

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN YAPILAŞMA EĞİLİMLERİNE ETKİSİ
ÜZERİNE BİR İNCELEME: KAĞITHANE ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Uğur YAVUZ

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

HAZİRAN, 2017

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN YAPILAŞMA EĞİLİMLERİNE ETKİSİ
ÜZERİNE BİR İNCELEME: KAĞITHANE ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Uğur YAVUZ

516131013

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Begüm SERTYEŞİLİŞİK

HAZİRAN, 2017

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516131013 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Uğur YAVUZ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN YAPILAŞMA EĞİLİMLERİNE ETKİSİ ÜZERİNE BİR İNCELEME: KAĞITHANE ÖRNEĞİ”başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Begüm SERTYEŞİLİŞİK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU**

Yrd.Doç. Dr. Neslihan AYDIN YÖNET

Teslim Tarihi **: 04 Mayıs 2017**

Savunma Tarihi **: 05 Haziran 2017**



ÖNSÖZ

Gayrimenkul Geliştirme Programında hazırladığım bu tez çalışmasında desteğini esirgemeyen değerli danışman hocam Sayın Doç.Dr. Begüm SERTYEŞİLİŞİK’a teşekkür ederim.

Tezin araştırma safhasında rahat bir çalışma ortamı sunan Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Fen İşleri Müdürlüğü ve Bilgi İşlem Müdürlüğü yönetimleri ve teknik personellerine katkıları için müteşekkirim.

Son olarak bu süreçte manevi desteğini herdaim yanımda hissettiğim sevgili aileme şükranlarımı sunuyorum.

Mayıs 2017

Uğur YAVUZ
İnşaat Mühendisi



İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	IX
TABLO LİSTESİ	XI
ŞEKİL LİSTESİ	XIII
ÖZET.....	XV
SUMMARY	XVII
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı	3
1.2. Araştırma Yöntemi	4
1.3. Tezin İçeriği	9
2. PLANLAMA.....	11
2.1. Planlama Kavramı	11
2.2. Dünya’da Planlama Sistemleri	11
2.3. Türkiye’de Planlama Sistemi ve İmar Planları	13
2.3.1. İmar mevzuatında planlama	14
2.3.2. Planlamada kademeler, hiyerarşi ve yetkiler	16
2.3.3. Planlama süreci	17
2.3.4. Plan türleri	19
3. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ	23
3.1. İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Esaslar	24
3.1.1. Hukuka uygunluk	24
3.1.2. Şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygunluk	24
3.1.3. İlan ve itiraz süreleri	25
3.1.4. Plan müellifinin yeterliliği	25
3.1.5. Raporla gerekçelendirilme	26
3.2. İmar Planı Değişiklik Süreci	26
3.3. İmar Planı Değişiklik Konuları	28
3.3.1. Sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler	28
3.3.2. Yoğunluğu etkileyen değişiklikler	28
3.3.3. Yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait değişiklikler	29
3.3.4. Bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişiklikler	29
4. YAPILAŞMA EĞİLİMLERİ	31
4.1. Planlama Yaklaşımlarının Yapılaşma Alanlarına ve Yapılara Etkileri	32
4.1.1. Yapılaşma alanlarında yaşanan değişimler	32
4.1.2. Yapıların karakterinde yaşanan değişimler	34
4.2. Türkiye’de Yapılaşma Eğilimleri	35
4.2.1. Tarihsel gelişim süreci	35
4.2.2. Yapılaşma modelleri	37

5. ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ : Kağıthane	39
5.1. Kağıthane'nin Genel Yapısı	39
5.2. Kağıthane'nin Tarihsel Gelişimi	41
5.3. Kağıthane'de Geçmişten Günümüze Planlama Çalışmaları	43
5.4. Kağıthane'de 2007-2016 Döneminde İmar Planı Değişiklikleri.....	49
5.5. Kağıthane'de Yapılaşma Eğilimleri	56
5.5.1. Kağıthane'nin yapı stoğu	56
5.5.2. Parsel bazlı yapılaşma verileri.....	58
5.5.3. Ada bazlı yapılaşma verileri.....	59
5.6. Araştırma Bulguları.....	65
5.7. Mülakat Bulguları	69
5.8. Kağıthane'de İdarenin Yatırımları	72
6. DEĞERLENDİRME ve SONUÇ	75
6.1. Genel Değerlendirme	75
6.2. Sonuçlar.....	76
KAYNAKLAR.....	81
EKLER.....	85
EK 1 : Türkiye İstatistik Kurumu Verileri	87
EK 2 : Kağıthane'de 2007 - 2016 yılları arasındaki plan değişiklikleri.....	89
EK 3 : Ruhsatlandırılan ada bazlı projeler ile alakalı veriler	97
EK 4 : Mülakat soruları.....	98
ÖZGEÇMİŞ	99

KISALTMALAR

Md.	: Madde
Bkz.	: Bakınız
Mah.	: Mahalle
İnş.	: İnşaat
Ort.	: Ortalama
R.G.	: Resmi Gazete
Kağ.	: Kağıthane
Bel.	: Belediyesi
Müd.	: Müdürlüğü
M.P.Y.Y.	: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği
U.İ.P.	:Uygulama İmar Planı
N.İ.P.	:Nazım İmar Planı
İ.B.B.	:İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TOKİ	:Toplu Konut İdaresi
TÜİK	:Türkiye İstatistik Kurumu



ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Çizelge 1.1 Tezin amaç, hedef ve yöntemleri.....	7
Çizelge 1.2 Örnek Olay İncelemesi aşamaları.....	8
Çizelge 2.1 Avrupa’da planlamada yetki dağılımı	12
Çizelge 2.2 Yetki kurallarına göre planlar, yetkili idareler ve ilgili kanunlar	15
Çizelge 5.1 Revizyon N.İ.P. fonksiyon alanları.....	44
Çizelge 5.2 1/1000 ölçekli U.İ.P. etapları ve onay tarihleri.....	46
Çizelge 5.3 Kağıthane’de yıllara göre plan değişiklikleri sayıları.....	47
Çizelge 5.4 Kağıthane’de yıllara göre ada bazlı ruhsatlar ve otopark sayıları	58
Çizelge 5.5 Analiz Özeti	62



ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.1 Örnek olay incelemesi analiz akış şeması	6
Şekil 1.2 Tezin içeriği	9
Şekil 2.1 İmar mevzuatı hiyerarşisi	13
Şekil 2.2 Plan yapım süreci.....	17
Şekil 2.3 Plan türleri	18
Şekil 3.1 İmar planı değişiklik süreci	26
Şekil 5.1 Kağıthane Cendere Vadisi	38
Şekil 5.2 Kağıthane ilçesi mahalleleri	39
Şekil 5.3 Tarihi İstanbul Haritası'nda Kağıthane'nin konumu.....	40
Şekil 5.4 Kağıthane 1960 yılı sanayi alanları	41
Şekil 5.5 Kağıthane 1973 yılındaki durumu	42
Şekil 5.6 Kağıthane 1/1000 ölçekli ıslah imar planından bir kısım (1986)	43
Şekil 5.7 Revizyon N.İ.P. fonksiyon alanları dağılım oranları.....	45
Şekil 5.8 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etapları	45
Şekil 5.9 Yıllara göre plan değişiklikleri miktarları	48
Şekil 5.10 Plan değişikliklerinin türlerine ve yıllara göre değişimi.....	49
Şekil 5.11 Plan değişiklik gruplarının toplam gerçekleşme oranları	50
Şekil 5.12 Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı 1	51
Şekil 5.13 Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı 2	52
Şekil 5.14 Kağıthane'de yapı sınıflarına göre bina sayıları.....	55
Şekil 5.15 Kağıthane'de binaların yapı sınıflarına göre dağılımı	55
Şekil 5.16 Kağıthane'de türlerine göre bağımsız bölüm sayıları.....	56
Şekil 5.17 Kağıthane yapı ruhsatı sayıları ve inşaat alanlarının yıllara göre değişimi	57
Şekil 5.18 Üretilen tüm meskenler içerisinde ada bazlı olanların oranları	58
Şekil 5.19 Ortalama inş. alanlarının il ve ilçe bazında yıllara göre değişimi	59
Şekil 5.20 Ada bazlı yapılarda konut başına düşen otopark (araçlık) sayısı	60
Şekil 5.21 Kağıthane'de inşaat alanları içerisindeki konut dışı alan oranları değişimi	61
Şekil 5.22 Örnek olay incelemesi ile tespit edilen, Kağıthane'deki plan değişikliği süreci	66
Şekil 5.23 Mülakat katılımcılarının kamu-özel sektör ve meslek gruplarına göre dağılımı	67



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN YAPILAŞMA EĞİLİMLERİNE ETKİSİ ÜZERİNE BİR İNCELEME:KAĞITHANE ÖRNEĞİ

ÖZET

Değişen şartlar sonucunda ortaya çıkan imar hareketleri ve buna bağlı gelişen planlama faaliyetleri ve plan değişiklikleri arasında doğrusal ve dolaylı ilişkilerin olduğu görülmektedir. Bu ilişkilerin detaylarıyla irdelenmesi ve etkileşim ağının ortaya çıkarılması gerektiği anlaşılmaktadır. Kentlerin yapılaşma karakteri, o kentin sahip olduğu sosyo kültürel, ekonomik, siyasi ve tarihsel birikim ve gelenekleriyle şekillenmektedir. Ancak değişen ve gelişen şartlar, idareleri, planlama enstrümanlarını kullanarak imar hareketlerine müdahaleye mecbur bırakmaktadır.

Söz konusu tez çalışması ile; plan değişiklikleri, bu değişiklikleri ortaya çıkaran etkenler, değişikliklerin yapılaşma eğilimlerine etkisi ve idarelerin plansal müdahale araçlarıyla mekana nasıl müdahale ettiği araştırılmıştır. Bu çalışma kapsamında, ilgili literatür incelenmiş, örnek olay incelemesi için Kağıthane incelenmiştir.

Örnek olay incelemesi kapsamında plan değişiklik türleri ve yapılaşma karakterleri analiz edilmiş ve yetkililerle mülakatlar yapılmıştır. Gerçekleştirilen çok yönlü analizin sonucunda plan değişikliklerinin yapılaşma eğilimlerine doğrusal etkileri olduğu ve karşılıklı etkileşim halinde oldukları, ayrıca idarenin plan değişikliklerini yapılaşma politikalarını şekillendirmekte bir müdahale aracı olarak kullanabildiği tespit edilmiştir.

Bu çalışma ile plan değişiklikleri gerçekleştirirken nelerin gözönünde bulundurulması gerektiği, değişikliklerin nasıl gözlemlenmesi ve değerlendirilmesi gerektiği, bu değişiklikleri idarelerin nasıl bir müdahale aracı olarak kullanarak mekanın yaşam alanlarını donatı imkanları bakımından yeterli hale getirebileceği ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler : Plan değişikliği, İmar Hareketleri, Yapılaşma, Eğilim, Donatı.



AN INVESTIGATION INTO THE EFFECTS OF THE ZONING PLAN CHANGES IN TRENDS IN THE BUILT ENVIRONMENT: KAGITHANE AS A CASE STUDY

SUMMARY

The dynamic effects of urbanization create some uncontrolled results in living quarters. These results show the necessity of evaluating of living conditions again and making plans proper for this situation.

While making plans in living quarters; factors like projected population density, distribution of social facilities, changes in the perception about city's silhouette, effect the planning character in time. As a result of this, prepared plans need updating.

Providing living quarters and sustainable living process in these places can be possible by planning and zoning of cities in pursuant of these aims. The character of built environment and changing trends day-to-day, have an effect on density and socio-spatial character of built environment.

Trends in built environment can be taken under control and shaped by planning approach. This study investigates effects of changing planning approach on character of buildings in built environment and historical background.

The zoning movements resulting from the planning activities and the changes in the plans can influence each other. This relationship needs to be investigated in detail to find out their interaction network. The built environment of cities, is influenced by their socio-cultural, economic, political and historical background and traditions. On the other hand municipal administrations can intervene the zoning movements through the planning instruments.

This study investigates plan changes, factors force plans to change, impacts of changes intrends in the built enviroment and as well as ways administrations intervene in the built enviroment by planning tools. With this aim, following the literature review, Kağıthane has been investigated as a case study.

Within the scope of the case study, the types of plan changes and the built enviroment have been analyzed and the study has been supported by interviews. The study revealed that there are impacts of plan changes in trends in the built enviroment and that they are in interaction mutually, furthermore administration can change the plans to interfere and shape the built enviroment.

Whenthe study is looked into step-by-step, it seems that there are many complex datas and interaction of these with each others. Because of that all process should be evaluate with all phases and all details alsoanalysis phase should be summarized especially.

Within the investigation of legislation with domestic and foreign sources about the subject, 4 different plan change types are determined to use in the case study. These plan change types are; changes about social and technical infrastructure, changes affecting density, changes about regulation of roads' routes and changes about usage of an area.

All of the plan changes, done by the administration in last ten years, are revealed by scanning of archive records and classifying by plan changes types determined before. As a result of classifying, it seems that changes about social and technical infrastructure and changes about regulation of roads' routes are more than others. Also each of these plan changes types concentrate in some periods because of some reasons. In the first periods, increasing transportation necessity because of intenseconstruction activities, increase the plan changes about this subject. After that intense building stock which is not enough in point of social facility, increase municipality's technical infrastructure investment projects and plan changes about social and technical infrastructure.

The speed and the character of zoning movements in the last ten years of Kağıthane are determined by using the datas of Turkish Statistical Institute, after that, all obtained datas are adapted to analysis study. According to datas are investigated, rapidly increasing of building licenses stopped and go down after 2013 and beyond. This situation happened after changing of construction modeland transition from parcel based to new one by plan changes.

The obtained data about the new construction model begun after plan changes, are arranged and adapted to statistical analysis. Also some information about the building stock of the area and the character of this stock, are given through the data collected by Information Processing Directorate of the Municipality.

The Municipality's investments to make the area enough in terms of social facilities, are evaluated in point of their costs and social facilities, and revealed the relations with planning and plan changes. It seems that there are 10 different investment projects have high budget but low car park facility. After all many car park facility provided without any cost by changing construction model. It proves that there are more benefits in points of social facility provided in new construction model than the old one.

According to the changing trends in built environment, some plan changes especially changes about social and technical infrastructure and changes about regulation of roads' routes can increase in the some periods and this situation can make negative impacts on environment. The local administrations which have planning and application authority, should found control mechanisms in itself and should follow all plan changes periodically.

In the last phase, lots of interviews are made to examine the subject in-depth and support with different opinion. Interviewees are from different sector and different profession, related with the subject directly or indirectly. The results of interviews include mostly subjective approaches and aesthetic concerns. Also the results show that there are some problems about transportation networks, social facilities and technical infrastructure in the county.

Consequently, this study revealed the factors to be considered while changing plans, how to observe and evaluate these changes, how administrations to use these changes as a interfere tool to make living quarters enough in terms of social facilities.

Keywords : Zoning Plan Change, Zoning Movements, Built Environment, Trends, Social Facilities



1. GİRİŞ

İnsanoğlu tarih boyunca en temel ihtiyaçlarından olan barınma ve yaşam alanları oluşturma konusunda sahip olduğu becerileri geliştirmiş ve bununla birlikte bulunduğu çevresel etkiler altında varlığını korumayı başarmıştır. İnsanlık imar ettiği yapılar ve kurduğu yerleşim yerleri ile birarada yaşayabilme kabiliyetini edinmiş ve medeniyetler kurmuştur. Başlarda tarımsal faaliyetlerin yapılmasındaki kolaylıklar sebebiyle kırsal bölgelerde yoğunlaşan topluluklar sanayileşme etkisiyle büyük şehirlere taşınmıştır. Yaşanan büyük nüfus hareketleri imar hukukunu ve planlı yaşama ihtiyacını doğurmuş olup planlama ve sürdürülebilir planlar geliştirme kültürü oluşmuştur.

