

57473

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
DOĞRU YÖNÜMLÜ KURUM
İNTELEKTÜEL MERKEZ

YASADIŞI YAPILAŞAN ALANLARIN
PLANLANMASINDA BİR YÖNTEM DENEMESİ ;
İSTANBUL-ÜMRANİYE ÇAKMAK MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Mimar Haluk Kemal CEBİR

F. B. E. Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında
hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ

İSTANBUL, 1996

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	I
GRAFİK LİSTESİ	II
HARİTA LİSTESİ	III
ŞEKİL LİSTESİ	IV
ÖZET	V
SUMMARY.....	VII
GİRİŞ	1
I - Kentleşme - Konut Sorunu ve Yasadışı Yapılaşma	2
II - Türkiye’de Kentleşme - Konut Sorunu ve Yasadışı Yapılaşma	5
AMAÇ	10
YÖNTEM ve SINIRLAR	12
 BÖLÜM 1. PLANSIZ VE YASADIŞI GELİŞMELER	13
1.1. Oluşum Nedenleri	13
1.2. Boyutları	14
1.3. Çözüm Arayışı	17
1.3.1. Hukuksal Boyutu	17
1.3.2. Planlama Boyutu	24
1.4. Gecekondu Olgusu ve Dönüşüm Süreci	27
1.5. Hisseli Bölüntülü Alanlar	28
1.5.1. Hisseli Bölüntülü Alanların Oluşumuna Neden Olan Etkenler	30
1.5.2. Bölünme Süreci ve Biçimi	32
1.5.3. Yasal Süreç	34
1.6. Yasadışı Gelişmelere İlişkin Planlama Yaklaşımları	36
1.6.1. Planlama Süreci	36
1.6.2. Islah İmar Planı	38
1.6.3. Islah İmar Planının Uygulanmasında Olası Yaklaşımlar	41
 BÖLÜM 2. İSTANBUL ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİNDE PLANLAMAYA İLİŞKİN BİR YÖNTEM DENEMESİ	43
2.1. İstanbul Metropolitan Alanı’nda Yasadışı Yapılaşma	43
2.1.1. İstanbul Metropolitan Alanı	43
2.1.1.1. Nüfus Gelişimi	43
2.1.1.2. Mekansal Gelişimi	45
2.1.1.3. Planlama Süreci	49
2.1.2. İstanbul Metropolitan Alanda Yasadışı Yapılaşma Süreci	51

2.2. İstanbul Metropölitén Alan İçerisinde Ümraniye İlçesi.....	55
2.2.1. İlçenin Tanıtımı	55
2.2.2. Planlama Süreci.....	60
2.3. Çalışma Alanı Olarak Seçilen Çakmak Mahallesi ve Planlama Alanı	61
BÖLÜM 3. ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ	66
3.1. Planlama Alanında Planlama Sürecinin Değerlendirilmesi.....	66
3.1.1. İslah İmar Planı Uygulandığında Gerçekleşecek Mekansal Yapı.....	66
3.1.2. Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme)	69
3.2. Öneri Planlama Yöntemi	72
3.2.1. Yasal Boyut.....	74
3.2.3. Planlama Boyutu	76
3.2.4. Katılım Boyutu.....	77
3.2.5. Finans Boyutu	79
3.3. Modele İlişkin Çözümleme Süreci	79
3.3.1. Doğal Etmenler ve Değerlendirme Süreci	79
3.3.1.1. Topografik Durum.....	79
3.3.1.1.1. Eğim Analizi.....	79
3.3.1.1.2. Eşyükselti Eğrileri	79
3.3.1.1.3. Arazi Yönelişi	79
3.3.1.2. İklimsel Durum.....	84
3.3.2. Fiziksel Çevre	84
3.3.2.1. Arazi Kullanışı	84
3.3.2.2. Mülkiyet Durumu.....	85
3.3.3. Sentez	89
3.4. Planlama Kararları.....	89
3.4.1. Konut ve Ticaret.....	93
3.4.2. Ulaşım.....	98
3.4.3. Nüfus ve Yoğunluk	98
3.4.4. Donatı Alanları.....	98
BÖLÜM 4. SONUÇLAR	100
KAYNAKÇA.....	104
EKLER.....	109
Giriş Notları	109
I. Bölümün Notları	111
II. Bölümün Notları	115

III. Bölümün Notları	117
IV. Bölümün Notları.....	118
ÖZGEÇMİŞ	119



TABLO LİSTESİ

Tablo 1.	Genel Nüfus Sayımlarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfus	6
Tablo 2.	Türkiye'de Konut Açığı.....	8
Tablo 3.	Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondu Nüfus	9
Tablo 2.1.	İstanbul'un Nüfus Gelişimi.....	44
Tablo 2.2.	İstanbul Metropolitan Alanında Doğu -Batı Nüfus Değerleri ve Oranları.....	45
Tablo 2.3.	İstanbul İlçe Belediye Alanları ve Bu Alanlar İçindeki Hisseli Parsel Oranları.....	52
Tablo 2.4.	İstanbul Metropolitan Alanda Konut Dokusu Dağılımı	54
Tablo 2.5.	İstanbul Metropolitan Alanında Ümraniye İlçesi Nüfus Artış Hızları	57
Tablo 2.6.	Ümraniye İlçesi'nin Mevcut Donatı Alanları.....	60
Tablo 2.7.	Çakmak Mahallesi Arazi Kullanım Değerleri	63
Tablo 3.1.	Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Mekansal Yapı	66
Tablo 3.2.	Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar	68
Tablo 3.3.	Türkiye İçin Donatım Önerileri	68
Tablo 3.4.	Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme).....	71
Tablo 3.5.	Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar.....	71
Tablo 3.6.	Planlama Alanında Mevcut Yapıların Kat Adetleri	85
Tablo 3.7.	Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	85
Tablo 3.8.	Planlama Alanında Parsel Sahipliliği	89
Tablo 3.9.	Planlama Alanı Arazi Kullanım Değerleri	90
Tablo 3.10.	Öneri İmar Planına Göre Taban Alanı ve İnşaat Alanı Değerleri	93

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Genel Nüfus Sayımlarına Göre Kentsel ve kırsal Nüfus	7
Grafik 2. Türkiye'de Konut Açığı.....	8
Grafik 3. Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondu Nüfus	10
Grafik 2.1. İstanbul'un Nüfus Gelişimi.....	44
Grafik 2.2. İstanbul Metropolitan Alanının Doğu-Batı Nüfus Değerleri	45
Grafik 2.3. Çakmak Mahallesi Arazi Kullanış Değerleri	63
Grafik 3.1. Mevcut Planın Arazi Kullanış Dağılımı	68
Grafik 3.2. Planlama Alanında Önerilen Donatı Alanları ile Olması Gereken Donatı Alanları	69
Grafik 3.3. Plan Dışı Yapılanma Sonucu Oluşması Beklenen Doku	71
Grafik 3.4. Planlama Alanı Arazi Kullanım Değerleri	93



HARİTA LİSTESİ

Harita 2.1. İstanbul Metropolitan Alanı Arazi Kullanışı	47
Harita 2.2. İstanbul Metropolitan Alanı Ulaşım Sistemi	48
Harita 2.3. 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı	51
Harita 2.4. İstanbul Metropolitan Alanı Yönetim Sınırları.....	56
Harita 2.5. İstanbul Metropolitan Alanı Arazi Kullanım Dağılımı.....	58
Harita 2.6. İstanbul Metropolitan Alanı Konut Dokusu Dağılımı.....	59
Harita 2.7. Ümraniye İlçesi Mahalleleri.....	62
Harita 3.1. Bütünüyle Mevcut Mülkiyet Dokusuna Bağımlı Kalan Klasik Planlama Yaklaşımı Sonucunda Oluşacak Mekansal Yapı	67
Harita 3.2. Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme).....	70
Harita 3.3. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Eğim Dereceleri Analizi.....	81
Harita 3.4. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Eşyükselti Eğrileri Analizi	82
Harita 3.5. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Arazi Yönelişleri Analizi.....	83
Harita 3.6. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Arazi Kullanımı Analizi	87
Harita 3.7. Ümraniye - Çakmak Mahalleleri Toplu Konut Alanı Mikro Yaklaşımlarda Çözümleme Çalışmaları Fiziksel Yapı Analizleri Mülkiyet Analizi	88
Harita 3.8. Öneri Nazım İmar Planı	91
Harita 3.9. Öneri Uygulama İmar Planı	92
Harita 3.10. Yerleşim Planı.....	94

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Kırdan Kente Göç Olgusu.....	4
Şekil 1.1. Gecekonduda Yapım Süreci	16
Şekil 1.2. Gecekondu Olgusunun Dönüşüm Süreci.....	29
Şekil 1.3. Hisseli Alanlarda Bölünme ve Yapılaşma Süreci	33
Şekil 1.4. İslah İmar Planı	39
Şekil 3.1. Öneri Planlama Yöntemi.....	78
Şekil 3.2. Farklı Sosyal Gruplara ve İstemelere Göre Oluşturulan Mimari Çözümler	95-96-97



ÖZET

II. Dünya Savaşı'ndan sonra gelişmekte olan ülkeler, hızlı nüfus artışı ve kırdan kente göç sonucunda kontrolsüz ve sağlıklı bir kentleşmeyle karşı karşıya kalmıştır. Bu süreci yaşayan ülkemizde de artan nüfusun barınma gereksinimini karşılayacak politikalar üretilmemiş, çözümü ise göçen kitlelerin kendi olanakları ile -sadece barınma amacıyla- yapılan yasadışı konut yapılaşması ile giderilmeye çalışılmıştır. Ancak yasadışı yapılaşma, metropoliten alanların, diğer büyük kentlerin yarısından fazla bir alanını kaplamış ve kentlerin yeni kimliklerini oluşturmuşlardır. Yasadışı yapılaşma olgusu kısa bir sürede başlangıçtaki "masumiyetini" yitirerek kentte ticari bir kimlik kazanmış, zaman içerisinde kiraya verilme oranı artarken, kentsel rant "kondularla" gecekondulaşma olgusuna yeni bir boyut getirilmiştir.

Diğer yandan gecekondulaşmadaki dönüşüm sürecinde ise fiziksel olarak yapım teknolojisinde ve malzemede olan değişim, yasal olarakta mülkiyetsizlikten mülkiyete geçiş ile hisseli bölüntülü alanlar biçiminde tanımlanan yeni bir bölünme ve yapılanma süreci başlamıştır. Artık gecekondulaşmanın derme-çatma görüntüsünü sergilemeyen, 150-200 m²'lik minimum parsellerde gerçekleşen çok katlı yapılaşmalar günümüz kentlerinin gelişme alanlarını oluşturmaktadırlar. Bu bağlamda yönetimler ise yasadışı yapılanmalara ve paralelinde oluşturduğu sorunlara yaklaşımı, sadece hukuksal boyutta olmuş, yasalarla önlem almaya çalışmış, af yasaları ve ıslah imar planları ile bu alanlar yasal hale dönüştürmüştür.

Bu çalışmada; kentlerin yarısından fazla bir alanını kaplayan yasadışı yapılaşan alanlar çeşitli yönleri, özellikle fizik mekan oluşum süreci ve dönüşümü ile irdelenerek, hisseli bölüntülü ve görünümündeki mülkiyet dokularında oluşacak yasadışı yapılaşmaların önlenmesi ve bu alanların kente yeniden kazandırılmasını sağlayacak bir planlama yöntemine ulaşmak temel amaç olmuştur.

Dört bölümden oluşan çalışmanın giriş bölümü; kentleşme, konut sorunu ve gecekondulaşma olgusu doğrultusunda Türkiye'deki süreç genel olarak incelenerek çalışmanın amacı belirtilmiştir.

Birinci bölümde gecekondunun oluşum nedenleri üzerinde durularak hukuksal ve planlama boyutlarında getirilen çözümler açıklanmıştır. Gecekondulaşma olgusunun dönüşüm süreci bağlamında hisseli bölüntülü alanların oluşumu, bölünme biçimi ve yasal süreci ile yasadışı gelişmelere ilişkin planlama yaklaşımlarında yasalar çerçevesinde ıslah imar planı ve olası planlama yaklaşımları üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde örnek alan çalışmasında, yapılaşmasının 3/4'ü plansız alanlarda yasadışı yapılarla gerçekleştiren İstanbul Metropolitan Alanı ve İstanbul ölçeğinde yoğun gecekondulaşma-hisseli bölüntülü alanların oluşturduğu Ümraniye İlçesi incelenmiş ve Planlama Alanı tanıtılmıştır.

Üçüncü bölümde, ilk iki bölümde ele alınan sorunlara cevap verecek bir planlama modeli oluşturarak, planlama alanı üzerinde çözümleme sürecinde doğal etmenler ve fiziki çevre incelenerek planlama yaklaşımı ortaya konmuştur.

Dördüncü ve son bölümde ise üç bölümden çıkan sonuçlar irdelenerek, bunlara bağlı olarak özellikle metropoliten alanlarda yapılaşmaya başlamamış veya henüz başında olan yasadışı yapılaşma baskısı altındaki alanların kente yeniden kazandırılması şeklinde genel bir değerlendirme yapılmıştır.



SUMMARY

In the post-World War II period, developing countries have faced high rates of population increase and rural-urban migration, which resulted in uncontrolled and unsound urbanization. In Turkey, which went through the same process, adequate housing policies to meet the needs of the increasing population were not developed, and the solution to this problem seemed to be the emergence of shanty towns, illegally built shacks (only to have shelter), based on the means that were available to the migrants. However, illegal construction of homes has come to occupy more than half of the land within the metropolitan areas, and it has become part of the urban identity. Illegal occupation of land as such lost its “innocence” over time and has become a commercial concern; and as tenancy increased, these shanty towns have become part of the rent economy.

Within the transformation process of the shanty towns, we see a change in the technology and the construction materials that are used; and also a switch from illegal occupation of land to property ownership. Multi-story dwellings that are built on 150-200 squared meters of property form typical development sites within today’s metropolises. The local governments, however, have approached this problem from a legal standpoint. They have tried to solve the problem through legislation, and through legal reform and amnesties they have turned these areas into legal residential areas.

The areas where illegal housing is found will be examined from a number of different angles, especially with respect to physical formation and their transformation. Finding a method of planning to prevent illegal approaches in the structure of property ownership, and to seek ways of regaining these lands for the city are the bases of this study.

In the introductory chapter of this study, the general framework for the process in Turkey will be laid out by focusing on urbanization, the housing and “gecekondu” problems.

The first chapter expounds on the causes of the gecekondu, and offers legal solutions as well as solutions on the basis of planning. Within the context of transformation of the gecekondu problem, the development of property ownership, the method of land division and its legal process will be examined in addition to the possible planning approaches and reforming development plans against illegal activity.

The second chapter is based on a field study. Here the Istanbul Metropolitan Area, three quarters of whose development has taken place illegally and within unplanned areas, will be examined. Also, Ümraniye as a major shanty town will

form part of this study. The Development Site will also be explained in this chapter.

In Chapter III, a planning model as a response to the problems indicated in the two preceding chapters will be offered by taking into account natural factors and the physical environment.

In the fourth and the last chapter, conclusions will be drawn from the first three chapters, and they will be explained; and also, a general assessment will be made as to the newly and illegally developing parts of metropolises to seek ways of regaining these lands for the cities.



GİRİŞ

Yaradılışı ve her geçen gün yaşam standartını geliştirmek için verdiği çabalar sonucu olarak doğanın dengesinide o oranda bozmakta olan insan, başlangıçta doğanın ürünleri ile yaşamını sürdürürken, zaman içerisinde onunla mücadele etmeye başlamıştır. Avcılığı öğrenmiş, ilk tarım devrimiyle tarımsal ürünleri yetiştirmeye başlamış, topraktan maden çıkararak doğal kaynakları kullanmıştır. Tarım devriminden yüzyıllar sonra yapacağı sanayi devrimiyle artık doğayı kendi ihtiyaçları doğrultusunda değiştirmeye başlamış ve ona egemen olmayı başarmıştır. İlk insan topluluklarının avcılıktan tarıma geçişi ile tarımsal toprak kullanımı başlamış, buna paralel olarak yaşadıkları mekanlarda, dağınık doğal barınaklardan, birarada kendilerinin yaptıkları barınaklara geçişi ile de ilk kentsel nitelikli toprak kullanımı başlamıştır. İlk yerleşmelerin barınma, bir arada korunma işlevli olarak ortaya çıkması ile insanoğlu toprak üzerinde çoklu düzlemleri yada dikey kullanmayı da başlatmış, bir anlamda doğal mağara barınaklarından yaprak ve dallarla inşa ettiği barınaklara geçişi ile kentleşmeye ilk adımını atmıştır.(1) Tarihçiler, toplum bilimciler, kentlerin ortaya çıkışını uygarlıkların doğuşu ile beraber yorumlarlar. Tarih boyunca herçağın ve uygarlığın kendine özgü kentleri olmuştur. Sanayileşme, teknoloji, ulaşım ve yönetim olanaklarının ürünü olan çok işlevli kent olgusu ortaçağın sonuna doğru kentleşmeyi tanımaya başlamıştır.

Siyasal, kültürel yada tümüyle ekonomik işlevleri egemen olan Ortaçağ kentleri, sanayi devriminin başlangıcı ile geleneksel kent yapısının değişimine neden olmuş, devrim sonrasında ise kentleşme, sanayileşmenin yan ürünü haline gelmiştir.

Makinanın bulunması ve sanayiye girmeye başlaması, Adam Smith tarafından ortaya konan kapitalizm ilkelerinin ekonomik yaşama gitgide egemen olması ve bunlara koşut olarak sanayi devriminin uzmanlaşma, örgütlenme ve işbölümünü hızlandırılması, 18. yüzyılın sonları ile 19. yüzyılın ilk yarısını çağdaş kent uygarlıklarına varmada bir geçiş dönemi yapmıştır.(2)

“O güne kadar insanlık tarihinde en çok değişen ve çok şeyi değiştiren yüzyıl” olarak tanımlanan 18.yy Batı kentleşmesinin de en hızlı dönemini yaşadığı yüzyıl olmuştur. Bu yüzyılda “O güne kadar insanlık tarihinin kaydetmediği bir göç hareketi başlamış, sanayi bölgelerinde kentleşme ile kendini ortaya koyan büyük nüfus birikimleri görülmüştür.”(3) Bu yüzyılda sanayileşme ile başlayan göçün kentlerde yarattığı sorunlar az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yığılmalara, yoğunlaşmalara ve plansız, sağlıksız yaşam çevreleri oluşmasına neden olmuştur. Bugün ise kentleşme, gelişmiş ve sanayileşmiş ülkelerin geçirmiş olduğu bir olgu olmaktan çıkarak az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeleri de kapsayan bir dünya sorunu haline gelmiştir.

Sanayileşmiş toplumlarda kentleşme; kalkınma ile paralel yürütülmüş, daha iyi kentsel yaşam sağlamayı hedeflemiş ve organize edilmiş bir çevre yaratmışlarken, gelişmekte olan ülkelerde; sanayileşme, kentleşmeyi yavaş bir hızla geriden takip ederek hem geleneksel hem de çağdaş kurumların ve toplumsal-ekonomik yapıların birlikte olduğu bir süreci yaşamaktadır. Sanayileşmesini tamamlamamış bütün ülkelerde kentleşmenin de bir sonucu olarak bölgeler arası dengesizlik, aşırı nüfus artışı ve göç, beraberinde işsizlik, konut, arsa, altyapı ve çevre sorunları da getirmiş ve kent makro formunda kontrolsüz, plansız gelişmelere neden olmuştur. Bu bağlamda ülkemizdeki kentleşme sürecinde benzer nitelikleri taşımakta ve sürmektedir.

Türkiye’de ekonomik teknolojik ve siyasal etmenler altında oluşan kentleşme hareketleri kırdan-kente, kentten-kente aşırı bir nüfus hareketine -göçe- neden olmuştur. Aşırı nüfus artışı beraberinde işsizliği, işsizlik ise gizli işsizlik olan marjinal işleri ve ekonomik yapıdaki istihdam sorunlarını beraberinde getirmiştir. Konut sorunu, barınma zorunluluğu ile başlayan masum gecekonducularla ve gecekonducuların zaman içerisindeki dönüşümü ile hisseli bölüntülü alanların oluşumuna neden olmuştur. Yasadışı yapılaşma gerek gecekondu alanlarında gerekse hisseli alanlarda kentin makroformunu belirlemekte, planlanacak alanlarda plandan önce arazi kullanımını biçimlendirmektedir.

I - KENTLEŞME - KONUT SORUNU ve YASADIŞI YAPILAŞMA

Kentbilimcileri ve toplumbilimcileri yapısal bir değişim biçimi ve sürece dayalı olarak açıkladıkları kentleşmeyi, dar anlamda "kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması" (4) şeklinde tanımlamışlardır. Demografik bir olgu yanında kentleşme bir toplumun sosyal yapısında, ekonomisinde ve siyasal davranışlarındaki değişimi de doğal olarak tanımlamaktadır.

Geniş anlamda Kent’i; bir yerleşme türü, yerel yönetime sahip bir birim, çevresine bakarak bir merkez oluşturan, toplama-dağıtma merkezi olan tarım dışı (sanayi - hizmet) faaliyetlerin yoğunlaştığı ve tarımsal ve tarımdışı (sanayi - hizmet) faaliyetlerin kontrol yeri ve bu bağlamda da örgütlenme ve uzmanlaşma ile belirlenen özgün bir kentsel yaşama sahip olan ve tercih edilen bir yerleşme türü olarak tanımlarken, Kentleşmeyi ise, mekanda bir yerleşme, bir nüfus toplanması ve nüfus yoğunluğu, yerel örgütlenme, sosyal tabakalaşma, üretimde farklılaşma, uzmanlaşma, yeni bir yerleşme biçimlenmesi ve sosyo-ekonomik, kültürel değişime yol açan bir nüfus toplanması süreci olarak tanımlanabiliriz.(5)

Dünyamızın 17. yy.’dan sonra hızlı nüfus artışına 19.yy.’dan sonra da kentleşmeye sahne olduğu ve bu yıllara kadar belli bir kararlılık içinde kaldığı gözlenmektedir. Örneğin, tarihçiler ilk çağlardan 17.yy’a kadar Dünya nüfusunun 500 milyon civarında kaldığını, ancak 17.yy’dan sonra hızlı bir artış temposuna

girildiğinden söz etmektedirler. Yapılan hesaplara göre nüfus 17. yy ile 18.yy sonuna kadar toplam 500 milyon kadar artmış, bundan sonra gelen 500'er milyonluk artışlara sırasıyla 1880'lerde, 1925'te, 1950'de 1960'da, 1968'de ulaşmıştır.(6) Kısaca ifade etmek gerekirse 1800'lerde 990 milyon olan toplam Dünya nüfusunun, içinde bulunduğumuz yüzyılın sonunda 7 milyarı bulacağı tahmin edilmektedir.

Nüfus artışına paralel olarak kentleşme de hızla artmaktadır. Nüfusu 100.000'i aşan kentlerde,dünya nüfusu;

1800 yılında %1.7'si yaşarken

1900 yılında %5.5'e

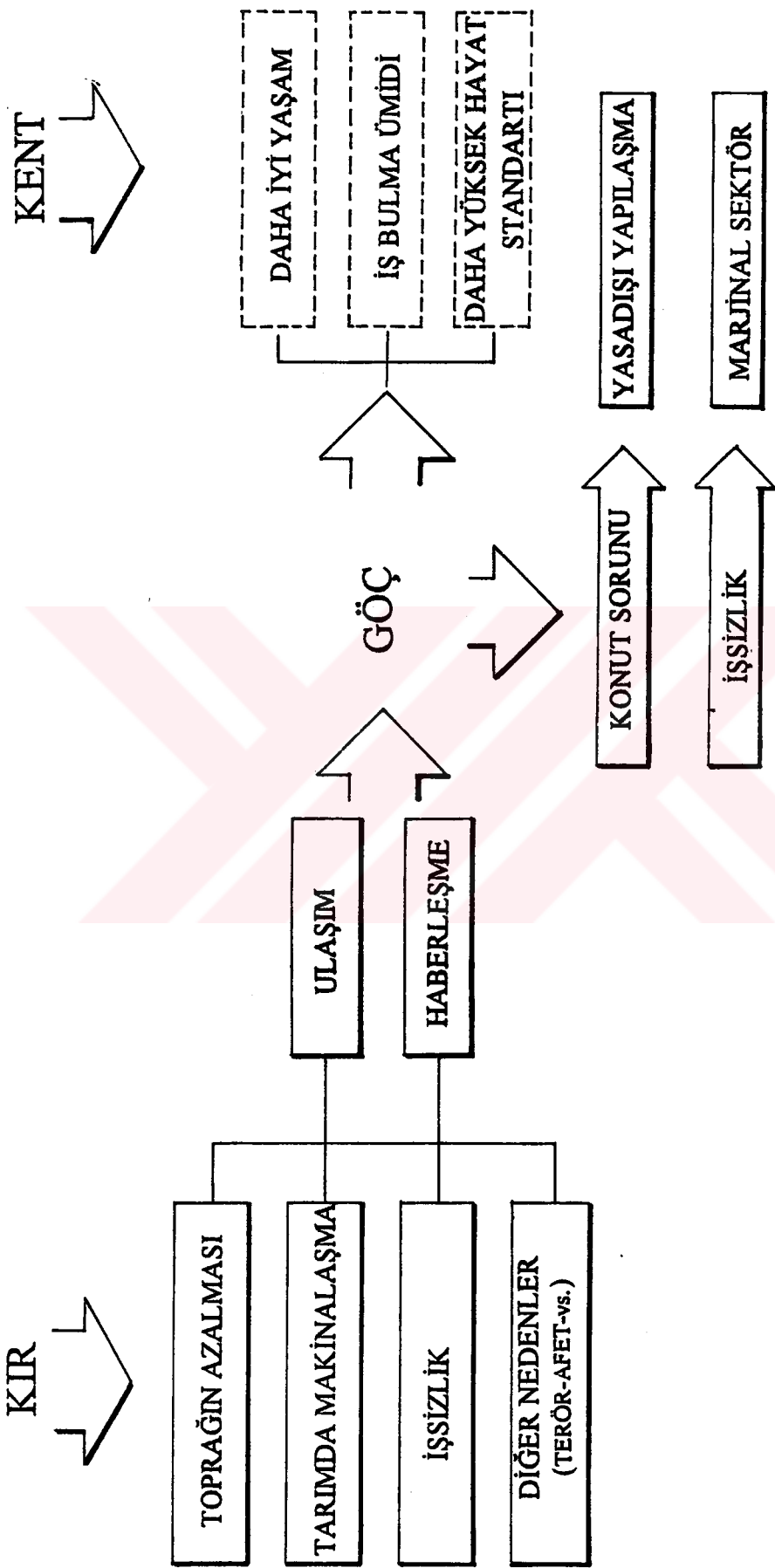
1970 yılında %22'ye yükselmiştir.(7)

Dünya Bankası'nın yaptığı bir araştırmaya göre ise 1975 yılında 90 adet olan, nüfusu 1 milyonun üzerindeki kent sayısının 2000 yılında 300 civarında olacağı tahmin edilmektedir.(8)

Hızlı kentsel büyüme, genellikle yoğun sosyo-ekonomik ve politik süreçler ile bütünleşmiştir. Özellikle 19.yüzyıldaki sanayi devriminden sonra Avrupa ülkelerinin kentleşmesi ve diğer kentlerin büyüme süreçlerinde de bu özellik doğrulanmaktadır. (9) Kentleşme hareketlerinin ekonomik, teknolojik, siyasal ve psiko-sosyolojik dört ana etmenden oluştuğu söylenebilir. Kırsal alandaki koşulların kötüleşmesi, toprağın azalması, tarımda makineleşme ile işsizliğin başlaması kırdan-kente "itme" etkeni yaratırken, daha iyi yaşam koşulları, iş bulma umudu, daha iyi bir eğitim, sağlık, kültür olanakları, ulaşım imkanları ve haberleşme ağlarındaki gelişmelerle -iletici etkenler- kentin çekim etkenlerini oluşturmaktadır.(Şekil -1) 18 yy'ın sonlarında başlayan kırdan kente göç ve hızlı kentleşme, II. Dünya Savaşından sonra daha da yoğunlaşarak gelişmekte olan ülkelerde kentleri hazırlıksız yakalamıştır. Hızlı nüfus artışı barınma gereksinimini ve buna paralel olarakta konut sorununu beraberinde getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı karşısında varolan konut stoku yetersiz kalmakta ekonomik güçsüzlük nedeniyle devlet tarafından dar gelirler için üretilen konutlar gereksinimi karşılamamaktadır.(10)

Konut sorunu, hemen hemen tüm dünya ülkelerinde aynı boyutlarda olmasa da belli bir paralellik göstermiştir.Avrupa ülkeleri savaş sonrasında, aşırı göç ve savaş sırasında konutların hasar görmesi sonucu büyük bir konut açığı ile karşı karşıya kalmıştır. Örneğin 1940'lı yıllarda konut açığı Hollanda'da 250000'e, B.Almanya'da 5.5 milyona ulaşmıştır.(11) Böylece ülkeler ölçeğinde önem kazanan konut sorunu, konut üretimini toplumun birincil sorunlarından biri haline getirmiştir.

Sorunun çözümünde kamu politikalarının oluşturulmasında yönetimler etkin bir görev üstlenerek oluşturduğu programlar, teşvikler, kooperatiflerle ve kar amacı gütmeyen kuruluşları destekleyerek konut gereksinimini gidermeyi



ŞEKİL-1

KIRDAN KENTE GÖÇ OLGUSU

başarmışlardır. Gelişmiş ülkelerde konut gereksinimi; kısa bir süre içerisinde, konutsuz kişilere yaşayabilecekleri standartlarda konutlar inşa edilerek, zaman içerisinde de yenilenerek daha uygun yaşam koşulları sunabilen konutlar haline getirilerek karşılanmıştır. Oysa gelişmekte olan ülkelerde konut sorunu önlenemeyerek hergeçen gün daha büyük boyutlara ulaşmaktadır.

