütünleştirerek, planlanan alan içerisinde yerleşecek nüfus da göz önünde bulundurularak gerekli sosyal ve teknik alt yapı getirmeyi amaçlamıştır. Ancak uygulamada mevcut yapılaşmayı yasallaştırarak tapu vermekten başka klasik plan sürecini ortadan kaldırarak, mevcut yapılaşmaya artı bir yoğunluk getirerek, kentlerin gelişme alanlarını geri dönülmez bir yapılaşmayla başbaşa bırakmıştır.

Hala günümüzde seçim dönemlerinde yasadışı yapılaşmayı görmezlikten gelerek, teşvik edercesine “siz yapın, biz tapularınızı veririz” vaatleri ile merkezi ve yerel yönetimler yasadışı yapılaşmaları ellerindeki en büyük seçim yatırımı olarak görmektedirler.

Sonuçta kırsal alanlardaki sorunları çözemeyen siyasi iktidarlar, göç ve gecekondulaşmayı yararlanılması gereken bir olgu olarak kullanmışlardır. Göç ile kente gelen nüfusa, ucuz ve yedek iş gücü olarak bakılmış, bütünüyle olmasa da tüketimde nefes almaları sağlanmıştır. Kaçak yapılar, yerleşmelere göz yumulmuş, aflarla desteklenmiş, örgütlenerek baskı grubu olmalarına izin verilmiş, hemşehri mahalleleri

siyasi cemaatlerin mahallelerine dönüşürken bir yandan hızla yenileri kurulmaya başlamış ve girilemeyen yerleşmeler olmuştur. (5.3)

Yasadışı yapılaşma olgusunu; yaratan nedenleri, neden-sonuç ilişkisi, tüm somut gerçekleri bir tarafa bırakarak, sadece o günkü mevcut sorunu çözmeyi amaçlamak, tüm büyük kentlerimizde ve özellikle İstanbul'da zamanın ve çok önemli çözüm olanaklarının yitirilmesine neden olmuştur. İstanbul genelinde yaklaşık dakikada 1 kişinin kent nüfusuna katıldığı, günde 200-250 yasadışı konut yapıldığı ve $\frac{3}{4}$ 'ü plansız alanlardan oluşan kentin sorunlarına çözüm bulunabilmesi için zaman kalmamıştır.

Planlama boyutunu bir bütün olarak ele alıp ülke planlamasından, kent ölçeğinde imar planlarına kadar çeşitli planlama boyutunda bütüncül planlarla çözüm yolları önerilebilir.

Bunun yanında ülke ölçeğinde yönetsel düzenlemelere gidilerek merkezi ve yerel yönetimler arasında daha güçlü bir koordinasyon kurularak eşgüdümlü çalışmalar sağlanmalıdır. Siyasi açıdan gerek merkezi gerek yerel yönetimler ülke ve kent bütününde yasadışı yapılaşmalara ödün vermeyecek biçimde, her gelen siyasi iktidarın kendi politikaları paralelinde olmayan bir devlet politikası kararı oluşturulması ve uygulanması temel ilke olarak benimsenmelidir.

İmar planlarının sağlıklı bir biçimde uygulanabilmesi için, yine ülke ölçeğinde uygulanabilecek arsa politikaları üretilmesi zorunluluğu vardır. Bu yaklaşım plan sürecinin iyileştirilmesi ve planın çıkarlara dayalı anlamsız ve zamansız değişikliklere uğramaması yönünde önemli bir güvence oluşturacaktır.

Ancak ülke ölçeğinde alınacak ve uygulanacak düzenlemelerin orta ve uzun vadede olması, her geçen toprakları yağmalanan ve yok edilen kentlerde, acil çözüm önerileri ile sorunlara yaklaşma gereğini ortaya çıkarmıştır. Konu yasadışı yapılaşmalar ve gelişmeler olduğunda her kenti, her bölgeyi ve her konuyu homojen kabul etmek mümkün değildir. Çözüm ise çeşitlenen bu sorunlar ve sosyal alışkanlıklar doğrultusunda farklı yaklaşımlarla konu ele alınarak bir anlamda noktasal çözümlerle bütüne doğru gidilmelidir.

Yasadışı yapılaşmış alanların planlanmasında, alan bir bütün olarak ele alınarak alt yapısından konut mimarisine kadar çözülmüş imar planları ile beraber projelendirilmelidir. Projelendirme ise güçlü finans kaynakları ve bu alanlarda yaşayan halkın katılımı ile gerçekleştirilebileceği öncelikli kabul olmalıdır.