İmar edilen yapıların belirli hukuksal kurallar ve planlar çerçevesinde geliştirilmesi için imar mevzuatları oluşturulmuştur. İmar mevzuatları ve buna bağlı planlar hiyerarşisi imar hareketlerini doğrudan ya da dolaylı etkiler hale gelmiştir. “ *İmar planlaması ile taşınmazların plan kararları doğrultusunda imarının yanı sıra plansız alanlar için de düzenlemeler öngörülmüş ve bu öngörü planlar açısından üstten alta uzanan bir hiyerarşi içinde gerçekleşmiştir* ” (Tanrıvermiş v.d., 2016).

Toplumların kendi birikimleriyle oluşturduğu imar hukuk yapısı; dönemlere, inançlara, yaşam şartlarına ve kültürel kodlara bağlı olarak farklılıklar gösterse de genel yaklaşım insanların yaşam standartlarının geliştirilmesi ve yaşam alanlarının bunu sağlayacak planlarla düzenlenmesidir. Ersoy (2007)’ye göre; “ *Planlama, ulaşmayı hedeflenen amaç, yani proje ve bu amaca ulaşmak için gerekli olan düzenlemeler, yani araçlardır ve bir planın hem hedeflenen amacı, hem de bu amaca hangi yolları izleyerek, hangi araçlarla ulaşılabileceğinin belirlenmiş olması gerekmektedir* ” (Ersay, 2007).

Devletlerin merkezi yapılarıyla geliştirdiği büyük ölçekli planlar ve yerel idarelerce geliştirilen planlar ile şehirlerdeki imar faaliyetleri düzenlenmiş, yaşam alanlarında insanların yaşam standartlarının yükseltilmesi amaçlanmıştır. Uygulanan imar planları, çeşitli sebeplerle değiştirilmek durumunda kalmış ve bu değişiklikler; ulaşım ve sosyal altyapıyı yetersiz bırakacak düzeyde yoğun yapılaşma, mekanların sosyo kültürel yapılarının değişmesi vb. sonuçların ortaya çıkmasına sebebiyet

vermiştir. İmar planı değişiklikleri ve imar hareketleri arasında birbirini etkileyen, yönlendiren ve tetikleyen karmaşık bir etkileşim yapısı bulunmaktadır. Huot v.d. (2000)'e göre “ *Kentin gelişimini ve/veya gerilemesini, bileşenlerini, unsurlarını ve değişime uğrayan özelliklerini saptamak açısından önemli bir etken olan planlama süreci, aynı zamanda kent kimliğinin ve tarihsel sürecinin ifadesidir* ” (Huot vd., 2000).

Ülkemizde her dönemde, planlama faaliyetleri ve bunun etkisiyle oluşan imar hareketleri çeşitli eleştirileri ve tartışmaları beraberinde getirmiştir. Bilhassa büyük şehirlerde diğerlerine nispeten daha geniş alanlarda etkisini gösteren göç dalgaları ve bunun getirdiği hızlı ve kontrolsüz nüfus artışı; birçok bölgede mevcut sosyal ve teknik altyapıyı yetersiz kılmış, yaşam kalitesini olumsuz etkiler hale gelmiştir.

Ülkelerin planlama çalışmalarında ortaya çıkan ve planlamaya yönelik örgüt yapılarında, plan kademelenmelerinde, plan türlerinde ve tanımlamalarda kendini gösteren değişimler; özellikle kültürel özellikler, sosyo-ekonomik faktörler, siyasal gelişim eğilimleri ve ayrıca küreselleşme ile artan ekolojik baskılar etkisiyle ortaya çıkmaktadır (Çubuk, 1998).

Kentlere yoğunlaşan göç hareketleri; hızlı nüfus artışının yanında imar faaliyetlerini de etkilemiş ve gecekondulaşmayı arttırmıştır. Bunun sonucunda mevcut planlar, fiili durum ve ihtiyaçlar da göz önünde bulundurularak revize edilmiştir. Ancak bu revizyonlarda yetersiz kaldığından hazırlanan her plan defalarca değişikliğe uğramış ve her bir değişiklik daha fazla tartışmanın oluşmasına sebep olmuştur. Bu değişikliklerin hukuki dayanakları sorgulanmış, itirazlar yükselmiş ve çok sayıda düzenleme mahkemelere intikal etmiştir.

Yerel idarelerin elinde bulundurduğu plan yapma ve bunları değiştirme imkanları hukuki süreçlere tabi olmakla beraber belli şartları da gerektirmektedir. Kanunlar ve bunlara tabi yönetmeliklerle planlama ve plan değişikliklerinin şekil ve şartları belirlenmiştir.

Tüm yerel idareler her dönem değişiklik gösteren sayıda ve farklı özelliklerde plan değişiklikleri yapmaktadır. Ancak bu değişikliklerin nitelik ve niceliklerinin saptanmasını sağlayabilecek, istatistiksel verilerin kayıt altına alındığı herhangi bir veritabanı bulunmamaktadır. Bundan dolayı plan değişiklikleri üzerine, tüm ülke sathında bir araştırma yapılabilmesi imkan dahilinde görülmemektedir.

Belli dönemlerde bazı yerel ölçekli çalışmalar yapılmış, bu çalışmalar yapılırken ya bir belediye özelinde araştırmalar gerçekleştirilmiş ya da mahkeme kararları üzerinden plan değişikliklerinin tasnifleri yapılarak bilimsel sonuçlara ulaşılmaya çalışılmıştır (Bkz. Günay,1979; Geray,1972; Gök,1983).

Planlama yaklaşımları değişikçe ya da mevcut planlar değiştirildikçe, kentler bu durumdan doğrudan ve dolaylı olarak etkilenirler. Kentlerin yapılaşma eğilimleri mekanın tarihsel geri planı, sosyo kültürel ve sosyo ekonomik yapısıyla şekillenir ve bir kimlik oluşturur. Kentlerin sosyolojik ve ekonomik dönüşümleri yapılaşma yoğunluğu ve karakterini de dönüştürebilir. Bunun yanında yerel idareler de bu dönüşümde etkin rol üstlenebilir. Türkiye’de 1985 yılında mevzuatta yaşanan değişim; son İmar Kanunu ile planlama yetkisinin yerel idalere verilmesi; idarelerin planlamayı ya da plan değişikliklerini, yapılaşma politikalarını biçimlendirmekte etkin bir araç olarak kullanabilmesine imkan sağlamıştır. Bu imkanın nasıl kullanıldığı ve kentlerin gelişimini nasıl etkilediği irdelenmesi gereken bir husustur.

1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı

Tezin amacı imar planı değişikliklerinin yapılaşma eğilimleri üzerine etkisini incelemektir.

Bu amaçla tezin başlıca hedefleri;

1. Plan değişiklikleri ve yapılaşma yoğunluğu ilişkisinin incelenmesi,
2. İdarelerin imar politikalarını plansal müdahaleler ile şekillendirmelerinin incelenmesidir.

Tezin amaç ve hedeflerini gerçekleştirebilmek için izlenen araştırma yöntemleri ise kaynak taraması ve örnek olay incelemesidir.

Örnek olay incelemesi için Kağıthane ilçesi seçilmiştir. Kağıthane İlçesi; farklı sosyo-ekonomik yapıdaki toplum kesimlerinin birarada yaşadığı, şehrin merkezine; merkezi iş alanlarına, tarihi yarımadaya çok yakın bir konumda; ana arterlerin; çevre yollarının kesişim noktasında bulunmaktadır.

Kağıthane’de Uygulama İmar Planlarının, 2007 yılında etaplar halinde yürürlüğe girmeye başlamasıyla gelişen süreçte, bir yandan planlar hazırlanırken diğer taraftan mevcut olanlar üzerinde değişiklikler gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Örnek olay incelemesi kapsamında;

I. Bölgenin plan değişikliği tipolojisi belirlenecektir. Bu bağlamda;

- ❖ planlama faaliyetleri ve bunlar üzerinde yapılan değişikliklerin türleri,
- ❖ plan değişiklik dağılımlarının yıllara göre değişen karakteri ve bunları etkileyen faktörler incelenmiştir.

II. Bölgenin yapılaşma yoğunluğu ve plan değişiklikleri ile olan etkileşimi incelenmiş olup bunun için;

- ❖ yoğun yapılaşmanın ve sektörel yatırım taleplerinin; plan değişikliklerini ne düzeyde etkilediği,
- ❖ bölgenin sosyal ve teknik altyapı imkanları ve bu imkanların plan değişiklikleri ile ya da belediyenin bu alandaki yatırımları ile ilişkisi,
- ❖ bölgede gayrimenkul sektörünün nicel ve nitel performansları,
- ❖ yapılaşma eğilimleri ve bu eğilimlerin plan değişiklikleri ile olan karşılıklı etkileşimi araştırılmıştır.

III. İdarelerin plansal müdahale araçlarıyla imar politikalarını nasıl şekillendirdiğinin anlaşılması için;

- ❖ Belediyenin yapılaşma politikalarını belirlerken plan değişikliklerinden nasıl faydalandığı,
- ❖ ilçenin genel bina-konut karakteri ve sosyal donatı imkanlarının nasıl bir değişim izlediği gibi konularda somut sonuçlar ile bunlar üzerinde tavsiyeler ortaya konulmuştur.

1.2. Araştırma Yöntemi

Tezin amacı ve hedefleri Çizelge 1.1 ’de, tez kapsamında gerçekleştirilen Örnek Olay İncelemesinin aşamaları ve alt aşamaları Çizelge 1.2 ’de özetlenmiştir.

Örnek olay incelemesinde; gerçekleştirilen genel literatür taraması ile konunun kavranması ve uygulamada kullanılacak tasnif gruplarının belirlenmesi sağlanmış

ardından ilçenin genel durumu ve tarihi yapısı incelenmiş, ardından ilçenin geçmişten günümüze tüm planlama faaliyetleri araştırılmıştır. Araştırmanın amaçlarına dönük yapılan analiz safhası 3 ana aşamadan oluşmuştur.

1. İlk aşamada bölgedeki plan değişiklikleri tipolojisinin belirlenmesi için;

- i. Geriye dönük son 10 yılda gerçekleştirilen tüm plan değişikliklerine ilişkin gerçekleştirilen yazışmalar derlenerek plan değişikliklerinin lokasyonları belirlenmiştir.
- ii. Bunun ardından bu değişiklik dosyaları arşiv taramasıyla tek tek incelenmiş ve herbir plan değişiklik çalışmasının hangi gerekçeyle ve ne tür bir değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir.
- iii. Son olarak tüm bu plan değişiklikleri literatür taraması ile belirlenen 4 ana plan değişikliği grubu altında toplanarak tasnif edilmiştir.
- iv. Tüm bunlarla birlikte 4 gruptaki plan değişiklikleri yıllara göre değişen istatistiksel veriler halinde analiz ve değerlendirmeye esas hale getirilmiştir.

2. İkinci aşamada bölgenin yapılaşma yoğunluğu ve plan değişiklikleri ile olan etkileşimi araştırılırken,

- i. İlçede son 10 yıllık süreçte idare tarafından tanzim edilen yapı ruhsatları TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verileriyle incelenmiştir. Buna göre düzenlenen ruhsatla ve bu ruhsatlar ile imar edilen yapı alanları, yapılar içerisindeki konut dışı alanlar gibi bilgiler yıllara göre değişen istatistiksel veriler halinde derlenmiştir.
- ii. Bunun sonrasında elde edilen veriler; daha önce oluşturulan verilerle birlikte değerlendirilerek bazı çıkarımlar yapılmıştır.

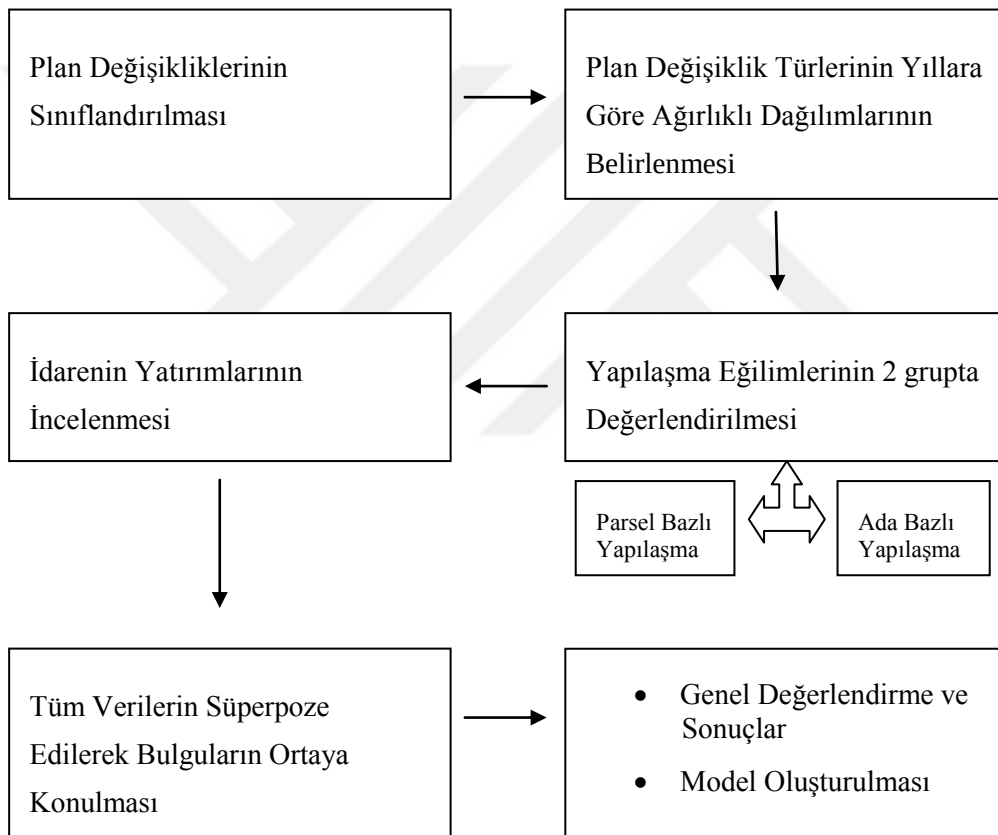
3. Üçüncü aşamada idarelerin plansal müdahale araçlarıyla imar politikalarını nasıl şekillendirdiğinin anlaşılması için;

- i. İlçede plan değişiklikleri ile başlayan yeni yapılaşma modeli incelenmiştir. Bunun için belediyenin İmar Müdürlüğünden elde edilen, yıllara göre ada bazlı yapılaşma bilgileri; üzerinde yapılan

Çalışma ile analize ve değerlendirmeye uygun verilere dnştrlmştir.

- ii. Belediyenin sosyal donatı imkanlarını karşılayabilmek için gerçekleştirdiği bazı yatırımlar fayda-maliyet yönünden incelenmiştir.

Üç aşamada elde edilen tüm veriler süperpoze edilerek anlamlı sonuçlara ulaşılması amaçlanmıştır. Bunun sonucunda yapılacak genel değerlendirme ile konuya ilişkin bazı tespitler yapılarak, uygulamaya dönük tavsiyeler ve belirlenen model ortaya konulmuştur.



şekil 1.1 örnek olay incelemesi analiz akış şeması.

Çizelge 1.1 Tezin amaç, hedef ve yöntemleri.