Var olan konut sunum biçimlerinin, konut gereksinimini karşılayamadığı durumlarda yasadışı yerleşmeler yeni barınma biçimi olarak ortaya çıkmaktadır. Göç ederek kentte yaşamaya karar veren insanlar, barınma sorununun ortaya çıkmasıyla gecekondular diye tanımlanan yerleşmelerin temelini atmaya başlamıştır. Gecekondular, tarımda pazara yönelik üretime geçişin hızlandığı, sanayileşmenin çok yavaş olarak ilerlediği toplumlarda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenlerle gecekondular daha çok Asya, Latin Amerika ve Afrika ülkelerinde izlenmektedir. Bazı araştırmalara göre, Asya, Afrika ve Latin Amerika'da önümüzdeki on yıl içinde günde 90 bin kişinin kentleşeceği ve buna bağlı olarak 325 milyon kişi için konut sağlanması gerektiği ortaya çıkmıştır.(12) 1960 yılında, yeryüzündeki az gelişmiş ülkelerde, kent nüfusunun ortalama bir hesapla %30'unu oluşturan gecekondularda 100 milyon kadar insan yaşamaktayken, bu değerin bugün 2 katını geçtiği söylenebilir.(13) Bu sorun acilen çözümlenmediği takdirde, gelecekte belkide çözülmesi olanaksız birçok sorunu da beraberinde getirecektir.

Yapım standartları ve yaşam koşulları bakımından insanca yaşamaya elverişli bulunmayan gecekondularında devlet, resmi ve özel kuruluşlar kendilerine göre politikalar oluşturmuşlardır. 1960'lar ve 1970'ler süresince, gelişmekte olan ülkelerdeki merkezi ve yerel yönetimler plandışı yerleşme alanlarında yaşayan ve gün geçtikçe artan büyük kentsel nüfusu yeniden yerleştirmenin olanaksızlığını farketmişler ve bu alanların ıslahı için bazı programlar oluşturmuşlardır. Bu programlar genellikle mülkiyet hakkını sağlamak amacıyla yasallaştırma ve yerleşme için sosyal altyapı gibi bileşenleri içermektedir.(14) Gelişmekte olan ülkelerde barınma seçeneklerini arttırmak için gecekonduların yerleşmelerinin iyileştirilmesi, sosyal konut üretimi, altyapısı hazır arsa üretimi, nüve konut yapımı, kendi evini yapana yardım yöntemi, kooperatif konutları gibi çeşitli politikalar olduğu görülmektedir.(15)

II- TÜRKİYE'DE KENTLEŞME - KONUT SORUNU ve YASADIŞI YAPILAŞMA

Ülkemizdeki kentleşmenin başlangıcını 19.yy'ın başlarına kadar götürmek olasıdır. Batılılaşma ve kapitalistleşme eğilimlerinin güçlenmesi ile birlikte Osmanlı İmparatorluğu kentlerinde hem nüfus büyümesi hem de bir yapısal dönüşüm gözlenmektedir. Cumhuriyet Türkiye'sine kadar bazı değişiklikler ile bu dönüşüm sürmüştür. Cumhuriyet döneminde ulusallığın öne alınarak bu

doğrultuda batıya açık bir yaşam ve kültür oluşturma çabası kentleşmeyi, denetleyen, yönlendiren, planlayan ve kaynak ayırabilen bir akılcı sürecin içine çekmiştir.(16) Cumhuriyet Döneminde kentleşme, özellikle 2.Dünya Savaşı'na kadar yavaş seyretmiştir. Zaman içerisinde doğal nüfus artışı özendirilmiş, tarımda makinalaşma, karayolları yapımına ağırlık verilerek ulaşım olanaklarının gelişmesi, haberleşme ağlarının yaygınlaşması ve kırsal kesimde yaşayan insanların daha iyi yaşam koşulları ve iş olanakları araması sonucu yoğun bir şekilde kırdan-kente göç olgusu ile karşı karşıya kalınmıştır. (Şekil-1)

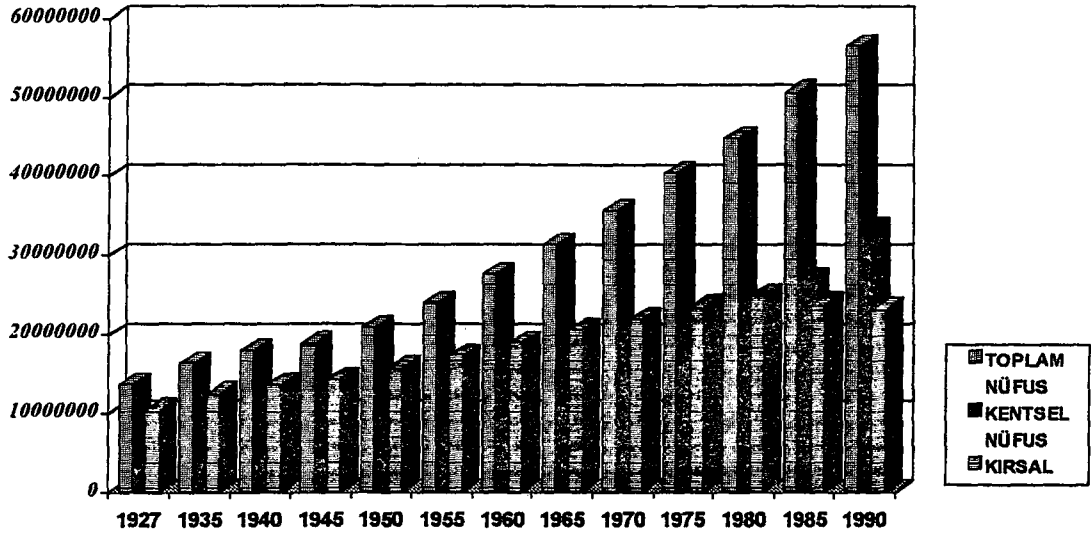
Türkiye'de 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımında 13.648.270 olan nüfus 1990 yılında yapılan son nüfus sayımında 56.473.035'e ulaşmıştır.Tablo 1'de görüleceği üzere 1927 yılında %24.22 olan kentsel nüfus 1990 yılında %59.01'e ulaşırken kırsal nüfus %40.99'a düşmüştür. (Tablo-1)

Ülkemiz 1980-1985 döneminde 4.11 olan doğurganlık oranı 1990-1995 döneminde 2.70'e, 1950'li yıllarda %2.8 düzeyinde olan nüfus artış hızı 1994 yılında %1.6 düzeyine düşmüştür. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın kestirimlerinde 1995 yılında Türkiye nüfusu 61.644.000, yüzyıl sonunda ise 66.835.000' ulaşacağı tahmin edilmektedir.(18)

Tablo 1. Genel Nüfus Sayımlarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfus (17)

<i>Sayım Yılı</i>	<i>Toplam Nüfus</i>	<i>Kentsel Nüfus</i>	<i>Kentsel Nüfus %</i>	<i>Kırsal Nüfus</i>	<i>Kırsal Nüfus %</i>
1927	13.648.270	3.305.879	24.22	10.342.391	75.78
1935	16.158.018	3.802.642	23.53	12.355.376	76.47
1940	17.820.950	4.346.249	24.39	13.474.301	75.61
1945	18.790.174	4.687.102	24.94	14.103.072	75.06
1950	20.947.188	5.244.337	25.04	15.702.851	74.96
1955	24.064.763	6.927.343	28.79	17.137.420	71.21
1960	27.754.820	8.859.731	31.92	18.895.089	68.08
1965	31.391.421	10.805.817	34.42	20.585.604	65.58
1970	35.605.176	13.691.101	38.45	21.914.075	61.55
1975	40.347.719	16.869.068	41.81	23.478.651	58.19
1980	44.736.957	19.645.007	43.91	25.091.950	56.09
1985	50.664.458	26.865.757	53.03	23.798.701	46.97
1990	56.473.035	33.326.351	59.01	23.146.684	40.99

Kaynak: DİE. 1990



Grafik 1 Genel Nüfus Sayımlarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfus

Yaşanan bu kentleşme sürecinde kırdan kente göç olgusunun giderek büyümesi, ülkeyi birçok sorunla karşı karşıya bırakmıştır. Kent toprağının değer kazanmaya başlaması, inşaat malzemelerinin artması ve yeterli konut üretiminin sağlanamaması ülkemizde konut sorununu gündeme getirmiştir. Günümüze kadar uzanan dönemde ise yönetimler, izledikleri konut politikasında zaman içerisinde değişimler göstermiştir. 1961 Anayasasının, 49. maddesinin 2. fıkrasında "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır." derken (19) 1982 Anayasasının 57. maddesi "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır, ayrıca konut teşebbüslerini destekler." (20) değişikliğini getirmiştir. Böylece 1961 Anayasasıyla dar gelirli insanların konut gereksinimini karşılamak üzere görev alan devlet, planlı dönemde kalkınma planlarında konut politikasını plan bütünü içinde ele almıştır.

Kalkınma Planlarında ise "Sosyal konut üretimi, kendi evini yapanlara destek verilmesi, kiralık konut yapımının özendirilmesi, toplu konutlara-konut kooperatifçiliğine destek olunması, toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonlarını arttırması, birim konut kullanım alanlarının küçültülmesi" gibi hedeflerle konut soruna çözüm aranmıştır. Fakat dönemlere bağlı olarak farklı yasalar, farklı politikalar kalkınma planlarında yer almasına karşın konut üretiminin konut gereksinimini karşılayamaması sonucunda ülkemizde konut sorunu önemini hala günümüzde de sürdürmektedir.

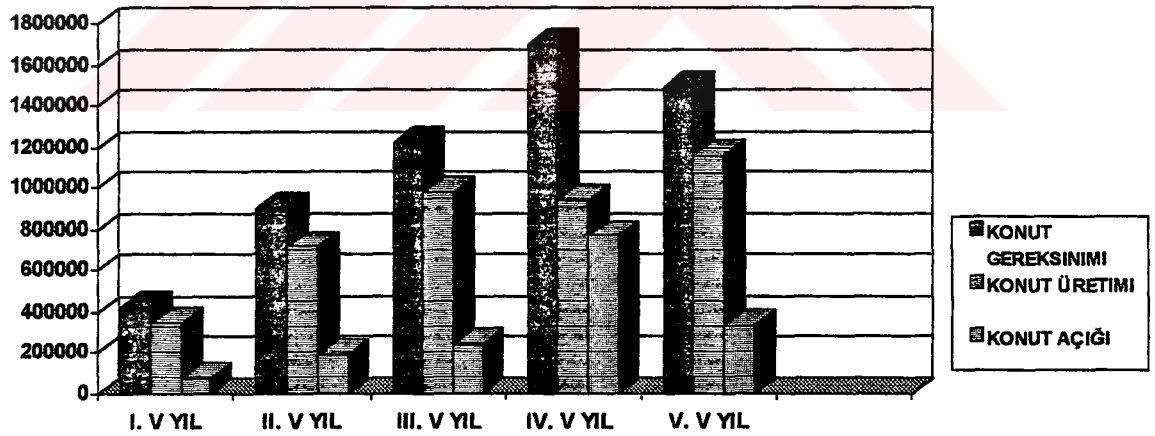
İlk Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi sonunda 418.793 birim konut gereksinimine karşılık 348.420 konut üretilmiş ve konut açığı 70.373 birime

ulaşmıştır. (21) Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994) ise 1.838.000 konut birimi üretilmesi gerektiği belirlenmiştir.(22) Tablo 2’de Türkiye’deki Kalkınma Planı Dönemlerindeki yıllık konut gereksinimi, buna karşılık inşa edilen konutlar, konut açığı ve paralelinde birbirlerine oranı görülmektedir. Yüzyılın sonunda toplam nüfusumuzun 3/4’ünün, yaklaşık 50 milyon insanın kentlerde yaşayacağı kestirilmekte ve yalnızca kentleşmenin 1990-2000 yıllarını kapsayan dönem sonuna kadar yaratacağı konut açığının 5.2 milyon birimi bulacağı hesaplanmaktadır.(23)

Tablo 2 Türkiye’de Konut Açığı(21)

<i>Dönem</i>	<i>Konut Gereksinimi (A)</i>	<i>Konut Üretimi (B)</i>	<i>Konut Açığı (C)</i>	<i>C/A (%)</i>	<i>C/B (%)</i>
<i>I. V.Yıl</i>	418.793	348.420	70.373	16.8	20.2
<i>II.V.Yıl</i>	900.000	713.720	186.280	20.7	26.1
<i>III.V.Yıl</i>	1.220.000	978.361	241.639	19.8	24.5
<i>IV.V.Yıl</i>	1.705.206	940.225	764.981	44.9	81.4
<i>V.V.Yıl</i>	1.491.000	1.161.000	330.000	22.1	20.5

Kaynak: ERGUN, N. 1990



Grafik 2 Türkiye’de Konut Açığı

Görüldüğü gibi her yıl konut üretimi konut gereksiniminin gerisinde kalmakta ve giderek artan konut açığı beraberinde yasadışı konut yerleşimlerini de ortaya çıkarmaktadır. Konut gereksiniminin kamu veya özel sektör tarafından karşılanamadığı durumda kişiler kendi olanaklarıyla konutlarını yapma yoluna gitmektedirler. Ülkemizde 1930’lu yıllarda ilk konut edinme biçimi olarak ortaya çıkan bireysel konut üretimi, zamanla yapı kooperatifleri, Yap-Satıcı Üretimi, Toplu Konut Üretimi ile konut gereksinimi karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak, bu

konut edinme biçimlerinin yetersizliği sonucunda göç ile gelen nüfus, barınma ihtiyacına kendi çözüm bularak gecekondu olgusunu oluşturmuştur.

Gecekondu; hızla kentleşen, güçlü bir yapısal değişiklik içinde olan, kaynakları sınırlı , kent toprağı ve konut iyeliğı sınırsız, kentlerdeki iş olanakları ve gerekli örgütleri yetersiz olan ülkelerde kentlere yeni gelenlerin bir sosyal güvenlik aracı olarak barınma sorunlarını çözmeye yönelik ortaya çıkardıkları bir olgudur.(24) Gecekondu üretimi başlangıçta, boş kamu, hazine veya özel arsalar üzerine, kullanılmış inşaat malzemeleri ile aile fertlerinin çok kısa bir süre içerisinde kendi emekleriyle altyapısız, herhangi bir mühendislik hesabına dayanmayan gelişigüzel yapım sistemleri biçimlerinde başlamıştır. Zaman içerisinde örgütlü ve yarı örgütlü bir yapım sürecine girerek kent makroformunu belirleyen, kent ölçeğinde çözümü çok zor bir sorun haline gelmiştir. Günümüzde gecekondu, masum barınma ihtiyacını karşılamak için zorunlu yapılan bir birim olmaktan çıkmış, inşaat alanında uzmanlaşarak (kalifiye eleman ve hazır inşaat malzemeleri vs.) bir yatırım amacı haline gelmiştir.

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 3'de de görüldüğü gibi bu sayı 1960 yılında 240.000'den 1990 yılında 1.750.000'e yükselmiştir.

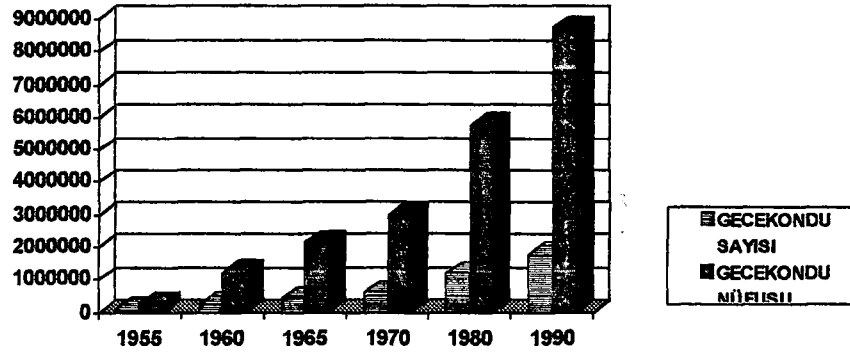
Tablo 3 Türkiye'de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu (25)

<i>Yıllar</i>	<i>Gecekondu Sayısı</i>	<i>Gecekondu Nüfus</i>	<i>Kentsel Nüfustaki Pay (%)</i>
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.(26)

1970'li yıllarda yapılan bir araştırmada Türkiye'deki toplam gecekonduların %67.5'inin Ankara, İstanbul, İzmir'de yer aldığı saptanmış.(27) 1989'da bu değer %70'e ulaşmıştır.(28)



Grafik 3 Türkiye’de Gecekondu ve Gecekondu Nüfusu

Sonuçta yönetimlerin gecekondu 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.(29) 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 gecekondu olgusunun ortadan kalkmayacağı görülmektedir.(30)

ÇALIŞMANIN AMACI

Buraya kadar Dünya’da ve Türkiye’de kentleşme, konut sorunu ve paralelinde gecekondu olgusu anahatları ile incelenerek kuramsal tanımlamalar ve süreç hakkında bilgi verilmiştir.

Yasadışı yapılaşan alanların tanımlaması içinde, çalışmanın amacına uygun olarak, gecekondu dönüşüm süreci ve hisseli bölüntülü alanlar ele alınmaktadır. Gerek gecekondu, 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.

İstanbul, yılda iki milyon göç alan Mexico City ve bir milyonla ikinci durumdaki Kahire'den sonra göç alan üçüncü kent durumundadır. Nüfusu dakikada bir kişi artmakta olan kent, yılda 100.000'i doğal nüfus artışı ile 400.000 ise göçlerle toplam 500.000 kişiyi bulmaktadır.(29) 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. (30)

Çalışmanın amacı: kentlerimizin makro formunu değiştiren, çevre sorunları yaratan, bir anlamda ekolojik dengeyi bozan havası solunamayan, oksijensiz, suyu içilemeyen, 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 olarakta hisseli bölüntülü alanların rolü üzerinde durulacaktır.

Yasal ve yasadışı konut -gecekondu- olgusu bir süre sonra üçüncü yapılaşma sürecini ortaya koymuştur. Toprakta ve yapıda yasadışı olan gecekondu, toprakta yasal, yapıda yasadışı olarak tanımlanan “Yarı Gecekondu”, “Hisseli Bölüntü” veya “Hisseli Parsel” yapılaşma şeklini oluşturmuştur. İşte bu yeni oluşum gecekonduya 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 sağlıklı gelişmelerde de payı büyüktür. Zamanında masum başlayan, sadece barınma için yapılan gecekondu, günümüzde çok katlı gecekonduya 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. (31)

Bu yüzden çalışma alanım 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

YÖNTEM-SINIRLAR

Örnek alan olarak yapılaşmasının 3/4'ü plansız alanlarda gelişen ve önlenemeyen bir göç yaşayan İstanbul Metropolitan Alanı (İMA) seçilmiştir. Alan çalışması İMA içerisinde yoğun bir gecekondu 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.

Meslek yaşantımın ilk yıllarında ve tezimin hazırlanmasındaki tüm aşamalarda desteğini hiçbirgün eksik etmeyen tez danışmanım Doç.Dr.Zekai GÖRGÜLÜ'ye teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez çalışmalarım sırasında araştırmalarımından-yazılıma kadarki geçen süreçte emeklerini ve yardımlarını esirgemeyen dostlarımda sonsuz teşekkürler.

Çalışmalarım sırasında istatistiksel kaynaklara ulaşmaktaki zorluklarımı, bilgilerin yetersiz ve kurumlar arasındaki iletişim kopukluğu nedeni ile uzun süren araştırmalarımı belirtmek isterim. Araştırmalarım boyunca sık sık mesai saatlerini aldığım Ümraniye Belediyesi'ne ve Şehir Planlama Müdürlüğü'ne ve çalışanlarına da teşekkür ederim.

BÖLÜM 1

PLANSIZ ve YASADIŞI GELİŞMELER

1.1 OLUŞUM NEDENLERİ

Ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren hızlı bir gelişme gösteren gecekondu olgusu doğal nüfus artışı ve göçlerin oluşturduğu yoğun nüfus baskısı, kentlerimizin kontrolsüz ve plansız bir biçimde büyümesine neden olmuştur. Kentlerdeki yeni yerleşmeleri oluşturan yeni bir konut şekli ve yeni bir yapım sürecini belirleyen gecekondu, zaman içerisinde yerleşme alanlarında üretim şekli ve mekansal dokuyu kapsayan bir dönüşüm sürecine girerek; kentin, gelişme alanlarının kalıcı ve olağan mahalleleri olmuşlardır.

Gazeteci-Mimar Aydın Boysan 1950’li yıllardaki gecekonduluyu “masum gecekonducu, ülkemizde heykeli dikilecek insanların başında gelir. Toprağa tırnağıyla geçirdiği tek göz odayı, uzun yıllar boyu sabırla, çektiği minnete aldırmadan, bir ailede birkaç kişi çalışarak geliştiren, oluşturur hale getiren, uygarlaştıran insanlara şapka çıkartılır.Hele bahçesine ağaç dikti ve çiçeklediyse” (1) diyerek nitelerken, günümüzde bu tür teneke damlı kondu mahalleler yerini çok katlı, ayrık nizamda fakat aralarında yer yer bir metreyi bile bulmayan mesafelerde apartman kondulara bırakmıştır.

Gecekondu terimi, Cumhuriyet’in ilk yıllarında konuşma dilimize bir halk deyimi olarak girmiş kısa bir zaman içerisinde resmi bir terim niteliği kazanmış ve ülkenin sorunlarında yeni bir boyut getirmiştir.

Sözlük anlamıyla, “Yasa dışı, gizlice yapılan küçük konut”(1.2) veya “Büyük kentlerin ve kasabaların dolaylarında, yapı izni alınmaksızın bir gecede çatılıveren, genellikle bir ya da iki odalı yapı”(1.3) olan gecekondu, bir başka tanımda “İmar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak acele yapılmış konutlara verilen isim” (1.4) şeklinde tanımlanmaktadır.1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasasındaki tanım ise “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümler bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapı” (1.5) tanımlamasında yasa bu türdeki yapılaşmanın önlenmesi, ıslahı ve tasfiyesi için çıkarılmıştır. Ancak yasada “başkasının arsası üzerinde bulunma” ve “imar ve yapı yasalarına aykırı olma” koşullarının aynı anda gerçekleşmesini öngörmesi, toprak mülkiyetinin ve tapu sorununun çözülmesi, bu alanları gecekondu tanımının dışında bırakmaktadır.(1.6)

Konut sorunu ve barınma gereksiniminden çok, bir gelir dağılımı , sınıfsal ve sosyal yapı değişiminin ürünü olarak karşımıza çıkmakta olan gecekondu,

“tarımsal (feodal) yaşayış şeklinden, endüstriyel (kapitalist) yaşayış şekline geçişte bir aşama” (1.7) olarak tanımlanabilmektedir. Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde daha ağırlıkta görülen gecekondu, gelişmiş ülkelerin büyük kentlerinde görülen “yoksulluk yuvaları” olarak tanımlanan “Slum” bölgelerinde yaşayan kitlelerin toplumsal yapısı ile paralellik göstermektedir. “Slum” gelişmiş batı kentlerinde, merkezde yer alan alt standartlı konutlar ve çevresini tanımlamak için kullanılmaktayken, gecekondu mülkiyeti kendine ait olmayan kent dışı arazilerde yasadışı yapılan sağlıklı yapılaşmalara verilen isimdir.

Gecekonduların oluşum nedenini Toplum Bilimci M. KIRAY “Toplumun kırsal bölgelerinden kopmuş ve şehirlerde sanayi ve onunla beraber gelişen örgütler de -olmadığı için- emilememiş nüfusun mekana yansıması” (1.8) olarak ifade etmektedir. Sewell ise “Gecekondu konutları, daha kuruluşlarından itibaren sefalet yuvalarının tersine olarak, genellikle sahipli konutlardır. Bunlara sahip oluş sırasında geçirilen buhranlı durumları, içlerinde barınan ailelerin ruhunda bu konutlara karşı bağlılık duygusunu geliştirmiş, buraları sadece maddi barınak anlamı kapsamını aşarak, aynı zamanda ocak ve yuva anlamını kazanmışlardır.” (1.9) şeklinde farklı bir boyutta bakmaktadır.

Ülkemizde de gecekondulaşma süreci, başlangıçta masum bir şekilde, sadece barınma ihtiyacını karşılamak için yapılırken zamanla bu yasa dışı konut edinme biçimi, ticaretleşerek bir rant elde etme şekline dönüşmüştür. II. Dünya Savaşı sonrasında gecekondu sorununa geçici bir olay olarak bakılmış, ülke genelinde 50.000 gecekondu, 250.000 gecekondu nüfusu barındırırken, beş yıl içerisinde 240.000 gecekondu, 1.200.000 gecekondu nüfusu barındırır hale gelmiştir.(1.10) Sadece barınma amaçlı yapılan bu yapılaşma sürecinde kiralama olgusuna çok az rastlanırken, 1960-1970 yılları arası gecekondu kiraya verme oranı artmış, 1970-1980’li yıllarda ticari amaçlı bir gelir getiren gayrimenkul haline gelmiştir. Bu yıllar arasında gecekondu kiracılık oranı İstanbul, Ankara gibi kentlerde %40 ile %50 arasında değişmektedir. (1.11)

Kentlerdeki yeni yerleşmeleri oluşturan, ayrı bir konut tipolojisini belirleyen, fiziki planlardan önce kentin fonksiyon alanlarını tayin eden bu yasadışı gelişmeler, günümüzde gecekondu yerleşim alanlarında yapıyı ve mekansal dokuyu kapsayan bir dönüşüm sürecine girmiştir.

1.2. BOYUTLARI

Gecekondu, kentleşme sürecinin fizik mekana yansıyan bir boyutu olarak ele alındığında, sorunun hangi tür ilişkilerin, bu yasa dışı konutları ortaya çıkardığını araştırmak gerekir.

Merkezi ve yerel yönetimler gecekondu olgusuna, ortaya çıkışından günümüze kadar yasalar boyutunda bakmış, genellikle yasaklarla-yıkımlarla çözüm arama

yoluna gitmiştir. Oysa “Gecekondu önlemenin ; yıkmakla ve nüfusu bir yerden başka bir yere taşımakla değil, sorunun toplumsal-ekonomik kökenlerine inmekle gerçekleştirilebileceği görüşü , giderek güç kazanmaktadır.” (1.12) Sorunun salt gecekonduların fiziksel özellikleri, yapım sistemleri, yapı malzemeleri, mekan paylaşma biçimlerinin ele alınması yerine bu yapılaşmaların hangi tür ilişkilerle ortaya çıktığını, planlama sürecinde gecekondu olgusunun bağlı olduğu boyutlarına ve değişkenlerine göre değerlendirilmelidir.

Gecekondu dönüşüm süreci öncesi, boyutlarına farklı görüşler ve yaklaşımlar geliştirilmek üzere; sınıfsal, bağımlı kentleşme, grup olma ve yapım süreci boyutunda dört ana başlık altında özetlemek mümkündür. (1.13)

- Sınıfsal (Yapısal) Boyutu

Gecekondu, düşük gelirli grupların olup-bittilerle oluşturduğu bir barınma yolu, bir başka deyişle toplumun sınıfsal yapısının mekana yansıyan görüntüsü şeklindeyken, günümüzde bu boyutu yeni bir içerik kazanarak barınmak amacı dışında kentte rant elde etme şekline dönüşmüştür.

- Bağımlı Kentleşme Boyutu

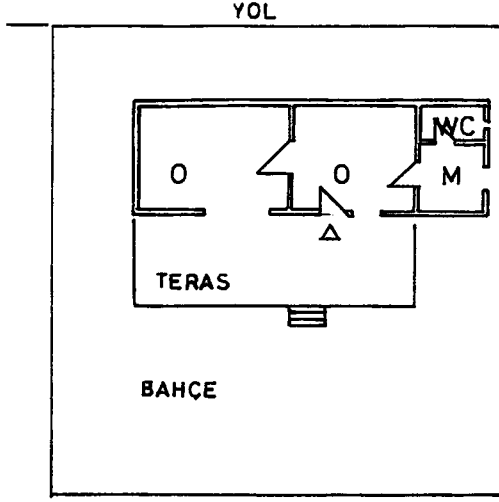
Bağımlı bir ekonomik yapı içinde oluşan kırdan kente göç gecekondu olgusunun temel nedenlerinden biridir. Kentlerdeki mevcut konut stoku, konut gereksinimini sağlamamayınca gecekondu olgusu bir çözüm arayışı olarak ortaya çıkmaktadır.

- Grup Olma Boyutu

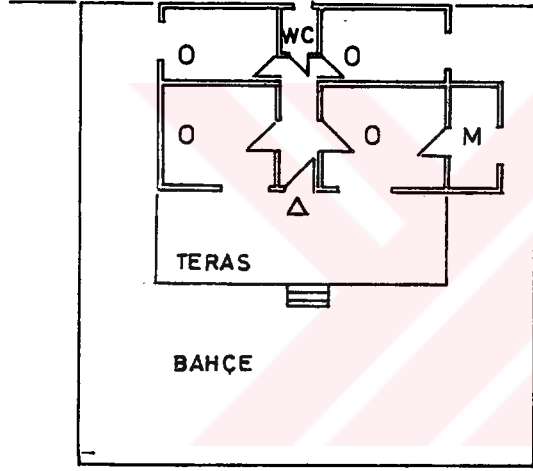
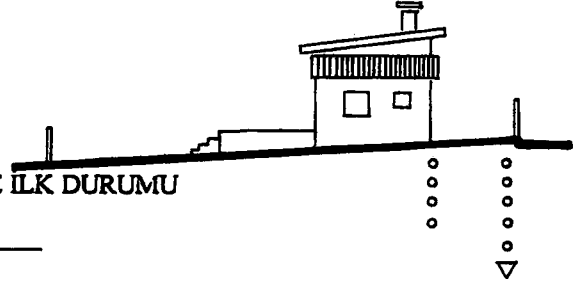
Gecekondu sorunu bir kişinin, bir yapının sorunu değil bir grubun, mahallenin ya da mahalleler bütünüdür. Çözüm toplumsal bakımdan kişi değil grup, fiziki bakımdan ise konut değil kent bölgeleri ya da mahalleleri ölçeğinde aranmalıdır.