Yasadışı yapılaşmış alanların planlamasında kat mülkiyeti esaslı düzenlemeler çerçevesinde yasal engellerin (kat maliklerinin muvafakatının sağlanması) kaldırılması ile alt ve üst yapı itibariyle sağlıksız yapılaşmaların engellenmesi hızlandırılabilir.



KAYNAKÇA

- ADAM, M., 1977, Gecekondu Potansiyelinden Yararlanacak Bir Endüstriyel Konut Üretim Süreci, TÜBİTAK-YAE Yay., Ankara
- AKKAYAN,T,1979, Göç ve Değişme, Edebiyat Fakültesi Basımevi, İstanbul
- AKTAN, A., 1986, Mülkiyet Olgusu ve Anakent Planlama Modeli Kapsamında Hisseli Mülkiyetin İrdelenmesi, Bakırköy Örneği, YÜ, İstanbul
- ANA BRITANNICA , 1988, Cilt12, AnaYayıncılık, İstanbul
- ARSLAN,R., 1974, İstanbul Kentleşme Sürecinde Yapısal Değişme, Sosyoloji Konferansları
- ARSLAN, R.,1989, Gecekonduunun Evrimi, Mimarlık 89/6 Ankara, TBMMO, Mimarlar Odası, Gelişim Yay.
- ARSLAN, R., 1993, Kent Planlamasında Değerlendirme Teknikleri, YTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı İşliği, İstanbul
- ARU, K A., 1980,Yerleşmeler ve İskan Politikası DersNotları,İstanbul,İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi
- AYSU, E., 1984, İstanbul Anakent Alanında Kentçi Devingenlik Örüntüsü Üzerine Bir Deneme, İstanbul, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi
- AYSU, E., 1990, Şehir Planlamasında Yoğunluk, Yıldız Üniversitesi Matbaası, İstanbul
- BİLGİN, İ., 1992, Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Dr.Tezi, YÜMFED Yay. İstanbul
- BİNPB, 1972 Konut Sektörü Planlama Grubu Arşivi
- BİRATES, İ., 1990, Konut Sorunu İçinde Kooperatifler ve Bu Sistemin Kent Formuna Etkileri, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- ÇETİNER, A.,1991, Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, Doç. Tezi, İstanbul, İTÜ Matbaası
- DİE., 1990, Genel Nüfus Sayımı, DİE Matbaası,Ankara
- DPT, 1963, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Ankara :T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası
- DPT., 1968, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara : T.C Başbakanlık Devlet Matbbası
- DPT., 1973, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT. Yay, Ankara: T.C Başbakanlık Devlet Matbbası
- DPT, 1978, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara TC Başbakanlık Devlet Matbaası
- DPT, 1985, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara TC Başbakanlık Devlet Matbaası
- DPT, 1990, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) Yayın No:DPT: 2174, Ankara
- DOXIADIS, C.A., 1968, Ekistics, An Introduction To The Science of Human Settlements, Hutchinson of London
- EKİNCİ,O.,İstanbul'u Sarsan On Yıl,Anahtar Kitaplar Yayınevi,1994,S.32