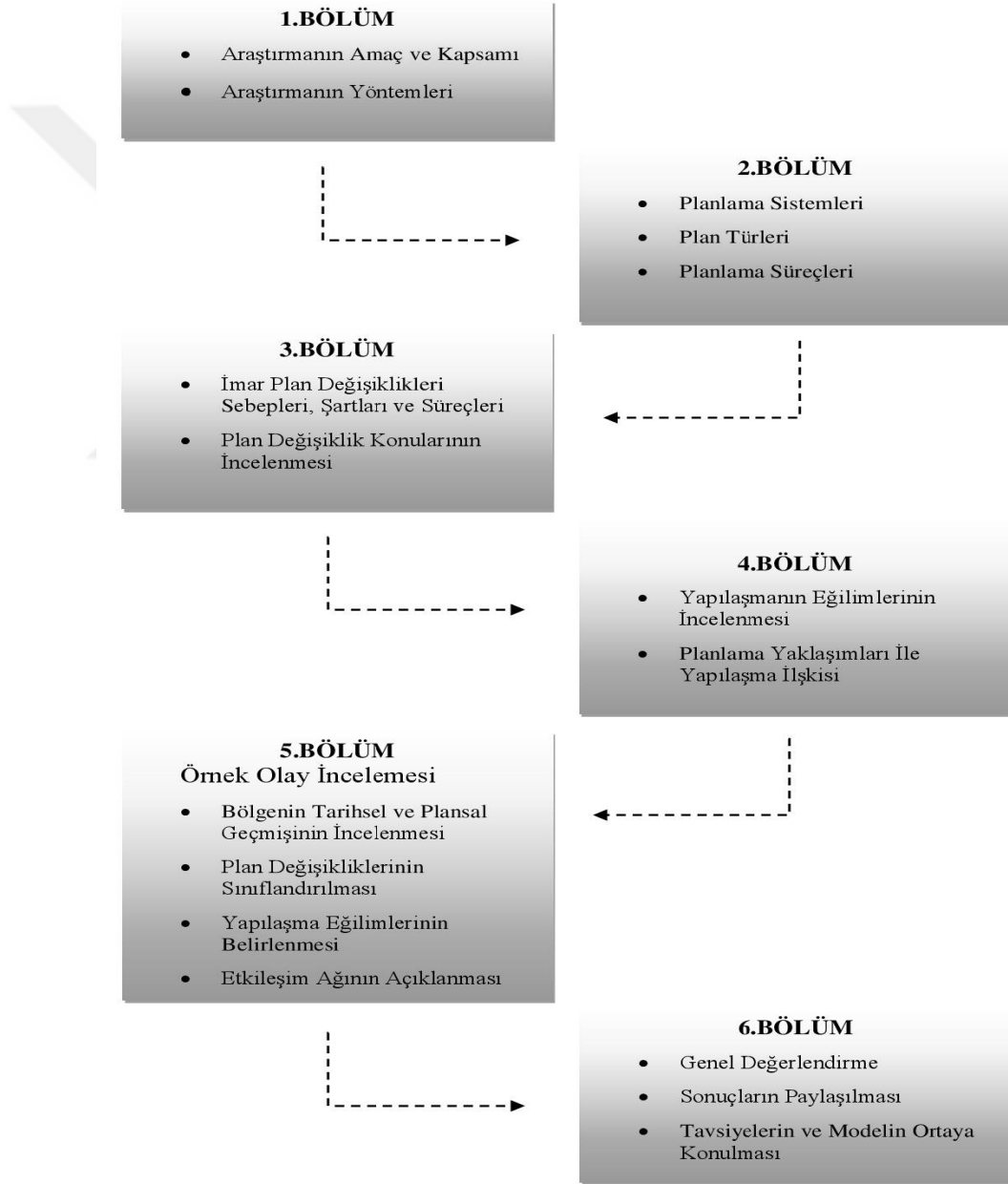
AMAÇ	HEDEF	YÖNTEM
İmar planı değişikliklerinin yapılaşma eğilimleri üzerine etkisinin incelenmesi	1. Plan değişiklikleri ve yapılaşma yoğunluğu ilişkisinin incelenmesi	Kaynak taraması yapılması
		Örnek olay incelemesi: * TÜİK ve Kağıthane Belediyesi'nin plan değişiklikleri ve parsel bazlı yapılaşma verilerinin analiz edilmesi * Mülakat verileri
	2. İdarelerin imar politikalarını plansal müdahaleler ile şekillendirmelerinin incelenmesi	Kaynak taraması yapılması
		Örnek olay incelemesi: * Kağıthane Belediyesi'nin ada bazlı yapılaşma ve yatırım verilerinin analiz edilmesi * Mülakat verileri

Çizelge 1.2 Örnek olay incelemesi aşamaları.

ANA AŞAMALAR	ALT AŞAMALAR	İNCELEMELER
○ Bölgenin plan değişikliği tipolojisinin belirlenmesi	- Planlama faaliyetleri ve bunlar üzerinde yapılan değişikliklerin türlerinin tespit edilmesi - Plan değişiklik dağılımlarının yıllara göre değişen karakteri ve bunları etkileyen faktörlerinin tespit edilmesi	* Geriye dönük son 10 yılda gerçekleştirilen tüm plan değişikliklerine ilişkin gerçekleştirilen yazışmalar derlenerek plan değişikliklerinin lokasyonlarının belirlenmesi * Değişiklik dosyalarının arşiv taramasıyla tek tek incelenmesi ve herbir plan değişiklik çalışmasının hangi gerekçeyle ve ne tür bir değişiklik yapıldığının tespit edilmesi * Tüm bu plan değişikliklerinin mevzuatta belirtilen 4 ana plan değişikliği grubu altında toplanarak tasnif edilmesi * 4 gruptaki plan değişikliklerinin yıllara göre değişen istatistiksel veriler halinde analiz edilmesi ve değerlendirmeye esas hale getirilmesi
○ Bölgenin yapılaşma yoğunluğu ve plan değişiklikleri ile olan etkileşiminin deşifresi	- Yoğun yapılaşmanın ve sektörel yatırım taleplerinin; plan değişikliklerine etki düzeyinin incelenmesi - Bölgenin sosyal ve teknik altyapı imkanları ve bu imkanların plan değişiklikleri ile ya da belediyenin bu alandaki yatırımları ile ilişkisinin incelenmesi - Bölgede gayrimenkul sektörünün nicel ve nitel performanslarının incelenmesi - Yapılaşma eğilimleri ve bu eğilimlerin plan değişiklikleri ile olan karşılıklı etkileşiminin incelenmesi	* Bölgede son 10 yıllık süreçte idare tarafından tanzim edilen yapı ruhsatlarının TÜİK verileriyle incelenmesi ve düzenlenen ruhsatlar ve bu ruhsatlar ile imar edilen yapı alanları, yapılar içerisindeki konut dışı alanlar gibi bilgilerin yıllara göre değişen istatistiksel veriler halinde derlenmesi * Elde edilen verilerin daha önce oluşturulan verilerle birlikte değerlendirilmesi
○ İdarelerin plansal müdahale araçlarıyla imar politikalarını nasıl şekillendirdiğinin anlaşılması	- Belediyenin yapılaşma politikalarını belirlerken plan değişikliklerinden nasıl faydalandığının tespit edilmesi - Mekanın genel bina-konut karakteri ve sosyal donatı imkanlarının nasıl bir değişim izlediği gibi konularda somut sonuçlar ile bunlar üzerinde tavsiyelerin ortaya konulması	* Kağıthane’de plan değişiklikleri ile başlayan yeni yapılaşma modelinin incelenmesi (belediyenin İmar Müdürlüğünden elde edilen, yıllara göre ada bazlı yapılaşma bilgileri; üzerinde yapılan çalışma ile analize ve değerlendirmeye uygun verilere dönüştürülmesi) * Belediyenin sosyal donatı imkanlarını karşılayabilmek için gerçekleştirdiği bazı yatırımların fayda-maliyet yönünden incelenmesi

1.3. Tezin İçeriği

Tez 6 bölümden oluşmaktadır (bkz. **Şekil 1.2**). Birinci bölümde araştırmanın amaçları, hedefleri ve yöntemleri; ikinci bölümde planlama sistemleri, türleri ve süreçleri; üçüncü bölümde imar plan değişiklik şartları, süreçleri ve konuları; dördüncü bölümde yapılaşma ve planlama yaklaşımları arasındaki etkileşim açıklanmıştır. Beşinci bölümde örnek olay incelemesi yapılmış ve altıncı bölümde sonuçlarla birlikte değerlendirmeler yapılmış ve tavsiyeler verilmiştir.



Şekil 1.2 Tezin içeriği.



2. PLANLAMA

2.1. Planlama Kavramı

Planlama kavramı farklı yaklaşımlarla da değerlendirilebilmekle beraber genel anlamı; son aşamada ulaşılması gereken bir amaç ve bu amaç için takip edilmesi gereken süreci ifade etmektedir. Atalık (1985)'e göre planlama, “ kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir ve harekete/eyleme öncülük yapacak olan düşünce sistemini oluşturur ve böylece eyleme öncülük eden kuramsal varsayımsal yapıyı getirir, düşünce tarzını saptar ” (Atalık, 1985). Erses v.d. (1998) ise planlama eylemini, “ birçok mesleki disiplinin kalkınma amacı doğrultusunda fiziki mekana yansıtılması; tarzında tanımlanabileceği gibi, kent halkına barınma (konut), ekonomik (ticaret/sanayi) ve sosyal (kültürel/sanat) ihtiyaçlarını karşılamak üzere insan aklının ürettiği en üst düzeyde mekan yapma ” olarak tanımlamaktadır (Erses v.d., 1998). Hall (2002)'ye göre ise “ Genel olarak planlama, bir şeyi yapma yöntemi ya da bir amaca ulaşmak için yapılması gerekenleri sistematik bir şekilde düzenleme biçimidir ” (Hall, 2002)

Planlamada mevcut durum ve süreç içerisindeki olası gelişmeler gözönünde bulundurularak bir yol haritası belirlenir. Belirlenen yol haritası süreç sonunda bizi amaca ulaştırır ve başta düşünülen çıktılar elde edilmiş olur. Kentler için bir değerlendirme yapılacak olursa amaçlanan çıktılar farklı ölçeklerde planlar olacaktır.

2.2. Dünya’da Planlama Sistemleri

Dünya’da plan kavramı ve planlama sistemleri ülkelerin bulunduğu coğrafya ve idari yönetim yapılarına bağlı olarak farklılıklar arz etmekte olup mekânsal planlama ile ilgili süreç 19. yy. sonu ve 20. yy. başlarında sanayileşme ve kentleşme sürecine bağlı olarak daha çok Avrupa ülkelerinde gelişim göstermiştir (Hawley,1971; Benevolo,1995). Örneğin İngiliz İmar Hukuku’nda, planlama ve planlar için yapılanma üç yönlü olup bunlar (Denyer-Green, 1999);

1. Yerel otoritelerin imar kararları ve planları,
2. Bu kararlar ve planlar üzerinde merkezi hükümetin genel gözetim ve denetimi
3. Belli konulara has olmak üzere özel merkezi karar alan kurumlar[dır] (Denyer-Green, 1999).

“ Bu sistemde denetim; merkezi yönetimce hazırlanan, yerel otoritelere neyin dikkate alınıp alınmayacağı ile ilgili yol gösterici nitelikte rehber ilkeler ve yerel yönetimler için somut olay bazlı inceleme yapan içtihatlar ve usuli kuralların hakkaniyetle uygulanması ile gerçekleştirilir ” (Booth, 2003).

Alman sisteminde ise Federal İmar Kanunu BauGB'ye göre tüm eyaletlerin oluşturmak zorunda olduğu 1/1000 ölçekli F planları (arazi kullanım planı); arazi kullanımını, o bölgede yer alan toprak kullanım çeşitlerini gösterirler ve bu planı hazırlayan kurumu bağlayıcı niteliktedirler (**URL:1**).

Fransa'da Şehir Planlama Kanunu ile düzenlenen meskun mahallerde yapılaşma izni o bölgeye dair yerel şehirleşme planının yapılması (*plan local d'urbanisme-PLU*) veya belediye haritasının hazırlanması (*la carte communale*) ile mümkün olup 10-15 yıllık periyotlar için tasarlanan PLU'larda; yapılaşma standartlarına kadar tüm ayrıntılara yer verilirken belediye haritalarında; nerelerde imara izin verildiği belirtilir (Akkaş Çağlar, 2016).

Planlamanın organizasyonel boyutu düşünüldüğünde; federal sistemler planlama yetkisini eyalet yönetimlerine bırakırken üniter sistemlerde planlama merkezi hükümet eliyle gerçekleştirilmektedir (Akkaş Çağlar, 2016). Avrupa Komisyonu'nun Avrupa ülkelerinde planlamada yetki durumlarını inceleyen 1997 tarihli raporuna göre; yetki bakımından Avrupa ülkelerinde merkezi yönetim etkinliği daha fazla olsa da yerel idarelere de yetki ve sorumluluklar aktarılabilen, bunun yanında bölgesel ve federal yapılarda ise merkezi hükümetlerle yetkiler paylaşabilmektedir (Akay, Kaldırım Akgün, 2014)(bkz. **Çizelge 2.1**).

Çizelge 2.1 Avrupa’da planlamada yetki dağılımı (Akay, Kaldırım Akgün, 2014:98).

Düzey	Yetki Durumu	Ülkeler
Merkezi	Yetki merkezi birimlerde olmasına rağmen, özel alansal birimlere ya da yerel yönetim-lere yetki ve sorumluluklar aktarılabilir.	Danimarka Finlandiya Fransa Yunanistan İrlanda Lüksemburg Hollanda Portekiz İsveç İngiltere
Bölgesel	Anayasa veya yasal düzenlemeler ile merkezi hükümet ve ulusal düzeyde yetkiler paylaştırılmıştır.	İtalya İspanya
Federal	Faaliyet alanlarına ve kendi kanunlarında tanımladıkları yetkilere göre sorumluluklar merkezi ve bölgesel birimler arasında paylaştırılmıştır.	Avusturya Belçika Almanya

Amerikan sisteminde merkezi bir yapıdan ziyade federal düzeyde konuyu ele alan 1926 tarihli “ Tip Eyalet İmar Yetki Kanunu ” (*Standard State Zoning Enabling Act- SSZEA*) eyaletlere “yol gösterici” olmaktadır (Juergensmeyer, Roberts, 2007). Sistem imar planlarının hazırlanması ve uygulanmasında eyaletlerdeki farklılıklar bakımından dört grupta ele alınabilir (Nelson, 1992);

- 1) Yerel otoritelere planlama yapma yetkisi veren eyaletler,
- 2) Özel toprak parçaları ve imar aktivitelerinin eyalet düzenlemesi olarak ele alındığı eyaletler,
- 3) Eyalet düzeyinde tatbik edilmeyen ancak, eyaletin denetiminde yerel otoriteler tarafından hazırlanan planların bulunduğu eyaletler,
- 4) Eyalet düzeyinde tatbik edilen ve eyaletin denetiminde hazırlanan planların bulunduğu eyaletler (Nelson, 1992).

2.3. Türkiye’de Planlama Sistemi ve İmar Planları

Ülkemizde planlama sistemi ve imar planları araştırılırken öncelikle imar mevzuatında planlamanın yeri ve hukuktaki karşılığı, sonrasında ise Türkiye’de imar planları hazırlık, onay süreçleri ve türleri bakımından incelenecektir.

2.3.1. İmar mevzuatında planlama

İmar mevzuatı, kent planlama prensiplerinin temelini oluşturan; en başta Anayasa olmak üzere imar ile ilgili kanunlar, kararnameler, tüzük, yönetmelik, genelge ve tebliğlerden oluşan; her tür ve ölçekteki planlarda genel düzenleyici idari işlemlerdir (Tanrıvermiş v.d., 2016).

İmar mevzuatı ve ona bağlı tüm bileşenler; ülkenin demografisi, kentsel alanlar ve bu alanların gelişim süreçleri, konjonktürel olarak değişen siyasi, sosyal ve ekonomik iklim ve dünya ile olan etkileşim sayesinde şekillenmektedir. Ülkemizde genel yapısı itibarıyla imar mevzuatı en üstte Anayasa ile başlayan ve onu sırasıyla kanunlar, imar planları, tüzük ve yönetmelikler ve yargının prensip kararlarının izlediği bir hiyerarşiye sahiptir (bkz. **Şekil 2.1**).



Şekil 2.1 İmar mevzuatı hiyerarşisi.

Anayasa

Türkiye’de gerçekleştirilen planlama çalışmaları ve imar düzeninin genel çerçevesini belirleyen 1982 tarihli Anayasa’da planlamaya ilişkin ilke ve hedefler bulunmaktadır (Tanrıvermiş v.d., 2016).

Anayasa’nın ilgili maddeleri ile devlet, insanların mülkiyet haklarını (bkz. Md. 35), sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi (bkz. Md.23), çevreyi ve şehirleri koruyan bir planlama yaklaşımıyla konut ihtiyacının karşılanmasını (bkz. Md.57) güvence altına almaktadır.