- Yapım Sürecinin Boyutu

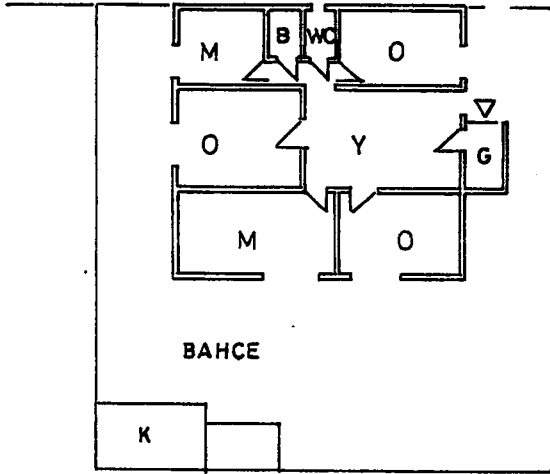
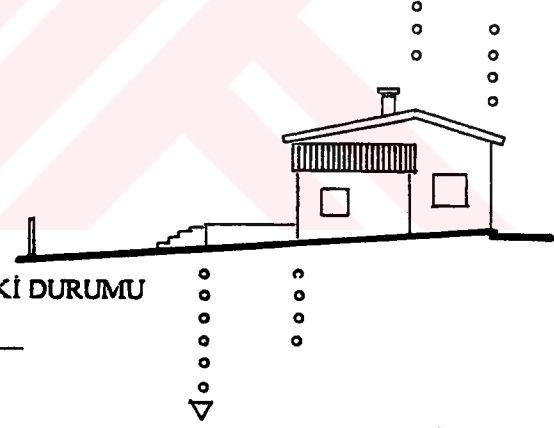
Gecekondu topluma yeni bir yapım süreci getirerek, içinde yaşanmaya başlangıcı yapım sürecinin ilk aşaması olarak görülmektedir. Konut içinde yaşandıkça, zaman içinde geliştirilir ve büyütülür. (Şekil 1.1) Aynı zamanda gecekondu üretiminde ilk yatırım harcamalarını en aza indiren, kendi işgücünden yararlanmasına olanak veren bir yapım sistemi oluşturulmuştur.



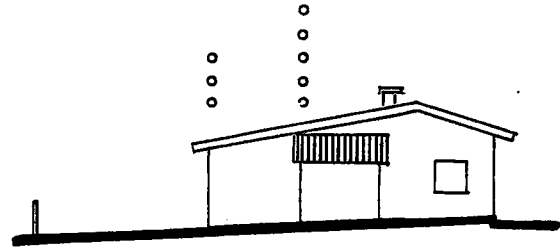
1-1968'DE İLK DURUMU



2-1974'DEKİ DURUMU



3-1982'DEKİ DURUMU



Kaynak: ÖZSOY A 1983

ŞEKİL-1.1
GECEKONDUDA YAPIM SÜRECİ

1.3. ÇÖZÜM ARAYIŞI

Günümüze kadar hızlı bir gelişme gösteren gecekondulaşma sürecinde çözüm arayışlarında, olayın nedenini aramak, sorunun kökenine inmek yerine başlangıçta sorunun boyutunu görmemezlikten gelinerek, zaman içerisinde çıkarılan yasalarla yasaklayarak önlenmeye çalışmış ve daha sonra yapılan gecekonduların yasallaştırılması yoluna gidilmiştir.

1.3.1. Hukuksal Boyutu

Günümüze kadar plansız - yasa dışı alanların sorunlarının çözümünde sürekli af yasaları gündeme gelmiş, sorunun yasaklamalarla çözülebileceği, kentleşmenin ve paralelinde göçün önlenebileceği düşünülmüştür. Ancak kentleşmenin daha da hızlanması ve gecekonduların giderek büyümesi üzerine, yönetimler yasaklamalar yerine gecekondulara çözüm olarak af yasaları gündeme getirmiştir. Sayıları 12'yi bulan af yasalarında genel olarak konu tek yapı ölçeğinde ele alınmış, diğer faktörler göz ardı edilmiştir.

Planlı dönem öncesi (1963) kentleşmenin ve paralelinde göçün önlenebileceği düşünülmüş, kalıcı çözümler aramak yerine kente gelenlerin "izin alması" veya "kente gelenlerden daha fazla vergi alınması" gibi olasılıklar üzerinde durulmuştur. Konuyla ilgili ilk yasanın 16 Nisan 1924 yılında çıkan "Umur-u Belediye'ye Ait Ahkam-ı Cezaiye Hakkındaki Kanun" ruhsatsız yapılan yapıların yıkılacağını belirtmiştir. Böylece yasa dışı yapılaşmalar için yasal süreç başlamış, 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı yasa ile belediyelere arazi satın alıp, fiziki planını yapıp, satmaları ve sosyal konut üretmeleri önerilmekteyken, 1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı yasa ise belediyelere plan yetkisi vererek, ruhsat alınmadan yapımına başlanmış yapıları yıkabilme yetkisi vermiştir.

1948 yılında ilk gecekondulardan sözeden 5218 sayılı yasa, sadece Ankara Belediye sınırları içinde gecekonduların niteliğini iyileştirmesi ve gecekonduların yapacak olanlara arsa sağlayarak gecekonduların yapımının önlenmesi amacı ile çıkarılmıştır. Yine aynı yıl 5228 sayılı "Bina Yapımı Teşvik Kanunu" ile bir önceki yasayı tüm ülke kapsamında genişletmiş, Emlak Kredi Bankası'na, gereksinime sahiplerine inşaat bedelinin %75'ine kadar, %5 faizle kredi verme yetkisini tanımıştır. (1.15) Bu iki yasa gecekonduların ıslahı, ucuz arsa ve finansman yardımı sağlamasını ilk kez sunmuş fakat bir başarı sağlayamamıştır.

1949 yılında çıkarılan 5431 sayılı yasa, gecekondulaşmanın hızlanması üzerine mülkiyet haklarının çiğnendiği gerekçesiyle, gecekonduların yapmanın önlenmesi, yapılanların da yıkılmasını öngörmüştür. (1.16)

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Kanun” belediyelerin elinde bulunan ya da türlü yollardan belediyeler eline geçecek olan arsaları, konut yapmak amacıyla, gereksinme duyan ailelere “temlik” (mülk olarak verme) ya da “tahsis” ederek, konut bunalımını gidermeye çalışılmıştır. Bu yasa 1953 yılına kadar yaptırılmış bulunan gecekonduları “yasallaştırmış”, o tarihten sonra gecekonduyu yapmayı ise yasaklamıştır. (1.17) Daha önce çıkan yasalara oranla daha gerçekçi yaklaşımlar getirmiş, 15 yıl yürürlükte kalmış olmasına rağmen başarıya ulaşamamış, 1950 yılında 11.750 gecekonduya sahip olan İstanbul’un, 1961 yılında gelindiğinde 82.700 gecekonduya çıkmıştır. (1.18)

1959 yılında 7367 sayılı yasa , hazine arsalarından, belediye sınırları içinde bulunanların, imar planı bulunsun ya da bulunmasın karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngörmüş ve bunları, gecekonduyu yapımını önleme amacı içinde ayırmışsa da bu çözümde olumlu sonuç vermemiştir.(1.19) Yasada ayrıca konut kooperatiflerinin tercihli arsa yardımı ve işçi kooperatiflerine öncelik verilmiştir. İşçi konutları yapımının özendirildiği bu dönemin özelliği, gecekonduyu sorununun çözümünü sosyal bir sorun olarak devletin görevleri arasına sokmuş olması ve önleme girişimlerinin başarısızlığı halinde, gecekonduları yeniden yasallaştırma yoluna başvurusudur.(1.20)

1963 yılında 327 sayılı yasa ise yerel yönetimlerce gecekonduyu kabul edilen yerlerde, imar yasasının 18. maddesinde belirtilen izinsiz yapıların yerel yönetim hizmetlerinden yararlanabilmesini olanaklı kılmıştır. (1.21)

Planlı döneme gelinceye kadar çıkarılan yasalarda genellikle konut sorununa yönelik çözümler üretilmiş, gecekonduyu yapımını önlemek için yasaklar getirilmiş olmasına rağmen çıkarılan her yasa aynı zamanda yapılan yasa dışı yapılaşmaları da yasal hale dönüştürmüştür. Ayrıca bu dönemde yoğun gecekonduyu baskısı, özellikle seçim dönemlerinde politikacıların oy kaygısı ile gecekonduculara hoşgörü ve davranışları, her seçim öncesi tapu dağıtma ve bu alanlara belediye hizmetlerini götürmeleri yapım sürecini hızlandıran birer araç olmuşlardır.

Ülkemizin, 1960’lı yılların başında planlı döneme geçişte büyük kentleri gecekondularla kuşatılmıştır. Konut üretiminin konut gereksiniminin çok altında kalması konut açığını daha da artırmış ve bu bağlamda 1962 yılında toplam konut gereksinimi 118.793 birimi bulmuştur. (1.22)

Yönetimlere ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında yardımcı olan Devlet Planlama Teşkilatı, konut ve gecekonduyu gibi sorunlara, toplumsal gelişmeye ilişkin konular arasında önemli bir yer ayırmıştır. Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanarak Yasama Organı tarafından kabul edilen Ekim 1962 tarihli ve 77 sayılı “Uzun Vadeli Planın Yürürlüğe Konması ve Bütünlüğünün

Korunması Hakkındaki Kanun” ile planlı döneme geçilmiştir. (1.23) İlk Kalkınma Planı 1963 yılında çıkarılmış, beşer yıllık periyotlarla günümüze Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı çalışmalarına kadar gelinmiştir.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, (1963-1967) konutun yüksek gelirliilere hitap eden bir konu olmaktan çıkartılıp, konut yatırımlarıyla sosyal bir amaç güdülmesi esas kabul edilmiştir. Bu dönem içerisinde gecekonduların politikası üçlü amaca yönelerek; yapılmış olan gecekonduların mülkiyet sorunlarını çözmek ve gerekli kentsel hizmetleri götürerek durumlarını iyileştirmek, yeniden gecekonduların yapımını önlemek ve durumları saptanarak kötü durumda bulunan gecekonduların kaldırılması amaçlanmıştır.

Bu dönem içerisinde 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Yasası bazı değişikliklere rağmen günümüzde de halen yürürlüktedir. Yasa “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri” içermektedir.(1.24) Gecekondularla ilgili önlemlerin uygulanması, iyileştirilmesi için gecekonduların çevrelerinde belediyelerin her türlü olanaklarından yararlanarak bütün yapıların hava fotoğrafları, tespiti, haritalarının yapılması, arsa ve mülkiyet durumlarının tespiti ve durumlarının incelenerek çözümlenmesi, arsa edinme, kullanma amacı ve bu arsalardan kimlerin yararlanacağı, iyileşebilecek durumda olanlara para veya kredi yardımı yapılması gibi prensipler getirilmiştir. Gecekonduların yapımının önlenmesi amacıyla, arsa yardımı gören vatandaşların konut gereksinimlerinin karşılanabilmesi için, fonlar oluşturularak ıslah ve önleme bölgelerinde ucuz halk konutu veya nüve konut yapılması, kredi sağlanması, kendi evini yapana proje ve teknik yardım yolları ile desteklenmiştir. Ancak altyapı tesislerinin getirilmesinde buralarda yaşayan gecekondululardan kamu hizmetlerinin giderlerine katılma payı alınması öngörülmüş, böylelikle devlet-halk işbirliğine yönelik ilk adımları atılmıştır. Oturulamayacak ve iyileştirmesi olanaksız gecekonduları, içinde yaşayanların konut gereksinimlerini karşılamak suretiyle yıkılması önerilmiştir. Bu yasa diğer yasalara oranla yıkmaya işlemlerine daha fazla hız kazandırmış, gecekonduların yapmayı kesinlikle yasaklamasına rağmen günümüzde iki milyona yakın gecekondular yapılmıştır.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, (1968-1972) devletin yerel yönetimlere yardımcı olması gerektiğini belirterek, konut kredisi sağlamada, kendi evini yapana yardım programlarını desteklemede aktif bir rol üstlenmesini öngörmüştür. (1.25) Ancak bu dönemde de üretilen konut gereksinmeyi karşılayamamış, konut açığı artmıştır. 186.000 konut açığına karşılık yapılan 600.000 üzerindeki yasa dışı yapılaşma gecekondulaşma sürecine değişik bir boyut getirilerek bu tür yapıların kar aracı haline dönüştüğünü göstermektedir.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında “ Gecekonduların çevre sağlığında, yerel yönetim hizmetlerini sağlamada ve kentlerin gelecekteki gelişmelerinde sorun

yaratmayacak biçimde, asgari barınma, ruh ve beden sağlığı koşullarını yerine getirecek standartta yapımları disiplin altına alınacaktır.” şeklinde soruna ilişkin yaklaşımlar getirilmiştir. (1.26) Sorunun çözümüne planlı bir müdahale yerine gecekondusal gelişmeyi izleyen planlama anlayışı ağır basmıştır.(1.27) Bu dönem içerisinde Ankara nüfusunun %51’i, İstanbul nüfusunun %45’i, İzmir nüfusunun %33’ü gecekondularda oturmaktadır. (1.28) Bu da 775 sayılı Gecekondu Yasasının bu planlama döneminde de başarı sağlayamadığını göstermiş ve kalkınma planında yasa eleştirilmiştir.Yasanın, hedeflerine ulaşmada, ayrılan kaynaklarının yetersizliği, üretimde yoğunlaşmak yerine polisiye önlemlere öncelik verilmesi ve gecekondü sahiplerine arsa mülkiyetinin verilmesi gibi nedenler sonucunda uygulamanın başarılı olamadığı savunulmuştur. (1.29)

Bu dönem içerisinde Gecekondu Yasası 1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı yasa ile küçük bir değişikliğe uğramış, af ile ilgili zaman sınırı genişletilmiş, ancak yasanın bütünlüğü korunmuştur.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (1978-1982) gecekondü olgusu konut sorununun bir parçası olduğu, sorunun çözümü için düzensiz kentleşme ve gelir dağılımındaki dengesizliğin ortadan kaldırılması ilkesi benimsenmiştir. Planda, Gecekondu Yasasının ülke ölçeğinde yeniden düzenlenmesi, ailelerin ucuz, nitelikli, sağlıklı konuta kavuşturulması için gerekli yasal ve kurumsal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. “Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteği ile; gecekondü yörelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondü yapılarının standartlarının yükseltilmesi programlanacak, hızlı kentleşme sürecinin büyük kentlerde yarattığı konut sorununun gelişen ve büyüyen öteki kentlerde ortaya çıkmaması için, büyümeye aday kentlerin arsaları en kısa zamanda kamunun ve yerel yöneticilerin denetimine bırakılması” (1.30) gibi ilkeler bu planda yer almaktadır. Bu plan döneminde demografik artış, yenileme, doğal afetler ve tasfiye vb. gibi nedenlerle gereken konut sayısı 1.705.065 olarak hesaplanmıştır. (1.31) 1980 ‘li yıllara gelindiğinde ise gecekondü sayısı 1.150.000’i bulmuş, 5.750.000 gecekondü nüfusu ile kentsel nüfustaki payı içerisinde %26.1’e yükselmiştir. (Tablo 3)

Bu dönem içerisinde 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Birinci Toplu Konut Yasası, bireysel konuttan çok toplu konutların yapılmasını desteklemiş, yılda 750-1000 konutun üretilmesi koşulunu öngörmüştür. Yasa dar ve orta gelirli dilimlerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmiş ancak orta ve üst gelirli dilimlerinde bulunan ailelerin ödeyebilecekleri koşullar getirmiştir. (1.32) Ayrıca yasa, toplu konut yerleşme alanı olan yerlerde, kamu yararı kararı alınmadan kamulaştırma hakkı vermemiş ve genel bütçeden yatırımların %5’nin konuta ayrılmasını öngörmüştür. Oysa devletin %5’lik kaynağı ayırmada karşılaştığı güçlükleri, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmesindeki aksaklıkları ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesi (1.33) sonucunda yasa 1984 yılında yürürlükten kaldırılarak 2485 sayılı yeni Toplu Konut Yasası yayınlanmıştır. Amacını konut

gereksinmelerinin karşılanması, konut yapımının bağlı olacağı esasların düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin, araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için bir Toplu Konut Fonu'nun kurulması olarak belirlemiştir. (1.34) 1989 yılında çıkarılan 2805 sayılı yasa, 1993 yılında da yasa üzerinde bazı değişiklikler ile günümüzde de uygulanmaktadır. Daha önce çıkan yasalardan farklı olarak Toplu Konut Fonu'nun kullanım yerleri arasına, "ferdi kredi" (bireysel kredi) verme yolunu eklemiş, özel kesimdeki toplu konut firmalarını da toplu konut kuruluşu kavramının içine almıştır. Çıkarılan Toplu Konut Yasaları gecekondular yapımını önlemek amacını taşımamış ve çözümde üretmemiştir.

Diğer yandan 1982 yılında yapılan gecekondular ve kaçak inşaat sayımları 2805 sayılı yasanın temelini oluşturmuş, planlı dönemde 775 ve 1990 sayılı yasalardan sonra 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı yasada, gecekondular sorununun çözümünün sürekli aflarla görülmesinin devamı biçiminde olmuştur. 1981 yılında belediyeler tarafından başlanan gecekondular sayımları altı ay sürmüş, İstanbul genelinde yapılan çalışmalarda 130.182 adet gecekondular tespit edilmiştir. İlçelere dağılımında ise Kağıthane 22.457 adet, Gaziosmanpaşa 15.828 adet, Zeytinburnu 12.084 adet, Pendik 10.876 adet, Kadıköy 10840 adet, Ümraniye 8.070 adet gecekondular ile İstanbul genelinde ilk altı sırayı almışlardır. (1.35)

Yasa, yürürlüğe giriş tarihinden önce imar ve gecekondular yasalarına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenleyecek ve bu işlemlere ilişkin başvuru tespit, değerlendirme uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektedir. İmar yasalarına aykırı yapıların, bu konuda belirlenen esaslara göre muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu kanundaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni vermektedir. (1.36) 1980 Eylül'ünü izleyen dönemde, Milli Güvenlik Konseyinin, gecekondular yapımını 2 Haziran 1981 yılında bir bildiri ile yasaklamış, yasa ise bu tarihten önceki yapılaşmaların af edilmesini amaçlamış, bu tarihten sonra yapılmış alanların yasak kapsamına alındığını ilke olarak kabul etmiştir. Yürürlükten kaldırılana kadar Büyükşehir Belediyesi tarafından yasa kapsamında ayrıntılı çalışmalar yapılmıştır.

1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı yasa ise 2805 sayılı yasanın bir devamı niteliğinde gecekonduların bağışlanmasını amaçlamıştır. Yasa, kamu tüzel kişilerin arsa ve arazileri üzerinde yapılan gecekondulara arsa mülkiyetinin devrini ilke olarak benimsemiş, arsa tapusu verilene kadar tapu vermeye esas oluşturacak "Tapu Tahsis Belgesi" verilmesini öngörmüştür. 2981 sayılı, "Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemlerle İlgili Yasa", gecekondular sahiplerine, afaan yararlanabilmek için yasanın çıktığı tarihten itibaren 6 ay içerisinde, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere başvurarak bir değerlendirme sonucunda, tapu isteme hakkını vermektedir. (1.37) 2805 sayılı yasa döneminde 113.777 adet, 2981 sayılı yasa döneminde ise

15.262 adet af kapsamında başvuru yapılmıştır. (1.38) Gecekondu Affi'na ilişkin yasa, belediyelerin daha önce başlattığı tespit ve değerlendirme işlemlerini Yeminli Özel Teknik Bürolar adı altında kurulan tüzel kişiliği taşıyan büroların yapmasını hükme bağlamış, bu bürolara İslah İmar Planının hazırlanması, yasa dışı yapıların tespit ve değerlendirme işlemleri, başvuru belgelerinin doldurulması görevleri verilmiştir. Ancak kısa sürede uygulamada sakıncalar görülmüş, İslah İmar Planı gibi kamu hizmeti niteliği taşıyan çalışmaların özel bürolara verilmesi, bürolarda yapılan bilinçli veya bilinçsiz hatalı beyan verilmesi, yanlış tespit ve bilgilerle hedeflenen sonuca ulaşamamış, 1984-1985 yıllarında sayıları hızla artmasına karşın günümüzde fiilen ortadan kalkmıştır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989) ise gecekondu sorunu ile ilgili olarak 2981 sayılı yasanın hükümlerini de dikkate alarak mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondu altyapı götürülmesi ve bunların ıslahına öncelik verilmesi hedeflenmiştir. (1.31) Yapılmış gecekondu konusunda hükümetin liberal bir tavır aldığı, hepsinin yasallaştırılmasına çalıştığı ve 2981 sayılı gecekondu affi yasasının geniş ölçüde uygulama bulduğu bir dönemdir. (1.39) Planda konut yapımının hızlandırılması amacı ile kooperatifler, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredi koşulları getirmesi, Toplu Konut Fonu Uygulaması, konut alanlarının düşünülmesi, kamu kaynaklarının planlama , altyapı götürme ve arsa temininde kullanılmasının sağlanması gibi çözümler öngörülmektedir. (1.40)

Bu dönemde, çıkarılan 3194 sayılı İmar Yasası “Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacı ile düzenlenmiş, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar” kapsamına almıştır. (1.41) Yasa, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde; imar yapılarına aykırı yapıları, “Ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar” olarak tanımlanmaktadır. (1.42)

Bu dönemde gecekondu ile ilgili olarak çıkarılan 1985 tarih 247 sayılı yasa gücündeki kararname ile 775 sayılı Gecekondu Yasası'nın uygulanmasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tanınmış bütün yetkilerin belediyelere devredilmesi kararlaştırılmış, belediyelerin bu hak, yetki ve görevleri yetkili kurumlarınca kullanmaları öngörülmüştür. (1.43) Aynı yıl 250 sayılı yasa gücündeki kararname ile ise “Belediyelerce yapılan veya yaptırılan gecekondu tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerine ait projelere dayanılarak, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, kamulaştırma, arazi ve ıslah ve düzenlemesi alt yapı işlemleri ve bina yapımı için karşılıklı veya karşılıksız olarak yardım yapılabileceği” hükme bağlanmıştır. (1.44) 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı

yasa ile 2981 sayılı yasada bazı değişiklikler yapılarak gecekond u sahiplerine tapu verme işlemlerini kolaylaştırmıştır. Yasa “İslah planlarının yapıp yapılmadığına bakılmaksızın”, “onaylarının alınmasına ve ilanların yapılmasına, komisyonların kurulmasına” gerek kalmaksızın, hak sahiplerinin Kadasto ve Tapulama yasalarına göre belirlenip adlarına “tescil” işlemlerinin yapılmasına olanak vermiştir. (1.45) Ayrıca yasa 10 .10 . 1985 yılına kadar yapılan gecekondularda birkez daha affetmiş, İstanbul Boğazı kıyı şeridi ile öngörünüm bölgesine, getirilen genişletilmiş af kapsamı 1989 yılında Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.(1.46) 1987 yılında çıkarılan 3366 sayılı yasa ile, yine 2981 sayılı yasada bazı değişikler yapılmış, gerekli görüldüğü takdirde gecekond u alanlarının belediye ve mücavir alan sınırları içinde alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise valiliklerce kamulaştırılması, kamulaştırma bedelinin ise gecekond u sahiplerinden tahsis edilmesi öngörülmüştür. Ayrıca yasa; “Belediye, Hazine, Özel İdare veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekond u yaptıkları sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekond u hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir” şeklinde hükümler getirmiştir. (1.47)

Planlı dönemin başladığı 1963 yılından Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planının sonuna kadar (1985 yılı) geçen süreye baktığımızda 5.734.999 birim konut gereksinimine karşılık kamu ve özel sektör tarafından üretilen konut sayısının 4.141.726 birim olduğu ve bu dönemlerin sonunda toplam 1.593.273 birim konut açığı olduğu görülmektedir. (1.48)

1990’lı yıllara gelindiğinde ise gecekond u sayısa 1.750.000’lere ulaşmış, gecekondulu nüfusu 8.750.000’e, kentsel nüfustaki payı ise %33.9’a yükselmiştir. Sonuçta 1948-1986 yıllarını kapsayan 38 yıllık bir dönemde 12 imar affi yasası yürürlüğe girmiş yani diğer bir deyişle her 3.2 yılda yasalara aykırı yapılar affedilmiştir.

Altıncı Beşyıllık Kalkınma Planında (1990-1994) 1.838.000 konutun üretilmesi gerektiği belirlenmiş,bu amacı gerçekleştirmek için kamunun desteklemelemleriyle, konutsuz kimselere öncelik verilmesi ve konut metrekairelerinin küçültülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca planda, belediyelerin dar gelirliiler için kiralık ve .iyelik konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapmaları, altyapı çalışmalarına belediyelerin yardımcı olmaları ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “kendi evini yapana yardım”, “nüve konut” projelerine öncelik verilmesi önerilmektedir.(1.49)

Halen çalışmaları süren 7.Beş Yıllık Kalkınma Planı ise 1996-2000 yılları arasını kapsamaktadır. Bu plan orta ve uzun vadeli ekonomik, sosyal ve kültürel politika uygulamalarının genel ilkelerini ve önceliklerini belirleyecek, ekonominin piyasa mekanizması çerçevesinde öngörülen muhtemel gelişme istikametlerini tahmin edecek ve ekonomik birimlerin karar alma süreçlerine yardımcı olacak genel bir

çerçeve olarak düşünülmüştür. 2000 yılında 66.835.000 nüfusu hedefleyen planda 20.000'in üzerinde olacak yerleşmelerde doğacak yeni konut gereksinimini 1996 yılında 432.000 adet, plan sonunda ise 2.343.000 adet olacağı tahmin edilmektedir. (1.50)

Planlı dönemin başlangıcından günümüze kadarki zaman içerisinde çıkarılan yasalarla konut ve gecekonduların politikasında istenilen hedefe ulaşılamamıştır. Gecekondular alanları önce af edilip "bugüne kadar yapılanlar bağışlansın, bundan sonra yapılacaklar yıkılsın" mantığı ile yeni yasak koyup tekrardan af ederek zaman geçirilmiştir. Bu yasalarla ne yeni gecekonduların yapımı önlenebilmiş, ne de bu alanlar hedeflenen iyileştirme programlarını gerçekleştirebilmiştir. Yasalar ancak hukuksal ve mekansal boyutta çözüm aramış ve yasadışı yapılanmaları yasal hale getirerek , altyapı hizmeti götürülmesi amaçlanmıştır.

1.3.2. Planlama Boyutu

Türkiye’de gerek konut, gerekse gecekondular konusunda sorunlar hissedilmeye başladığı andan itibaren yasal süreç başlamıştır. Konut politikasında ülkemiz, planlı döneme kadar istikrarlı bir gelişme gösterememiş, II Dünya Savaşı sonrası kentleşmenin hız kazanması ve gecekondular yapımının artması üzerine önlemler alınmıştır. Bu dönemde yerel yönetimlerin yetki ve sorumlulukları artırılmış, “konut yapmak” zorunlu görevleri arasına alınmıştır. 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adıyla kurulan, daha sonra adını ve statüsünü değiştiren Türkiye Emlak ve Kredi Bankası (Emlak Bankası-1988) konut sahibi olmayanlar için ucuz konut yaptırmak, konut kredisi vermek, yapı yapıp satmak gibi görevler üstlenmiştir. Daha sonraları 1958 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kurulmuş, konut politikasının saptanması ve uygulanması görevini üstlenmiştir. Bakanlık Gecekondular Yasası çerçevesinde gerçekleştireceği konut gelişmeleri için ucuz kentsel arazi sağlamak ve arazi gereksiniminin artmasıyla ortaya çıkan arsa spekülasyonunu kontrol altına almak amacıyla 1961 yılında Arsa Ofisi kurulmuştur. 1969 yılında 1164 sayılı yasa ile “arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile arsa pazarında düzenleyici alım satımlar yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere, İmar ve İskan Bakanlığı’na bağlı Arsa Ofisi Müdürlüğü kurulması” öngörülmüştür. (1.51) Ancak Arsa Ofisi kuruluş yasasındaki, sadece planlanmış alanlar için kamulaştırma yetkisi tanıması sonucunda kentlerin gelişme alanlarından arsa satın alarak stok yapamaması ve sınırlı bütçesi nedeni ile girişimleri başarısız olmuştur. Planlı dönem içerisinde ise kalkınma planlarının bir parçası olarak ele alınmaya başlanan konut politikası, çıkarılan anayasalarda da güvence altına alınmıştır.

1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Yasası’nda amaçlanan ve günümüze kadar oluşan gecekondular yerleşimleri; Islah, Önleme ve Tasfiye Bölgeleri olmak üzere üç kısma ayrılmaktadır.

• **Gecekondu Islah Bölgeleri**

Islah; durumu düzeltilebilecek olan gecekonducuların ya da gecekondu bölgelerinin, devlet, yerel yönetim ve gecekondu sahiplerince oturulabilecek standartlara kavuşturulması anlamına gelmektedir. (1.52) Konut ve çevre koşullarının düzeyini yükseltmek amacıyla düzenlenen imar planlarında ıslah planı ve imar planlarında bu amaçla ayrıldıkları açıkça belirtilmiş olan bölgelere “Gecekondu Islah Bölgeleri” denilmektedir.(1.53) Yasada “Gecekondu Islah Bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsa üzerinde, bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekonduculardan, bu sahalar için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren en geç iki yıl içinde esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir. Aksi halde bu yapıların yıktırılması yoluna gidilir.” (1.54) şeklinde belirtilmiştir.

Islah bölgelerinin oluşturulmasındaki temel amaç gecekondu bölgelerini tespit ederek bu sınırlar içerisindeki yapıları fiziksel olarak iyileştirmek, mülkiyet sorununu çözmek, alt yapı ve kamu hizmetlerinin getirilmesini sağlamaktır. Tespit edilen toplu gecekondu alanları 1/5000 ölçekli halihazır haritalar üzerine işlenerek, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmasıyla oluşturulmaktadır. Bu alanlar ilgili belediyelerce uygulamaya esas olacak 1/1000 ölçekli Islah İmar Planları yaptırılarak oluşan parsellerin ifrazlarına göre gecekondu sahiplerine verilmektedir.