- ERDER,S.,İstanbul'a Bir Kent Kondu,Ümraniye,Memleket İletişim Yayınları,1996,İst.,S.4-31-40
- ERGUN, N., 1990, Gecekondu Islah Bölgelerinin Yeniden Planlanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Dr Tezi,İst.
- GÖRGÜLÜ , Z., 1982,İstanbul Metropolitan Alanında Gecekondu Önleme Bölgelerinin Mekansal Konumları ve Fizik Mekan Çözümleri,YÜ, Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
- GÖRGÜLÜ, Z.,1993, Hisseli Bölüntülü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi İşliğı, MF-ŞBP 93.055, İstanbul
- GÜNDÜZ, S., "Gecekonduların %70'i Üç Büyük Kentte", İstanbul, Cumhuriyet Gazetesi, 5.8.1988
- HABİTAT II, 1995, Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı Taslak, Türkiye Ulusal Komitesi, İstanbul
- İ.İ.B., 1968 775 Numaralı Gecekondu ve Uygulama Yönetmeliğı İ.İ.B. Mesken Genel Müdürlüğü Gecekondu İşleri Dairesi-1, Ankara
- İ.İ.B., 1970, Mesken Genel Müdürlüğü Çalışma Raporu, İ.İ.B. Yayınları Ankara
- İ.İ.B., 1974, Mesken Genel Müdürlüğü, Türkiye'de Konuta İlişkin İstatistik Veriler, İstatistik Serisi 2, Ankara, İ.İ.B. Yayınları
- İ.B.B.,1979, Afet İşleri ve Mesken Genel Müdürlüğü Çalışmaları, Ankara, İ.B.B: Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Yayını
- İ.B.B., 1985, Gecekondu Islah, Önleme ve Tasfiye Bölgelerinin Alanları ve Plan Durumları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü Arşivi
- İ.B.B.,1992, Gecekondu Af Başvuruları ve Tapu Tahsis Sayısı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü Arşivi
- İ.B.B., 1992, İstanbul Belediyesi'nin İmar Planları İmar Uygulamaları Gecekondu Sorunları ve Önerileri, İstanbul Belediye Basımevi
- KAPTAN, H.,1980, "Türkiye'de Kentleşme Olgusunun Genel Yapım İçinde İstanbul Metropolitan Alanına Bakış", Akdeniz Kentler Birliğı Konferansına Verilen Bildiri, 12.5.1980
- KAPTAN,H., 1993, İmar Planları Yasal Sistemi İçinde Islah Planlarının Yeri ve Uygulama Yöntemleri, YTÜ, Mim. Fak., Şehir ve Bölge Pl. Bl., İstanbul
- KARAKAŞ, N.,1990, İstanbul ve Çevresinde Kurulmuş veya Kurulmakta Olan Yeni Uydu Kentlerin Arazi Kullanış Politikalarının Kıyaslanması, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- KARPAT, K., 1973, Gecekondu Sorunu Üzerine, ODTÜ Mim. Fak. Yay., Ankara
- KAYABAŞI, T., 1978, Kentsel Alanların Hisseli Tapu Yoluyla Bölünme Olgusu, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi-15, İstanbul
- KELEŞ, R., 1961, Şehir ve Bölge Planlaması Bakımından Şehirleşme Hareketleri, A.Ü. SBF Yay., No:122-124, Ankara
- KELEŞ, R., 1982, Nüfus, Kentleşme, Konut ve Kooperatifleri, Konut 81, Kent-Koop. Yay., Ankara

- KELEŞ, R., 1983, 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut, ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, İstanbul
- KELEŞ, R., 1993, Kentleşme Politikası İmge Yayınevi, Ankara
- KEREM, Z., 1993, Gecekondulaşma Sürecinin İncelenmesi: Alibeyköy’de Bir Alan Çalışması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Dr Tezi, İst.
- KILINÇASLAN, I., 1974, Büyük İstanbul Şehrinde Hizmetler ve Belediye Giderleri Üzerine Bir Deneme, İstanbul, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fak.
- KILINÇASLAN, I., 1981, İstanbul Kentleşme Sürecinde Ekonomik ve Mekansal Yapı İlişkileri, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Yay., İstanbul
- KIRAY, M., 1969, “1950-65 Döneminde Gelir Dağılımında Meydana Gelen Değişmeler Bildirisi Üstüne Düşünceler” Mimarlık Semineri, Ankara, Elastiri-6
- KISTIR, R., 1981, Kentsel Gelişme Potansiyelinin (KGP) Belirlenmesinde Bir Yöntem: Ekolojik Yaklaşım, Dr. Tezi , Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, Trabzon
- KONUT ‘82, KENTKOOP., 1982, 1982 Yılında Konut Sektörü Dünya’da, Türkiye’de Kentleşme, Konut Sorunu ve Toplu Konut Konut İstatistikleri
- NAZIM PLAN BÜROSU, 1995, 1/50000 İstanbul Metropoliten Alan Alt bölge Nazım Planı Analitik Çalışması
- ODYAKMAZ, N., 1993, İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul
- ÖNER, Ö., 1993, Ümraniye’den İstanbul’a, Planlama ve Yerleşim Sorunları, Tasarım Matbaacılık, İstanbul
- ÖZBERK, E., 1984, Nazım Plan Çerçevesinde 2981 sayılı Yasaya Bakış, (Seminer Notu) YÜ Harita Kadastro Fakültesi, İstanbul
- ÖZSOY, A., 1983, Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerinin Analizi Doktora Tezi, İTÜ, İstanbul
- PAYNE, G., K., 1977, Urban Housing in the Third World, Leonard Hill, London
- PAYNE, G., K., 1984, Low-Income Housing in The Developing World, The Role of Sites and Service and Settlement Upgrading, Payne G. K., Avon: Bath Press
- PÜSKÜLLÜOĞLU, A., 1979, Öz Türkçe Sözlük, Bilge Yayınevi, Ankara
- RAKODI, C., 1987, Land, Layouts and Infrastructure in Squatter Upgrading, Cities Vol 4, England: Butterworth and Co. Ltd
- Resmi Gazete, 1966, 775 sayılı Gecekondu Yasası, Yay. Sayı: 12362 Tarih: 20.07.1966,
- Resmi Gazete, 1969, 1164 Sayılı Yasa, Sayı: 13195, Tarih: 10.05.1969
- Resmi Gazete, 1981, Sayı: 17396 Tarih: 10 .Temmuz .1981
- Resmi Gazete, 1983, 2805 Sayılı Yasa, Kabul Tarihi: 16.3.1983, Sayı: 17994
- Resmi Gazete, 1984, 2981 Sayılı Yasa, Tarih: 8.3.1984, Sayı: 18335
- Resmi Gazete, 1984, Sayı: 18344 Tarih: 17 .Mart .1984
- Resmi Gazete, 1985, 3194 sayılı İmar Kanunu, Sayı: 18749, Tarih: 9. Mayıs. 1985
- Resmi Gazete, 1985, 250 Sayılı Yasa, Sayı: 18863 , Tarih: 9.09.1985,
- Resmi Gazete, 1985, 247 Sayılı Yasa, Sayı: 18871, Tarih: 11.06.1985,