Ayrıca Anayasa’da planlamaya ilişkin dolaylı hükümlerle, merkezi kurumların ve yerel idarelerin planlama konusundaki yetki alanlarını ve sorumluluklarını düzenleyen, ayrıca vatandaşların hukuksal haklarını koruyan genel bir yaklaşım bulunmaktadır.

İl Özel İdaresi Kanunu

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 70. Maddesi’nin; diğer kanunlarla çelişmesi durumunda bu kanunun üstünlüğünü öngören hükmü gereği İl Özel İdaresi Kanunu imar mevzuatında Anayasa’dan sonraki en belirleyici kanundur.

İl Özel İdaresi, il sınırları içinde; ilin çevre düzeni planı, bayındırlık ve iskan, ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini ve binaların yapım, bakım ve onarımından sorumlu iken belediye sınırları dışında imar konuları ile ilgili görevleri bulunmakta olup kanunda mücavir alanlara ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığından, belediye sınırları dışında kalan mücavir alanlarda imara ilişkin görev ve sorumluklar İmar Kanunu uyarınca imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiştir (Tanrıvermiş v.d., 2016).

İmar Kanunu

İmar Kanunu yerleşme yerleri ve bu yerlerdeki yapılanmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamayı ve hem insanların yaşadıkları çevrelerin, tarihi, kültürel değerlerin hem de doğanın korunmasını, koruma ve kullanım dengesinin sağlanmasını, planlı ve yaşanabilir yerleşmelerin oluşmasını ve gelişmesini, bölgesel ve yerel kalkınmanın gerçekleştirilmesini, sağlıklı ve güvenli yapılaşmanın sağlanmasını ve kullanımını amaçlamaktadır (Tanrıvermiş v.d., 2016).

1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlerin imara ilişkin yetkileri artırılmış, planlama ise üst ölçekli planlarla birlikte bir sisteme bağlanmış, harita, planlama, uygulama, yapılaşma ve kullanım konularına ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiştir.

Planlar; İmar Kanunu uyarınca yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine, diğer ilgili mevzuata, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak hazırlanır.

2.3.2. Planlamada kademeler, hiyerarşi ve yetkiler

Türkiye’de planlama ve imar çalışmalarında temel kanun olan 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre planlar; üst ölçekten alt ölçeğe doğru hiyerarşik bir düzen içerisinde olup bir üst ölçekteki plan kendisinden sonra gelen alt ölçekli planın esaslarını oluşturmaktadır.

Kanunun ilgili maddeleri ile planlamada yetkiler hususu da düzenlenmektedir. Buna göre; “ Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerlerdeki planları yapma/yaptırma yetkisi ilgili belediyelerde; dışında kalan yerlerde ise valiliklerde ” bulunmaktadır (bkz. Md. 8). Ayrıca yerel idareler haricinde de çok sayıda merkezi kurum ve kuruluş kendi kuruluş kanunlarına göre arazi kullanabilir, yer seçimi yapabilir, plan onayarak uygulayabilir (bkz. Md. 9 ve Md. 4) (bkz. Çizelge 2.2).

Plan hiyerarşisinde esas, plan kararlarının devamlılığı ve bütünlüğünü sağlamak amacıyla her planın bir üst ölçekteki plana uyumlu olma zorunluluğudur.

Çizelge 2.2 Yetki kurallarına göre planlar, yetkili idareler ve ilgili kanunlar.

PLANADI	PLANLAMA ALANI	ÖLÇEK	PLAN YAPMA YETKİSİ	PLAN ONAMA YETKİSİ	HUKUKİ DAYANAK
Bölge Planı	<i>Bölge</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>DPT</i>	<i>DPT</i>	<i>3194 Sayılı İmar Kanunu</i>
İl Çevre Düzeni Planı	<i>İl Sınırları içinde kalan alan</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>İl Özel idaresi</i>	<i>İl Özel İdaresi ile İlgili Belediye</i>	<i>5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu</i>
Metropolitan İmar Planı	<i>Metropolitan Alan</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>BİB</i>	<i>BİB</i>	<i>3194 Sayılı İmar Kanunu</i>
Çevre Düzeni Planı	<i>Havza ve Bölge</i>	<i>1/50.000 ve 1/100.000</i>	<i>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</i>	<i>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</i>	<i>644 Sayılı KHK</i>
Nazım İmar Planı	<i>BŞ belediye Sınırları içinde Kalan alan</i>	<i>1/25.000</i>	<i>Büyükşehir Belediyesi</i>	<i>Büyükşehir Belediyesi</i>	<i>5216 Sayılı Büyükşehir Belediye si Kanunu</i>
Nazım İmar Planı	<i>Belediye ve Mücavir alan</i>	<i>1/5.000 1/2.000</i>	<i>Tüm Belediyeler</i>	<i>İlgili Belediye</i>	<i>3194 Sayılı İmar Kanunu</i>
Uygulama İmar Planı	<i>Belediye ve Mücavir alan</i>	<i>1/1.000</i>	<i>Büyükşehir Belediyeleri Dışında Kalan Tüm Belediyeler</i>	<i>İlgili Belediye</i>	<i>3194 Sayılı İmar Kanunu</i>

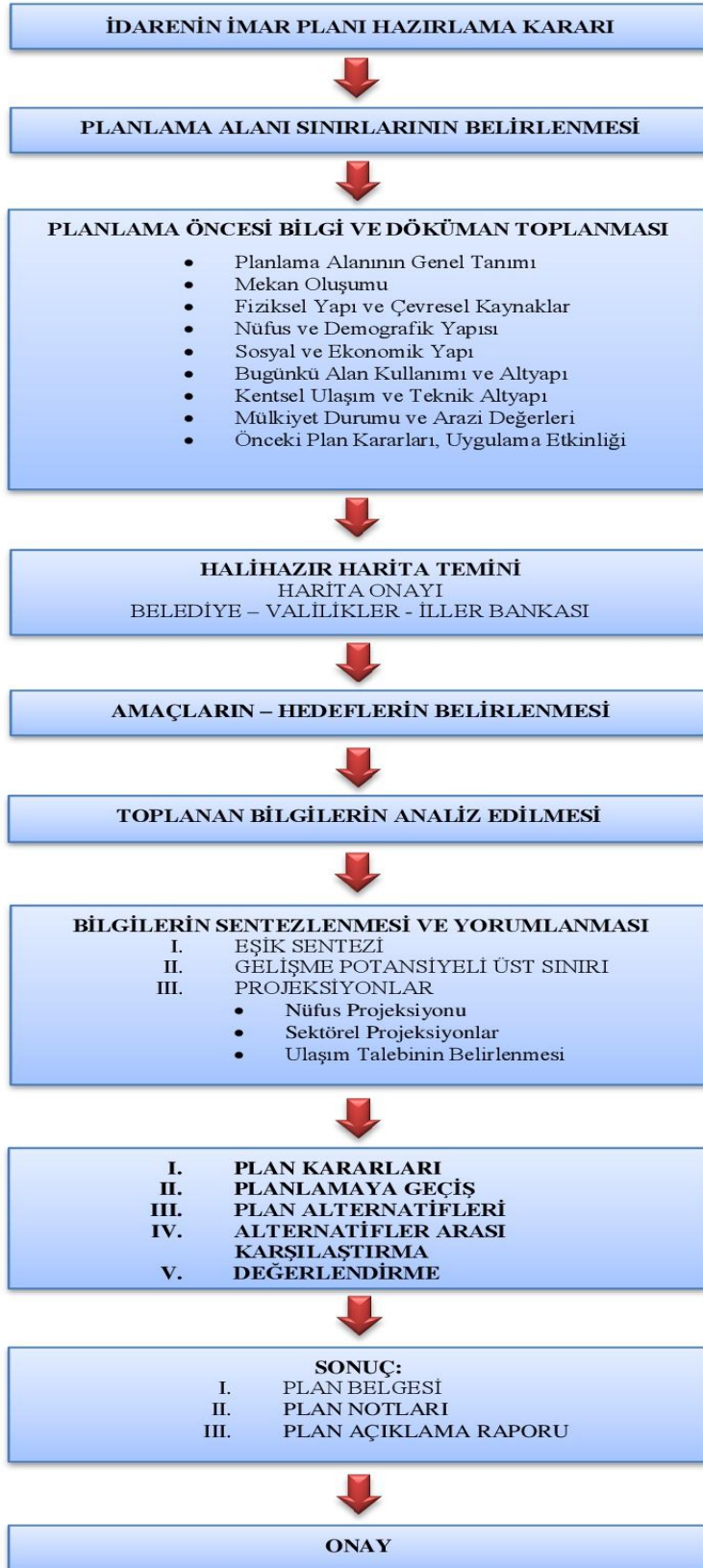
Kaynak: Ersoy (2015:225)

2.3.3. Planlama süreci

İmar planlarının; toplumsal işlevleri nedeniyle, sosyal ve ekonomik gelişime de açık olarak, sosyal ve mekansal verilerin birlikte değerlendirilmesi ile hazırlanması gerekmektedir. Planların zamanla değişmeye açık tutmanın ve esnek bir planlama yaklaşımının temel koşulu planlama sürecinde sürekliliğin sağlanması ilkesidir. Bu süreçte, bazı noktalarda yapılacak geri beslemeler ile amaçların gözden geçirilmesine kadar giden yeniden değerlendirme ve kontrol mekanizmaları tavsiye edilmektedir.

Planların hazırlanması süreci *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği* ile belirlenmiştir. Buna göre Yönetmeliğin genel planlama esaslarını düzenleyen 7. maddesine göre; “*Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur*” denilmektedir. Ayrıca yine aynı maddenin j bendinde “*Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlamak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır*” ifadesi yer almaktadır.

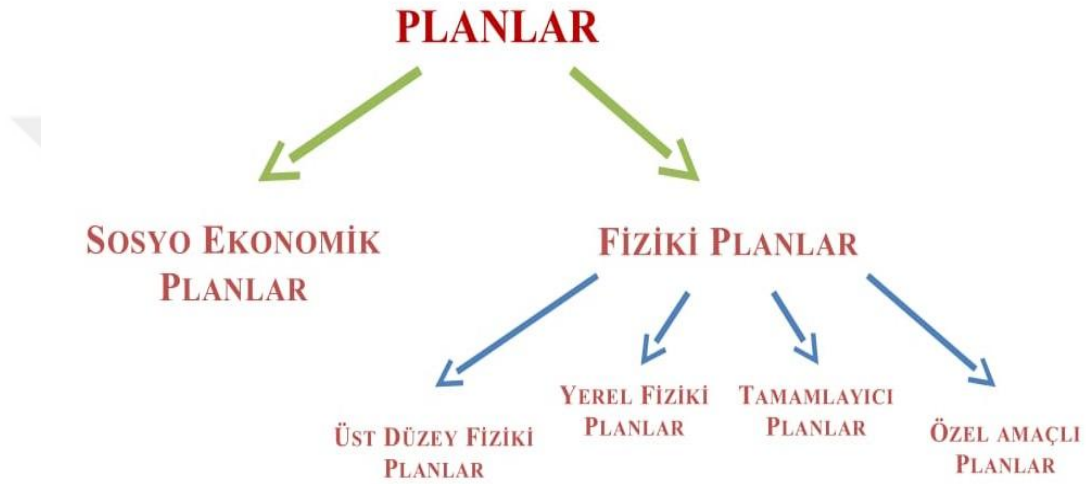
Planların hazırlanmasında takip edilmesi gereken süreç Yönetmeliğin Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslarını düzenleyen 8. Maddesi ile belirlenmiştir. İmar planlarının onayı ile sonuçlanan, imar planının hazırlanması; ilgili idarece imar planı hazırlanması kararının alınması ile başlar. Bunun ardından plan sınırları belirlenerek bu alan için bilgi toplanır ve analiz edilir. Analiz işleminin sonucunda belirli yöntemlerle (eşik sentezi, gelişme potansiyeli üst sınırı yorumu vb.) sentezleme yapılır ve ardından da; plan kararları ve alternatifler üzerinde değerlendirme yapılarak sürecin son aşamasına geçilir. Sonuç safhasında plan belgesi, plan notları ve açıklama raporu çıktı olarak elde edilir. Bu çıktılar da onay işleminin ardından yasal sürenin sonunda yürürlüğe girer (bkz. **Şekil 2.2**).



Şekil 2.2 Plan yapım süreci (M.P.Y.Y. md.8'e göre).

2.3.4. Plan türleri

Türkiye’de planlar; amaçları, kapsamaları ve genel özellikleri bakımından en üstte Sosyo Ekonomik Planlar ve Fiziki Planlar, bunun yanında Tamamlayıcı ve Özel Amaçlı Planlar’dan oluşmaktadır (Bkz. Şekil 2.3). Yine bunlara bağlı her bir plan, hazırlanması sürecindeki yetki durumu bakımından farklılıklar arz etmektedir. Herbiri üst ölçekli planlarla uyumlu, planlama süreçlerine uygun olarak ilgili kurum ya da kuruluş tarafından hazırlanarak sürecin sonunda yürürlüğe girer.



Şekil 2.3 Plan türleri.

Sosyo-Ekonomik Planlar

Sosyo ekonomik planlar fiziki özellikleri olmayan, daha çok gelişim ve kalkınma programlarını içeren planlardır. Kalkınma Planı, Bölge Planı ve Stratejik Plan olmak üzere üç grupta incelenebilir.

Kalkınma Planı : Günümüzde Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan, beş yıllık bir süre zarfında kalkınma yönünde yapılması öngörülen faaliyetleri ve ulaşılması beklenen hedefleri içeren bu planların fiziki boyutu olmamakla birlikte, söz konusu planlar sektörel durum saptaması, hedefleri ve yıllık programlarla gerçekleştirilecek önerileri kapsar ve sağladığı teşviklerle özel sektör için özendiricidir (URL:2).

Bölge Planı : Sosyoekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, etkinliklerin ve altyapıların dağılımını bölge çapında belirlemek üzere hazırlanmış plandır (URL:2).

İmar Kanunu'nun 6. ve 8. maddelerinde bu plan; “*bölge planları, sosyoekonomik gelişme eğilimlerini yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetleri ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanır*” olarak ifade edilmektedir.

Türkiye’de hazırlanmış en kapsamlı bölge planı Güney Doğu Anadolu Projesi (GAP) olup; bu proje bölgede yapılan enerji, baraj ve sulama yatırımlarının bölgede yaratacağı tarımsal üretim artışı, ticaret, kentleşme ve sosyal yaşantı değişikliklerinin ve konut ihtiyacının çevreye duyarlı bir planlama ile düzenlenmesi amacını taşımaktadır (URL:2).

Üst Düzey Fiziki Planlar

Üst düzey fiziki planlar uygulamada alt ölçekli planlara esas olan ve büyük ölçekli fiziki haritalar üzerinde gösterilen planlardır. Mekansal Planlar yapım yönetmeliğinde bahsi geçen Mekansal Strateji Planı ve Çevre Düzeni Planı bu türden planlardır.

Mekansal Strateji Planı : Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre; bu planlar: “*ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan planlardır*” (bkz. Md. 4) (R.G.: 14.06.2014 - 29030). Bu planlar planlama hiyerarşisinde kendinden sonra gelen Çevre Düzeni Planları’na bir çerçeve oluşturmaktadır.

Çevre Düzeni planı : Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde bu planlar: “*Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak çeşitli sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan*” olarak ifade edilmektedir (bkz. Md. 4) (R.G.: 14.06.2014 - 29030).

Çevre Düzeni Planından sonra gelen Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Çevre Düzeni Planları'nı hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak, uygulanmasını sağlamak görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve büyükşehir belediyelerinin yetki ve sorumluluğundadır.

Yerel Fiziki Planlar

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bahsedilen ve üst düzey fiziki planlar esas alınarak hazırlanan yerel düzeydeki fiziki planlar Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olmak üzere iki gruptan oluşur.

Nazım imar planı : Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin 4. maddesine göre nazım imar planı; “ *Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı* ” ifade eder (R.G.: 14.06.2014 - 29030).

Uygulama imar planı : Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak mekanın genel özellikleri, ihtiyaçlar, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkiler dikkate alınarak; imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır (M.P.Y.Y. Md. 4).

Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşürülmeden; mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, dışında ise Valilik tarafından tek aşamada ya da etaplar halinde hazırlanan uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır (**URL:2**).

Tamamlayıcı Planlar

Ana plan türlerinden olmayıp bunlara yardımcı olarak hazırlanan tamamlayıcı planlar ilave, revizyon ve mevzii planlar olarak üç plan türünden oluşur.

İlave Plan : Herhangi bir planın uygulama da yetersiz kaldığı durumlarda mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararlarına göre planla uyumlu ve bütünleşik olarak hazırlanan planlardır.

Revizyon Plan : Uygulamada yetersizliği saptanan ve ihtiyaçları karşılayamayan planlarda üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanabilmesi için planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesiyle elde edilen planlardır.

Mevzii İmar Planı : Yürürlükteki planların sınırları dışında kalan alanlarda artan nüfus ya da farklı gerekçelerle yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacıyla hazırlanan ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını sağlayabilen imar planlarıdır.

Özel Amaçlı Planlar

4 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ‘*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*’ ile bazı yeni plan türleri belirlenmiş; yeni tanımlar, planlamada kullanım esasları, plan kademelenmesi, planlama kademeleri ve bunların birbirleri ile olan ilişkileri, planda gösterim (lejant) teknikleri ve planlamadaki standartlar belirlenmiş ve bu kapsamda ilgili yönetmelikle birlikte Bütünleşik kıyı alanları planı, Eylem planı, Koruma amaçlı imar planı, Ulaşım ana planı, Uzun devreli gelişme planı, Turizm amaçlı planlar gibi yeni plan türleri tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslarını düzenleyen 6. maddesine göre; Uzun devreli gelişme planı, ulaşım ana planı ve diğer özel amaçlı plan ve projeler; “*mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, planlara girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan veya gerektiğinde mekânsal planların uygulanmasına yönelik araç ve ayrıntıları da içerebilen, stratejik plan yaklaşımı ile gerektiğinde şematik ve grafik planlama dili kullanılarak yapılan, plan paftası, eylem planı ve planlama raporu ile bütün olan çalışmalardır*” şeklinde tarif edilmektedir.

3. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

Şehirlerin özellikle dış dünya ile artan etkileşim sonucu daha belirgin hale gelen dış açık ve dinamik yapısı plancılarının uzun dönemlere sari bir perspektifle planlar hazırlamasını zorlaştırmaktadır. Buna değişen sosyo kültürel yapılar ve bunun sonucunda artan ve değişen beklentiler de eklendiğinde kentsel alanların tasarımının sürekliliğini sağlamak imkansız bir hal almaktadır. Tüm bu etkenlere rağmen plancılarının planlama süreçlerinde bahsedilen değişkenleri gözönünde bulundurması ve bu değişkenlerle mekanın etkileşimi sonucu nasıl bir değişimin yaşanabileceğini hesap ederek tasarım yapması gerekmektedir.

Planların hazırlanması sürecinde öngörülemeyen nüfus hareketleri, sosyo ekonomik değişimler, artan sosyal ihtiyaçlar gibi bazı olağan ya da olağan dışı etkenler imar planlarının değiştirilmesini gerektirebilmektedir (Şen, 2000).

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri'ni düzenleyen 26. Maddesinin 1. fıkrasına göre imar planı değişikliği; “ *plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.* ”

Duyguluier (1982)'e göre imar planı değişikliklerinde amaçlar; “ *kişisel yarar, toplumsal yarar, yerel yönetim idaresinin gelirinin artırılması, plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi ve çizim hatalarının düzeltilmesi. olarak sınıflandırılabilir* ” (Duyguluier, 1982).

Gerçekleştirilen plan değişiklikleri ile zararsız olacağı düşünülen küçük ölçekli adımlar atılsa da kamunun yararı göz ardı edildiğinde kentsel dokuyu bozan yaşam kalitesini olumsuz etkileyen daha büyük sorunlar ortaya çıkabilmektedir (Ersoy, 2000).

Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama ve plan değişikliği yetkisi ilgili belediyelere verilmiş olduğundan ülke ölçeğinde 1985 sonrası dönemde gerçekleştirilen plan değişikliklerine ilişkin bir veritabanı bulunmamaktadır. Yerel düzeyde yapılmış bazı münferit çalışmalar bulunsada, konuya ilişkin kapsamlı

araştırmaların olmaması sorunun boyutunun açık olarak kavranabilmesini zorlaştırmaktadır.

3.1. İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Esaslar

3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükteki imar planları üzerinde; “*gerektiğinde ve belirli koşullar oluşması durumunda*” değişiklik yapılabileceğini belirtmektedir.

İmar Kanunu ile plan değişikliklerinin onaylanması işleminin yerel yönetimlere bırakılmış olması ile değişikliğin hangi koşullarda, nasıl bir yol izlenerek yapılacağını *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği* ile ayrıntılı olarak açıklanmış ve yerel yönetimlerin keyfi uygulamalar yapmaları önlenmeye çalışılmıştır.

İmar planı değişikliklerinin ilgili mevzuata uygun olarak yapılması için hukuka, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olması, gerekli yeterliliğe sahip plan müellifleri tarafından hazırlanması ve raporla gerekçelendirilmesi gerekmektedir.

3.1.1. Hukuka uygunluk

İmar planı değişikliklerinde alınacak kararların hukuka uygunluğu; yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönlerinden hukuka uygun olması ile mümkün olacaktır.

Buna göre; İmar planı değişikliklerinde yetkili organ olan Belediye Meclisleri alacağı karar raporlarını hukuka uygun konularla ve sebeplerle gerekçelendirmeli, şekil yönünden usullere uymalı ve idari işlemle umumi ihtiyaçların karşılanması, kamu hizmetlerinin gereğinin yerine getirilmesi ve kamu yararının gerçekteştirilmesi gibi maksatlarla gerçekteştirmiş olması gerekmektedir (Eryaman, 1996).

3.1.2. şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygunluk

Her ölçekteki imar planlarının ve plan değişikliklerinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olması gerekir.

İmar planlarının yapımı sırasında bugünün yanı sıra gelecekte de sağlıklı ve düzenli bir çevre oluşturulması çabası açısından birlikte ele alınarak değerlendirilmesi ve böylece imar planlarının temel amaçlarından biri olan; mekanın yapısına göre

şekillenen ve idare hukukuna göre bütün idari işlemlerin nihai amacı olan kamu yararı ilkesinin gözetilmesi gerekir (URL: 3).

İmar planlarının yapılması ve değişiklikleri sırasında uyulması gereken şehircilik ilkelerini belirleyen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre; “ alt yapı alanları, resmi kurum alanları ile ilgili düzenlemeler ve artan nüfus yoğunluğu karşılığında uygulanacak kurallar ” gibi hususlar şehircilik ilkelerine örnek olarak verilebilir.

Planlama esaslarından ise planlar hiyerarşisine göre en alt kademede 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından başlayarak en üst seviyede 1/100.000 ölçekli bölge ya da ülke planlarına kadar herbir alt ölçekli planın üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanması hususu anlaşılmaktadır (URL:3).

3.1.3. İlan ve itiraz süreleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun " Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması " başlıklı 8. maddesinin (b) bendine göre, “ belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onay tarihinden başlayarak bir ay süre ile ilan edileceği ve bir aylık ilan süresi içinde planlara idari itirazda bulunulabileceği; itiraz halinde, itirazların ve planların belediye meclisince on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanacağı; onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usullere tabi olduğu ” belirtilmektedir.

İmar planlarında yapılacak değişiklik işlemlerinin imar planları kadar önemli olup imar planları için uygulanan yöntemin plan değişikliklerinde de uygulanması gerekmektedir.

Belediye Meclisi tarafından onaylanan plan değişikliği teklifleri 30 günlük ilan süresinin sonrasında imar planı değişikliğinin kişiye 'uygulanmasıyla ilgili işlemin' tebliği tarihinden itibaren, işlem aleyhine veya hem işlem ve hem de 'plan değişikliği' kararının ikisi aleyhine 60 gün içinde dava açılabilir (Eryaman,1996).

3.1.4. Plan müellifinin yeterliliği

Belediye sınırları ile mücavir alan sınırları içinde ve bu alanlar dışında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer kanunlar ile yapılması öngörülen her ölçekteki ve türdeki planlar hazırlanırken ilgili taraflarca uyulması gereken, güvenilir ve uygulanabilir nitelikte düzenlenebilmesi için plânların yapımı işini üstlenecek müelliflerin ehliyet durumları ile ilgili usûl ve esasları düzenlemek amacıyla “Plân Yapımını

Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'' 7.1.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Plân Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine göre, “ *idareler, plânlama işlerinin hazırlanması, ihale edilmesi ve onanmasında bu Yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. İdare tarafından yapılan plânlarda, bu Yönetmelikte belirtilen yeterlilik gruplarına uygun en az bir müellifin, plân yapım sürecinde, plânlama biriminde ve kadrolu olarak İstihdamı şarttır ve Plân müellifleri, aldıkları Yeterlilik Belgesi ile yeterlilik gruplarının daha altındaki gruplarda plânları yapmaya yetkilidir* ” (R.G.: 07.012006 - 26046).

Yerleşme plânının yapımında, yönetmelikte sıralanan alanlara ve nüfus projeksiyonlarına göre bulunan gruplar esas alınmalıdır.

3.1.5. Raporla gerekçelendirilme

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Plan raporlarına ilişkin esasları düzenleyen 9. maddesinin 4. fıkrasına göre; “ *Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur* ” (R.G.: 14.06.2014 – 29030).

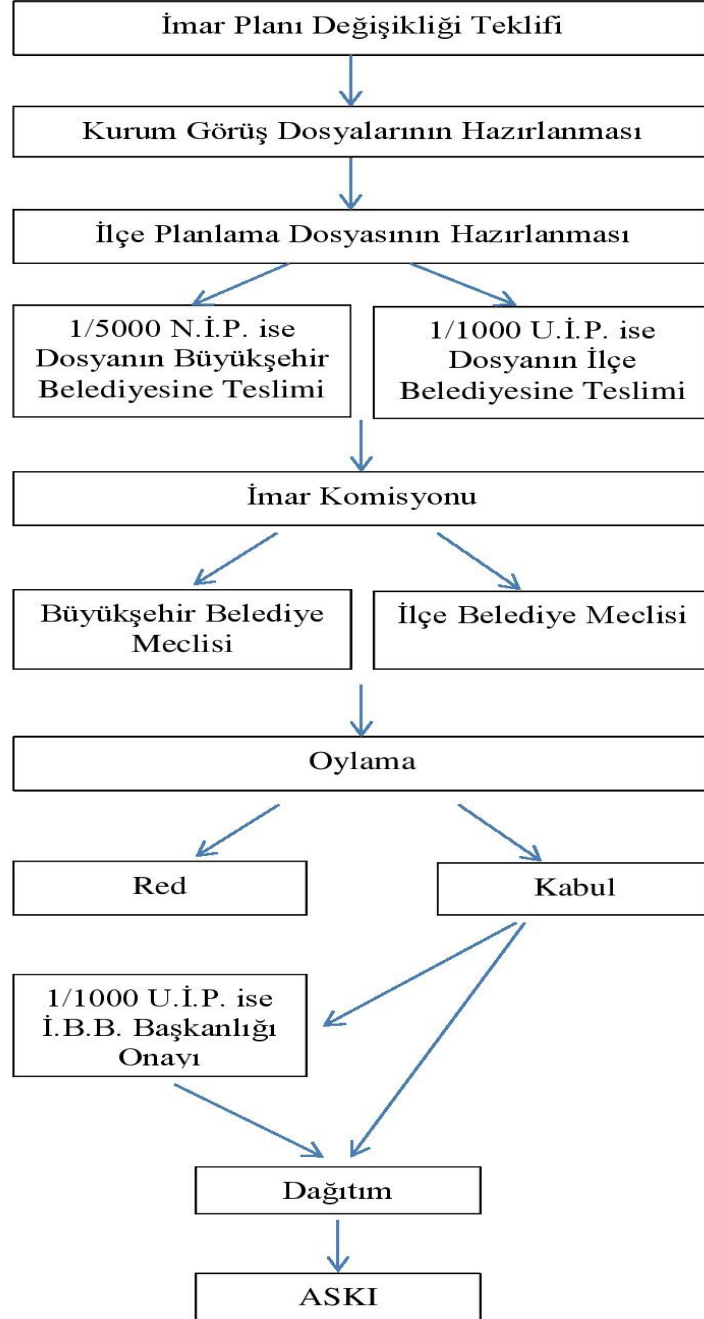
'Plan Raporu' olarak adlandırılan belgeler, her türlü imar planını ayrılmaz parçalarıdır ve plan raporları olmaz ise “ *yer seçimi kararlarının dayandığı demografik, ekonomik ekolojik, kültürel, sosyal, topografik ve tarihsel veriler ile bunlardan hareketle geliştirilen temel planlama kararlarının bilinmesi ve anlaşılması* ” mümkün olamayacağından plan değişikliklerinde belediyelerin yeni planın eki olarak hazırlatacakları ayrıntılı değişiklik raporunda, plan değişikliğini zorunlu kılan sebepler ve değişiklikle ulaşılmak istenilen amaç kapsamlı olarak belirtilmelidir (Tekinbaş, 1991).

3.2. İmar Planı Değişiklik Süreci

İmar planı değişikliklerinde kişiler ve kurum ya da kuruluşlarca hazırlanarak sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları değişiklik teklifleri aynı sürece tabidir ve planlama süreci ile benzerlik gösteren değişiklik sürecinde de ilgili alanla ilgili kurum görüşleri alınarak bilgiler toplanır ve plan değişiklik teklifi dosyası hazırlanır.

Nazım Plan değişiklikleri için Büyükşehir Belediyesinde gelişen süreç Uygulama İmar Planları için benzer şekilde İlçe Belediyesinde gerçekleşir. Değişiklik teklif

dosyaları yasal hazırlık sürecinden sonra belediyelere iletilir. İlgili birimlerin onayından geçen dosya Belediye Başkanı'nın imzasının ardından Belediye Meclisi'ne sunulur. Belediye meclisinde yapılan oylama sonucu teklif kabul edilirse ilgili kurumlara ve birimlere dağıtım yapılarak 1 ay süreyle askıya çıkarılır (bkz. Şekil 3.1).



Şekil 3.1 İmar planı değişiklik süreci (M.P.Y.Y. md. 26 baz alınarak Demir (2009)'dan adapte edilmiştir).

3.3. İmar Planı Değişiklik Konuları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişikliklerini düzenleyen 26. maddesinde bahsi geçen değişiklik türleri; “ *Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler, Yolların Genişletme Daraltma ve Güzergahına Ait Değişiklikler* ” olsa da Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte bunların yanında 4. bir tür olarak “ *Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri* ” de ifade edilmiştir. Konu araştırılırken bu 4 grup başlıkları altında incelenecektir.

3.3.1. Sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler

Kentlerin sosyal ve teknik altyapısına ilişkin plan değişiklik esasları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 2. ve 3. fıkraları ile düzenlenmektedir. Buna göre ilgili maddeler hükümleri gereği; “ *imar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz ve imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz* ” denilmektedir.

Bu tür değişikliklere yönelik zorunluluk halleri oluşuktan sonra ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ve değişikliğin yapıldığı alana eşdeğer bir alan ayrılarak süreç tamamlandıktan sonra değişiklik gerçekleşmiş olur. Ancak yönetmeliğin ilgili maddesinde bahsedilen zorunluluk halleriyle alakalı kesin bilgiler bulunmamaktadır.

Tekinbaş (1991)'a göre; “ *Doğal ve yapay afetler; plan yapımı sırasında kestirilememiş demografik hareketler; ekonomik, sosyal gelişmeler; makro ölçekte alınan kararlar ile kendisine alan ayrılmış sosyal ya da teknik altyapının ortadan kalkması; teknolojik gelişme sonunda söz konusu alt yapıya tahsis edilen alanın küçülmesi gereği; yoğunluğun plan değişikliği ile değiştirilmesi sonucu yönetmelik ekinde belirtilen standartlar doğrultusunda artış yapılması gibi hususlar bu potansiyeli taşıyan muhtemel zorunluluklar olarak belirtilebilir* ” (Tekinbaş, 1991).