• **Gecekondu Önleme Bölgesi**

Gecekondu Önleme Bölgeleri; genel anlamda gecekonducuların korunamayacağı, ortadan kaldırma (tasfiye) bölgelerinden taşınacak gecekonducular, dar gelirli kişiler, yıllık gelir limiti bakanlığın saptadığı oranlara uygun kooperatiflere arsa temini amacıyla oluşturulan bölgelerdir. (1.55) Gecekondu Yasası, gecekondu yapımını önlemek için uzun ve kısa dönemde önleme olmak üzere iki ayrı biçimde uygulanmaktadır. Uzun süreli önlemede, sorunların nedenini araştırarak,neden-sonuç ilişkisi kurup, ülkenin ekonomik yapısı, sanayileşmesi, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi gibi politikalar oluşturularak göç, aşırı kentleşme ve paralelinde gecekondulaşmanın önlenmesi amaçlanmaktadır.Kısa süreli önlemede ise olumlu ve olumsuz önleme olmak üzere iki şekilde yorumlanmakta, yapılan gecekonducuların yapım sırasında veya yapıldıktan sonra yıkılması olumsuz önleme biçimini, çeşitli yardımlar ile konut yapımının arttırılması, konut gereksinimlerinin yasal yollardan karşılanmasıda olumlu önleme biçimini oluşturmaktadır. Bu önlemede, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Emlak Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu gibi kuruluşlar tarafından kredi verilmesi, hazine ve belediye tarafından arsa

temin edilerek yoksul ve dar gelirli konut sahibi yapmak için onların sınırlı tasarruf gücünü devletin teknik ve mali desteği ile birleştirmeyi amaçlamıştır. (1.54) 1967 yılındaki tespitlere göre Bakanlık onanlı Önleme Bölgeleri 1648 hektardır. (1.56) 1988 yılında İstanbul genelinde yapılan gecekondular sayımlarında 17.679 hektar arazi önleme bölgesi olarak tanımlanan ve bu alanlar üzerinde 30.000 adet konut yapılmış olup 10.000 adeti inşa halinde bulunduğu saptanmıştır. (1.57)

Gecekondular Yasası, Gecekondular İslah ve Önleme Bölgelerinde gecekondular yapımını önlemek amacıyla “Kendi Evini Yapana Yardım Metodu ve Nüve Konut” yapma yetkisini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve bu Bakanlığın izni ile belediyelere vermiş, Kalkınma Planlarında da gecekondular bölgelerinin kontrolü ve düzene sokulması için bu uygulama önerilmiştir. 1977 yılına kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü tarafından 34.531 birim konut üretilmiştir. (1.58) 1966-1974 yılları arasında yapımları durmuş, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında tekrar gündeme gelmiştir

Devlet bu metodun uygulanmasında, arsa sağlamasında, kredi yardımı, altyapı tesislerinin yapılması, eğitim ve teknik rehberlik sağlanması gibi katkılarda bulunmasını hedeflemiştir. Ancak parasal kaynak eksikliği nedeniyle kamulaştırmalar zamanında gerçekleşememesi, konut üretimi için yeterli arsa üretimi yapılamaması ve kamu kuruluşları arasında yeterli eşgüdüm sağlanamaması yüzünden sorunlar ortaya çıkmıştır. İstanbul genelinde 1966 yılından bugüne kadar Dolayoba, Soğanlık, Yakacık, Kartal, İçerenköy, Kozyatağı, Ayazağa, Alibeyköy Avcılar, Küçükçekirten Gecekondular Önleme Bölgeleri çalışmaları sürdürülmektedir. (1.59)

• *Gecekondular Tasfiye Bölgeleri*

Tasfiye; ıslah edilemez durumda olan gecekonduların, tarihsel değeri olan eserlerin çevresindeki ve onların değerini azaltan tek tek yapıların , ya da bu nitelikteki yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. (1.52) Yasaya göre; iskana uygun olmayan, kamu hizmetlerinin götürülmesinin güç olduğu, kamulaştırması olanaksız, tarihi ve turistik alanlar Gecekondular İslah Bölgeleri kapsamına alınamayacağından tasfiye bölgesi olarak tespiti gerekmekte ve bu alanlardaki gecekondular, ıslahı mümkün olmayan ve İslah Planı ile kaldırılması gereken yapılar gecekondular bölgelerinde tasfiyeye tabi tutulacak gecekondular olarak tanımlanırlar. (1.60) Tasfiye bölgeleri, kamu ve şahıs arazilerin işgal edilmesinden korumak amacı ile Belediyeler tarafından 1/5000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde saptanarak, Bakanlıkça onanmasıyla oluşturulmuştur. Yasa, gecekonduların tasfiye edilebilmesi için , tasfiye edeceği gecekondular kadar konut yapımını sağlayabilecek, Önleme Bölgelerinin oluşturulması ve gecekonduların buralarda

yapılacak sosyal konutlara taşınacağını öngörmüştür. Ancak tasfiye işlemleri aşamasında enkaz bedelleri yeni tahsis edilecek arsa veya konut peşinatı için yeterli gelmemekte ve belediyelerin gecekonduların önleme bölgelerine yerleştirilmesi sırasında direnmeleri ile karşılaşmaları sonucu hedeflenen sonuca ulaşamamıştır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planına kadar sırasıyla 3.600-7.500-14.000 adet gecekondulaşma tasfiyesi planlanmıştır. (1.61) Ancak yönetimler yeterli konut üretimi sağlayamaması üzerine bu planı uygulanamamıştır. 1982 yılında İstanbul genelinde yapılan gecekondulaşma sayımlarında 2200 adet parsel ve toplamda (ıslah-önleme-tasfiye bölgeleri) 130.182 adet parsel olduğu saptanmıştır. (1.35)

Sonuç olarak; ıslah, önleme ve tasfiye bölgeleriyle gecekondulaşmanın önlenmesi, yapılan tek tek veya kentle bütünleşmiş grup gecekonduların sağlıklılaştırılması veya tasfiye yolu ile kentin uygun bölgelerinde yer seçilen önleme bölgelerine yerleştirilmesi amaçlanmıştır. Ancak bu hedeflere; merkezi ve yerel yönetimlerin mali kaynaklarının yetersizliği, yasalardaki boşluklar, ardarda çıkarılan af yasaları, kurumlar arasındaki iletişim kopuklukları ve benzeri nedenlerden dolayı ulaşamamakta ve gecekondulaşma hızının gerisinde kalmaktadır.

1.4. GECEKONDULAŞMA OLGUSU ve DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Daha önce de değindiğim gibi günümüzde gecekondulaşma olgusu, büyük kentlerin çevresinde yer alan sadece barınma ihtiyacını karşılayan derme-çatma, teneke damlı kondu mahalleler, yerini kentin makro formunu belirleyen, kentle bütünleşmiş, kentin yeni dokusu haline bırakmaktadır. 1950'li yıllarda 50.000'i bulan gecekondulaşma sayısı, 1995 yılında yapılan tahminlerde 44 kat artarak 2.200.000'e ulaşmıştır. (Tablo 3) Her 100 kentli nüfusun 34'ü artık gecekondularda yani yasa dışı yerleşim alanlarında yaşamaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ve hızlı bir değişim özelliği gösteren toplumlarda, sosyal bir yapı değişimi sonucu ortaya çıkan gecekondulaşma, artık masumiyetini kaybederek yapılaşma sürecini ve mekansal dokuda bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu süreçte toprağı kazıp üzerine tahtalar ve kilim örterek ya da kazık çakıp üstüne kilimle örterek barınak yapımından, kendi deyimleri "beton bina" yapımına varan (1.62) ve bugün inşa ettikleri her kat üzerinde demir filizleri bırakılan, çatı yerine gelecek bir zamanda bir kat daha çıkılması düşünülen bir yapılaşma şeklini almıştır.

Gecekondulaşma olgusunun dönüşüm süreci;

1. Kendi boyutları içinde olan dönüşümü
2. Yasal ve niteliksel dönüşümü (hisseli bölünme) bağlamında irdelenebilir.

Birincisinin içerdiği değişim süreci ikincisinin koşullarını hazırlarken, ikincisinin içerdiği koşullar birincisinin yaşayacağı gelişimi belirlemektedir. (1.63)

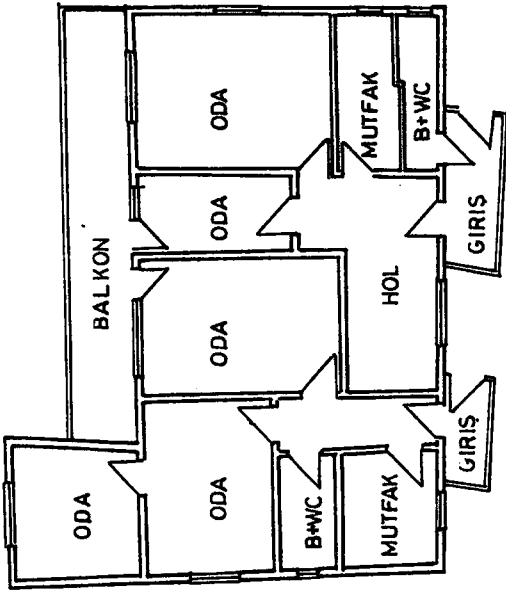
Gecekonduların kendi boyutları içindeki dönüşümü, mülkiyette ve buna paralel yapı teknolojisinde ve yapım malzemelerinde olan değişim ile kendini göstermektedir. Gecekondulunun toprağı elde etme şeklide değişmiştir. Önceleri ağırlıklı olarak kamu toprağını işgal eden gecekondu, zaman içerisinde işgale yatkın toprakların azalması ve kent çevresindeki toprakların değer kazanması üzerine gecekondu toprağının alınması gündeme gelmiş, gecekondu spekülâtörleri tarafından tapusuz alım-satımlar başlamıştır. Bir şekilde kent toprağını ele geçiren gecekondu sık sık çıkarılan af yasaları ile bu toprakları özel mülkiyetine geçirmiş, geçiremeyenler ise bir sonraki çıkarılan af yasasının güvencesi ile bu alanlar üzerindeki yapılarını günün koşullarına göre inşa etmişlerdir. Toplama inşaat malzemelerinden veya gecekondu için üretilen malzemelerden aile fertleri tarafından yapılan gecekondu artık yerini briketli-tuğlalı-ahşaplı yığma veya betonarme yapılara bırakmıştır. (Şekil-1.2) Yapım teknolojisinde ve yapı malzemelerinde olan değişimler gecekondu ticaretinin artmasında da önemli bir yer tutmaktadır. Gecekondu, arazisini en iyi şekilde değerlendirme yolu ararken, küçük girişimcilerle anlaşarak gecekondusunu apartmana dönüştürmeyi hedeflemekte, gecekondu spekülâtörleri ise yeni alanlarda gecekondu için arazi bulup-yapıp-satma yolu ile örgütlü bir yapım şeklini almıştır. Bu şekilde sahiplilik spekülâtörlerin elinde kalarak kiracılık oranı artmıştır.

Gecekondunun kendi içindeki değişim sürecini özetlersek; yapım teknolojisinde olan değişim, gecekondu ticaretinin önemli boyutlara ulaşması ve kiracılığının yaygınlaşması (1.64) ile artık gecekondunun, düşük gelirli ailelerin masum gereksinmelerine yanıt vermekten çıkmakta olduğunu kanıtlamaktadır. (1.65) Öte yandan bu dönüşümü özendiren diğer bir etken ise yasal süreç ve planlama yaklaşımı olmuştur. İmar planı sınırı içine girmiş veya bu konuda geleceğe ilişkin güvence duyan gecekondu, baskı grubu olduklarını yönetimlere kabul ettirerek sonuçta yasadışı olarak elde ettikleri toprağının ve binasının yasalarla affettirerek ve ıslah imar planları ile planlı alan sınırı içine girmesini sağlamıştır.

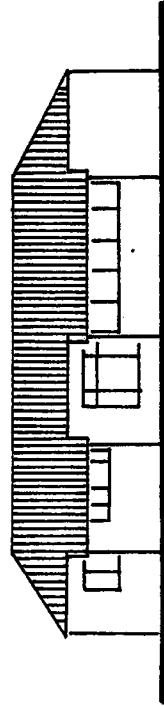
1.5. HİSSELİ BÖLÜNTÜLÜ ALANLAR

Gecekondunun kendi boyutları içinde olan dönüşümü, bu sürecin devam etmesiyle birlikte yeni bir bölünme-yapılanma biçimi ortaya çıkarmıştır. “Hisseli Parsel”, “Özel Parsel “ ya da “Yarı Gecekondu” olarak tanımlanan bu bölünme-yapılanma biçimi;

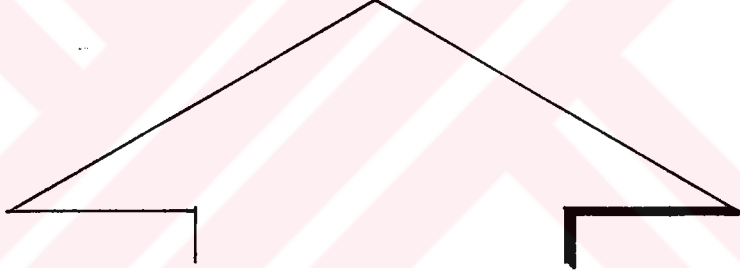
- Gecekondu ticareti ile arsaların parçalanması (parselleme) -arsa spekülasyonu,
- Kamu toprağındaki sayısal azalma ve tek başına elde etme zorluğu,
- Toprak rantının artması,
- Toprak rantını en iyi değerlendirme biçimi olan katlı yapılanma (apartmanlaşma) olanağını vermesi,
- Toprağın mülkiyetine sahip olma güvencesi,



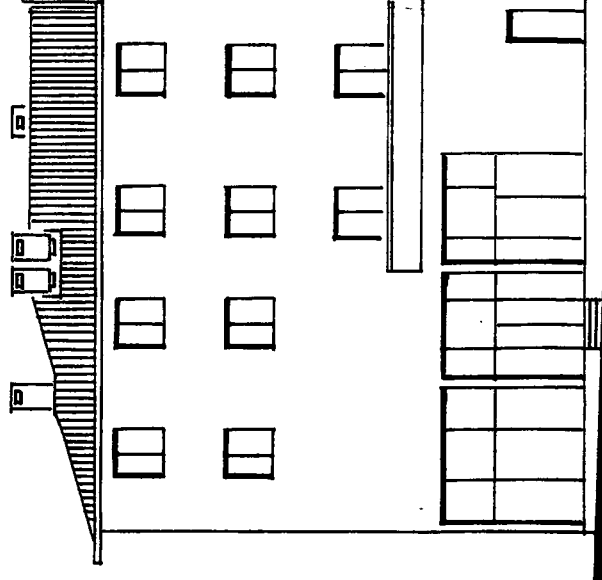
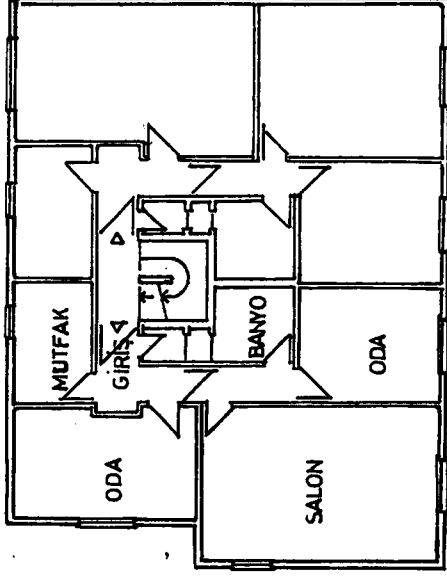
MEVCUT BİNA
RÖLÖVE PROJESİ



Kaynak: Kadıköy Belediyesi



ŞEKİL-1.2
GECEKONDU OLGUSUNUN
DÖNÜŞÜM SÜRECİ



UYGULAMA PROJESİ

- Görelî yerseçimi serbestliğı,
- Fiziksel çevre değışikliğı,
- Kentsel yaşama uyum çabası,
- İmar planı sınırı içine girmiş olma ya da bu konuda geleceğe ilişkin güvence bileşenleri sonucu ortaya çıkarak , genelde konut sorununa dönük ucuz arsa sağliyan bir yöntemdir. (1.66)

Gecekondulaşmaya koşut bir gelişme gösteren hisseli bölüntülü alanların oluşumu, gecekondulu sorunundan sonra ülkenin gündemindeki önemli sorunlardan bir diğeri durumuna gelmiştir.

Dünyada 19.yy'da kentleşmenin hız kazanması konut sorunu ve paralelinde arsa fiyatlarının artması karşısında büyük arazi parçaları parsellenip satılmaya başlamış ve bu olay yeni bir iş alanınıda oluşturmuştur. Türkiye'de ise II. Dünya Savaşına kadar Ankara'da, daha sonraları İstanbul'da, gelişme alanlarında yeni bir yapılaşma türü olarak kendini kabul ettiren hisseli bölüntülü alanlar zamanla diğerkentlerimizde de görölmektedir.

Kamu mülkiyetindeki boş alanların ve tarımsal işlevlerdeki toprakların, yakın çevrede gelişen işgücü talebi, ulaşım-enerji ağlarına kurulan yakın ilişkiler gibi etmenlerle kentsel çekim alanına girmesi büyükşehirlerde yeni bir arsa pazarı yaratmıştır. Hisseli parsellerin oluşumu kamu mülkiyetindeki alanların işgaliyle başlayan kent topraklarının küçük parçalar halinde bölünmesi ile başlamıştır. Bu alanların eksilmesiyle özel kişilere ait tarım alanlarında ağırlık kazanmıştır. (1.67)

Hisseli bölüntülü alanlar, imar yasası gereğince, imar planı olmadan parsellenemeyen alanlarda, Medeni Yasa ve Tapu Yasasına göre hisseli tapu elde etme yolu ile oluşmuşlardır. (1.68) Medeni yasa hisseli bölüntülü alanlar için, bütün hissedarların ortak mülkiyet ilkesine göre arsanın her yerinden hissesi oranında yararlanmak hakkına sahip olduklarını belirtmektedir. Böylece yasa büyük kentlerimizde üçlü bir yapılaşma sürecini başlatmış, imarlı-yasal alanlar, yasa dışı-gecekondulu alanlarına alternatif yeni bir yapılanma süreci olarak hisseli bölüntülü alanları ile gecekondulaşma sürecine yeni bir boyut getirmiştir. Gecekondulu, toprakta ve binada yasa dışı iken, hisseli parsellerde toprak mülkiyeti ile yasal, bina yapımı ile yasadışıdır. Bir başka deyişle hisseli parsellerde yasa dışı -kaçak- olan bina artık tapulu topraklar üzerinde, binayı yapan kişinin kendi mülkiyetinde gerçekleşmektedir.

1.5.1. Hisseli Bölüntülü Alanların Oluşumuna Neden Olan Etkenler

Türkiye'de kırdan kente önlenemeyen göç ve paralelinde aşırı kentleşme, son yarım yüzyılda birçok sorunun kaynağını oluşturmuştur. Günümüze kadar geçen

süreçte ülkemiz gecekondulaşma olgusu ile tanışmış, konut gereksiniminin sağlanamaması ile göçle gelen düşük gelirli ailelerin barınma sorununa yönelik bir çözüm olmuştur. Zaman içerisinde artan gecekondulaşma baskısı, yasalarla, kalkınma planları ile bütüncül değerlendirmelere gidememiş ve parçacıl yaklaşımlarla çözüm yolları aranmıştır.

Gecekondulaşan nüfus giderek kırsal yaşamdan kentsel yaşama geçişinde toplumsal ve ekonomik değişimlere uğramıştır. Gecekondulaşma “kondusunu”, kentteki tek tutunma aracı olarak görmüş, binada geçici olmaktan çıkarak gecekondudan hisseli bölüntü-özel parsel yöntemi ile toprakta güvence, binada kalıcılık sağlamıştır.

Hisseli parsel olgusunun ortaya çıkış nedenleri arasında yasal süreç ilk etkenleri arasında yer alırken diğer nedenleri şu şekilde sıralayabiliriz. Gecekondulaşma alanları tarafından kamu topraklarının işgali ile başlayan ve kentin gelişme bölgelerinde büyük toprakların yitirilmesi sonucu çaresiz kalan gecekondulaşma çözüm olarak ürettiği ve arazi spekülörleri tarafından satışa sunulan geri kalan kamu toprakları ve özellikle özel mülkiyetteki toprakların denetimsiz satışları ile hem kamu toprakları kaybedilmiş hemde altyapısız, donatısız, denetimsiz yerleşim alanları oluşturulmuştur.

Toprak değerinin artması sonucunda toprağı tek başına elde edemeyen kişi, toprağı paylaşma yoluna yönelmiş ve böylece sayıları gün geçtikçe artan hisseli bölüntülü alanlar, kentin çevresini sarak kent merkezleri ile bütünleşme aşamasına gelmiştir. Mülk sahibi yasal süreçte edindiğı parselini en iyi biçimde değerlendirmek amacı ile bina yapımında karını maksimize ederek kendi tayin ettiği inşaat alanı ve kat yüksekliğini parasal birikimi paralelinde belirlemektedir. 2981 sayılı yasa hisseli parseldeki kat yüksekliğini 4 kat ile sınırlandırmış olmasına karşın 7-8 kata hatta 12-13 kata ulaşan yükseklikleri görmek olanaklıdır. (1.69)

Hisseli bölüntülü alanlarda yer seçimi sırasında arazi spekülörleri, kent yerleşimini, mevcut plan kararlarına uymak gibi kendilerince bir zorunluluk görmemeleri, hiçbir kural tanımadan kentin her yönünde, özellikle kentin gelişme eğilimlerinin ağır bastığı plansız alanlarda gerçekleştirmektedirler. Yapılaşma sırasında, yaptırım gücü ve denetimi yetersiz olan yerel yönetimlerin olaya ciddi bir şekilde yaklaşamamaları, gecekondulaşma tecrübesi ile “ben yaptım oldu” mantığı sonucunda kentlerimizin bugünkü son derece düzensiz yapılaşmasına neden olmuştur. Sultanbeyli, Ümraniye bu alanların son örneklerindendir. Ayrıca yerel ve merkezi yönetimlerin konuyu politik yönden ele almaları, bu tür yasa dışı yapılaşmaların devamlı af edilmesi -yasallaştırılması-, her seçim öncesi görkemli tapu dağıtma törenleri ile bir anlamda da teşvik edilmişlerdir. Politikacılarında buralarda yaşayan nüfusu bir oy potansiyeli olarak görmesi ve zaman içerisinde de bir politik güç edinmeleri ile bu alanlara kentsel

hizmetlerin götürülmesi sağlanmıştır. Böylece bu etkenler altında oluşan hisseli bölüntülü alanlar kentlerdeki mekansal değişimi, dönüşümü güçlendirmiş, bir anlamda göçü teşvik eder hale gelmiştir.

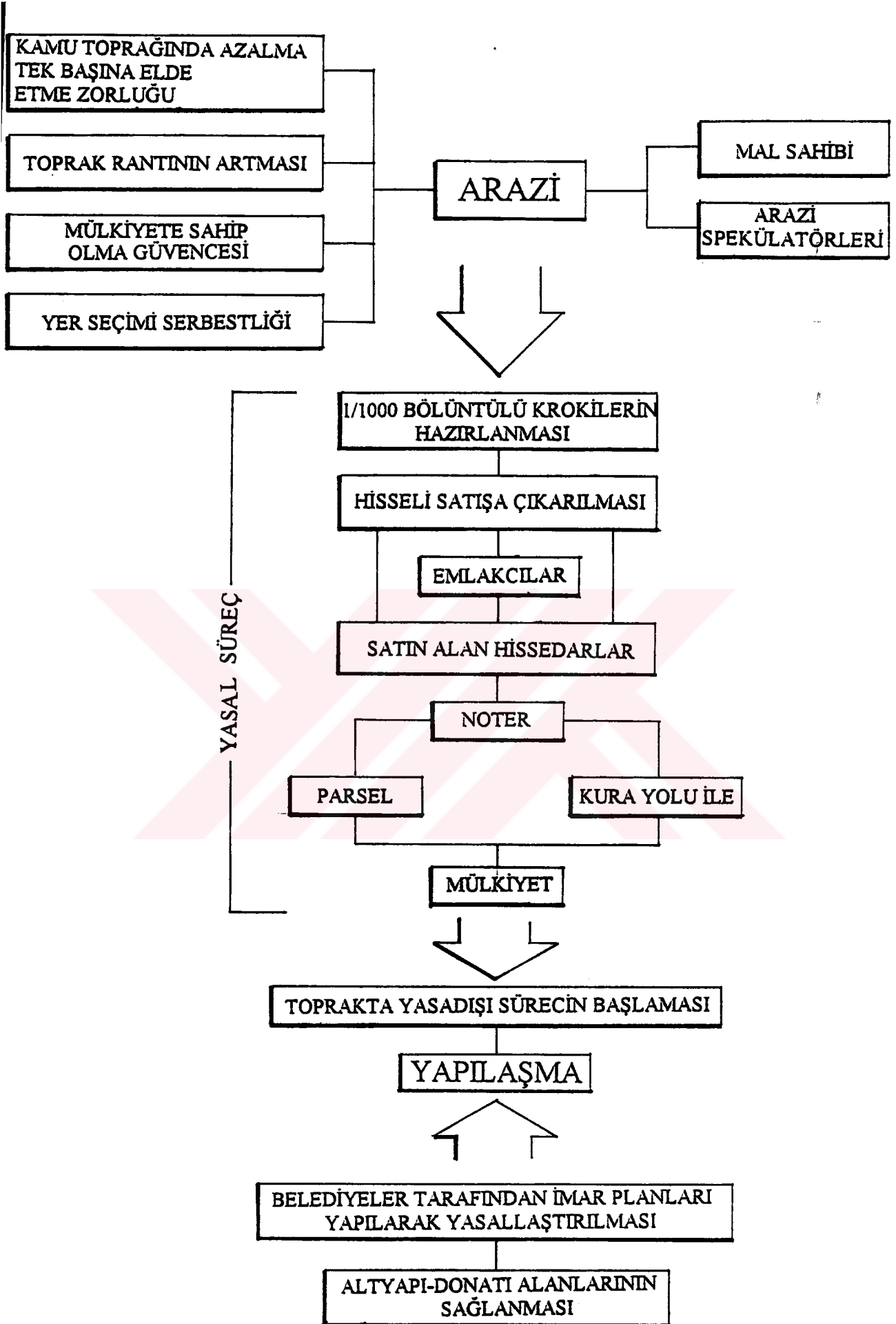
Yoksulluk simgesi olarak başlayan gecekondu olgusu, artık günümüzde kentleri yağmalayıp, planlanmasını olanaksız kılıp, hisseli bölünmeye geçişiyle de kentsel ranttan büyük bir pay alma yolunu açmıştır.

1.5.2. Bölünme Süreci ve Biçimi

Hisseli alanlarda, toprak değerlerinin artması, toprağı elde etme zorluğu ve yaşam koşullarındaki güçlükler sonucunda parsel boyutlarında küçülmelere neden olmuştur. Diğer yandan arsa spekülâtörleride, araziye olabildiğince parsellere bölerek kendi yönlerinde olayı daha kazançlı kılarken, hisseler artıkça da parsellerin ucuzlaması ile ayrı bir çekim faktörü yaratmaktadır.

Bölünme sürecinde ilk aşama mal sahipleri, mal sahipleri ile ortaklık yapabilen arsa spekülâtörleri veya sadece arsa spekülâtörleri tarafından örgütlenmiş bir toprak pazarı içinde oluşturulan alanların hisseli bölüntü için pazara çıkarılması ile başlar. İkinci aşama bu alanların parselleri belirlemek için bölüntü (ifraz) krokilerinin hazırlanması ile devam eder. Amaç, burada çıkarılabilecek en fazla parsel ve bu parsellerin satımında kazanılacak en yüksek kardır. Konu bu yönden ele alındığı içinde yol haricinde hiçbir donatı alanı düşünülmemektedir. Yollar da, bu yerleşimi örgütleyen kesimin inisiyatifine bırakıldığı için sadece parsellere girmeyi ve cephe almalarını sağlayan en kesitleri yer yer 1.50 metreyi bulan, birbirlerini karşılamayan ve çıkmaz yolları ile planlanması ve çözümünü neredeyse olanaksız alanlar yaratılmaktadır. Üçüncü aşama parsellere bölünmüş alanların satışa sunulmasıdır. Burada ise pazar, emlak komisyoncularının bilgi ve becerileri ile gerçekleşmektedir. Komisyoncular, alıcı adına tüm işlemlerini yüklenerek yerine getirmektedir. Noter huzurunda yapılan satışta ya kura yolu ile ya da tek tek parsel satışı şeklinde olmakta ve bu işlem özel parsel krokisine imza atılarak belgelenmektedir. (Şekil 1.3) Dördüncü aşama artık mülkiyetini eline alan toprak sahibinin yapılaşma sürecine girmesidir. Gecekonduyunun dönüşümü sonucu oluşan ve mülkiyette yasal tabanını bulan hisseli bölüntülü alanlardaki yapılaşması doğal olarak ilk gecekonduadaki yapım aşamasını yaşamamıştır. Ağırlıklı olarak tek parselde tek bina eğilimi ile yapılaşan, imar haklarının kendince belirlenen, çok katlı yapılaşma ve apartmanlaşmanın olduğu bu alanların bina büyüklükleri, kat adetleri (TAKS-KAKS değerleri) parsel sahibinin parasal gücü ile belirlenmektedir. (1.70)

Dört aşamada belirlediğimiz hisseli bölüntülü alanların bölünme ve yapılaşma sürecini beşinci aşamada bu yerleşim alanlarına yol-su-elektrik gibi altyapı ve kamu hizmetleri götürülmesi ve imar planları yaptırılması yolu ile mevcut yapılaşmaların yasallaştırılması gelmektedir.



ŞEKİL-1.3

HİSSELİ ALANLARDA BÖLÜNME ve YAPILAŞMA SÜRECİ

1.5.3 Yasal Süreç

“Kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesi içinde istediği gibi kullanabilme hakkını taşıma durumu” (1.71) şeklinde tanımlanmakta olan mülkiyet, “tek şahıs mülkiyeti” ve “birlikte mülkiyet” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Birlikte mülkiyet ise birden fazla mülkiyetin “Elbirliği (İştirak halinde)” ve “Hisseli Mülkiyet” şekliinden her ikisi de, birşeyin birden fazla kimsenin mülkiyeti altında bulunması anlamına gelmektedir. (1.72)

Hisseli Mülkiyeti Medeni Kanun’un 623. maddesi “Birden ziyade (çok) kimse sayıan (pay) bir şeye malik (sahip) olur ve hisseleri bilfiil taksim edilmemiş bulunursa onlar o şeyin hissedarlarıdır” (1.73) şeklinde tanımlamıştır. Yasanın 625. maddesi ise “Müşterek mülkü temlik etmek, onun üzerinden aynı hak tesis eylemek ve onun intifa tarzını değiştirmek için bu bapta bil ittifak başka bir kaide kabul edilmediği takdirde bütün hissedarların muvafakati şarttır” hükmü getirmiştir. Böylece bütün hissedarların ortak mülkiyet ilkesine göre arsanın her yerinden hissesi oranında yararlanmak hakkına sahip olduklarını belirtmesi, hissedarların tek başına yapı yapmalarını engellemiş oluyordu. Ancak 1975 yılında Yargıtay Hukuk Dairesi, hisse karşılığı alınan yerin -Medeni Kanun’un 625. maddesi ve imar yasasına karşı- taşınmazın tümünde bir hisse olmayıp, belirli bir yere ait olduğunu kabul ederek bu alana -harita veya şahit beyanları ile kanıtlamak koşulu ile- yapılacak tecavüzlerin men’ine ve sınır anlaşmazlığının, bu ilkeye göre çözülmesine karar vermiştir. (1.74)

Zaman içerisinde bu karar, sadece Medeni Yasanın hukuksal boyutunu kapsayarak, önerdiği harita ve kadaströ çalışmalarının yapılmaması veya yapılaşmanın hızına yetişememesi sonucunda sorunların bugünkü boyutlara ulaşmasında yardımcı olmuştur.