- Resmi Gazete, 1986, 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştiren ve Bazı Maddeleri Eklenen 2981 sayılı Kanunun Uygulamasına Dair Yönetmelik, Tarih: 23.07.1986, Sayı: 19173
- Resmi Gazete, 1989, Sayı: 20302, Tarih: 4.10.1985,
- SABAH GAZETESİ, 25.6.1994
- SEWELL, G.H., 1964, Squatter Settlements In Turkey Analysis of a Social, Political and Economic Problem, MIT Press
- SEZAL, I., 1992, Şehirleşme, Ağaç Yayıncılık, İstanbul
- SÖNMEZ, M., Milliyet Gazetesi, 1-Aralık-1995
- SPO., 1986, New Emphasis on Structural Change in The Urban Sector, İstanbul, U.N. Commission on Human Settlements 9 th Session
- SUHER, H., 1995, Türkiye’de Kentleşme, Yeni yüzyıl, İstanbul
- ŞENYAPILI, T., 1981, Gecekondu-Çevre İşçilerinin Mekanı, ODTÜ Mimarlık Fak., Ankara
- T.C. 1961 Anayasası.,
- T.C. 1982 Anayasası., 1995, Say Yayınları, İstanbul, s.68
- TEKELİ, I., 1976, Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir, Cem Yayınevi, İstanbul
- TEKELİ, İ., 1982, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Turban Kitabevi Yay., Ankara
- TMMOB, 1986, Barınaksızlara Konut Kongresi, Dünya Ozalit, İstanbul
- TOKER, B., 1992, “Türkiye’de 16. Dünya Şehircilik Günü” Kollokyumu’nda Sunulan Bildirinin Metni, 4.11.1992
- TOKER, B., 1994, İstanbul’a Göç: Bir şehrin Karakter Değişimi, 22 Aralık 1994 günü Bogaziçi ve Mimar Sinan Üniversitelerinin düzenlediği sempozyum bildirisi
- TOKMAN, Y., 1986, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, (29-30 Mayıs 1986 Trabzon), AÜ SBF Yay:560, Basın-Yayın Yüksekokulu Basımevi, Ankara
- TÜRK DİL KURUMU, 1988, Türkçe Sözlük, Türk Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara
- ÜNAL, E., 1995, Sabah Gazetesi, 29.6.1995
- ÜNAL, T., 1987, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, (29-30 Mayıs 1986 Trabzon), AÜ SBF Yay:560, Basın-Yayın Yüksekokulu Basımevi, Ankara
- VIDİNLİOĞLU, N., 1980, Şehir Planlama Süreci ve Yasal Sistem, İTÜ Şehircilik Enstitüsü 8. Danışma Kuruluna Verilen Bildiri, İstanbul
- YASA, I., 1966, Ankara’da Gecekondu Aileleri, S.S.Y.Bakanlığı, Sosyal Hizmet Gn.Müd. Yay., Ankara
- YAPI DERGİSİ, Sayı: 136, Mart 1993
- YAPI DERGİSİ, Sayı: 138, Mayıs 1993
- YAVUZ, F., 1978, Şehircilik, Sorunları Uygulama ve Politika, Ankara Ün., SBF. Yay., No:415
- YTÜ Döner Sermaye İşletmeleri Planlama Grubu, 1995, Ümraniye Çakmak Mah. Sosyo-Ekonomik Yapı ve Fizik Mekan Çözümleme Çalışması Planlama Yaklaşımı İlke-Kararı Raporu