3.3.2. Yoğunluğu etkileyen değişiklikler

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 4. bendinde “ *Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır* ” denilmektedir.

İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair bu türden değişiklikler yapılırken; artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılmalı ve yoğunluğun belirlenmesinde bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık formülüne uyulmalıdır.

Yoğunluğu etkileyen türden değişikliklerde ilgili belediye meclisleri kararlarının gerekçelerinde: “ *değişikliği gerektiren olağanüstü nedenler, bu nedenler ile değişiklik arasındaki ilişki, Yönetmeliğin [26.] maddesinin [4. fıkrasında] getirilen koşullara uygunluk belirtilmelidir* ” (Tekinbaş, 1991).

3.3.3. Yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait değişiklikler

Farklı nitelik ve yoğunluklardaki farklı kentsel fonksiyonların kent içindeki dağılımı ve birbirleriyle olan ilişkileri göz önüne alınarak tasarlanan ulaşım sistemlerinin genişliği ve güzergahları, planların uygulanması sırasında ana aksları ve sistemik bütünlüğü bozmadan topografik v.b. nedenlerle değiştirilebilir (Tekinbaş,1991).

Yolların genişletilmesi, daraltılması ya da güzergahının değiştirilmesine ilişkin imar planı değişiklikleri esasları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesinin 6. fıkrası ile düzenlenmiştir. Buna göre; bu türden değişikliklerde “ *devamlılığı olan yollar daraltılamaz, yollar kaydırılırken mülkiyet ve yapılaşma hakları ihlal edilemez, gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz, ilgili kuruluşlardan görüş alınır ve plan alanındaki mevcut ve değişiklik sonrası trafik hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir* ” (R.G.: 14.06.2014 – 29030).

Söz konusu türden değişiklikler yapılırken ilgili belediye meclis kararlarının gerekçelerinde; “ *bu değişikliğin hangi sorunlar nedeniyle yapıldığı ve değişikliğin bu sorunları nasıl gidereceği ve daha önemli olarak yeni sorunlar yaratmayacağı* ” belirtilmelidir (Tekinbaş,1991).

3.3.4. Bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişiklikler

Meri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde bahsedilmeyen sosyal ve teknik altyapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi yönündeki değişiklikler Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği’n 30. maddesi ile düzenlenmişti (R.G.: 02.11.1985 – 18916).

Yönetmeliğin ilgili maddesi; “ *Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler yapılmamasını, yeni belirtilen kullanım ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenmesini* ” istemektedir.

Söz konusu değişikliklerle plan ana kararları etkilenecekse; bunun yerine yeni plan hazırlanması daha doğru olacaktır.

Bunun gibi plan değişiklikleri yapılırken, ilgili belediye meclis kararlarının gerekçelerinde; “ *değişikliğin nedeni ve ulaşılmak istenen amaç, ilgili alanda sosyal ve teknik yapı ile otopark ihtiyaçlarının nasıl karşılandığı, yerleşmenin gelişme yönü ve büyüklüğünün etkilenmemesi için alınan diğer tedbirler, arazi kullanımının fonksiyonel dağılımının değişmemesi için alınan tedbirler* ” belirtilmelidir. (Tekinbaş, 1991).



4. YAPILAŞMA EĞİLİMLERİ

İnsanlara barınma imkanlarının sağlanabilmesi ve buralarda yaşamsal sürecin sürdürülebilir olması, kentlerin bu amaçlara uygun olarak yapılaşmasıyla mümkün olacaktır. Yapılaşmanın karakteri ve her dönem değişen eğilimler, yapılaşma yoğunluğuna ve sosyo mekansal yapısına etki edebilmektedir.

Kentsel mekanlar; sosyo-kültürel, fiziksel, ekonomik, politik ve teknolojik dinamikler gibi bazı değişkenlerin karşılıklı etkileşimi ile şekillenirken, bu mekanlar zamana ve konumuna göre farklılıklar içerse de belli başlı olaylar çerçevesinde genel olarak benzer etkilere maruz kalmışlardır (Şişmanyazıcı, 2009).

Şehirlerde önceki dönemlerde kentleşme ile birlikte gelenekselden moderne doğru gerçekleşen değişim; kentsel bütünleşme ve uyum gibi kavramlarla kent hayatını geleneksel doğal bağları kırarak, bireyi özel çıkarlarının gerektirdiği burjuva toplumuna özgü ilişkilere yöneltmişken; günümüz kentleşmesi bir taraftan doğal bağları güçlendirirken diğer taraftan bir ayrışmayı ve farklılaşmayı beraberinde getirmiş; çoğulculuğun, çeşitliliğin bir arada yaşadığı karmaşık bir yapının ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Yılmaz, 2004).

Hızlı kentleşme ile şehirlerde, *“daha önce birbirlerinden yalıtılan merkez-çevre kültürleri arasındaki fiziksel ve psikolojik mesafe azalmış, ortak mekanları paylaşmaya başlayan merkez ve çevre kültürleri gündelik yaşamın çeşitli tüketim alanlarında birbirini kesmeye; farklı yaşam biçimleri kültürel alanda karşılaşmaya başlamış, piyasa güçlerinin ve bireyci ideolojilerin yaygınlaşması da yeni yaşam tarzlarının gelişmesine zemin hazırlamıştır”* (Robins, 1996).

Yapılaşma eğilimleri planlama yaklaşımları ile kontrol altına alınabilmekte ve formu belirlenebilmektedir. Değişen planlama yaklaşımlarının yapılaşma alanları ve bu alanlardaki yapıların karakterine olan etkileri ve ülkemizdeki tarihsel gelişim süreci ilerleyen bölümlerde ele alınacaktır.

4.1. Planlama Yaklaşımlarının Yapılaşma Alanlarına ve Yapılara Etkileri

Kentleşmenin dinamik etkileri yaşam alanlarında bazı kontrol edilemeyen sonuçlar doğurmuş ve bu sonuçlar şehirlerde yaşam koşullarının yeniden değerlendirilmesi ve buna uygun planlar oluşturulması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Mekarlarda planlama yapılırken öngörülen nüfus yoğunluğu, sosyal donatı alanlarının dağılımı, mekanın silüetine dönük algılama değişimleri gibi etkenler zaman içerisinde planlama karakterini de etkilemiş ve hazırlanan planlar da değiştirilerek güncellenmek durumunda kalmıştır.

Geleceğe dönük hazırlanan planların belirsiz periyodlarla yenilenmesiyle mekarlarda devam eden imar hareketleride etkilenmiş ve her dönemde o dönemin planlama anlayışına uygun yapılaşma karakteristiği oluşmuştur. Bunun yanında planların değiştirilmesiyle fonksiyon alanlarının yanında rant alanlarındaki dağılımda o günkü ekonomik ve sosyal koşullara göre farklılık göstermeye başlamış ve mekamların ruhunu etkilemiştir.

4.1.1. Yapılaşma alanlarında yaşanan değişimler

Ülkenin ekonomik yapısıyla doğrudan etkileşim halinde olan inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki yatırım kaygıları mekansal planlar ve bu planların ortaya koyduğu rant alanlarıyla doğrudan ilişkilidir. Her bir yatırımcı iş geliştirme süreçlerinde yatırım alanları belirlerken yapacağı yatırımın ne kadar fizibil olacağı ve pazarın bu yatırıma ne kadar elverişli olduğu gibi bazı kaygılarla arsa geliştirmeye çalışır.

Sarı (2003)'e göre “*Fiziki olarak şehirler, altyapı ve mekânlarla bağlanmış bina yığınları olarak kabul edilebilirken; işlevsel olarak da ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel süreçleri desteklerler ve anlam - sonuç ilişkisine bağlı olarak tartıldığında anlam, fiziksel şehir, sonuç ise işlevsel şehir olacak yani şehrin fiziki yapısı işlevsel katmanları etkileyecektir*” (Sarı, 2003).

Kentsel mekarlarda değişen planlama prensipleri kent içerisindeki yaşam alanlarını doğrudan etkilemektedir. Bu konuda dünya örnekleri incelendiğinde, tarihsel süreçte değişen planlama yaklaşımlarının, yapılaşma alanlarını ve çevresini dönemin koşullarına göre şekillendirdiği görülmektedir. Örneğin; Fernandez-Maldonado (2013)'ün Latin Amerika şehirlerinde yapılan bir çalışmasında; her dönem değişen planlama prensipleri ile mekamların altyapı imkanlarının, sosyal ve demografik

yapısının, bunun yanında yapılaşma alanlarının ve yapılaşma karakterlerinin nasıl değişebileceği ortaya konmuştur. Bu çalışmaya göre 1500’li yıllarda daha sınırlı alanlarda koloniler halinde yaşayan toplulukların bulunduğu mekanlarda, planlama değişimleri ile altyapı imkanlarının artırılması ve sanayileşme sonrası aldığı göçler ile yeni sınıflar oluşmuş, bunun sonrasında büyük ölçekli stratejik planlar; bölgeleri, ortaya çıkan yeni sosyal beklentiler neticesinde şekillendirmiştir (Fernandez-Maldonado, 2013).

Mekanlardaki rant alanları da planlama ya da plan değişiklikleri ile doğrudan etkilenebilir durumdadır. Planların etki ettiği imar alanları yatırımların seyrini değiştirebilir, yeni planların yapılması ya da mevcut planlı alanlarda plan ve plan notu tadilatları ile ülkelerin ya da bölgelerin genel kalkınma seyrinin üzerinde daha küçük ölçekli ve mekanlarda yoğun yapılaşma hareketleri gözlenebilir.

Planlama yaklaşımlarının yanında mevcut planlar üzerindeki bazı değişiklikler de yatırım ilgisini ve karakterini etkilemektedir. İdarelerin belirleyeceği politikalar yatırımcı profilini ve yatırımların boyutunu da değiştirebilmektedir. Ülkemizde bölgesel olarak farklılıklar gösterse de münferit yapılaşmanın etkisiyle büyük oranda küçük ölçekli yatırımlar gerçekleşmektedir. Bunun bir sonucu olarak nicel olarak fazla olsa da nitelik bağlamında zayıf yatırımlar ortaya çıkmaktadır. Bilhassa gayrimenkul sektöründeki bu durum, mekanların silüetini ve insanların yaşam konforlarını etkiler bir hal almıştır. Ancak sektörün ortaya çıkardığı katma değer ve diğer çok sayıda ki sektörle olan etkileşimi, bu konuda idarelerin radikal kararlar alarak adımlar atması önündeki en büyük engeller olarak görülmektedir. Buna rağmen mevcut yatırım ortamını bozmadan ve ekonomiyi olumsuz etkilemeden atılan ve atılacak bazı adımlar bu gidişatı değiştirebilmektedir. Yüksek talep etkisiyle ortaya çıkan büyük yatırım iştahı korunarak daha estetik ve sürdürülebilir yapılaşmanın sağlanması için devlet ve idareler en etkili müdahale araçlarından olan planlama unsurunu kullanabilmektedir. Mekanlardaki yatırımların gidişatı ve yatırımlar ile mevcut yapının ortaya çıkardığı bazı yeni ihtiyaçlarında karşılanabilmesine imkan sağlayan bazı plan revizyonları yapılabilmektedir.

4.1.2. Yapıların karakterinde yaşanan değişimler

Herbir mekanın kendine özgü tarihsel birikimleriyle ortaya çıkan sosyal ve yapısal bir karakteri vardır. Bu karakter mekanlarda geliştirilen gayrimenkul projelerinin estetik yapılarını da şekillendiren beklentiler içermektedir. Ayrıca mekanın bölgesel olarak yatırım avantaj ya da dezavantajları sunabilen konumu da inşa edilen yapıların karakterini etkilemektedir. İşte tüm bu yapısal özellikler mekanlarda imar hareketlerini yönlendirmekte, bunun yanında plan değişiklikleri ile mekanlarda hem yaşayanların hem de yatırımcıların beklentilerini karşılayan imar alanları ve sosyal donatı alanları düzenlenmektedir.

Erkut (1984)'e göre “*İçinde yaşadığımız çevre, bina iç mekânlarından şehir mekânlarına ve kenti çevreleyen doğa parçasına kadar sürekliliği olan bu yapıda kentsel mekânlar; kent duvarları, kent zemini ve doğal çevre elemanlarının tasarlanmış birlikteliği olarak statik (meydanlar) ya da dinamik (sokaklar, yollar) özellikleriyle farklılaşır ve içinde yaşadığı toplumsal grupların barınma, çalışma, eğlence ve ulaşım gibi temel yaşam etkinliklerinin yeniden üretildiği yerler olarak tanımlanır*” (Erkut, 1984).

19. yüzyılda mimarlar öncülüğünde kentleşme ve barınma sorunlarına çözüm olarak geliştirilen modernist modellere kadar, özellikle Avrupa kentlerinde açıkça görülen ve genel olarak kentlerin kimliklerini oluşturan, temel yapısal ögesi çeper blok ya da kentsel avlulu blok olarak adlandırılan ve kentin açık alanlarını da net bir şekilde tanımlayan bir tipoloji oluşturan hakim yapılanma yöntemi; yol-ada-parcel düzeninde bitişik düzen yapılaşmaydı (Bingöl, 2015).

Günümüzde ise özellikle yoğunlukla büyükşehirlerde küçük ticaretin yer aldığı zemin katları, yer yer büro mekanlarına dönüşmüş üst katları ile parsel bazında üretilmiş yapı stoğu artık yerini; hızlı bir şekilde parsel ve hatta ada ölçeğini aşan ve ortak özellikleri arasında kapalı olarak ayrışmayı körükleyici özellikte planlanmaları ile yoğunluk ve yapılaşma değerlerinin planlama ilkeleri açısından kabul edilebilir değerlerin çok üzerinde olan ve yapılaşma tarzı açısından bir kentsel strüktür ve örüntü oluşturma becerisinden yoksun tipolojilerden oluşan büyük ölçekli yapım operasyonlarına bırakmaktadır (Bingöl, 2015).

4.2. Türkiye’de Yapılaşma Eğilimleri

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de şehirlerin plansal gelişimi, ülkenin genel siyasal ve sosyo-ekonomik dönüşüm süreciyle birlikte evrilmiş ve kentleşmeyle birlikte toplumsal hareketler yaşanmış, mekansal planlama ile bu süreçler denetlenmiş ve yönlendirilmiştir (Yılmaz, 2004).

Ülkemizde tarihsel süreçte dönüşen yapılaşma eğilimlerinin izlediği dönemsel değişim seyri ve yine tarihsel süreçte ortaya çıkan ve günümüzde uygulanan yapılaşma modelleri ele alınmalıdır.

4.2.1. Tarihsel gelişim süreci

Cumhuriyet öncesi yakın dönemde dış dünya ile olan etkileşimler ve yeni ticari ilişkilerin ortaya çıkması ile ülkemizde kentsel sorunlar ortaya çıkmış; modernleşme reformları ve kamu-özel ayrımının oluşması ile hemen her alanda olduğu gibi mekânsal yapıda da dönüşümler yaşanmış, bunun sonucunda yeni kentsel kullanımlar; yaşam alanlarında sınıfsal farklılaşmalar ve banliyöleşmeler ortaya çıkmıştır (Turgut, 2004).

Cumhuriyet’in ilk dönemlerinde yasal ve örgütsel tabanda getirilen yenilikler kentleşme ve planlama da değişim sürecini etkilemiş ve bu konular dönemin dinamikleri ile şekillendirilmiş olup 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulmasıyla, planlama yetkisinin merkezde toplanması, merkeziyetçi bir planlama yaklaşımını beraberinde getirmiş; 1965 tarihli 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu az katlı konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine imkân vermiş olsa da 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu yasası ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının yasallaştırılmasına yol açmıştır.

1980 öncesi dönemde anayollara yakın yerlerde kümeler halinde şekillenmeye başlayan gecekondu yerleşimleri zaman içinde ilçeleri oluşturmuş; kent çeperlerinde gecekondulaşma artarken kent merkezlerinde apartmanlaşma hızlanmıştır (Ataöv, Osmay, 2007).