Gecekondu olgusunda yaşanan “yasak koymak”, “yasak kaldırmak” süreci hisseli alanların gelişiminde de görülmektedir. Kimi hukukçular hisseli parsellerin satışını bir özel hukuk ilkesi olarak görmekte ve bu olayın imar yasaları ile ilgisinin olmadığını savunurken kimi hukukçular ise düzenli bir kentleşmeyi sağlamak, başarılı bir planlama gerçekleştirmek için hisseli satışların yasaklanmasını benimsemişlerdir. (1.75) Hisseli bölüntülü alanların, kent makroformunda ağırlıkla hissedilmeye başlamasıyla birlikte başka hiçbir önlem aranmaksızın -gecekondu deneyimimizin olmasına rağmen- yine yasal süreçte yasaklayarak ve devamında af ederek çözüm aranmaktadır.

Hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar ilk kez 2805 sayılı yasada yer almıştır. Bu yapıların korunması, af kapsamına alınması ve bu tür yapılaşma alanları için “İslah İmar Planı” kavramı getirilmiştir. Yasanın 20. maddesi hisseli arsa ve araziler için “sınırları tespit edilen hisseli arsa ve arazilerde ıslah imar

planı uygulama sonunda tahsis edilen parsel sınırları içinde kalan, yola, imar yoluna, sahil şeridinin kara yönündeki son sınırına, karayolları sınırından itibaren 15 metrelik alana tecavüz durumu giderilmiş yapılardan kullanılan veya kullanılmayan veya kullanılmaya hazır hale gelmiş olanlarından tapuları alınanlara ruhsat veya kullanma izni verilir. Hisseli arsa ve arazilerde yapılan binaların bulunduğu alan, hangi fiziki ölçülerde olursa olsun bir ıslah bölgesi niteliği taşır.” (1.36) hükümleri getirmiştir.

Ancak yasanın karmaşık ve zor anlaşılabilir olması, sonuçlarının uzun dönemde elde edilebileceği ve yoğun para cezalarını öngörmesi gerekçesi ile üzerinden henüz bir yıl geçmiş olmasına karşın, 1984 yılında 2981 sayılı yasa çıkarılmıştır. 2981 sayılı yasa, bir önceki yasaya göre af kapsamını genişletmiş ve daha önceki bölümlerde de belirtildiği üzere “Yeminli Özel Teknik Bürolar” ve “Tapu Tahsis Belgesi” kavramını getirmiştir.

Yasa, “ Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu inşa edilmiş hisseli arsa veya özel parselasyona dayalı arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine ıslah planının yapılıp, yapılmadığına bakılmaksızın, hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir. İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda; binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirilmeye, bunları yeniden ada veya parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine; yapı olmayanları, diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirilmeye, valilik veya belediyeler resen yetkilidir.” (1.37) şeklinde ifade etmektedir.

Kısaca 2981 sayılı yasa, bir tapu verme yasası olarak yorumlanmış, hisseli bölüntülü alanlarda oluşan parselasyonların tescil edilmelerine olanak sağlamıştır. 2805’de hisseli alanlara tapu verilmesi, belediye sınırları içinde belediyelere, belediye sınırları dışında ve mücavir alanlarda valiliklere yetki vererek, bu alanların tespit edilip ıslah imar planlarının yapımından sonra tapuların verilmesini hükme bağlamıştır. 2981 sayılı yasada ise tespit ve değerlendirmelerin yeminli özel bürolar tarafından yapılması ve ıslah imar planı yapılıncaya kadar tapu tahsis belgesi verilmesi plan onandıktan sonra tapuların verilmesi değişikliğini getirmiştir.

1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı yasa ile 2981’in süre ve kapsamı genişletilmiştir. Yasa hisseli arsa veya araziler üzerindeki yapıyı “Kişilerin hissedar oldukları, arsa veya arazisinin herhangi bir yerini işgal ederek, imar

mevzuatına aykırı inşa ettikleri yapılardır.” şeklinde tanımlamaktadır. 26. maddesinde hisseli arsa ve arazilerde, plana dayalı olarak yapılan parselasyon planlarının, Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulunca onaylanmasından sonra, durum mahalli Tapu İdaresince bildirilir ve maliklerine müstakil veya hisseli tapular verilir.” şeklinde hükme bağlamıştır. (1.76)

1987 yılında 3366 sayılı yasa ise 2981-3290 sayılı yasaların bazı maddelerinde değişiklikler yaparak “ıslah imar planları ve kadasto planları ile belirlenen alanlarda Tapu Tahsis Belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapularının verilmesi ve süresi içinde Yeminli Özel Teknik Bürolara başvurmayan kişilere ait yapıların Belediyelerce tespit ve değerlendirme işlemlerinin tamamlanması” hükümlerini getirmiştir. (1.77)

Çıkarılan bu dört yasada plansız -yasa dışı alanlara ve üzerindeki yapılaşmaya neden olan gerçeklere yönelmek, çözüm üretmek yerine yasal güvencelerle bu tür alanların kentteki kalıcılığı pekiştirilmiştir.

1.6. YASADIŞI GELİŞMELERE İLİŞKİN PLANLAMA YAKLAŞIMLARI

1.6.1. Planlama Süreci (İmar Yasaları)

Planı; “bir işin, bir eserin gerçekleşmesi için uyulması tasarlanan düzen”, (1.78) Planlamayı ise; “insanın davranış ve devinimlerine yanıt aramak üzere, sosyal-ekonomik-politik boyutları inceleyerek, fizik mekanı biçimlendirecek kararları üretmek ve bu kararları gerçekleştirecek araçları aramak çabası” (1.79) olarak tanımlamak mümkündür. Kısaca zaman ve mekanda bir tür geleceğin belirlenmesi şeklinde de ele alınan planlama olgusu, kent planlamasında “ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleştirilmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı olarak”(1.80) yorumlanmaktadır.

Ülkemizde ilk imar hareketleri, ilk kent düzenleme düşüncesi Mustafa Kemal Atatürk’ün talimatıyla 1928 yılında çıkarılan “Ankara İmar Müdürlüğü Kuruluş ve Görevlerini tayin eden 1351 sayılı yasa” ile gerçekleşmiştir. Bu tarihe kadar 1882 tarihli “Ebniye Kanunu” uygulanmıştır. 1928-1956 yılları arasında bütün belediyelere imar planı hazırlama mecburiyeti getiren 1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası ve 1933 yılında kent planlaması çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası çıkarılmıştır. 1351 sayılı yasada planlama onama yetkisi Ankara İmar Müdürlüğü’ne verilmiş, bu yetki 1936 yılında 2799 sayılı yasa ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na devredilmiştir.

1956 yılında 6785 sayılı İmar Yasası ile Planlı Döneme geçilmiş, 1958 yılında da 7116 sayılı yasayla “yurdun, bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, mesken

politikası, yapı malzemesi konuları ile meşgul olmak, bölge planları konusunda ilgili kuruluşlarla ortaklaşa etütler yapmak, iç iskan , göçmen iskanı ve afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak konusunda hükümler getirilmek üzere İmar ve İskan Bakanlığı kurularak” plan yetkisi bu bakanlığa bırakılmıştır. (1.81) Yaklaşık otuz yıl yürürlükte kalan yasa 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile revizyona uğramasına rağmen, kentlerin sorunlarına cevap verememiştir. Merkezde hazırlanan planların uygulama aşamasına gelinceye kadar uzun bir süreyi kapsaması, ülkenin her köşesi için aynı tür planların yapılması ve bu planların uygulama aşamasında sorunlara cevap veremediği için başarısız olduğu gözlenmektedir.

1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı yasa ile, merkezi yönetimin imar planı onaylama yetkisini doğrudan yerel yönetimlere bırakmıştır. Yasaya göre planları onama yetkisi “belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer” (1.82) şeklinde ifadelendirilmiştir. Böylece yerel yönetimlerin idari yetkileri artırılmış ve ayrıca mali kaynakları açısından da güçlendirilmiştir.

Diğer yandan 1984 yılında 195 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 3030 sayılı yasayla, onama yetkisi, yeni yasadan yaklaşık bir yıl önce büyükşehir belediyelerine (İstanbul-Ankara-İzmir) verilmiş ve 9 ay sonra yürürlüğe girmiştir. 3030 sayılı yasada büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında büyükşehir belediye meclisleri, genel karara uygun olarak, nazım imar planı yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak yetkisine sahiptir. Büyükşehir Belediyeleri’ne ayrıca, ilçe belediyelerinin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulanan imar planını onaylamak ve uygulamasını denetlemek yetkisi verilmiştir. Kısaca imar planlama mevzuatı ve uygulamaları konusunda, özellikle yetki açısından 3030 sayılı yasayla büyükşehir belediyeleri için getirilen hükümler 3194 sayılı yasayla tüm belediyeler için genişletilmiş olmaktadır. (1.83)

Ülkemizdeki planlama sürecini özetleyecek olursak, 1960’lı yıllardan günümüze kadarki dönemlerde planlamanın önemi ve gerekliliği kavranmıştır. 6785 sayılı yasayla başlanan planlı dönemle, toplumsal-ekonomik-sosyal-fiziksel analizlerin yapılması ve değerlendirilmesi egemen olmuş, ancak her iki imar yasası döneminde istenilen hedefe ulaşmakta güçlüklerle karşılaşmıştır.

Merkezi yönetimden yetkilerini devralmasına karşın yerel yönetimlerin teknik, bilgi ve eleman eksikliği, yerel-merkezi yönetimler arasında işbirliğinin kurulamamış olması ve paralelinde planlama kurumlarında bir kopukluğu getirmiştir. Diğer yandan mali kaynakları yetersiz belediyelerin arsa politikasını

oluşturamaması planlama ve uygulama aşamasında sorunlar yaratmış ve planların başarısız olmalarına neden olmuştur.

1.6.2. İslah İmar Planı

1983 yılında 2805 sayılı yasa “ıslah imar planı” adı altında yeni bir planlama olgusunu gündeme getirmiştir. Bu yasa yeni bir süreci başlatmaktan çok, af kapsamına giren bölgelerdeki imar planlama çalışmalarını adlandırırken, 1984’te 2981, 1986’da 3290 sayılı yasalar ıslah imar planı kavramı ile yeni bir planlama sürecini başlatmıştır. 2805 sayılı yasa ıslah imar planını “düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumunu da dikkate alarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planı” olarak tanımlamıştır. Amacını ise “gecekondu bölgelerindeki konutsuz yurttaşlara konut sağlamayı, kaçak ve imar yasalarına aykırı yapılarda oturmaktan onları kurtarmak” (1.84) şeklinde belirtmiştir.

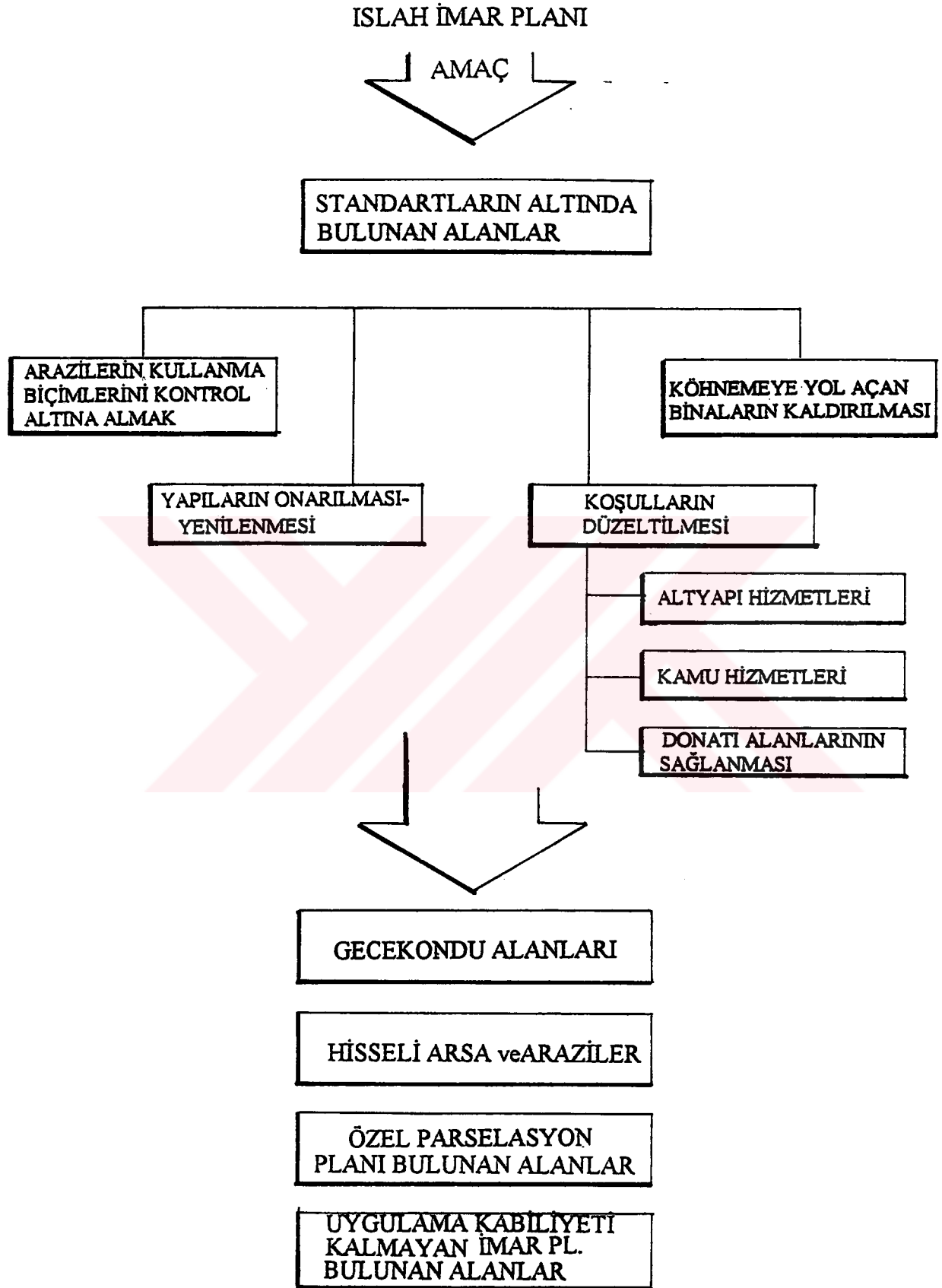
Yasa, yasa dışı inşa edilen yapıların durumlarının iyileştirilmesi için bu alanları üç ayrı grupta ele almıştır.

- İslah edilerek korunacak alanlar
- Korunacak alanlar
- Yasa hükümlerinden yararlanamayacak alanlar

olarak ayrılmıştır. Amacının; imar ve gecekondu yasalarına aykırı olarak oluşmuş, yasa dışı toplu yerleşme alanlarının fiziksel koşullarının düzeltilmesi, önlemlerin alınarak kullanabilecek hale getirilmesi, eski yapıları onarmak-yenilemek, kamu hizmetlerinin götürülmesi, ıslahı mümkün olmayan yapıların ortadan kaldırılmasını ve bu alanların kullanabilir yaşam koşullarını barındırır hale getirilmesi biçiminde olduğu ifade edilebilir. İslah imar planı yapılabilecek alanları ise 3290 sayılı yasada şu şekilde tanımlamaktadır.

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu alanlarında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,
- Üzerinde imar planı ve yasa hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle uygulama kabililiyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,
- İslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılır. (1.86) (Şekil 1.4)

İslah imar planı yapılacak alanları, belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, belediye veya mücavir alan sınırlar dışında valilikce belirlenir. Planların hazırlanma aşamasında halihazır haritalar üzerine, jeolojik rapor doğrultusunda, varsa kadastral durumuda belirtilerek, mevcut binalar ve kapsam dışında kalan binalar işlenir. Planlar, mümkün olduğu kadar mevcut yerleşim



ŞEKİL 1.4

gözönüne alınarak yapılır. Onaylama aşamasında ise süreç 2805 sayılı yasaya göre farklılıklar göstermektedir. 2805'te ıslah imar planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na geldiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde onaylanmasını ya da geri gönderilmesini öngörmüştür. Oysa 2981'de onama yetkisi ve sürecinde yapılan değişikliklerde "ıslah imar planları, belediyeye teslim edilen tarihten en geç 1 ay içerisinde belediye meclisince, 3030 sayılı yasa kapsamında kalan belediyelerde ilçe belediye meclisince kabul edilerek yürürlüğe girer. Belediye ve mücavir alan dışında ise yine bu süre içerisinde İl İdare Kurullarınca kabul edildikten sonra valilikce tasdik edilerek yürürlüğe girer. (1.86)

Görüldüğü üzere yasa planlama konusunda yetki kullanımı açısından 3030 ve 3194 sayılı yasalarla belediyelere verilen yetkilere onay konusunda ters düşmektedir. Böyle oluncada belediyeler arası yetki karmaşasına neden olmuş, planlama sürecindeki bütüncül planlama ilkesi yokedilmiştir. Büyükşehir belediyeleri onaylamadıkları ıslah planları için bu alanlara ait hiçbir bilgi ve döküman bulamadıklarından, bütüncül planlamadan kopuk, parçacıl planlar ortaya çıkmıştır. Diğer yandan yasanın belediyelere tanıdığı geniş yetkiler ve bu yetkileri kullanmak için teknik personelin ve deneyimlerinin olmaması planlamanın yapılmasında ve uygulamasında çeşitli probemler yaratmıştır. Hatta plan onama sürecinde büyükşehir belediye meclisinin devreden çıkarılması, ıslah imar planını yapma özgürlüğü ile baskı grupları, siyasi görüşlerin çıkar çatışması ve yetkilerini kendi çıkarları doğrultusunda kullanmayı amaçlayan kişilerin elinde bulunması, planlamanın sonucunu çok tehlikeli kararları alma ve uygulama boyutuna ulaşmasında etken olmuştur.

Özellikle metropoliten alanlarda yasadışı yapılaşmalarda gecekondudan sonra hisseli bölüntülü alanlarda çözüm yollarını tıkayan bu yasa, kentsel makroform düzeyinde olumlu olabilecek girişimleri başarısız kılmıştır. Yasa, kentsel düzenlemeyi sağlayacak imar hakları vermek yoluyla bu alanların yenilenmesi ve düzenli kent dokuları elde edilecek kentsel bütünleşme sağlanması öngörülmüşken , uygulama aşamasında öncelikle Hazine ve Belediye mülkiyetindeki arsalarda yapılaşma bulunan gecekondularla, hisseli tapulu yapılaşmış alanlarda mülkiyet sorununun biran önce çözülmesi ve başka bir değişle tapularının verilmesi amaçlanmıştır.

Sonuç olarak ıslah planları, yasadışı alanlardaki yapılaşmaların kalıcılığını sağlarken, yasalarla yeni bir plan kavramı getirerek imar planı kavramını yok etmiş, kent topraklarının yitirilmesine neden olmuş, spekülasyonu özendirici bir süreci başlatmıştır. Günümüzde artık sadece tapuların verilmesi ile sorunun çözülemeyeceği anlaşılmıştır. Dağıtılan tapular beraberinde ıslah planlarının koşullarına göre yapılaşma sürecindeki dönüşümünü başlatmış, bir-iki katlı "kondular", yerlerini aynı parselde çok katlı apartmanlara bırakmıştır. Bu alanlarda oluşan rantlar sonucunda bir anlamda yasadışı yapılaşma teşvik edilmiş, kentte toprak elde etmek için kırdan-kente yeni bir göç süreci başlamıştır.

1.6.3. İslah İmar Planının Uygulanmasında Olası Yaklaşımlar

Kent yenilemenin önemli bir bölümünü meydana getiren ıslah işlemleri, standartların altında bulunan yerleşim yerlerinde, yaşam koşullarının iyileştirilmesi, yasadışı yapıların düzenlenmesi-yenilenmesi, alt yapı ve donatım tesislerine kavuşturulması amacıyla ıslah imar planlarının yapılması hedeflenmiştir. Çıkarılan yasalarda, planları yapılacak yerleri, aranacak şartları, hazırlanmasını ve onaylanmasını hükümlere bağlamıştır. 3290 sayılı yasada ıslah imar planının hazırlanmasını 23. maddesinde açıklarken h bendinde “Planlar, mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak yapılır. Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde, mevcut teknik donanım gözetilir. Ayrıca planlanacak alan içinde yerleşecek nüfus da gözönünde bulundurularak, gerekli sosyal ve teknik donanım alanları sağlanır.” biçiminde tanımlanmaktadır.(1.85) Oysa 2981 sayılı yasanın 20. maddesine, 3290 sayılı yasayla eklenen yeni bir maddede; “Ancak zorunlu hallerde ve süratle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren alanlarda belediye veya valiliklerin yaptıracakları ıslah imar planı niteliğinde o bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu tespite belediye veya valilikler yetkilidir. Böyle zorunlu hallerde ve uygulama yapma zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Yasasının imar planı yapma şartları ve standartları aranmaz. ” (1.86) şeklindeki ifadesi ile ıslah imar planının amacı ile ters düşmekte ve planın hazırlanma aşamasında, plancıları mevcut dokuya bağlı kalma kolaylığı getirerek, sadece parsel ölçeğinde ve üzerindeki yapıları yasal hale dönüştüren bir planlama sürecini başlatmıştır.

Yasadışı yapılaşmalarda gerek gecekondular, gerekse hisseli bölüntülü alanların yapılaşma dokusu incelendiğinde; mimarisi, bahçe kullanımı ve ölçeği ile giderek yoğunlaşan gecekondular, yerleşimleri, küçük parsellerde yapılaşan çok katlı binalar ve kat ilaveleri ile bitmeyen bir şantiye görünümüne hisseli alanlardaki yapılaşmalar, günümüzdeki çarpık kentleşme dokusunu oluştururken, bu tür yerleşimlere farklı ıslah imar planı yaklaşımları uygulanmaktadır. Günümüzde çoğunlukla uygulanan ıslah imar planları incelendiğinde ise, klasik imar planı yaklaşımı, kütle düzeni yaklaşımı ve girişimciyi özendiren planlama yaklaşımları olmak üzere üç ana başlık altında ele almak mümkündür. (1.87)

Tek ada veya birkaç adanın bir bütün olarak ele alındığı bölgelerde tüm parsellerin yapılaştığı ve dönüştürülmesi mümkün olmadığı durumlarda, mevcut yerleşim olduğu gibi kabul edilerek sadece parsel ölçeğinde belli düzenlemelere gidilmektedir. Bu tür alanlarda ıslah planlarında çoğunlukla kullanılan Klasik İmar Planı yaklaşımı tercih edilmektedir. Plan kolay değiştirilebilir olması, mevcut yapıya bağlı kalınarak hazırlanmasında plancılara kolaylık sağlayarak sorunların çözümünden çok salt parsel ölçeğinde çözüm üreterek, sadece mevcut yapılaşmaya plan getirmeyi hedeflemektedir Kütle Düzeni Yaklaşımında ise

kentsel mekanın oluşmasında yönlendirici olabilecek, farklı yapı imar düzenlerinin ve farklı yoğunlukların aynı imar adası içinde kullanma olanağını vermiş, her parselin ölçümlendiği, yapılaşma değerlerinin genel plan koşullarına göre verilip fizik mekanın tasarımına uygun planlar üretilmesi hedeflenmiştir. Her iki yaklaşımda da mevcut yapılaşmaya bağımlı kalarak plan üretilmesi hem sorunların çözümünde hem de planların gerçekleşme süresinde hedeflenen başarıya ulaşamamıştır. Girişimcileri özendirerek oluşturulan planlama yaklaşımında ise planlanacak alan bir bütün içerisinde ele alınarak, kısa bir sürede, sosyal ve teknik donatı alanları sağlanarak çağdaş mekanlara ulaşılmaktadır. Burada girişimci, mülk sahibi ve belediye bir yandan rant elde ederken, diğer yandan bu alanların yeniden kente kazandırılmasına olanak vermektedir.



BÖLÜM 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.yüzyılda bir milyon nüfusa ulaşarak dünyanın ilk metropolü olan Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları'nın başkentliğini yapan (2.1) 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.

Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul son 40-45 yıldır izlenen hızlı büyümesi sonucu bugün yaklaşık on milyon kişilik bir nüfus büyüklüğüne ulaşan, batıda Tekirdağ ilinden, doğuda Hereke sınırına, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 5712 km²'lik bir alana yayılmıştır.

2.1.1.1. Nüfus Gelişimi

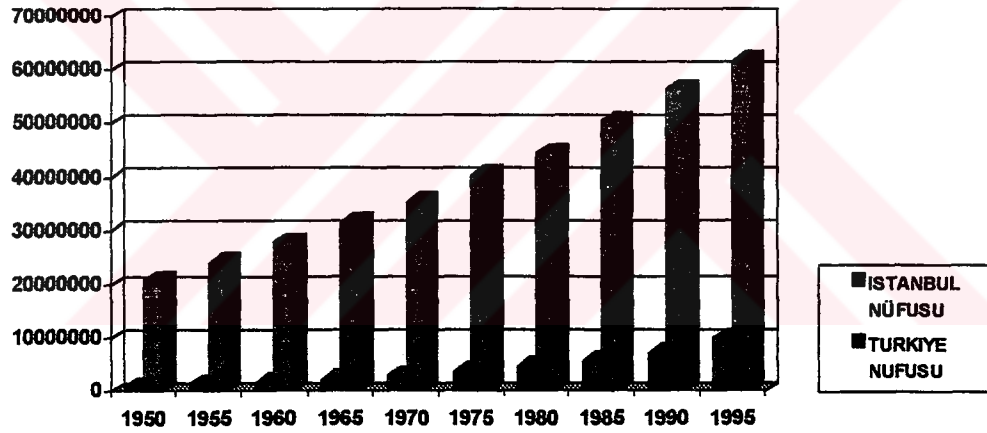
İstanbul, nüfus büyüklüğü, hareketleri ve yoğunluğu açısından her dönem ülkenin en önemli kenti olma özelliğini korumuş, 1935'de 883.599 nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun %5.8'ini barındırırken, son 1990 yılında yapılan genel nüfus sayımı ile 7.300.000'e, Türkiye toplam nüfusuna oranı ise %13'e ulaşmıştır.(2.2) (Tablo 2.1) Günümüzde kesin bir sayım yapılmamakla birlikte nüfusu 10-12 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir.

1950' lerdeki sanayileşme ve tarımda makinalaşma çabaları sonucu kırdan kente göç olgusuyla birlikte, özellikle İstanbul Metropoliten Alanı'na (İMA) 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 (46k/ km²) yaklaşık 11.5 kat daha yüksek iken, 1990 yılında bu fark daha da büyüyerek km² başına 1280 kişi ile ülke nüfus yoğunluğundan (73k/ km²) yaklaşık 18 kat daha yüksek bir değere ulaşmıştır. (2.3)

Tablo 2.1 İstanbulun Nüfus Gelişimi (2.2)

<i>Sayım Yılı</i>	<i>Toplam Nüfus</i>	<i>Yıllık Nüfus Artış Oranı</i>	<i>İstanbul/Türkiye Oranı %</i>
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



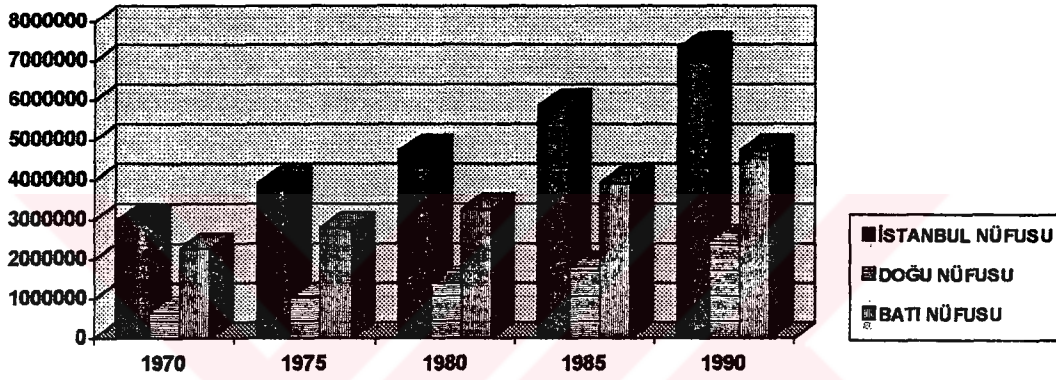
Grafik 2.1 İstanbul'un Nüfus Gelişimi

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. Köprü'nün ve çevre yolu bağlantılarının tamamlanmasından sonra doğu yakasına sığrayan küçük ve orta büyüklükteki sanayi, göçü hızlandırmış ve bu göç sonucunda nüfusta önemli artışlar olmuştur. 1970'den sonra, Metropolen Alan nüfusu içinde Doğu yakasının payı sürekli bir artışla %23'ten, 1990'da %34'e yükselmiştir. (Tablo2.2)

Tablo 2.2 İstanbul Metropoliten Alanında Doğu-Batı Nüfus Değerleri ve Oranları (2.3)

Yıllar	Doğu Nüfus	Oranı %	Batı Nüfus	Oran %	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 İstanbul Metropoliten Alanında Doğu-Batı Nüfus Değerleri

İstanbul'un nüfus gelişimi ilçeler ölçeğinde incelendiğinde, ilçelerin nüfus büyüklükleri, yoğunlukları ve gelişme hızlarında farklılıklar gözlenmektedir. İstanbul nüfusunda en büyük paylar, ağırlıklı Metropol çekirdeğinde yer alan ilçelerde olmuş (Bakırköy - Fatih - Kadıköy) ancak, süreç içinde bunların aldıkları paylar kent çevresindeki yeni gelişen ilçelere, yerleşim alanlarına (Ümraniye -Kartal -Sultanbeyli) doğru kayarak bir düşüş göstermiştir.