EKLER

1.BÖLÜMÜN NOTLARI

1. KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.382-383
2. SÖNMEZ, M., Milliyet Gazetesi, 1-Aralık-1995, s.20
3. İ.İ.B., 1974, Mesken Genel Müdürlüğü, Türkiye’de Konuta İlişkin İstatistik Veriler, İstatistik Serisi 2, Ankara, İ.İ.B. Yayınları
4. ARSLAN, R., 1989, Gecekonduunun Evrimi, Mimarlık 89/6 Ankara, TBMMO, Mimarlar Odası, Gelişim Yay., s. 34-37
5. TOKER, B., 1994, İstanbul’a Göç: Bir şehrin Karakter Değişimi, 22 Aralık 1994 günü Bogaziçi ve Mimar Sinan Üniversitelerinin düzenlediği sempozyum bildirisi, s.1
6. TOKER, B., 1994, y.a.g.e., s.2
7. GÖRGÜLÜ, Z., 1993, a.g.e., s.18



2. BÖLÜMÜN NOTLARI

- 2.1. TOKER, B., 1992, “Türkiye’de 16. Dünya Şehircilik Günü” Kollokyumu’nda Sunulan Bildirinin Metni, 4.11.1992, s.3
- 2.2. DİE, 1990, Genel Nüfus Sayımı, DİE Matbaası, Ankara
- 2.3. Nazım Plan Bürosu, 1995, 1/50000 İstanbul Metropolitan Alan Altbölge Nazım Planı, s.3.18
- 2.4. AYSU, E., 1984, İstanbul Anakent Alanında Kentiçi Devingenlik Örüntüsü Üzerine Bir Deneme, İstanbul, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi
- 2.5. ARSLAN, R., 1974, İstanbul Kentleşme Sürecinde Yapısal Değişme, Sosyoloji Konferansları
- 2.6. KILINÇASLAN, I., 1981, İstanbul Kentleşme Sürecinde Ekonomik ve Mekansal Yapı İlişkileri, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Yay., İstanbul, s. 245
- 2.7. Sabah Gazetesi, 25.6.1994
- 2.8. GÖRGÜLÜ, T., GÖRGÜLÜ, Z., “Bir Avrupa Metropolü olarak, İstanbul’un Değişimi, Gelişimi ve Kimliği”, 14-17 Temmuz 1993 Tarihinde Polonya’nın Lodz Kenti’nde Düzenlenen 7. AESOP Kongresinde Sunulan Bildiri, İst.-1993, S.10
- 2.9. 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alanı Alt Bölge Nazım Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, İst., 1995, S.4, S.32
- 2.10. EKİNCİ, O., İstanbul’u Sarsan On Yıl, Anahtar Kitaplar Yayınevi, 1994, S.32
- 2.11. İstanbul Metropolitan Alanı Alt Bölge Nazım Plan Raporu, a.g.e, S.13
- 2.12. ÜNAL, E., Sabah Gazetesi, 29.6.1995
- 2.13. ŞENYAPILI, T., 1981, Gecekondu-Çevre İşçilerinin Mekanı, ODTÜ Mimarlık Fak., Ankara, s.176
- 2.14. Ana Britannica, 1988, Cilt12, AnaYayıncılık, İstanbul, s.73
- 2.15. KILINÇASLAN, I., 1974, Büyük İstanbul Şehrinde Hizmetler ve Belediye Giderleri Üzerine Bir Deneme, İstanbul, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fak.
- 2.16. İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Arşivi
- 2.17. BİNPB, 1972 Konut Sektörü Planlama Grubu Arşivi
- 2.18. KAPTAN, H., 1980, “Türkiye’de Kentleşme Olgusunun Genel Yapım İçinde İstanbul Metropolitan Alanına Bakış”, Akdeniz Kentler Birliği Konferansına Verilen Bildiri, 12.5.1980
- 2.19. GÖRGÜLÜ, Z., 1982, İstanbul Metropolitan Alanında Gecekondu Önleme Bölgelerinin Mekansal Konumları ve Fizik Mekan Çözümleri, YÜ, Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü s.18
- 2.20. AKTAN, A., 1986, Mülkiyet Olgusu ve Anakent Planlama Modeli Kapsamında Hisseli Mülkiyetin İrdelenmesi, Bakırköy Örneği, YÜ, İstanbul, s.41
- 2.21. Nazım Plan Bürosu, 1995, 1/50000 İstanbul Metropolitan Alan Altbölge Nazım Planı Analitik Çalışması