Tekeli (2005)’e göre “1980 sonrası dönemde ulusal ekonomik politikalar, sosyo-ekonomik düzen, yasal düzenlemeler ve yönetim anlayışındaki değişimlerle, bu dönemde metropoliten kentlerin fiziksel yapısı, bundan öncekilerden farklı biçimde, büyük parçalar halinde ve dönüşerek büyüm[üştür]” (Tekeli, 2005).

1982 yılında yürürlüğe giren Anayasa'nın 57. Maddesi ile; 1961 Anayasası'ndan farklı olarak, devletin toplu konut üretimini desteleyeceği hükmü; sonraki yıllarda devletin yapılaşmada kurumsal ve plansal stratejilerini etkilemiştir.

Buna göre 1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu uygulaması başlatılmış ve fonun etkin kullanımı için aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş; 1990 yılında Toplu Konut İdaresi kurumundan Kamu ortaklığı kısmı ayrılarak tek başına daha özerk bir hale getirilen TOKİ; 2001 yılında Toplu Konut Fonu'nun tamamen yürürlükten kaldırılmasıyla, kredi geri ödemeleri, gayrimenkul satışları ve hazine ödeneğini kaynak olarak kullanmaya başlamış ve son olarak 2004 yılında Arsa Ofisi'nin yetkilerini de devralan kurum, hazineye ait arazileri de böylelikle bedelsiz olarak devralarak konut üretiminde kamu sektöründe tam yetkili hale gelmiştir (Özsoy, 2011).

TOKİ, 1987 yılından beri kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konutlar yaptırarak, bu konutlara uzun vadeli krediler vererek satışa sunmaktadır. TOKİ'nin konut üretim modelleri şunlardır:

- Alt ve orta gelir gruplarına TOKİ arsaları üzerinde konut üretim projeleri,
- Kentsel dönüşüm projeleri (gecekondu dönüşüm projeleri),
- Sosyal konut projelerine kaynak oluşturma amaçlı projeler ve arsa üretimi (Özsoy, 2011).

TOKİ'nin büyük kentlerdeki değerli arazileri üzerinde prestij projeleri ve sosyal konut projelerine kaynak yaratma modelinde özel sektörle işbirliği halinde konut üretilir ve hisse sahibi şirketle satış gelirleri paylaşılır; böylece kamu elindeki arazilerin örnek ve itibarlı kentsel alanlar olarak projelendirilerek, arazi en karlı bir biçimde değerlendirilmiş ve kamu lehine kaynak elde edilmiş olur (Dülgeroğlu-Yüksel, Pulat-Gökmen, 2009).

İnşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayisinin daha da geliştiği 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları, kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş alt gelir grubu gecekondu mahalleleri ve sağlıklı ruhsatsız yapılaşmaları belediyelerce yenilenen alanlar göze çarpmaktadır.

Diğer taraftan 2000 sonrası dönemde nüfus artışı ve yoğun yapılaşma ile kent merkezinde imara açık alanlar sınır seviyelerine ulaşmış, artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için ana ulaşım akslarına yakın ancak kent merkezine uzak yeni bölgelerde yine TOKİ öncülüğünde yeni yaşam alanları oluşturulmaya başlanmıştır. Özellikle Bahçeşehir, Başakşehir, Halkalı gibi bölgelerde oluşturulan yeni yerleşim

alanları ile kentsel büyüme yönlendirilmiştir. Hem bu bölgelerdeki büyük toplu konut alanları, hem de kentsel yenileme alanlarının geleneksel mimari dokudan uzak yapısı, kentin makro formunda farklılaşmalara yol açmıştır.

4.2.2. Yapılaşma modelleri

Kentsel yapı, topografya, nüfus yoğunluğu ve tarihsel geriplan gibi her dönem değişen etkenler çerçevesinde şekillenen mekanların yapılaşma karakteri ve yapılaşma modelleri mülkiyet haklarının korunmasında ve planlama yaklaşımlarının genel formunun belirlenmesinde belirleyici olmuşlardır. Değişen sosyo kültürel ve ekonomik yapı neticesinde ortaya çıkan sosyo mekansal ayrışma, yapılaşma alanlarının ve bu alanlardaki yapılaşma sistemlerinin yeniden ele alınmasını gerektirmiştir.

İstanbul'da Cumhuriyet öncesi dönemde tarihi kent merkezinde, müstakil tek ya da iki katlı, bitişik ya da ayırık ve bahçeli nizam yapılardan oluşan yapılaşma sistemi, Cumhuriyet'in ilk dönemlerinden sonra artan nüfus ve değişen ekonomik koşullarla artan kentleşme hareketleri neticesinde, tarihi kent merkezinin dışına taşan alanlarda yapılaşmayı arttırmıştır. Bu alanlarda öncelikle gecekondulaşmayla başlayan yapılaşma, sonrasında 3-4 katlı apartmanlara ve bu apartmanların oluşturduğu mahallelere dönüşmüştür. Bu yapılaşma yaklaşımında, kadastronun mevcut mülkiyet alanlarını da dikkate alarak yapmış olduğu parselasyona bağlı olarak, tekil ve yine bitişik ya da ayırık nizamda **parsel bazlı yapılaşma** ön plana çıkmıştır.

1980 sonrası dönemde daha önce bahsedilen sosyal donatı kapasitesi yüksek yapılar elde edebilmek için parselasyona bağlı mülkiyet hakları da dikkate alınarak imar adalarındaki parsellerin tevhid edilip toplulaştırılarak ağırlıklı olarak yüksek katlı ve park, bahçe, otopark, gibi sosyal imkanları arttırılmış **ada bazlı yapılaşma** ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle büyük ölçekli kentsel dönüşüm alanlarında sağladığı imar avantajlarıyla bu modelde yapılaşmanın daha yaygın olduğu görülmektedir. Ayrıca büyük ölçekli toplu konut alanları ya da şehrin merkezine yakın ama şehirle iç içe olmayan ve daha çok şehrin ormanlarına ve sahil bölgelerine yakın müstakil düzende yapılaşmalar da incelenmesi gereken diğer yapılaşma modelleridir.



5. ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ : KAĞITHANE

Bu çalışma kapsamında belirlenen bölgede yapılan analiz çalışması ile planlama yaklaşımının etkileri, ortaya çıkan yeni durumlar ve idarenin bunlara karşı geliştirdiği çözüm yöntemleri, gayrimenkul sektöründe yıllarca devam eden küçük ölçekli parsel bazlı münferit yapılaşmanın tasfiye süreci ve bunun yerine daha büyük ölçekli ada bazlı yapılaşma sisteminin ikamesi, bununla sağlanan avantajlar ve doğal sonuçları araştırılmış ve irdelenmiş, bunun sonucunda yapılan değerlendirme ile mekanlarda idarelerce izlenmesi gerekli yollar belirlenmiştir.

5.1. Kağıthane'nin Genel Yapısı

İstanbul Avrupa yakasında Eyüp, Şişli ve Beyoğlu ilçelerine komşu konumdaki Kağıthane ilçesi, stratejik konumu, ekolojik doğal yapısı ve jeolojik özellikleri itibariyle her dönemde önemli bir kentsel alan olma özelliğini devam ettirmiştir (Vural, 2016).

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü ve üç katlı tüp geçit gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmakta, ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır.

İlçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmakta olup ilçenin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi ve ilçe belediyesine ait kültür merkezleri bulunmaktadır.



Şekil 5.1 Kağıthane Cendere Vadisi (Irmak, 2011).

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlar oluşturmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaatı açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen hızlı nüfus artışı 2000'lerden sonra yavaşlamıştır. 1955 Nüfus sayımında 3.084 olarak tespit edilen Kağıthane nüfusu 2016 sonu itibariyle 439.625 seviyesine ulaşmıştır (TÜİK, 2016).

Kağıthane'de fabrikaların artmasıyla beraber, yerleşimler yoğun olarak Çağlayan, Çeliktepe ve Sanayi mahallelerinde artmıştır. Kağıthane ilçesi bugün 19 mahalleden ibarettir. Bu mahalleler; Merkez, Hamidiye, Nurtepe, Seyrantepe, Yeşilce, Sultan Selim, Şirintepe, Yahya Kemal, Harmantepe, Gültepe, Telsizler, Ortabayır, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Çağlayan, Hürriyet, Gürsel, Talatpaşa ve Mehmet Akif Ersoy mahalleleridir (bkz. **Şekil 5.2**).

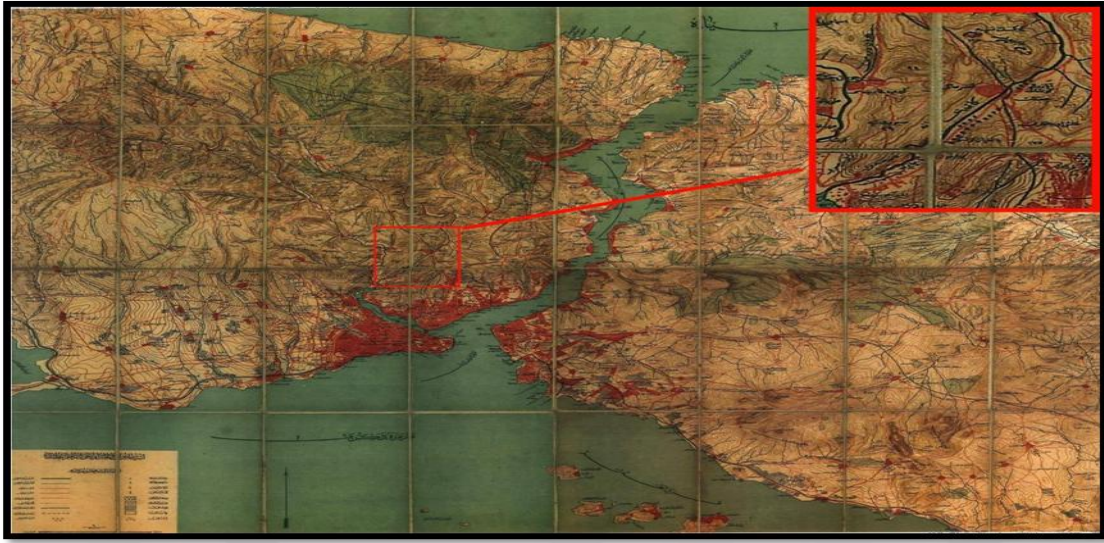


Şekil 5.2 Kağıthane ilçesi mahalleleri (Kağıthane Belediyesi).

5.2. Kağıthane'nin Tarihsel Gelişimi

Kıtaları birbirine bağlayan; Antik Çağ'ın Bizantion, Orta Çağ'ın Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti İstanbul'un fiziki haritasında, en önemli yerlerden biri olan Haliç ve çevresinde deniz sularının vadileri delmesiyle topoğrafik yapı değişmiş ve Cendere Vadisi'ni ikiye bölen ve Haliç'e dökülen Kağıthane Deresi gibi bir çok dere oluşmuştur (Çöl, 2011).

Kağıthane adını dere kenarında bulunan kağıt imalathanelerinden almış olup, her dönemde aynı anlamı taşıyan sırasıyla 'Barbyzes', 'Khartarikos' ve 'Kağıthane' isimleri kullanılmıştır (Vural, 2016).



Şekil 5.3 Tarihi İstanbul Haritası'nda Kağıthane'nin konumu (Dağdelen, 2007).

Antik dönem, Roma, Bizans, Osmanlı gibi dönemlerde kent parçası olarak yeşil alanları ve deresi ile tarihi süreçte Kağıthane; Osmanlı Dönemi'nde saray ve köşkların yapıldığı , saray erkanı ve halkın başlıca sayfiye yeri ve hayvanların otlatıldığı yeri olarak kullanılmış; Cumhuriyet Dönemi'nde ise bölgedeki kasırlar, köşklar ve Osmanlı'nın Hasbahçe'si askeri ve kamu hizmetleri amaçlı kullanılmıştır (Vural, 2016).

1950 itibariyle, köyden kente göçün başlaması ve sanayi tesislerinin dere kenarında gelişmesi ile tarım alanlarının yerlerini fabrikalar almış ve Kağıthane Deresi eski özelliğini tamamen kaybetmiş ve sanayiyle beraber altyapı hazırlanmadan gelen yoğun göç nedeniyle düzensiz kentleşme sonucu gecekondu bölgeleri oluşmuştur (Vural, 2016).

Kağıthane 1955'e kadar Eyüp'e bağlı bir köy iken 1955-1963 arası Şişli'ye bağlı bir köydür. 1 Mart 1963'te Şişli İlçesi Belediyesi'nin bir şubesi olarak kurulan Kağıthane Belediyesi, 1987 tarihinde Şişli'den ayrılmış ve müstakil olarak bir ilçe yapılmıştır (URL: 5).

1990'lar itibariyle başlatılan kapsamlı çalışmalar sonucunda 2000'li yıllardan itibaren başlayan desantralizasyon ile bölge, rant değeri yükselerek çekim noktası

haline gelmiş ve bölgedeki sanayi tesisleri ve gecekonduların yerlerini, toplu konut, alışveriş ve ofis merkezleri almıştır.

Kağıthane'nin gelişimi özellikle 2010 yılı itibariyle Koruma Kurulu'nun Kağıthane için yeniden yapılandırma projesini hayata geçirmesi sonrası daha da hızlanmıştır (Kurt, 2014)

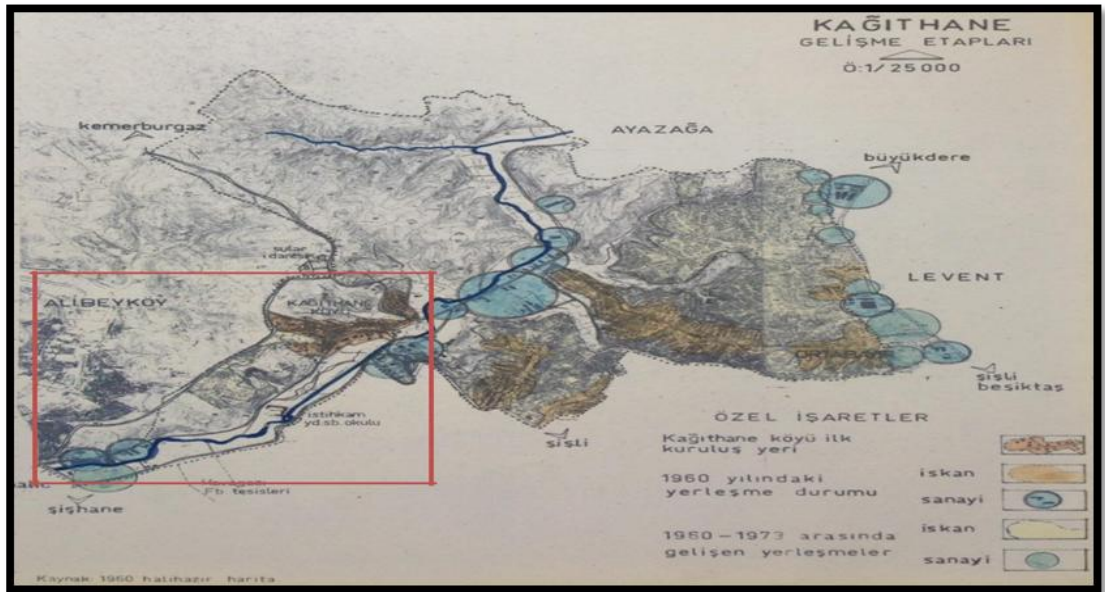
5.3. Kağıthane'de Geçmişten Günümüze Planlama Çalışmaları

İstanbul'un planlı büyümesi amacıyla belediyeye danışman olarak getirilen yabancı uzmanlardan biri de kentin sonraki yıllarda, planlama gelişiminde etkin rolü olan ünlü Fransız kent plancısı Henri Prost'tur (Kuban, 2010).

“ 1950'li yıllara kadar tarım ve hayvancılıkla geçinen bir köy durumundaki Kağıthane, 1937 de Henri Prost'a yaptırılan İstanbul'un ilk nazım planının da yer almasa da, bu plan sanayi alanlarının sur dışında 500 m'lik mesafeden sonra kurulabileceğini belirtmiştir ” (Aslan v.d., 2014).