2.1.1.2. Mekansal Gelişimi

İstanbul Metropoliten Alanının, doğu-batı yönünde konumlanan ve doğrusal olarak tanımlanan makroformu ve geçmişten günümüze gösterdiği mekansal gelişme eğilimlerinin ağırlıklı topoğrafya, yöneliş ve altyapı faktörleri belirlemiştir. 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 Metropoliten Alanın uç noktalarında, göçle gelen nüfusun konut yerleşimi talebi yoğunlaşmış, fizik mekana yasadışı ve plansız konut alanları olarak yansımıştır.

İstanbul Metropoliten Alanlarında yapısal değişimin mekansal boyutlarının zaman içerisinde incelendiğinde; 1950'li yıllarda ticaret ve sanayi fonksiyonları Eminönü ve Galata çevresinde toplanmış, konut alanları merkezden 30 km. yarıçaplı bir alan içine yerleşmiştir.(2.4) 1960-1970 yılları arası sanayi, Topkapı - Zeytinburnu ve Haliç gibi eski sanayi alanlarının dışına çıkarak batı yakasında Levent çevresinde, doğu yakasında Ankara asfaltı çevresinde yoğunlaşmış, İMA'nın kapsadığı alan merkezden 40-45 km'lik yarıçaplı bir alan içerisinde, Silivri ve Gebze yönetsel birimlerinin sınırlarına kadar genişlemiş ve kırsal topraklar hızla kentleşme alanlarına dönüşmüştür.(2.5) 1980'li yıllara gelinceye kadar Merkezi İş Alanları (MİA) tarihi yarım adadan çıkmış, Beyazıt-Aksaray ve Şişli uzantılarından sonra Zincirlikuyu'ya doğru saçaklanmalar göstermiştir. Sanayi alanları ise batı yakasında Avcılar, doğu yakasında Gebze doğrultusunda gelişme göstermiştir. Bu gelişmeler paralelinde konut alanları, Boğaziçi Köprüsü'nün ve çevre yollarının tamamlanması ile yeni bir boyut kazanmış, doğu yakasında Kadıköy-Kartal bölgelerinin aşırı yoğunlaşmasına neden olmuştur.

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 gecekondu yerleşmeleri olmuşlardır.(2.6)

1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün hizmete girmesiyle tüm foksiyon 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 taşınması sağlanmıştır. Bunlar paralelinde konut alanları ise üst gelir gruplarının ve yasa dışı yollarla konut elde eden grupların tercihleri yönünde olmuştur.

Prestij konut alanları boğazın her iki sırtında ve ormanlık alanlarda yer seçerken, bugün Boğazın Üsküdar'dan Anadolu Feneri'ne ve Bebek sırtlarından Rumeli Feneri'ne hatta Kilyos- Zekeriyaköyü'ne kadar uzanmaktadır.(2.7) Diğer yandan kent merkezinden uzakta oluşturulan toplukonut alanları birer uydu kent görünümünde olup bu alanlar (Sinanoba-Bahçeşehir-Halkalı vs) yine üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Plansız gelişen konut alanları ise hergeçen gün İMA'nın yeni arazi kullanışını oluşturur hale gelmiştir. Doğu-batı yönünde gelişen konut alanları, sanayinin kent dışına taşınması ve çevre yolları ile kuzeye doğru gelişme alanlarında, gecekondu ve hisseli bölüntülü alanları oluşturmuştur. Böylece kent çevresi yasa dışı yapılanmış 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 III.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 II.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 söz konusu olmamıştır.O dönemde çıkarılan belediye yasası ile getirilen belli büyüklüğün üzerindeki belediyelerin plan yapım zorunluluğu doğrultusunda 1932 yılında yapılan yarışma sonucunda Herman Elgöztz'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 ticaretin Haliç kıyısına taşınmasına ve araçlı ulaşım ağırlıklı olarak özel araç 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 1/10.000 ölçekli Nazım Plan, İmar Planları ölçeğine uygun geçerli bir haritanın bulunmaması nedeni ile onanmamıştır.(2.9) 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.

1970'li yıllarda çevre yolları ve I.Boğaz Köprüsü'nün yapımı ile kentin makroformu değişmiş, kırsal topraklar hızla kentleşen alanlara dönüşmüş, sanayide mekansal farklılaşmalar olmuştur.1979'da başlatılan çalışmalar sonucunda 1/50.000 ölçekte İstanbul Metropolitan Alan Planı, 1995 hedef yılına göre 1995 eylem planları ile birlikte hazırlanarak 29.7.1980 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığı'na onaylanmıştır.(2.9)

Plan İstanbul'un gelişmesi ve korunması için öngördüğü hedefleri başlıca dört ana başlı 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 dokü ve doğal yapı mutlak korunacak ve bu alanlardaki mevcut yoğunluklarını 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)

Ancak 1982 yılında Nazım Plan Bürosu'nun kapatılması üzerine Nazım Planı uygulamaya geçirilememiş, TEM Otoyolu ve 2.Boğaz Köprüsü'nün açılması ile kent kuzeye doğru plansız bir şekilde yayılarak, tarım ve orman alanlarını tahrip etmiş ve su havzaları devreden çıkarmıştır.

1992-1994 yılları arasında hazırlanan İstanbul 1/50.000 ölçekli Nazım Planı, belediye seçimlerinden kısa bir süre önce onaylanmıştır. Seçim sonrası gelen yönetim ise planı iptal ederek 1994 yılında yeni bir plan çalışmasına başlamış ve 1995-Mart ayında 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planını onamıştır.(Harita 2.3)

Plan, Metropoliten bölge 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 Büyük Şehir Belediyesi'nin yetki alanı 3030 sayılı yasa ile belirlenmiş olan batıda Avcılar'dan doğuda Tuzla'ya kadar uzanan sınırları içine alan bölgedir.

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 beraber 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. (2.12) Ancak o dönemde de yasaklamalarla çözilemeyen göç sorunu beraberinde işsizlik ve konut sorununda gündeme getirmiştir.

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 döneminden sonra 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 üçüncü gecekondu bölgesi ise Kağıthane ve çevresi olmuştur. Bunları daha sonra doğu yakasında Ankara asfaltı üzerinde Maltepe - Kartal'a kadar uzanan gecekondu alanları izlemiştir. Sanayileşmenin hız kazanması gecekondulaşmayı doğrudan etkilemiş ve 1960 - 65 yılları arasında Türkiye'de gerçekleşen iç göçün %36'sı, 1965 - 70 yılları arasında ise %22'si İstanbul'a yönelik olmuştur. (2.14) 1950 -70 yılları arası 20 yıllık nüfus değişimine bakıldığında, İstanbul bölge nüfusunda %260'lık bir artış göstermiş, bu dönem içinde İstanbul Belediyesi sınırları içinde artış %208, belediye sınırları dışında ise % 1400 civarında bulunmaktadır. (2.15) 1960 -70 yılları arasında yoğun gecekondulaşma sürecine giren İstanbul; 1951 yılında 8.508 adet, 1962 yılında 78.000 adet, 1964 yılında 120.000 adet olan gecekondu sayısına (2.16) 1970 yılında 195.000'e ulaşmıştır. (2.17)

Bu dönemler içerisinde gecekondu alanlarının yanında yeni bir mülkiyet düzeni ortaya çıkmış, kent çevresinde hisseli bölüntülü parsel olgusu ile yeni bir yasa dışı 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 spekülasyonlarının önderliğinde bu tür yerleşimler artık kentin makroformunu belirler hale gelmiş, yönetimler ise bu durumu dışarıdan izleyerek yasallaştırma yollarına başvurmuşlardır.

Halkın fiili durumu, eylemsel koşullar yaratması paralelinde kamu kesiminin mevcut yerleşmelere altyapı - üstyapı hizmetlerinin götürülmesi ve mevcudun planla yasallaştırılması gibi bir kentleşme modeli, İstanbul Metropolitan Alanının gelişmesinde kesinlik kazanmıştır. (2.18)

Hazine ve özel arazilerdeki gecekondular, plansız olarak ifraz edilen araziler ve hisseli olarak bölünen tarım alanları İMA çevresinde bir yağ lekesi halinde 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 150.000 -200.000 arasında olduğu bilinen hisseli parsel sayısı, 1984 yılında yapılan bir çalışma ile 1.560.000'i bulmuş (2.19) ve günümüzde 3 milyon dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir.

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. (Tablo 2.3)

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

<i>İlçeler</i>	<i>Hisseli Parsel Al. (Ha)</i>	<i>Toplam Alan (Ha)</i>	<i>T. Alan İçindeki Oranı (%)</i>
<i>Beyoğlu</i>	85	873.1	9.7
<i>Zeytinburnu</i>	100	1118.3	8.9
<i>Eyüp</i>	50	5684.0	0.9
<i>G.paşa</i>	650	3873.0	16.8
<i>Şişli</i>	40	5739.0	0.7
<i>Beşiktaş</i>	25	1580.9	1.6
<i>Bakırköy</i>	2138	28500.9	7.5
<i>Sarıyer</i>	500	4211.4	11.8
<i>Üsküdar/Ümraniye</i>	850	9043.9	9.4
<i>Kadıköy</i>	400	4126.3	9.7
<i>Kartal</i>	4450	19965.0	22.3

Kaynak: AKTAN A. 1986

1995 yılında Nazım Plan Bürosunun 1/50.000 İstanbul Metropolitan 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 (mücavir dışı alan hariç) 8.493 hektar ile toplamda %26'lık orana sahip olduğu belirtilmektedir. (2.21)

1980'li yıllarda İstanbul'un en yoğun gecekondulu bölgesi Şişli (38.000-40.000 gecekondulu), Gaziosmanpaşa (35.000), Eyüp (21.000) ve Zeytinburnu (13.500)

olmuştur. (2.22) Oysa günümüzde, toplam ilçe yapılaşmasının %74'ünü oluşturan gecekonduyla 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.(Tablo 2.4) 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. Mücavir dışı alanlarda katıldığında bu oran %75'e ulaşmaktadır.

Nüfusuna hergün 500 kişilik bir köy, ayda 1500 kişilik bir kasaba , yılda da bir Eskişehir nüfusu eklenen İstanbul'a heryıl 100.000 yeni konut ve 1.280 hektar imarlı arsaya ihtiyaç vardır. İşsizliğin %20'lere ulaştığı kentte yeni bir iş sektörü olarak doğan marjinal işlerin oranı ise %7'lere* ulaşmıştır. Hergün kent trafiğine 400 yeni araç eklenirken 600.000 otopark ihtiyacına karşılık 30.000 otoparka sahiptir. Kirlenen denizlerine, hergün bir Seyhan Nehri büyüklüğünde kanalizasyon akarken, nefes alınamayan, havası kirli kentte yılda 10 milyon ton düşük kalorili kömür tüketilmektedir. Yetersiz donatı alanları ile, 10.000 kişiye bir hastane , 880 kişiye bir doktor düşmekte, kişi başına 1.8 m² yeşil alanı ile ve heryıl artan nüfusa hizmet verecek 50 ilkokul, 16 ortaokul, 6 lise daha ilave gerekmektedir.(2.23)

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

Bu bağlamda 1995-Mart ayında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planda "İskan" başlığı altında İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölgesi'nin konsantrik büyüme eğilimini önleyen ve güney kıyıları boyunca lineer gelişmesine yönelten bir planlama anlayışı benimsenmiştir.İskan alanlarında yapılaşmanın %50'den fazlasını oluşturan gecekondu ve kaçak yapılaşmayla ilgili olarak, bu olgunun gözardı edilerek çözüm üretilemeyeceğini, bu anlamda dinanizmi geliştirilmiş bir idari yapılanma ile gelişmeleri zamanında gören arsa ve konut stoğunu metropoliten alan alt bölge nazım plan hedefleri doğrultusunda oluşturmaya 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.

İLÇE	ALAN	PL.(ha)	KONUT	%	SİZ KO- NUT	%	KONUT	%	KONDU	%	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.B.EVLER	1.247,80	75,00	276,90	24	561,4	49	144,40	12	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.BEYKOZ	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.EMİNÖNÜ	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.KAĞITHANE	1.461,80	1.461,80	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.ÜMRANIYE	10.258,00	5.118,80			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
	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
TOPLAM	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 2.4. İ.M.A. Konut Dokusu

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 Metropoliten Alan Alt Bölgesi'nde önerilen 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 alt yapı 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 yerleştirilmesiyle "Muhacir Köy" olarak anılmaya başlamış daha sonra adı "Ümranköy" olarak değişmiştir. 1940 yılında Üsküdar'a bağlı bir köy konumunda olan Ümraniye 1963 yılında belediye olmuş, 1980 yılında ise Üsküdar Belediyesi'ne bağlanmıştır.(2.25) 1984 yılına kadarda İstanbul Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü şeklinde bir yerleşim alanı olmuştur. 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Üsküdar İlçesi Belediyesi bünyesinde Belediye İşlerini yürütüldüğü Ümraniye, 1989 yılında ilçe olmasıyla ve yapılan seçimler sonunda İlçe Belediyesi kimliği ile faaliyete geçmiş bulunmaktadır. (2.26)

İlçe, doğu ve kuzeyinde Sarıgazi - Çekmeköy beldeleri, güneydoğusunda Maltepe, güneyinde Kadıköy, batısında Üsküdar ve kuzeybatısında Beykoz ilçesinin yer almaktadır. (Harita 2.4)

Değişken ve hızla artan bir nüfusa sahip olan ilçenin nüfus gelişimi incelendiğinde; 1940 yılında nüfusu 501 iken 1955 yılında 1781 kişi olmuş 1965 yılında ise 14800'e yükselmiştir.(2.25) 1970'li yıllarda Üsküdar İlçesi bünyesinde, bugün ilçe sınırlarında kalan mahallelerin toplamı 27.740 iken, 1990 ilçe nüfus sayımında 301.257'ye ulaşarak İMA içerisindeki ilçe nüfus oranı %4.12'ye yükselmiştir. (Tablo 2.5)

Tablo 2.5 İstanbul Metropoliten Alanında İlçe Nüfus Artış Hızları (2.23)

	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	4.741.890 100	5.842.98 5	7.309.190 100

Yıllara göre ilçenin nüfus artış hızları ise; 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. (2.27) İlçe nüfusu mücavir alan dahil 1993 yılında 700.000'e ulaşırken (2.26) günümüzde ise 1.000.000 'a ulaştığı tahmin edilmektedir.

İlçe alanı 6.490 hektar olup, mücavir alanı 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)

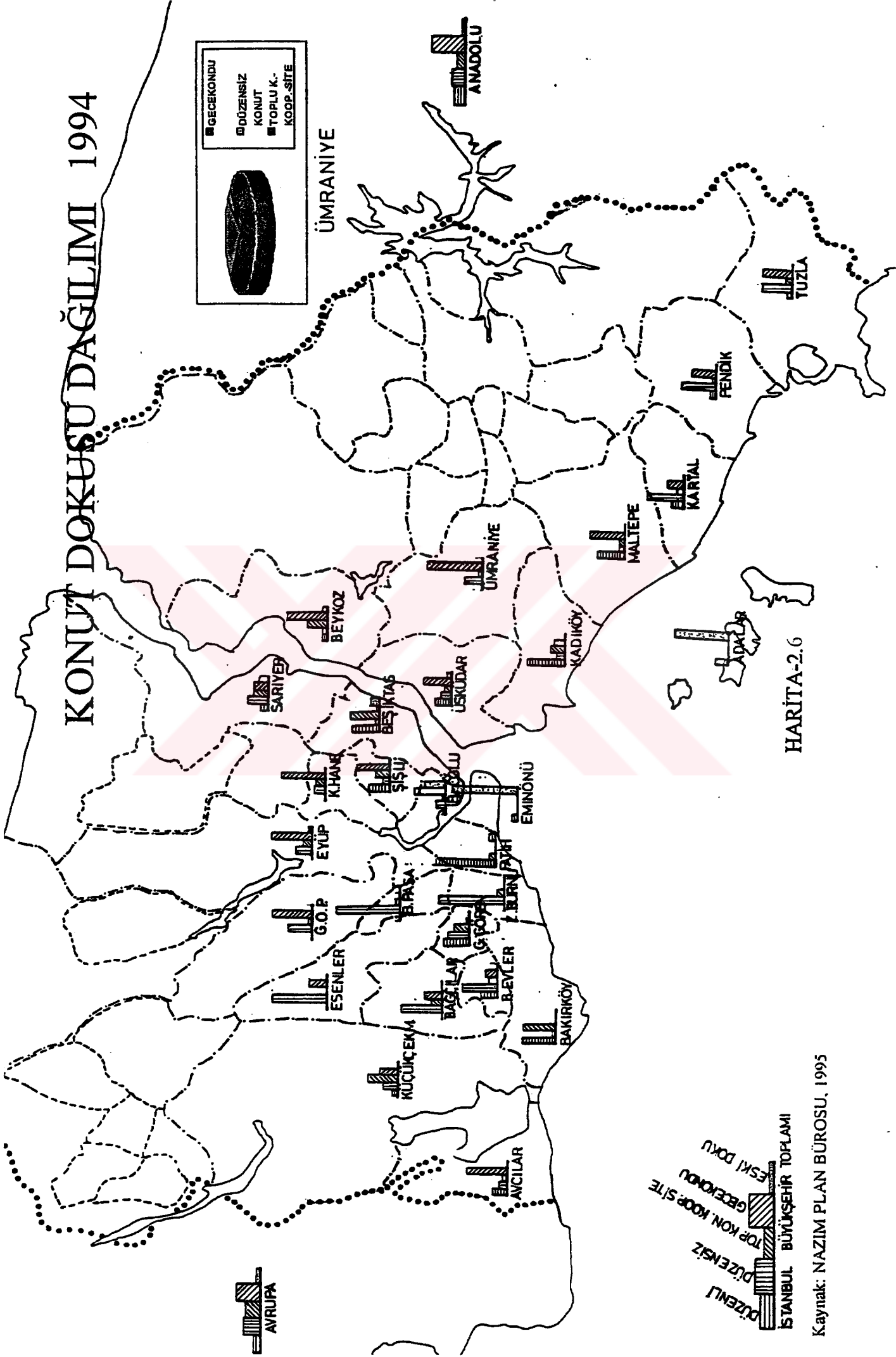
Ümraniye İlçesi, sanayi sektörünün gelişmesi, yerleşme potansiyeli olan orman, hazine ve belediye alanlarına sahip olması ve I. Boğaz Köprüsünü çevre yoluna bağlayan, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü - Şile otoyollarının da içerisinden geçmesiyle kolay ulaşılabilirliğin sağlanması gibi nedenlerle büyük oranda nüfus çekmeye başlamıştır. İstanbul'a göç eden nüfusun yaklaşık %20'sini barındırır hale gelen ilçe, göçle paralel yoğun bir yasadışı yapılaşmaya, sağlıksız yerleşmeyle karşı karşıya kalmıştır.

Yoğun nüfus artışı, düzensiz ve kontrolsüz yerleşmelerin artmasına neden olmuş, hisseli parseller üzerinde çok katlı yapılar ve kamu arazilerinin üzerinde yapılaşan gecekondular, ilçenin konut dokusunu oluşturmuştur. Konut yapılaşmasının %74'ünü gecekondular biçimlendirirken, %23'ünü düzensiz konut dokusu, %3'ünü ise toplu konut, kooperatif ve siteler oluşturmaktadır. (2.28) (Harita 2.6)

Gecekondular, köy yerleşik alanlarında tipik köy evleri şeklindeyken, orman ve hazine arazilerin işgalleri ile gelişen ve yüksek düzeyde yapılanma gösteren alanlarda çoğunlukla tek katlı, yer yer 2-3 katlı kondular, ilçe merkezine yaklaştıkça 4-5 kata kadar yükselen yapılar şeklindedir.. Hisseli alanlar üzerinde, yapılaşmasının büyük bir oranını gerçekleştiren yapılar ise, 150 - 200 m² parseller üzerinde 4 -5 kat veya daha yüksek katlı kondular şeklindedir. Su

[illegible]

KONUT DOKUSU DAĞILIMI 1994



HARİTA-2.6

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR TOPLAMI

Kaynak: NAZIM PLAN BÜROSU, 1995

toplama havzalarının çevresinde de konumlanan bu tür alanlarda 1993 yılında yapılan sayımlarda 26.500 adet yasadışı yapı tespit edilmiştir. (2.29) Tarla niteliğinde olup, hisseli bölüntülü ve belediyece resmi bölüntülere dönüştürülmüş tapulu alanlarla, resmi tapulama ile bölünmüş alanlar, ilçenin diğer yapılaşan alanlarını oluşturmaktadır.

İlçenin donatı anları 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. (Tablo 2.6)

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>
Eğitim	83.923	1.82	0.279	1.807.542	1.723.619
Sağlık	413	0.01	0.001	451.885	451.472
Sosyal T.	-	-	-	903.771	903.771
Dini T.	31.278	1.53	0.104	90.377	59.099
Yeşil Al.	-	-	-	2.108.799	2.108.799

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 İlçesi'nde 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 8 yıl geçmesine rağmen henüz sonuçlanamamıştır. Yoğun gecekondulu baskısı altında kalan mahallelerin imar afları doğrultusunda mahalle ölçeğinde veya parçalı 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 Belediyesi'nce yaptırılarak 1987 yılında Üsküdar Belediyesi Meclisi'nce onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Namık Kemal Mahallesi'nde hisseli tapulu parsellerin müstakil tapulu parsellere dönüştürülmesi ve mevcut gecekonduların 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 tahdidi sınırları içerisinde kalması, zaman içerisinde gecekonduların işgallerine uğraması üzerine 220 ha'lık 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 artırmıştır. Yoğun bir göçle ve yerleşmeyle karşı karşıya kalan Aşağı ve Yukarı Dudullu için 1990 yılında tüm bölgede ıslah imar planı çalışmaları başlamıştır.

Günümüze kadar yapılan ıslah imar planları ile hedeflenen sonuca ulaşamamış, planlar sadece mevcut gecekonduları yasallaştırıp kamu toprağını gecekonduların sahibinin mülküne geçirerek, üzerindeki bir-iki katlı yapılarada dört kata kadar yükselme hakkı getirmiştir.

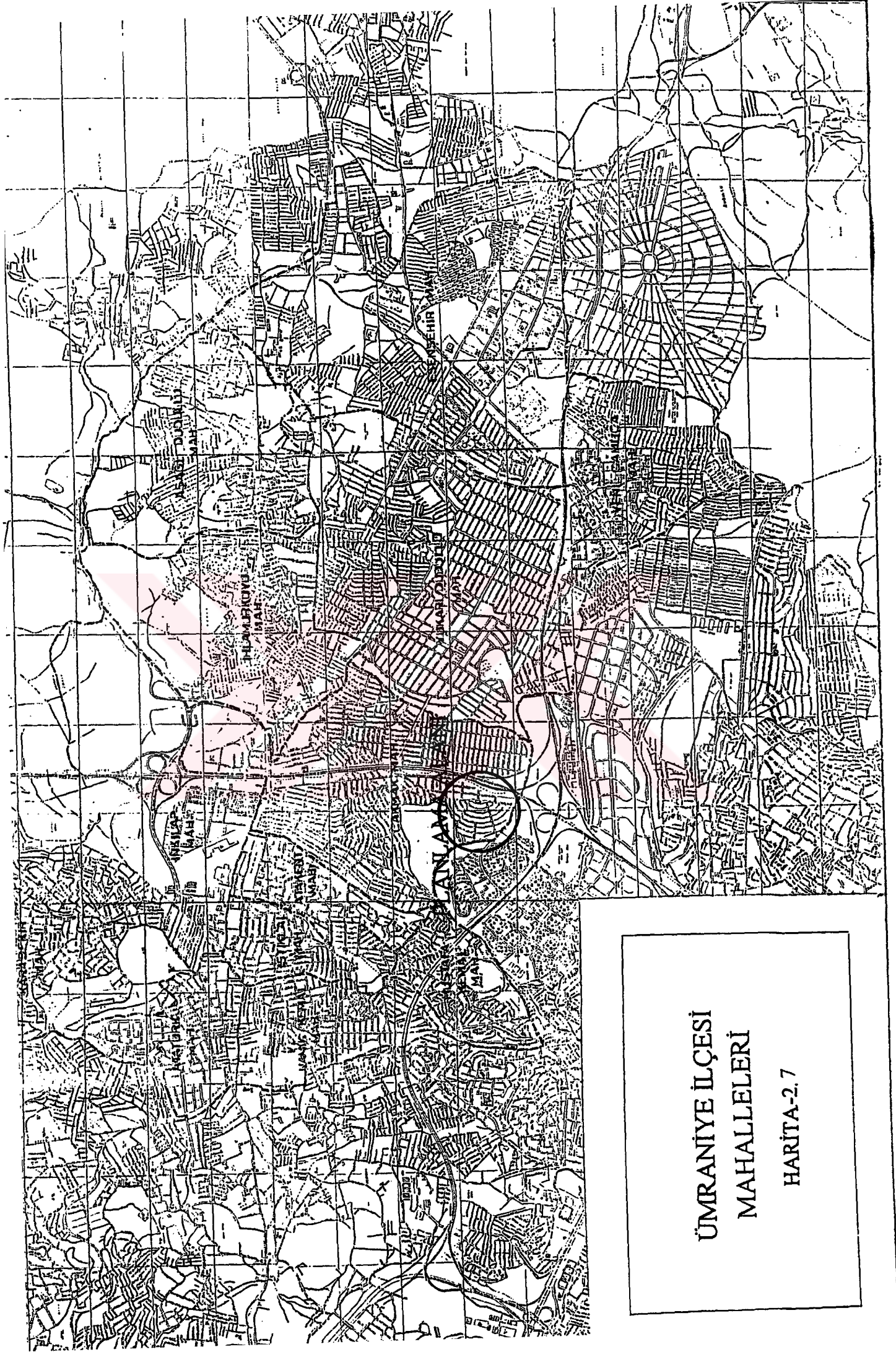
Ümraniye ilçesi için; 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda ilçelere getirilecek öneri hizmet ve donatılarda;

- 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,

ilkeleri benimsenmiştir.(2.31)

2.3. Çalışma Alanı Olarak Seçilen Çakmak Mahallesi ve Planlama Alanı

Çalışma alanı olarak seçilen Çakmak Mahallesi, ilçenin güneyinde Atakent - İnkilap - İhlamurkuyu - Yukarı Dudullu Mahalleleri arasında yer almaktadır. (Harita 2.7)



Mahallede ilk yerleşim 1968 yılında başlamış ve Şile yolunun mahalle içinden geçmesiyle kısa sürede nüfusu artmıştır.1985 yılında 17.110 olan nüfusu, 1990 yılında %20 artarak 18.039'a ulaşmıştır.Nazım Plan Bürosu'nun yapmış olduğu analitik çalışmalarda ise 1996 yılında nüfusu 49.881'i bulmuştur. E6 karayolunun ikiye böldüğü mahallenin toplam alanı 281.14 ha'dır.Hisseli bölüntülü alanların yoğunlukta olduğu mahallelerin arazi kullanımı Tablo 2.7'de gösterilmektedir.(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>	7.57	2.7
<i>Hisseli Bölüntülü Alan</i>	173.75	61.8
<i>Donatı Alanı</i>	0.24	0.0
<i>Ticaret Alanı</i>	3.84	1.4
<i>Boş Alan</i>	92.01	32.7
<i>Çok Eğimli Alan</i>	3.85	1.4
<i>Toplam Alanı</i>	281.26	100.00



Grafik 2.3. Çakmak Mahallesi Arazi Kullanım Değerleri

Şekil 2.3'de de görüldüğü gibi %61.8'ini hisseli bölüntülü alan,% 2.7'sini planlı konut alanı ile toplam konut alanı 181 ha ile %64 oranındadır.Mahalle genelinde %33 oranındaki boş ve plansız alanlar potansiyel yasadışı yapılaşmaya elverişli alanlar olup donatı alanları değerlendirilemeyecek kadar küçük alanlara sahiptir.

Planlama alanı ise ilçe merkezine 3 km uzaklıkta E6 karayolunun hemen batısında 690 adet parselden oluşan toplam 311.567.80m² 'lik (31.15ha) alanda yer almaktadır. Konumu ve çevresindeki yapılaşmalarla Ümraniye dokusundan farklılık göstermektedir. (Fotoğraf 1)

Planlama alanı, mülkiyetin oluşum sürecinde hisseli ifraz biçiminde bölümlenen arazi, daha sonra mülkiyetin özel parselden müstakil parsel ve tapu biçimine

dönüşmesiyle 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.



ÜMRANİYE İLÇESİ
PLANLAMA ALANI YAKIN CEVRESİ



FOTOĞRAF - 1

BÖLÜM 3. ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ

3.1. Planlama Alanında Planlama Sürecinin Değerlendirilmesi

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 Mahallesinin 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 İlçe Belediye Meclisi'nce onaylanmamıştır.

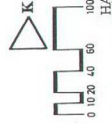
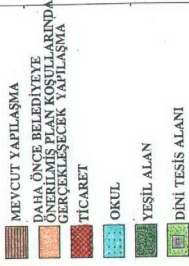
3.1.1. İslah İmar Plan Uygulandığında Gerçekleşecek Mekansal Yapı

Planlama alanı için 1988 yılında yapılan ıslah imar 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 sınırı 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. (Harita 3.1)

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

İşlev Alanları	Alan (M2)	%
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
OLUŞACAK MEKANSAL YAPI
(DAHA ÖNCE BELEDİYESİNCE ÖNERİLMİŞ İMAR PLANI
KOŞULLARINDA GERÇEKLEŞECEK YAPILAŞMA)



KAYNAK
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU



Grafik 3.1 Mevcut Planın Arazi Kullanış Dağılımı

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)

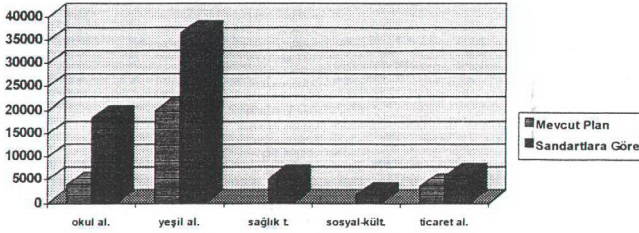
3.2 Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar

TABAN ALANI	36.875 m ²
TAKS (NET)	0.23
TAKS (BRÜT)	0.12
KAT ALANI	130.425 m ²
KAKS (NET)	0.79
KAKS (BRÜT)	0.42
NÜFUS	5217
YOĞUNLUK (NET)	316 ki/ha
YOĞUNLUK (BRÜT)	165 ki/ha

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 3.3 Türkiye İçin Donatım Önerileri (3.1)

Donatı Alanları	kişi başına birim m ²	planlama al. olması gerekendonatı al.(m ²)	%
Okul Alanı (Anaokul-Temel Eğ.)	3.5 m ² /kişi	18.259	5.8
Yeşil Alan	7 m ² /kişi	36.519	11.72
Sağlık Tesisi	1 m ² /kişi	5.217	1.67
Sosyal ve Kült. Yapı	0.3 m ² /kişi	1.565	0.50
Ticaret	1.1 m ² /kişi	5.739	1.85
Teknik Altyapı (Yol- Otopark Hariç)	0.1 m ² /kişi	522	0.16



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 gözetilmeden eğime dik ışınal yollar oluşturulmuştur. Ada büyüklükleri yol konumlarına göre şekillendirilmiştir. Planlama alanından geçen enerji nakil hattında planlama aşamasında dikkate alınmadığı gözlenmektedir.