- 2.22. GÜNDÜZ, S., “Gecekonduların %70’i Üç Büyük Kentte”, İstanbul, Cumhuriyet Gazetesi, 5.8.1988
- 2.23. Yapı Dergisi, 1993, Sayı: 136, Başkent Ofset İstanbul s.12
- 2.24. İstanbul Metropolitan Alanı Alt Bölge Nazım Plan Raporu, a.g.e, S.329
- 2.25. ERDER, S., İstanbul’a Bir Kent Kondu, Ümraniye, Memleket İletişim Yayınları, 1996, İst., S.4-31-40
- 2.26. ÖNER, Ö., 1993, Ümraniye’den İstanbul’a, Planlama ve Yerleşim Sorunları Tasarım Matbacılık, s.1
- 2.27. Nazım Plan Bürosu, 1995, a.g.e., s.19
- 2.28. Nazım Plan Bürosu, 1995, Analitik Çalışmalar
- 2.29. ÖNER, Ö., 1993, a.g.e., s.15
- 2.30. ÖNER, Ö., 1993, a.g.e., s.4
- 2.31. İstanbul Metropolitan Alanı Alt Bölge Nazım Plan Raporu Analitik Çalışmaları Mimarlık Fak.Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Proje-4 Çalışma Raporu



3. BÖLÜMÜN NOTLARI

- 3.1. Resmi Gazete, 1985, İmar Planı, Yapılması ve Değişikliğine Ait Esaslara Dair Yönetmelik
- 3.2. ŞENGÜL, T., 1986, Yeni İmar Mevzuatı ve Kent Planlaması, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (29-30 Mayıs/1986), İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması; Ank. Ün. Siyasal Bilg. Fak. Yayınları: 560, S. 4.41.42,
- 3.3. ÜNAL, Yücel, 1986 XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (29-30 Mayıs/1986) İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması; Ank. Ün. Siyasal Bilg. Fak. Yayınları: 560, S. 4., S. 22-23, Trabzon
- 3.4. ODYAKMAZ, N., 1993, İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, S. 156



4.BÖLÜMÜN NOTLARI

YEŞİL, M.1995 “Tapu İşlemleri Uygulaması ve Mevzuatı”

DÖRTGÖZ, G. 1995 “Gayri Menkul Mevzuatı”



5. BÖLÜMÜN NOTLARI

5.1 ŞAHİNLER, D.,1996,Bir Sosyal Planlama Konusu Olarak Gecekonduya NasılYaklaşmalı, Yapı Dergisi-177, Yapı Endüstri Merkezi,S.26

5.2 YİĞİT, E.,Gecekonduunun 50.Yılı,Milliyet Gazetesi,24 Eylül 1996,S.26

5.3 GÖRGÜLÜ, Z., 1993,Hisseli Bölüntülü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi İşliğı, MF-ŞBP 93.055, İstanbul, S.82



ÖZGEÇMİŞ

Doğum Tarihi: 10.03.1963

Doğum Yeri: Konya-Ereğli

Lise: 1977-1980

Konya-Ereğli Cumhuriyet Lisesi

Lisans: 1980-1984

Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği

Yüksek Lisans:

Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama,

Çalıştığı Kurum(lar):

1984-1986

Nirengi Mühendislik San ve Tic. Ltd Şti.

1986-1991

Harkap Müh. Müş. Taahhüt İnş. ve Tic. Ltd. Şti.

1991-Devam Ediyor

Çağdaş Harita Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sorumlu Teknik Müdür)