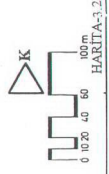
3.1.2. *Bugünkü Yapılaşma Eğilimlerinin Sürmesi Halinde Oluşacak Mekansal Yapı (Plan Dışı Gelişme)*

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 inisiyatifli 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 topografiyaya sahip olması ile gerekli altyapının getirilmesinde, donatımlarının 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;

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

MEVCUT YAPILAŞMA
GELECEKTEKİ OLASI
YAPILAŞMA
DİNİ TESİS ALANI



KAYNAK
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

% 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 (Plan Dışı Gelişme)

<i>İşlev Alanları</i>	<i>Alan (M2)</i>	<i>%</i>
<i>Konut Alanı</i>	241.370	76.15
<i>Temel Eğitim Alanı</i>	2.316	0.72
<i>Dini Tesis-Vakıf Alanı</i>	1.410	0.45
<i>TEK Alanı</i>	429	0.14
<i>Ulaşım Alanı</i>	71.428	22.54
<i>Toplam Alanı</i>	<i>316.953</i>	<i>100.00</i>



Grafik 3.3 Plan Dışı Yapılaşma Sonucu Oluşması Beklenen Doku

Donatı alanlarından sözedilemeyecek bu yerleşim dokusunda yapılaşma değerlerine paralel gelecek nüfus, kişi başına 25m²/k lik bir inşaat alanı kabulü ile 21.238 kişinin 530.965 m²lik bir inşaat alanında yaşayacağı tahmin edilmektedir.(Tablo3.5)

Tablo 3.5 Yapılaşma Değerleri ve Nüfusa İlişkin Hesaplar

TABAN ALANI	106.193 m ²
TAKS (NET)	0.45
TAKS (BRÜT)	0.34
KAT ALANI	530.965 m ²
KAKS (NET)	2.20
KAKS (BRÜT)	1.68
NÜFUS	21.238 kişi
YOĞUNLUK (NET)	881 ki/ha
YOĞUNLUK (BRÜT)	670 ki/ha

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 planlamalarla 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 gerçekleşmiştir. Gecekondu ve gecekonduyu yasallatan, sayıları 12'ye ulaşmış af yasaları ile konu tek yapı ölçeğinde ele alınarak, mülkiyet sorunlarını çözmeye yönelik girişimlerde bulunulmuştur. Her af yasası, gecekondu yapımını yasaklarken, o tarihe kadar yapılan gecekonduları da yasallaştırmıştır. Böylece af yasaları kent topraklarını parsellere bölerek satışa çıkaran örgütlü spekülâtörlerle, 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.

Daha önceki bölümlerde de değinildiği üzere, gecekondu ve gecekondulaşmanın değişimi, dönüşümü bağlamında, kamu mülkiyetindeki toprakların yitirilmesi sonucunda kentlerin gelişme alanlarındaki tarımsal nitelikteki alanların hisseli bölünme-özel parsel yöntem ile parçalanmasıyla; imarlı yasal alanlar, gecekondu alanları ve hisseli bölüntülü alanlar olmak üzere üçlü bir yapılaşma süreci başlatılmıştır. Hisseli bölüntülü alanlar, kentlerin gelişme alanlarındaki toprakların denetimsiz kullanımına neden olmakta, denetlenemeyen büyümelerini, bir yağ lekesi biçiminde sürdürerek var oldukları kentlere büyük bir şantiye görünümü kazandırmaktadırlar.

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 (3.2) 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 duyarlılık ve disiplinle kullanılmaması, arazi yağmalarına ve kent topraklarının yitirilmesine neden olmaktadır.

Günümüzde büyük kentlerin yarından fazlasını yasadışı yapılaşmalarla kapladığı ve kent makroformunu belirleyen bu “düzensiz kentleşme” olgusu temelde

bütüncül planlama eksikliğinden, mevcut yasalardaki boşluklardan ve denetimsizlikten kaynaklanmaktadır. Büyük kentlerimize olan yoğun göç olgusunun kısa dönemde azalma eğiliminde olmayacağı göz önüne alındığında, bu tür düzensiz ve plansız gelişmelerin artık bundan sonrada kendi haline bırakılması durumunda çözümün olmadığı sorunlarla karşı karşıya kalınacaktır.

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 içinde 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.

Yukarıda değinilen saptamalar ya da bir anlamda dertleşmeler bağlamında sorunun çözümüne ilişkin ne tür seçeneklerin oluşturulabileceği gereği artık yadsınamaz bir önem ve ivedilik kazanmıştır. 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 ulaşılabilme olanağı vardır. İkinci boyutta ise yine aynı karmaşıklığın gündemde olmasına karşın sınırlı büyüklüklerle de olsa çözüm açısından bazı örnekleri ortaya koymak olasıdır.

Ancak genel anlamda tanımladığımız bu iki boyutu birbirinden kopuk ya da bağımsız olmadığını da vurgulamak isterim. İşte ikinci boyutta belirttiğim "sorunun kentteki çözümleri nedir?" sorusuna verilebilecek seçenekteki

yanıtlardan bir tanesi ve ortaya koymaya çalıştığım yöntem bu çalışmanın özünü oluşturmaktadır.

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. (Şekil 3.1)

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.

Bir başka deyişle; günümüzde mevcut yasadışı yapılaşmış alanların, gerek planlama kararlarına olan uygunlukları olabildiğince zorlanarak korunmakla birlikte; yapılaşmamış veya yapılaşma eğiliminde olan alanlarında öncelikli planlama aracı, 2981 sayılı yasanın ilgili hükümleri olabildiği gibi, 18.madde uygulaması ile de sonuca ulaşılabilir. (3.2)

Yasadışı yapılaşmış veya yapılaşma eğilimi olan alanlarda yapılacak planlama çalışmalarında imar planlarının sağlıklı bir biçimde 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 Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi 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)

Yine aynı yönetmeliğin 9. Maddesinde, kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin imar düzeninin ifraza gerek kalmaksızın Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen vaziyet planına esas olmak üzere araziye imar adalarına veya imar parsellerine ayırarak 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 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.

“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 düşünülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %35’ini geçemez. 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.

Böyle bir yöntem ile yasadışı yapılaşma eğilimi gösteren alanlarda, alanı yeniden yorumlayan planlama yaklaşımı ile çağdaş bir yerleşim tasarlanması amaçlanmaktadır. Planlama alanı, ya bir bütün olarak ele alıp oluşturulacak finans kaynaklarıyla projelendirme gerçekleştirilir ya da çağdaş yerleşme arayışına uygun bir biçimde yapı lekeleri belirlenerek parsel sahibinin tasarrufuna bırakılır. Yanlış parsel sahibinin tasarrufuna bırakılan bu ikinci model uygulandığında ise inşaat süresinin uzun olacağı ve böylece planlama alanının uzun süre şantiye görünümünde kalacağı da açıktır. Uygulamada ortaya çıkan en önemli sorun parsel sahibinin planlama sonrası yeni düzenlemeyle parselinin yeri ve konumunun değiştirilmesi, kendi inisiyatifindeki inşaat hakkını ve inşaat durumunu uygulayamayacak olması, projeye karşı psikolojik bir direnişe neden olmaktadır.

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

- 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, 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 hisselenendirilebilir,
- şeklinde belirtilmektedir.

3.2.2. Planlama Boyutu

Yasadışı yapılaşma eğilimi gösteren alanları kente kazandırabilmek ve bu alanların çağdaş, her türlü “kentsel hizmetin karşılanabileceği yaşanabilir” birer mekanlar haline dönüştürmek için bütüncül planlarla ve mutlak üst ölçekli planlar doğrultusunda planlar ve projelendirme yapılması gerekir.

İstanbul genelinde kentin gelişme alanlarında sayıları 3 milyonu geçen hisseli parsel alanlarında yasadışı yapılaşmalar sonucu, bu alanlara gelecek nüfusun, bugünkü mevcut İstanbul nüfusunun 1,5 katı kadar olacağı tahmin edilmektedir. Bunu önleyebilmek de ancak kentlerin gelişme alanlarını ve imarsız alanlarını planlayarak gelecekte olası yasadışı yapılaşmaların önüne geçilmesi şeklinde sağlanabilir.

Planlama; klasik süreç içerisinde üst ve alt planlar paralelinde merkezi ve yerel belediyelerle beraber 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 gerçekleşmesi hedeflenmektedir.

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. 1/25.000 ölçekli planın getirmiş olduğu değerlere uyum çabası aranmış, ancak bu süreçte fiziksel eşikleri fazlaca gözetmeyen ve uygulama olanağı olmayan bir bölge parkınıda 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’ya çıkartılması bir başka deyişle artırılması olmuştur. Böylesi bir yaklaşım daha öncede değinildiği gibi “Feed-back” ilkesini öne çıkarma anlayışından kaynaklanmaktadır.

Çeşitli uzmanlık alanlarının yanyana getirilip, bir ekip oluşturularak sonuçlandırılması gereken bu tür planlama ve projelendirme çalışmalarında, planlama ve mimari birliktelik, diğer disiplinlere göre farklı bir ağırlık ve önem taşımaktadır. Bu bağlamda aynı ilkenin korunmasına bu yöntemde de önem gösterilmiş ve : 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 yukarıda değinilen kriterler doğrultusunda 5 farklı birim olarak ortaya konmuştur.

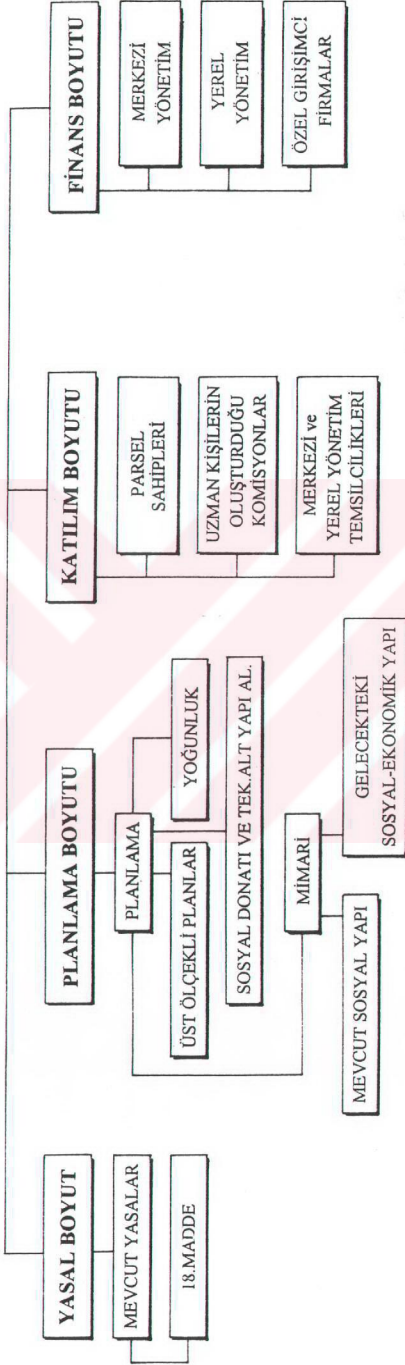
3.2.3. Katılım Boyutu

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 parselinden olabileceği en fazla kullanım hakkını da kullandığı için kentsel donatı alanı biçiminde tanımlanabilecek bir ortak alan söz konusu 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. Projelendirme sürecinde, halkın düşünsel ve parasal katkıları sağlanmalı ve planlama boyutunda mimari tasarım sürecinde yaşayanlarında istekleri doğrultusunda hareket edilerek planlama; çağdaş bir yerleşim arayışıyla ve alan üzerinde yaşayan halkın alışkanlıkları arasında denge kurulacaktır. Planın yapılmasında, uygulanmasında ve denetlenmesinde merkezi ve yerel yönetim temsilcileri, uzman kişilerin oluşturacağı komisyonlar ve alan üzerinde yaşayan halkın kendi içinden seçeceği kişilerden oluşturulacak komisyonlarla projeye katılım sağlanabilir.

Derinleme sorgulama ve mülakat yöntemi ile planlama alanında yaşayan insanlara, planlama yönteminin açıklanmış, onlar açısından ne tür sakıncalar yaratıp, yaratılmayacağına irdeleyerek test edilmiştir. Yönteme yönelik olumlu yankıların yanısıra olumsuz yankılarda gözlenmiştir. Bunun temel nedeni ise bu tür yapılaşan alanlarda o yörede yaşayanların paraları ve bildikleri kadar hiçbir yasal mevzuata dayanmadan bina yapmalarıdır ki bu artık bir gelenek haline gelmiştir.

Ancak konuyu böylesine olumsuz yönden ele alan insanlarda sabırla olay anlatılarak planlama sonucunun, onlara parasal ve yaşam koşulları açısından getireceği faydalar açıklandıkça sorunların aşama aşama giderilebileceği inancındayım.

ÖNERİ PLANLAMA YÖNTEMİ



ŞEKİL-3.1

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 bugüne kadar konut üretimini, konut gereksinimini karşılayamamış ve konut açığı günden güne artmıştır.

Gerek merkezi yönetimlerin gerekse yerel yönetimlerin, bir başka deyişle devletin konut sektöründe, özellikle de gereksinimin 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 tasarlama süreçlerini bütünleştiren yapı ölçeğinden yerleşme ölçeğine doğru çözümler üretmek” olmuştur. İstanbul'un en yoğun gecekondu yerleşmelerinden biri olan Ümraniye İlçesinin sınırları içinde oldukça sınırlı kalmış, plandışı gelişmesiyle planlı kentsel yapıyla bütünleşemeyen 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 başlatılmış 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 alanda yer alacak nüfusun gereksinim duyduğu donatı alanları oluşturulması hedeflenmiştir..

3.3.1. Doğal Etmenler ve Değerlendirme Süreci

3.3.1.1. Topografik Durum

3.3.1.1.1. Eğim Analizi

Planlama alanı oldukça hareketli bir topografyaya sahiptir. Alanın genel yapısı incelendiğinde, Kuzey-Batı ve Güney yöneliğine sahip bir tepe şeklinde tanımlanabilir. Oldukça eğimli bir tepe formu olan alanın eğim yapısı % 5-25 arasında, genel karakteristliğini 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 yeralan 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. Eşyüksekti Eğrileri

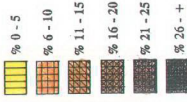
Planlama alanı, E6 karayolu ile doğu yönünde yapay bir sınır oluştururken, diğer yönlere açılan bir tepe şeklinde olup, arazi, 50m kotundan başlayarak 93m kotunda tepe noktası ile sonlanmaktadır. (Harita 3.4) 50-55m arasında düşük eğimli bir alan izlenirken, 55-65m'lik alanda yoğun bir eğime rastlanmaktadır. 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 olanağını sunmuştur

3.3.1.1.3. Arazi Yöneliği

Planlama alanının arazi yönelişini, arazinin oluşturduğu tepe formu belirlemektedir. Harita 3.5'den de görüleceği gibi 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 ağırlıklı kazandığı görülürken, Güneye açık olan yamaçlarında Güney/Güneydoğu-Güneybatı ve Batı yönelişine sahip olduğu görülmektedir. Planlama açısından ele alındığında ise güneye bakan arazi

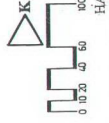
ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI

FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
EĞİM DERECELERİ ANALİZİ



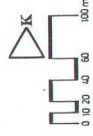
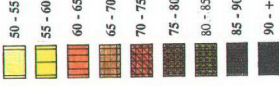
KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU



HARİTA-3.3

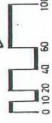
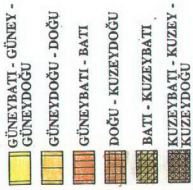
**ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MİKRO YAKLAŞIMLAR
ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI
FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
EŞYÜKSELTİ EĞRİLERİ ANALİZİ**



HARİTA-3.4

KAYNAK
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

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



HARİTA-3.5

KAYNAK
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

İstanbul için tercih edilen yön olurken, Kuzeye yönelik arazide yapıların yönelişleri ile gerekli önlemler alınmak koşuluyla yöneliş sakıncası aşılabilecektir.

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 İklimi şeklindedir.

• Rüzgar Yönü

İstanbul ikliminde gözlenen kuzeyden ve güneyden gelen hava hareketleri ile sakin nitelikteki hava tipleri planlama alanı içinde geçerlidir. Arazinin Kuzey-Batı ve Güney yönelişine sahip bir tepe formu göstermesi sonucunda planlama alanı, mevcut tüm rüzgarlara açıktır. Ayrıca alanda vadiden tepeye doğru ulaşan kırılma noktalarında vadi çevresinden içeriye ulaşacak hava kanallarını oluşturmaktadır. Egemen rüzgar yönü kuzeydoğudan esen poyraz ve kuzeybatıdan esen karayeldir. Alanın geneline hakim olup, özellikle kuzey bölümünde kuzeydoğuya açık yamaçlarda poyraz, kuzeybatıya açık alanlarda ise karayel hakimdir. Planlama aşamasında kuzeydoğu ve kuzeybatı yamaçlarında yerleşim, mimari yaklaşımlarla çözüm aranacaktır.

• Güneşleme

Planlama alanının güneşlenme analizinde topografyanın eğim yönleri dikkate alındığında sabah güneşini tepe noktasındaki düzlükler ile E6 karayolu paralelindeki yerleşim alanları alırken, öğle güneşini güneybatı-güney yamaçları, akşam güneşini ise alanın batı yamaçları almaktadır. Arazinin tepe formunda olması dolayısıyla kuzeye düşen yamaçlarda güneş gören alanların oranı çok düşüktür. Bu nedenle yine mimaride gerekli önlemler alınarak bir yerleşim düzeni oluşturulmalıdır.

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 331.567m^2 (31.1 ha) olup 7200 m^2 'lık 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

Kat Adeti	Yapı Adeti
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 tanınmıştır.

Yapılaşma genellikle planlama alanının kuzeyinde ve alan üzerinde mevcut yol çevresinde konumlanmıştır.Saçaklama gösteren yapılara ise ulaşım patikalarıyla sağlanmaktadır.Yapılar inşaat halinde olmasına rağmen yerleşim başlamıştır. (Fotoğraf2)

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

3.3.2.2. Mülkiyet Durumu Analizi

Planlama alanı 690 adet parselden oluşmakta ve parseller toplamı 240.139 m² (24 ha) olup bunun 671adedi özel mülkiyetli parselde 235.984 m² dir. Planlama parsel alanlarının mülkiyetlere göre dağılımı Tablo 3.7'de gösterilmektedir.

Tablo 3.7 Mülkiyet Durumu

	Adet	Alan (m ²)
Özel Parsel Alanı	671	235.984
Okul Parseli	8	2.316
Cami (Vakıf) Parseli	4	1.410
TEK (Trafo) Alanı	7	429
Toplam Alan	690	240.139

Özel parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde ise farklı sayıda parsel sahipliği izlenmektedir. Harita 3.7'de mülkiyet analizinde parsel sahipliği durumları; aynı adada birbirleri ile ilişkili parseller, aynı ada içerisinde birbirinden kopuk

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ



ÜMRANIYE ÇAKMAK MAHALLESİ TOPLU KONUT ALANI MİKRO YAKLAŞIMLAR ÇÖZÜMLEME ÇALIŞMALARI

FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ
ARAZİ KULLANIMI ANALİZİ

ÜMRANIYE - Çakmak Mahallesi

000	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.N.H. PİLON YERİ



0 20 40 60 80 100m

HARİTA-3/6

KAYNAK

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİ
PLANLAMA GRUBU

1:1000

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

UMRANIYE - Çakmak Mahallesi

AYNI SAHİPLİLİK A B C

2 3 4 5 6 7 8 9 16 37

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

parseller ve farklı adalarda konumlanan parseller olmak üzere üç ayrı sahiplilikte incelenmiş ve Tablo 3.8’de parsel sahipliliği gösterilmiştir.

Tablo 3.8 Parsel Sahipliği

Parsel Birlikteliği	1	2	3	4	5	6	7	8	9	16	37
Parsel Sahipliği	465	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 (7.1 ha) yol alanı bulunmaktadır.

3.3.3. Çözümleme Sürecinin ve Çevre Verilerinin Değerlendirilmesi

Planlama alanının topografik faktörlerinin sentezi değerlendirildiğinde;eğim, yöneliş açısından alanda önlem alınarak yerleştirilmesi gereken alanlar bulunmakla birlikte, su toplama alanlarını oluşturan vadiler haricinde yerleşmeye engel olacak nitelikte eşik bulunmamaktadır.Vadi tabanına yaklaşan yamaçları, yöneliş açısından kuzeye açık alanlarda planlama ve tasarım sürecinde özenle yaklaşılması gereken arazinin topografik özelliklerini oluşturmaktadır.Arazinin doğal yapısının hareketli olması ve vadi oluşumuna yönelmesi çok çeşitli olanakları planlama ve tasarım aşamasında sunmaktadır.

Planlama alanı konumu dolayısı ile 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.

Parsel Alanı ile E6 karayolunun ayırdığı Emlak Bankası’nın gerçekleştirdiği 20.000 konutluk Ataşehir Toplu Konut Projesi ile sağlıklı bir yerleşim modelinin bu çevrede gündeme gelmesiyle bölgenin farklı türden konut istemlerinin karşılanmasında büyük etmen olmuş ve belli bir bütünleşmeyi sağlayacaktır.

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 ilkeleri genelden özele şöyle sıralayabiliriz.

- 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 oluşturulması,
- 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 Hatı 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 3.9' 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 ayrılmıştır. (Harita 3.9)

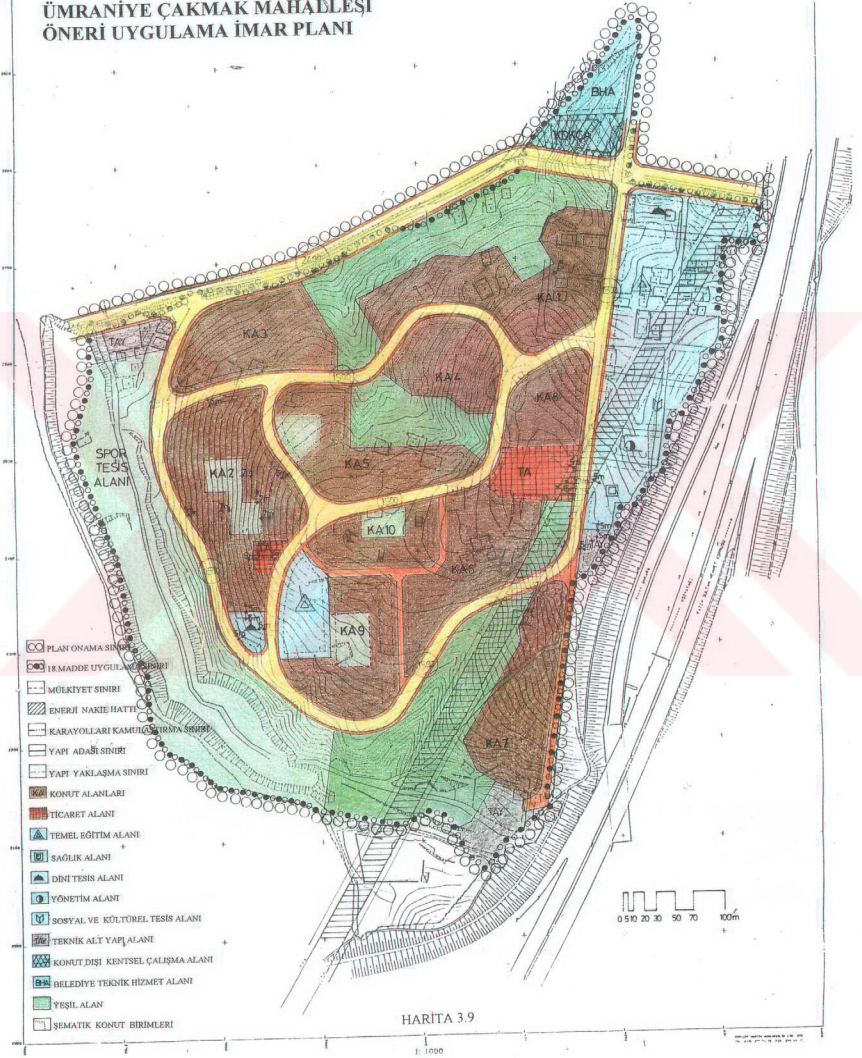
Tablo 3.9 Öneri İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

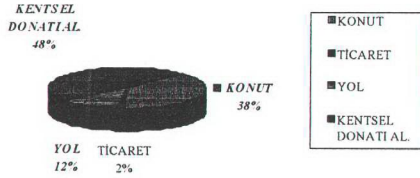
ARAZİ KULLANIM DEĞERLERİ		
FONKSİYON	ALAN (m²)	%
KONUT	118967	38.20
TİCARET	5000	1.60
YEŞİL ALAN	58533	18.80
SPOR TESİSİ	40942	13.14
EĞİTİM TESİSİ	20700	6.64
DİNİ TESİS	6500	2.08
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS	4200	1.34
YÖNETİM TESİSİ	2700	0.86
SAĞLIK TESİSİ	3250	1.04
K.D.Ç.A. + B.H.A.	6760	2.17
YOL	36815	11.82
TAY	7200	2.31
TOPLAM	311367	100.00

ÜMRANİYE ÇAKMAK MAHALLESİ
ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK : 1/5000



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI





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 (m ²)	TOPLAM İNŞAAT AL. (m ²)	TOPLAM TABAN ALANI (m ²)	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 Alan 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

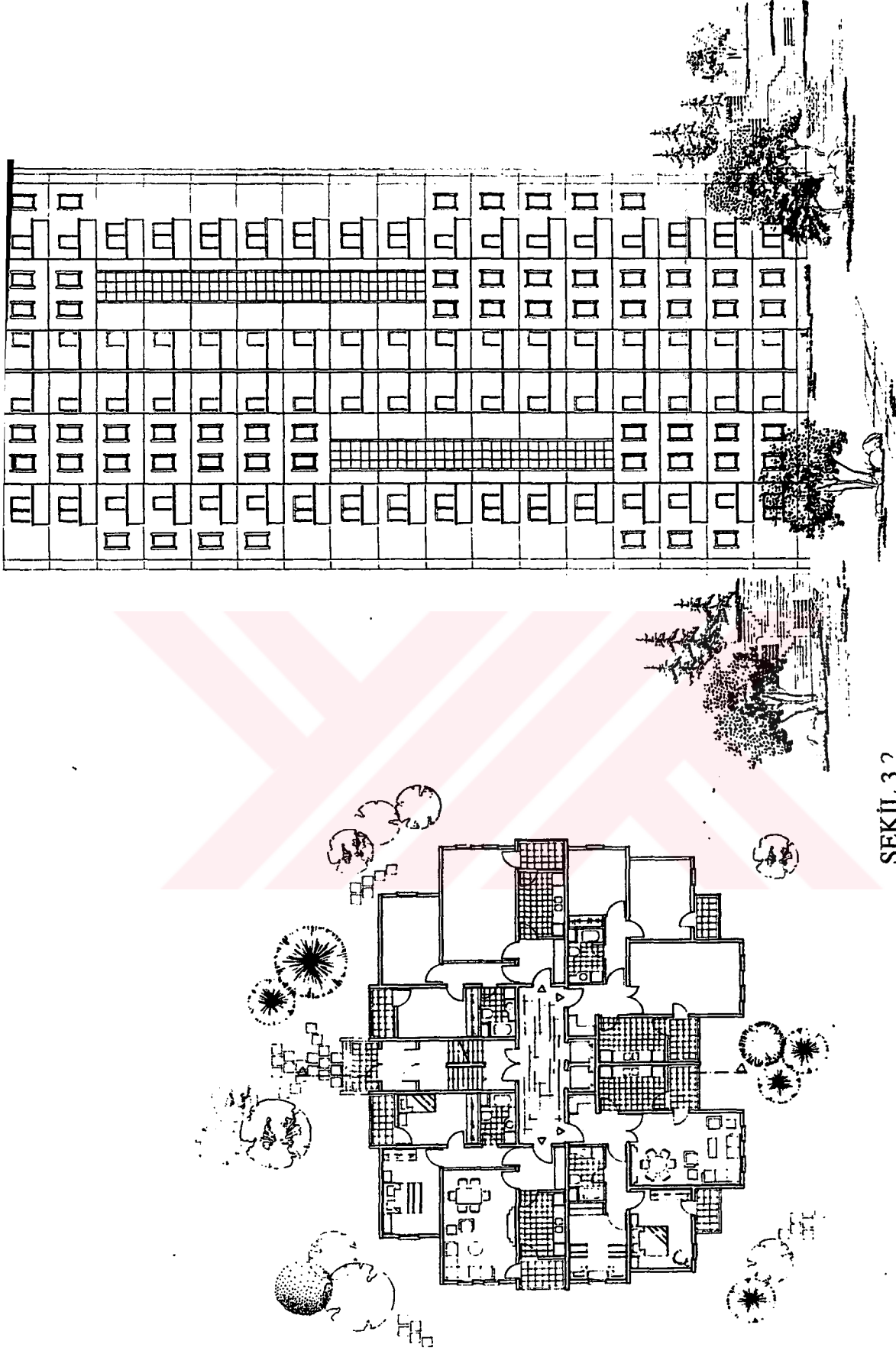
Konut alanları, arazinin topoğrafik eşikleri dikkate alınarak oluşturulmaya çalışılmış, doğal ve iklimsel etmenler dikkate alınarak yerleşebilir alanlarda konumlandırılmıştır. (Harita 3.10) Konutlar sıra-köşe ve nokta bloklar şeklinde, 8 ile 13 kat arasında, çok ailelik konutlar biçiminde tasarlanmıştır. Farklı aile büyüklüklerine ve istemlerine yanıt verebilecek konut büyüklüğü dağılımı ile 75 m² ile 135 m² arasında değişen 5 ayrı konut tipi ile çözümlenmiştir. (Şekil 3.2)

ÜMRANİYE ÇAKMAK MAHALLESİ



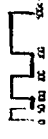
HARİTA 3.10

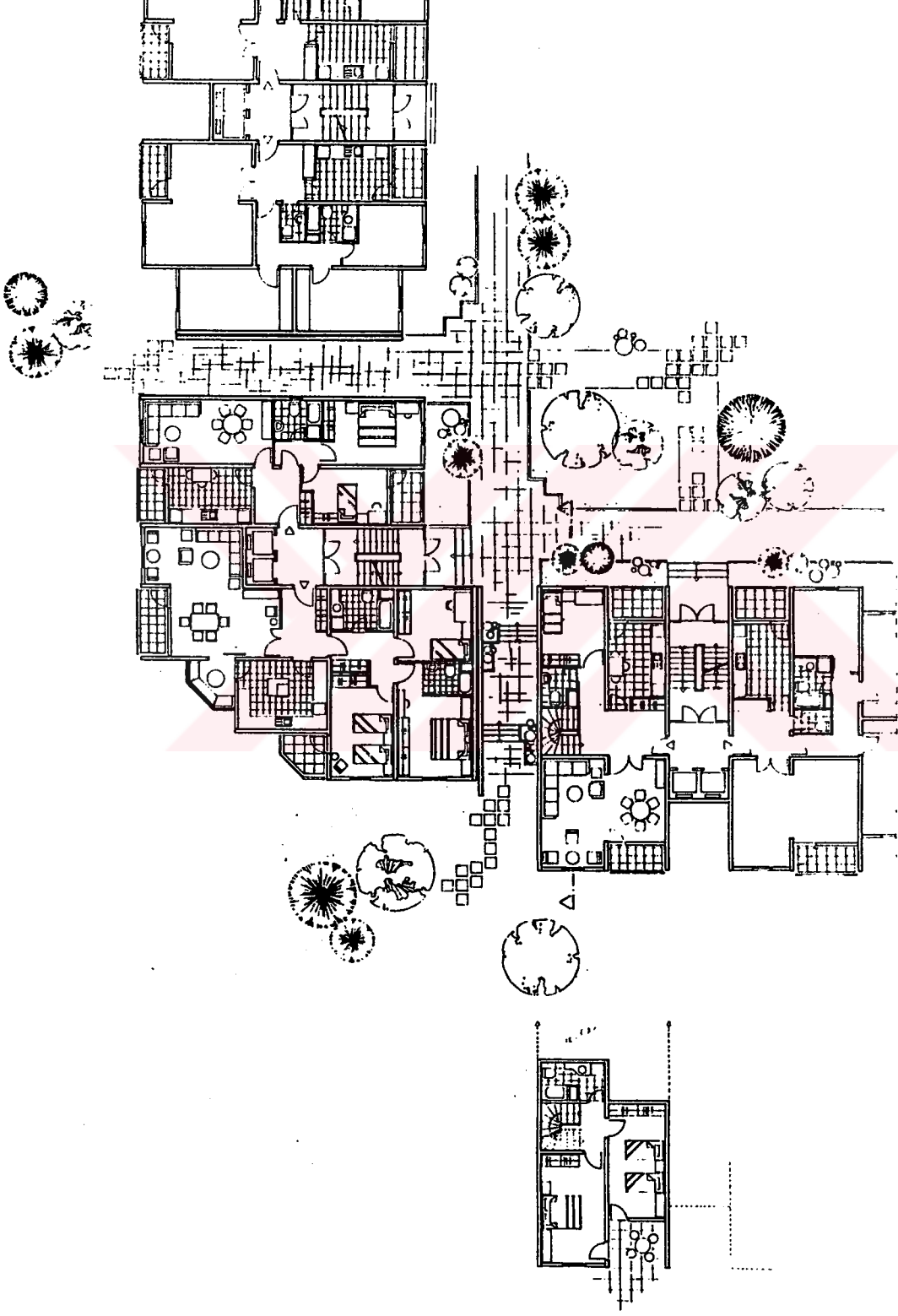
1:1000



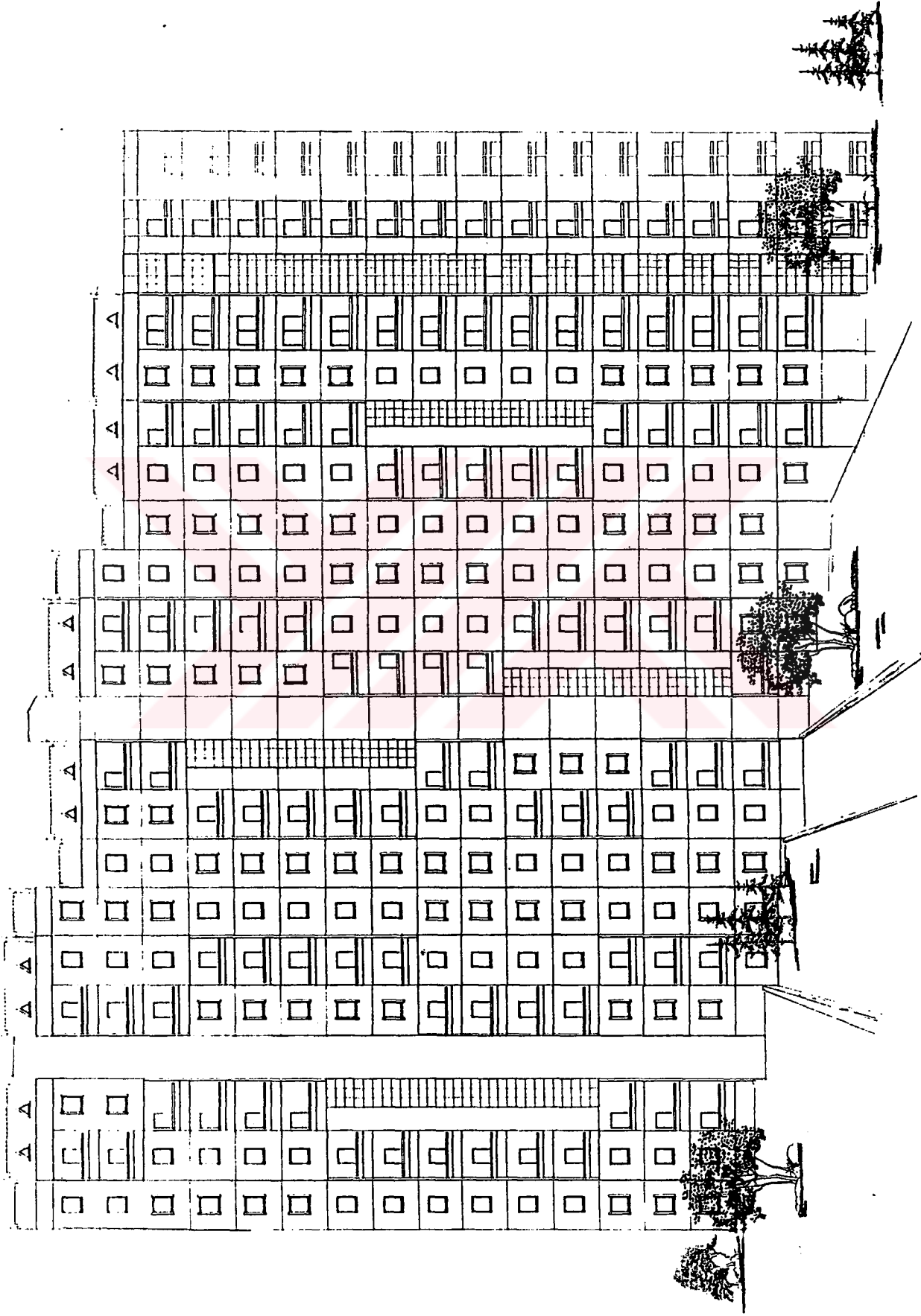
ŞEKİL 3.2

FARKLI SOSYAL GRUPLARA VE İSTEMLERE GÖRE OLUŞTURULAN
MİMARİ ÇÖZÜMLER





ŞEKİL-3.2
SIRA BLOK ZEMİN KAT PLANI



ŞEKİL-3.2
SIRA BLOK-ÖN GÖRÜNÜŞ

Yapım kolaylığı ve süresi açısından yapım sistemi olarak tünel kalıp yapım sistemi seçilerek konut planları bu sisteme göre tasarlanmıştır.

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

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 kademede önerilmektedir. 15 m. olan ve birinci derece olarak kabul edilen ring araç yolu planlama alanının temel ulaşım omurgasını oluşturmaktadır.

Otopark gereksinimi her daireye bir otopark hesabı ile yaklaşık 55.000 m²'lik bir alan ayrılmıştır. Otopark çözümleri, arazinin eğimli yapısından yararlanılarak ağırlıklı yer altı kapalı otoparkı biçiminde yer yerde ziyaretçi otoparkları yer üstünde çözümlenmiştir.

3.4.3. Nüfus ve Yoğunluk

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

Mülkiyet durumunda da belirtildiği üzere 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 Metropolen 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 k./ha'dır.

3.4.4. Donatı Alanları

Öneri planlamada, yasadışı yapılaşma eğilimi olan alanların planlanması 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 yeteneğini kaybetmiş bölge parkının planlama yaklaşımı ile alan içerisinde gerçekleşmesi sağlanmıştır. Planlama alanında oluşturulan donatı alanları aşağıda sıralanmaktadır.

- 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.

BÖLÜM 4

SONUÇ

19.yy.'ın ilk yarısında sanayi devrimi ile başlayan kentleşme olgusu, 19.yy.'ın son yarısıyla içinde bulunduğumuz yüzyılda olağanüstü bir boyut kazanmıştır. Sanayileşme hareketleri ile başlayan kırdan kente göç ve aşırı nüfus artışı geliştirmekte olan ülkeleri hazırlıksız yakalamıştır. Kentleşmeyi salt, kentlerde yaşayan nüfusun oranının ve kent sayısının artmasını sağlayan bir nüfus hareketi olarak görüp; toplum yapısından-örgütlenmeye, iş bölümünden-uzmanlaşmaya kadar ekonomik değişmeye dayanmayan bir yapılaşmaya oturtmak, sonuçta aşırı-sağlıksız kentleşmeyi ve beraberindeki sorunları da kabul etmek anlamına gelmiştir. 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 gecekondularla 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 gecekondular ve gecekondulaşma olgusu göçmen 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 gecekondular bölgeyi artık yerini kentin gelişme alanlarında çok katlı yapılaşmalara bırakarak, yasadışı gecekondular 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 gecekondular gerekse hisseli bölüntülü alanlar üzerinde oluşan yapılarla, kimliğini yitirmiş, planlı olarak büyüme ve gelişme özelliğini sürdüremeyen kentlerde çevre sorunları ile ekolojik dengeye 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 durdurulamayacağı 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.

Bugün İstanbul, Ankara, İzmir’de yıllık Gayri Safi Milli Hasıla’dan kişi başına düşen pay 10.000\$(Amerikan Doları) iken bu rakam Anadolu’da 500\$,önemli sayıda göç veren bazı illerde ise 250-300\$ civarındadır.(4.1.)Göçün nedeni, göçerin; kendi yöresinde yeterince iş olanağı bulamaması,bu yörelerin yeterli sosyal ve kültürel altyapılardan yoksun olmaları ve günümüzde yaşanan terör-can güvenliği nedeni ile bu tür olanakların bulunduğu yörelere göç etmesidir. 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 bize anlatmaktadır.(4.2.)

Göç eden nüfus, kentte gereksinimlerini kendileri karşılamıştır.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.

Göçer kendi sorununa kendisi çözüm bulmuş, merkezi ve yerel yönetimler ise bu süreçte yasak koyarak, yapımlarını engileyemediği gecekonduarda yıkımlar gerçekleştirerek ve sonuçta varlığını kabul etmek zorunda kaldığı gecekonduyu, 12 ayrı af yasası 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 ticaretletirmiş, kent gelişme alanlarını, imar dışı alanları spekülasyon amaçlı yollarla elde ederek satmış ve kentlerimizin bir anlamda kendilerince biçimlenmesini sağlamışlardır.Masumiyetle başlayan ancak günümüzde suyu içilemeyen, havası solunamayan kentler görünümüne getiren yasadışı yapılaşmalar, barınma gibi masum bir isteğin arkasına sığınarak %75’inin kirada oluşu bu tür yapıların rant için yapıldığı gerçeğini bir kez daha ortaya koymaktadır. (4.3)

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. Bir ülke düşünün ki hükümet programlarında kaynak olarak, yasadışı yapılaşmalara tapu vererek, orman, hazine arazilerini elinden çıkararak ve hisseli mülkiyetteki yasadışı yapılaşmalarada göz yumarak “paralı imar affı” ile ekonomik anlamda başarı beklemektedir.

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. (4.4)

Buraya kadar 50 yıllık bir yasadışı yapılaşma süreci ve getirilmeye çalışılan hukuksal boyuttaki çözümler üzerinde durulmuştur. 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 ¼’ü plansız alanlarla oluşan kentin bundan sonrada kaybedecek zamanı ve alanı kalmamıştır.

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

Ülke genelinde;

- Refah düzeyini yükselterek gelir dağılımını tüm ülke ölçeğinde dengelemek,
- Kalkan bölgeler oluşturarak, kentleşmenin ağırlıklı olarak göç alınan yörelerde sağlanması,
- Yeni iş olanaklarıyla işsizlik oranını düşürerek, göç etme nedenini ortadan kaldırıp, göç eden nüfusu yerinde tutmak,
- Sosyal güvencelerin artırılması, hedeflenmelidir.

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 çıkarılara 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 yapılaşmalarla ve gelilmeler 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.

Bu çalışmanın amacı; yasadışı yapılaşma eğilimi olan hisseli bölüntülü veya görünümündeki alanların çağdaş, yaşanılabilir birer mekan anlayışıyla planlama yaklaşımı ile çözüm yolları aranması olmuştur. Planlama ilkesi olarak; birbirlerine veri aktaran bir planlama yaklaşımı doğrultusunda kentsel donatı alanı büyüklüklerine uyularak, mülkiyetin arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması ile hisseli ifraz sonucu oluşan mülkiyet dokusunun ortadan kaldırılması ve bütünlenen mülkiyet üzerinde arazi mülkiyeti yerine kat mülkiyeti ile mekansal bütünlüğe dayalı bir anlayış koşutunda sağlıklı bir kentsel parça olarak yeniden yorumlanması biçiminde olmuştur.

Sonuç olarak; büyük kentlerimizin gelişme alanlarında kent makroformunu belirleyen yapılaşma eğilimi olan alanlarda plansız gelişmelerle geri dönülmez sorunların yaratılacağı, zaman geçirilmeden bu tür alanlarda, kapsamlı planlama ve projelendirmeler gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ADAM, M., 1977, Gecekondulardan 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, Cilt 12, AnaYayıncılık, İstanbul
- ARSLAN, R., 1974, İstanbul Kentleşme Sürecinde Yapısal Değişme, Sosyoloji Konferansları
- ARSLAN, R., 1989, Gecekondunun 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 Ders Notları, İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi
- AYSU, E., 1984, İstanbul Anakent Alanında Kentiçi 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 Matbaası
- DPT., 1973, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT. Yay, Ankara: T.C Başbakanlık Devlet Matbaası
- 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 Metropoliten 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 Metropoliten 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 Altbölge Nazım Planı Analitik Çalışması
- ODYAKMAZ, N., 1993, İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayımlar, 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 Uygulamasın 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-Kararları Raporu



EKLER**GİRİŞ NOTLARI**

1. DOXIADIS, C.A., 1968, Ekistics, An Introduction To The Science of Human Settlements, Hutchinson of London, s.129-130
2. KELEŞ, R., 1961, Şehir ve Bölge Planlaması Bakımından Şehirleşme Hareketleri, A.Ü. SBF Yay., No:122-124, Ankara, s.5-6
3. SEZAL, I., 1992, Şehirleşme, Ağaç Yayıncılık, s.16
4. KELEŞ, R., 1993, Kentleşme Politikası İmge Yayınevi, Ankara, s.19
5. SUHER, H., 1995, Türkiye’de Kentleşme, Yeniüzyıl, İstanbul, s. 9-10
6. KONUT ‘82, KENTKOOP., 1982, 1982 Yılında Konut Sektörü Dünya’da, Türkiye’de Kentleşme, Konut Sorunu ve Toplu Konut Konut İstatistikleri, s.43
7. KELEŞ, R., 1993 a.g.e., s.21
8. 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
9. PAYNE, G., K., 1977, Urban Housing in the Third World, Leonard Hill, London
10. KEREM, Z., 1993, Gecekondulaşma Sürecinin İncelenmesi: Alibeyköy’de Bir Alan Çalışması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Dr Tezi, s.13
11. ERGUN, N., 1990, Gecekondu İslah Bölgelerinin Yeniden Planlanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Dr Tezi, s.5
12. KELEŞ, R., 1993 a.g.e., s.285
13. KELEŞ, R., 1993 a.g.e., s.372
14. RAKODI, C., 1987, Land, Layouts and Infrastructure in Squatter Upgrading, Cities Vol 4, England: Butterworth and Co. Ltd., s.348-370
15. KEREM, Z., a.g.e., s.25
16. TEKELİ, İ., 1982 Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Turban Kitabevi Yay., Ankara, s.331-332
17. DİE., 1990 Genel Nüfus Sayımı, DİE Matbaası, Ankara
18. HABİTAT II, 1995, Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı Taslak, Türkiye Ulusal Komitesi, s. 48, 18, 73
19. ŞAHİN, S. 1983, T.C. 1961 -1982 Anayasalar, S.72
20. T.C. 1982 Anayasası., 1995, Say Yayınları, İstanbul, s.68
21. ERGUN, N., 1990, Gecekondu İslah Bölgelerinin Yeniden Planlanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Ens., İstanbul, s.33
22. DPT, 1990, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) Yayın No:DPT: 2174, Ankara
23. GÖRGÜLÜ, Z., 1993, Hisseli Bölüntülü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi İşliğı, MF-ŞBP 93.055, İstanbul, s.11

- 24.KELEŞ, R., 1982, Nüfus, Kentleşme, Konut ve Kooperatifleri, Konut 81, Kent-Koop. Yay., Ankara, s.22
- 25.KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.382-383
- 26.SÖNMEZ, M., Milliyet Gazetesi, 1-Aralık-1995, s.20
- 27.İ.İ.B., 1974, Mesken Genel Müdürlüğü, Türkiye’de Konuta İlişkin İstatistik Veriler, İstatistik Serisi 2, Ankara, İ.İ.B. Yayınları
- 28.ARSLAN, R., 1989, Gecekonduunun Evrimi, Mimarlık 89/6 Ankara, TBMMO, Mimarlar Odası, Gelişim Yay., s. 34-37
- 29.TOKER, B., 1994, İstanbul’a Göç: Bir şehrin Karakter Değişimi, 22 Aralık 1994 günü Bogaziçi ve Mimar Sinan Üniversitelerinin düzenlediği sempozyum bildirisi, s. 1
- 30.TOKER, B., 1994, y.a.g.e., s.2
- 31.GÖRGÜLÜ, Z., 1993, a.g.e., s.18



BİRİNCİ BÖLÜMÜN NOTLARI

- (1.1) Yapı Dergisi, 138/Mayıs 1993, s.54
- (1.2) TÜRK DİL KURUMU, 1988, Türkçe Sözlük, Türk Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara, s.529
- (1.3) PÜSKÜLLÜOĞLU, A., 1979, Öz Türkçe Sözlük, Bilge Yayınevi, Ankara s.137
- (1.4) KELEŞ, R., 1993, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları, s.382
- (1.5) 775 Numaralı Gecekondu ve Uygulama Yönetmeliği İ.İ.B. Mesken Genel Müdürlüğü Gecekondu İşleri Dairesi-1, Ankara, 1968, s.3
- (1.6) TEKELİ, İ., GÜLÖKSÜZ, Y., OKTAY, T., 1976, Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir, Cem Yayınevi, İstanbul, s.228
- (1.7) KARPAT, K., 1973, Gecekondu Sorunu Üzerine, ODTÜ Mim. Fak. Yay., Ankara, s.2
- (1.8) KIRAY, M., 1969, "1950-65 Döneminde Gelir Dağılımında Meydana Gelen Değişmeler Bildirisi Üstüne Düşünceler" Mimarlık Semineri, Ankara, Elastiri-6
- (1.9) SEWELL, G.H., 1964, Squatter Settlements In Turkey Analysis of a Social, Political and Economic Problem, MIT Press, s.81
- (1.10) KELEŞ, R., 1993, a.g.e, s.383
- (1.11) KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.291
- (1.12) KELEŞ, R., 1993, a.g.e, s.376
- (1.13) TEKELİ, İ., GÜLÖKSÜZ, Y., OKTAY, T., 1976, y.a.g.e., s.228-229
- (1.14) ÖZSOY, A., 1983, Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerinin Analizi, Doktora Tezi, İTÜ, s.91
- (1.15) KELEŞ, R., 1983, 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut, ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, İstanbul, s.218
- (1.16) KELEŞ, R., 1983, y.a.g.e., s.392
- (1.17) KELEŞ, R., 1983, y.a.g.e., s.391
- (1.18) YASA, İ., 1966, Ankara'da Gecekondu Aileleri, S.S.Y. Bakanlığı, Sosyal Hizmet Gn.Müd. Yay., Ankara, s.38
- (1.19) KELEŞ, R., 1983, y.a.g.e., s.393
- (1.20) YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C., Şehircilik, Sorunları Uygulama ve Politika, Ankara Ün., SBF. Yay., No:415, s.632
- (1.21) YASA, İ., 1966, y.a.g.e., s.40
- (1.22) DPT, 1963, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967, Ankara :T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası
- (1.23) İ.İ.B., 1970, Mesken Genel Müdürlüğü Çalışma Raporu, İ.İ.B. Yayınları Ankara
- (1.24) MEVZUAT, Alfa Basım Yay., İstanbul, s.569
- (1.25) DPT., 1968, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968-1972, Ankara : T.C. Başbakanlık Devlet Matbbası
- (1.26) DPT., 1973, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT. Yay, Ankara s.1004
- (1.27) KELEŞ, R., 1993, y.a.g.e., s.393

- (1.28) ERGUN, N., 1990, Gecekondu Islah Bölgelerinin Yeniden Planlanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Ens., İstanbul, s.29
- (1.29) DPT, 1973, y.a.g.e., s.828
- (1.30) DPT, 1978, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara TC Başbakanlık Devlet Matbaası, s.477
- (1.31) DPT, 191985, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara TC Başbakanlık Devlet Matbaası,
- (1.32) Resmi Gazete, 10 .Temmuz .1981, No:17396
- (1.33) KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.361
- (1.34) Resmi Gazete, 17 .Mart .1984, No:18344
- (1.35) İ.B.B., 1992, İstanbul Belediyesi'nin İmar Planları İmar Uygulamaları Gecekondu Sorunları ve Önerileri, İstanbul Belediye Basımevi
- (1.36) Resmi Gazete, 1983, 2805 Sayılı Yasa, Kabul Tarihi:16.3.1983,No:17994
- (1.37) Resmi Gazete, 1984, 2981 Sayılı Yasa, Kabul Tarihi:8.3.1984, No:18335
- (1.38) İ.B.B.,1992, Gecekondu Af Başvuruları ve Tapu Tahsis Sayısı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü Arşivi
- (1.39) KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.394
- (1.40) ERGUN, N., 1990, a.g.e., s.31
- (1.41) ODYAKMAZ, N., 1993, İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul s. 9
- (1.42) ODYAKMAZ, N., 1993, y.a.g.e., s. 135
- (1.43) Resmi Gazete, 1985, 247 Sayılı Yasa,Yay. Tarih:11.06.1985, No: 18871
- (1.44) Resmi Gazete, 1985, 250 Sayılı Yasa,Yay. Tarih: 9.09.1985, No: 18863
- (1.45) KELEŞ, R., 1993, y.a.g.e., s.408
- (1.46) Resmi Gazete, 1989, Yay. Tarih: 4.10.1985, No: 20302
- (1.47) ODYAKMAZ, N., 1993, s. 279
- (1.48) ERGUN, N., 1990, y.a.g.e., s.32
- (1.49) KELEŞ, R., 1993, y.a.g.e., s.394
- (1.50) HABİTAT II, 1995, Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı Taslak, Türkiye Ulusal Komitesi, s.73-74
- (1.51) Resmi Gazete, 1969, 1164 Sayılı Yasa,Yay. Tarih: 10.05.1969,No: 13195
- (1.52) YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY,C.,1978, Şehircilik, Sorunları-Uygulama ve Politika, A.Ü., SBF Yay., No: 415, Ankara, s.669
- (1.54) Resmi Gazete, 1966, 775 sayılı Gecekondu Yasası, Yay.Tarih: 20.07.1966, Sayı: 12362
- (1.55) KEREM, Z., 1993, a.g.e., s.83
- (1.56) İ.B.B., 1985, Gcekondu Islah, Önleme ve Tasfiye Bölgelerinin Alanları ve Plan Durumları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü Arşivi
- (1.57) SPO., New Emphasis on Structural Change in The Urban Sector, İstanbul, U.N. Commission on Numan Settlements 9 th Session, 1986

- (1.58) İ.B.B., 1979, Afet İşleri ve Mesken Genel Müdürlüğü Çalışmaları, Ankara, İ.B.B: Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Yayını
- (1.59) KEREM, Z., 1993, y.a.g.e., s.89
- (1.60) ODYAKMAZ, N., 1993, s. 631-632
- (1.61) ERGUN, N., 1990, y.a.g.e., s.95
- (1.62) ADAM, M., 1977 Gecekondu Potansiyelinden Yararlanacak Bir Endüstriyel Konut Üretim Süreci, TÜBİTAK-YAE Yay., Ankara, s. 58
- (1.63) GÖRGÜLÜ, Z., 1993, Hisseli Bölüntülü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi İşliğı, MF-ŞBP 93.055, İstanbul, s.12
- (1.64) YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C., Şehircilik , AÜ SBF Yay., No415 s.667
- (1.65) GÖRGÜLÜ , Z., 1982,İstanbul Metropolitan Alanında Gecekondu Önleme Bölgelerinin Mekansal Konumları ve Fizik Mekan Çözümleri,YÜ, Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü s.44
- (1.66) GÖRGÜLÜ , Z., 1982, y.a.g.e., s.45
- (1.67) AKTAN, A., 1986, Mülkiyet Olgusu ve Anakent Planlama Modeli Kapsamında Hisseli Mülkiyetin İrdelenmesi Bakırköy Örneğı, Y.Ü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.39
- (1.68) VİDİNLİOĞLU, N., 1980, Şehir Planlama Süreci ve Yasal Sistem, İTÜ Şehircilik Enstitüsü 8. Danışma Kuruluna Verilen Bildiri, İstanbul, s.2
- (1.69) GÖRGÜLÜ, A. Z., 1993, a.g.e., s.29
- (1.70) GÖRGÜLÜ, A. Z. 1993, a.g.e., s.30
- (1.71) TÜRK DİL KURUMU, 1988, y.a.g.e., s.736
- (1.72) AKTAN, A., 1986, y.a.g.e., s.23
- (1.73) GÖRGÜLÜ, A. Z., 1993, a.g.e., s.19
- (1.74) KAYABAŞI, T., 1978, Kentsel Alanların Hisseli Tapu Yoluyla Bölünme Olgusu, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi-15, İstanbul, s.74
- (1.75) GÖRGÜLÜ, A. Z. 1993, a.g.e., s.20
- (1.76) Resmi Gazete, 1986, 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değıştiren ve Bazı Maddeleri Eklenen 2981 sayılı Kanunun UygulamasınDairYönetmelik, Tarih: 23.07..1986, Sayı:19173
- (1.77) KEREM, Z., 1993 a.g.e., s.126
- (1.78) TÜRK DİL KURUMU, 1988, a.g.e., s.1190
- (1.79) KAPTAN,H., VİDİNLİOĞLU, N., 1993, İmar Planları Yasal Sistemi İçinde İslah Planlarının Yeri ve Uygulama Yöntemleri, YTÜ, Mim. Fak., Şehir ve Bölge Pl. Bl., İstanbul
- (1.80) KELEŞ, R., 1993, a.g.e., s.77
- (1.81) 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, s.13-14
- (1.82) Resmi Gazete, 1985, 3194 sayılı İmar Kanunu, Sayı: 18749, 9.Mayıs.1985

- (1.83) 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, s.59
- (1.84) KELEŞ, R., a.g.e., s, 151
- (1.85) Resmi Gazete, Sayı: 19173, 23.Temmuz.1986
- (1.86) ODYAKMAZ, N., 1993, a.g.e., s.291
- (1.87) GÖRGÜLÜ, Z., 1993, a.g.e., s. 68-69



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 Metropoliten 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 Metropoliten 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 Metropoliten 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 Metropoliten Alanına Bakış", Akdeniz Kentler Birliği Konferansına Verilen Bildiri, 12.5.1980
- 2.19. GÖRGÜLÜ, Z., 1982, İstanbul Metropoliten 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 Metropoliten 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 veYerleşim 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
- 2.32 Y.T.Ü.,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 Yayın Dağıtım, İstanbul, S. 156



4. BÖLÜMÜN NOTLARI

- 4.1 Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel'in 15.02.1994 tarihindeki TV. konuşması
- 4.2 ŞAHİNLER, D.,1996,Bir Sosyal Planlama Konusu Olarak Gecekonduya Nasıl Yaklaşmalı, Yapı Dergisi-177, Yapı Endüstri Merkezi, S.26
- 4.3 YİĞİT, E., Gecekondu'nun 50. Yılı, Milliyet Gazetesi, 24 Eylül 1996, S.26
- 4.4 GÖRGÜLÜ, Z., 1993, Hisseli Bölüntülü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, YTÜ Mimarlık Fakültesi İşliğı, MF-ŞBP 93.055, İstanbul, S.82



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Haluk Kemal CEBİR

Doğum Yeri ve Tarihi : Sarıkamış/Kars, 12.03.1969

İlk Öğrenim : Sarıkamış Gazipaşa İlkokulu 1975-1976
Erzincan 27 Mayıs İlkokulu 1976-1980

Orta Öğrenim : Erzincan Merkez Ortaokulu 1980-1983
Erzincan Lisesi 1983-1986

Yüksek Öğrenim : Yıldız Teknik Üniversitesi
Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü 1988-1993