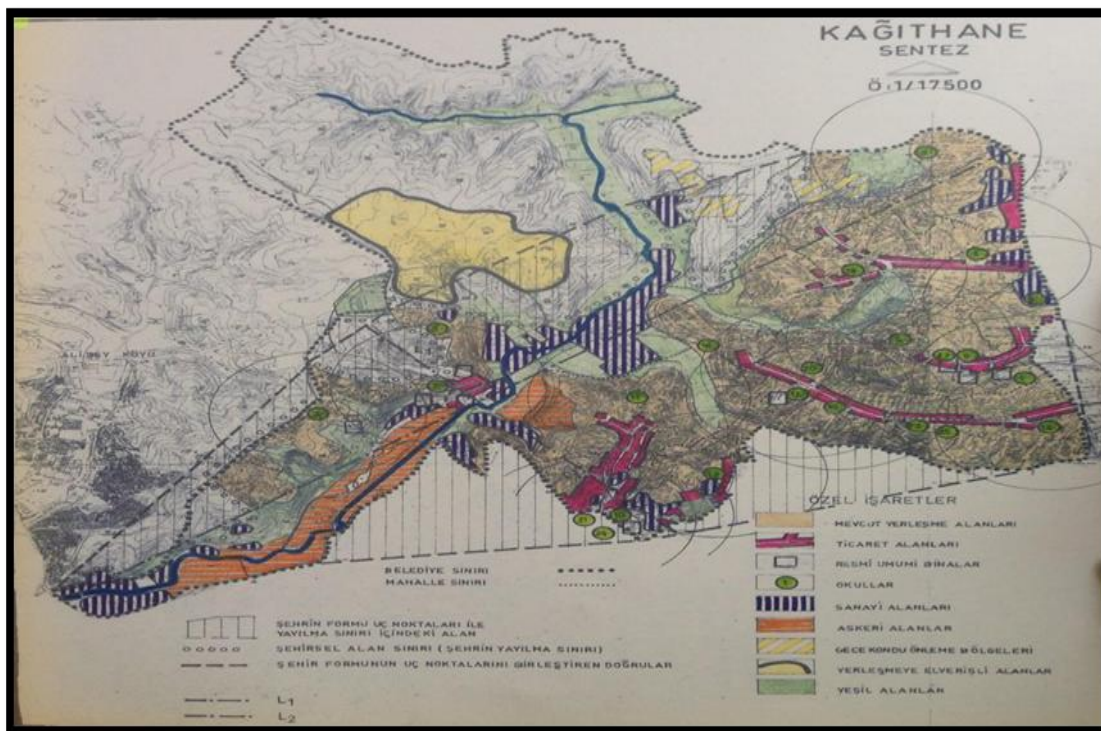
1954 tarihli Beyoğlu Nazım Planı ile Kağıthane; köy statüsündeki alanlarda muhtarlık onayı ile fabrika kurulabilmesi, ucuz arazi ve kent merkezine yakınlığı gibi sebeplerle 1. sınıf sanayileşme alanı olarak belirlenmiştir (Aslan v.d., 2014).

Bölgenin sanayileşmeye başlamasıyla ortaya çıkan arazi spekülörlerinin de etkisiyle Kağıthane plan dışı gelişmeye başlamış ve bölgede Gültepe, Çağlayan, Hürriyet mahalleleri gibi gecekonduların oluşmuştur (Irmak, 2007).



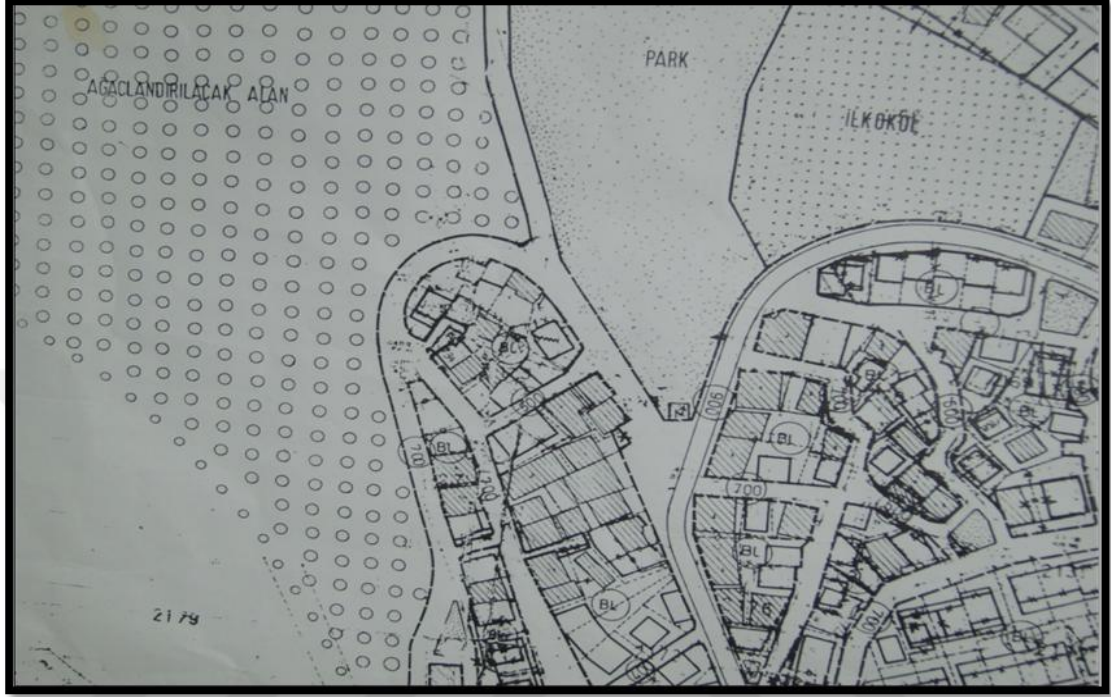
Şekil 5.4 Kağıthane 1960 yılı sanayi alanları (Yetman,1973).

Henry Prost'un planından dolayı olarak etkilenecek sanayileşen Kağıthane'de sanayi tesislerinin oluşturduğu ve doğal yapıyı tehdit eden tehlikenin ancak yaklaşık 35 sene sonra farkedilmesiyle 1971 yılında hazırlanan Büyük İstanbul Nazım Planı'nda yeni sanayi alanları belirlenirken Kağıthane bu alanların dışında tutulmuştur (Aslan v.d., 2014).



Kağıthane'nin 1973 yılı durumunu gösteren haritada belirtilen askeri alanlar, tekrar halkın kullanımına açılması gerekli görülen bölgelerdir (bkz. **Şekil 5.5**).

Bölgenin aldığı göçler, işgal ve gecekondulaşmayı beraberinde getirince, 1986 yılında 2981/3290/3366 sayılı Af Kanunu kapsamında fiili durumu korumaya uygun olarak bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren **İslah İmar Planları** hazırlanarak kabul edilmiştir.



Şekil 5.6 Kağıthane 1/1000 ölçekli ıslah imar planından bir kısım (1986)
(Kaynak:Kağ.Bel.Plan Proje Müd.).

1/1000 ölçekli İslah İmar Planları (bkz. **Şekil 5.6**); bölgenin sağlıklı ve düzenli gelişimini temin edememiş, plan bütünlüğü düşünülmeden yapılan plan değişiklikleri ile şehircilik ilkeleri yönünden geçerliliğini yitirmiş, hiçbir donatı standardı bulunmadığından yetersiz kalmıştır.

Nüfusu hızla artan Kağıthane İlçesinde uzun yıllar İslah İmar Planları yürürlükte kalmış ve artık ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir. Böylelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kaçınılmaz olmuştur.

İslah İmar Planları dikkate alınarak hazırlanan ilki 14.02.1994 ve ikincisi 21.11.2001 tarihinde yapılan Revizyon Nazım İmar planları ile artan nüfusun dengeli dağılımı, bölgenin topografyası, tasfiye edilen sanayi alanlarının fonksiyonlarının tespiti ve mevcut sosyal ve kültürel donatı alanlarının korunarak arttırılması gibi hususlarda gözönünde bulundurulmuştur.

Yine bu planları müteakip 2003, 2005 ve 2006 yıllarında Nazım İmar Planı değişiklikleri ve 2009 yılında Kağıthane Tarihi + Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Alanı Nazım İmar Planları hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

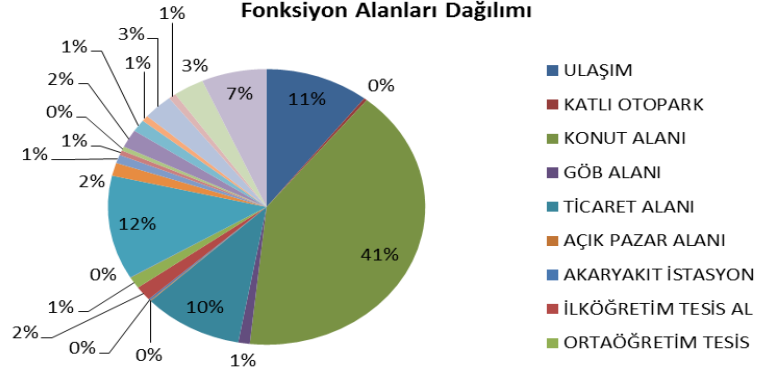
Çizelge 5.1 Revizyon N.İ.P. fonksiyon alanları.

FONKSİYON	ÖNERİ ALAN (HA)	KİŞİ BAŞINA ALAN (M2)	YÖNETMELİK DONATI STN.
ULAŞIM	158.50	3.30	
KATLI OTO PARK	4.87		
KONUT ALANI	612.04	12.70	
GÖB ALANI	17.66	0.40	
TİCARET ALANI	152.50	3.20	
AÇIK PAZAR ALANI	1.47		
AKARYAKIT İSTASYON	2.81		
İLKÖĞRETİM TESİS AL.	25.93	0.60	4.50
ORTAÖĞRETİM TESİS	20.49	0.50	3.00
ANAOKULU TESİS AL.	0.53	0.01	1.00
AÇIK YEŞİL PARK AL.	182.90	3.80	10.00
AÇIK KAPALI SPOR AL.	22.82	0.50	
KÜLTÜREL TESİS AL.	14.88	0.30	2.50
SOSYAL KÜLTÜREL T.	8.40	0.20	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	7.36	0.20	4.00
RESMİ KURUM ALANI	31.70	0.60	5.00
MEZARLIK ALANI	21.50	0.40	
DİNİ TESİS (CAMİ) AL.	10.38	0.20	0.50
ORMAN+AĞAÇ ALAN	45.45	0.90	
ASKERİ ALAN	11.57		
DERE KORUMA K.	46.86		
KARAYOLLARI K.K.	99.42		
TOPLAM ALAN	1500.00		

Kaynak : Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

Değişikliklerle son şeklini 2006 yılında alan Revizyon Nazım İmar Planı ile önerilen fonksiyon alanları incelendiğinde, bu alanların kişi başına düşen miktarlarının yönetmelik standartlarının altında olduğu görülmektedir. Bu durum özellikle donatı imkanları bakımından ilerleyen süreçte yetersizliklerin ortaya çıkacağını göstermektedir (bkz. **Çizelge 5.1**)

Revizyon Nazım İmar Planı'nın fonksiyon alanları dağılımı incelendiğinde ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanlarının yanında, yeşil alanlar ve ulaşım altyapı yatırım alanlarından oluştuğu görülmektedir (bkz. **Şekil 5.7**)



Şekil 5.7 Revizyon N.İ.P. fonksiyon alanları dağılım oranları
(Kaynak:Kağ.Bel.Plan Proje Müd.).

Kağıthane İlçesi'nde uzun yıllar uygulanan İslah İmar Planları sonrası ortaya çıkan uygulama imar planı ihtiyacının karşılanması amacıyla; 2001 tarihli II. Revizyon Nazım İmar Planı ve onu takip eden değişikliklerin ardından yine bu planlar esas alınarak İlçe ve Büyükşehir belediyesinin koordinasyonuyl, ilçenin bütününde etaplar halinde tamamlanarak onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile Kağıthane güncel planlarına kavuşmuştur.



Şekil 5.8 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etapları
(Kaynak:Kağ.Bel.Plan Proje Müd.).

Kağıthane İlçesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 7 etap halinde tamamlanarak onanmıştır. 1/1000 ölçekli Kağıthane Uygulama İmar Planları, uygulamayı kolaylaştırmak ve hukuki olarak olası bir iptal ya da yürütmenin durdurulması kararında ilçenin tümünün etkilenmesinin önüne geçebilmek amacıyla etaplar halinde hazırlanmıştır. Onay ve askı tarihleri ile birlikte Kağıthane Uygulama İmar Planları tüm etaplarıyla birlikte kronolojik olarak aşağıda sıralanmıştır. (bkz. Çizelge 5.2)

Çizelge 5.2 1/1000 ölçekli U.İ.P. etapları ve onay tarihleri.

PLAN	ONAY TARİHİ	ASKI TARİHİ
Kağıthane 1.Etap 1/1000 U.İ.P.	16.06.2007	09.08.2007-10.09.2007
Kağıthane 2.Etap 1/1000 U.İ.P.	15.12.2006	24.01.2007-26.02.2007
Kağıthane 3.Etap 1/1000 U.İ.P.	31.12.2007	31.01.2008-03.03.2008
Kağıthane 4.Etap 1/1000 U.İ.P.	31.12.2007	31.01.2008-03.03.2008
Kağıthane 5.Etap 1/1000 U.İ.P.	14.02.2009	03.04.2009-04.05.2009
Kağıthane 6.Etap 1/1000 U.İ.P.	21.07.2008	20.08.2008-22.09.2008
Kağıthane 7.Etap 1/1000 U.İ.P.	05.12.2008	02.03.2009-01.04.2009
Sadabad Etkileşim-Geçiş 1/1000 U.İ.P.	20.07.2011	26.08.2011-26.09.2011
Seyrantepe Mah. Batı Kısım 1/1000 U.İ.P.	16.04.2012	25.05.2012-25.06.2012
Cendere Vadisi Kağıthane Alt Bölgesi 1/1000 U.İ.P.	21.01.2013-21.07.2014	27.06.2013-29.07.2013
Sadabad Tarihi + Kentsel Sit Al. 1/1000 Koruma Amaçlı U.İ.P.	30.01.2013	08.03.2013-08.04.2013

Kaynak : Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

5.4. Kağıthane’de 2007-2016 Döneminde İmar Planı Değişiklikleri

Kağıthane ilçesinde 2007 itibariyle başlayan Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve uygulanması süreci; beraberinde plan değişikliklerini de getirmiş, bundan sonraki yıllarda değişen özellikte çok sayıda plan değişikliği gerçekleştirilmiştir. Etaplar halinde 2013 yılına kadar devam eden Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girdiği bu süreçte bir yandan yeni planlar hazırlanırken diğer taraftan mevcut planların uygulanması sonucu ortaya çıkan geribildirimler ve araştırmanın ilerleyen aşamalarında detaylı olarak incelenecek olan sebepler ve amaçlar etkisi altında tadil edilmiş ve yürürlüğe girerek uygulanmıştır. İlçede yapılan plan değişiklikleri ile alakalı ilgili idarede herhangi bir veritabanı bulunmaması araştırma sürecini zorlaştırmış ve yapılması planlanan analiz çalışmasının gerektirdiği verilerin elde edilmesi oldukça karmaşık ve zor bir hal almıştır.

Öncelikle 2007 itibariyle plan değişikliklerine ilişkin yapılmış olan tüm yazışmalar derlenmiş, tamamının tek tek incelenerek plan değişikliklerinin konum ya da bölgesi belirlenmiştir. Ardından yapılan arşiv taramasıyla her bir plan değişikliğinin konusu ve amacı saptanmıştır. Sonrasında tüm bu değişiklikler ilgili mevzuat ile belirlenen ve daha önce açıklanan 4 ana grup başlığı altında toplanmıştır. Son olarak tüm bu veriler analizi yapılmak üzere yıllara göre değişen istatistiksel verilere dönüştürülmüştür (bkz. EK 2 – Çizelge 5.3)

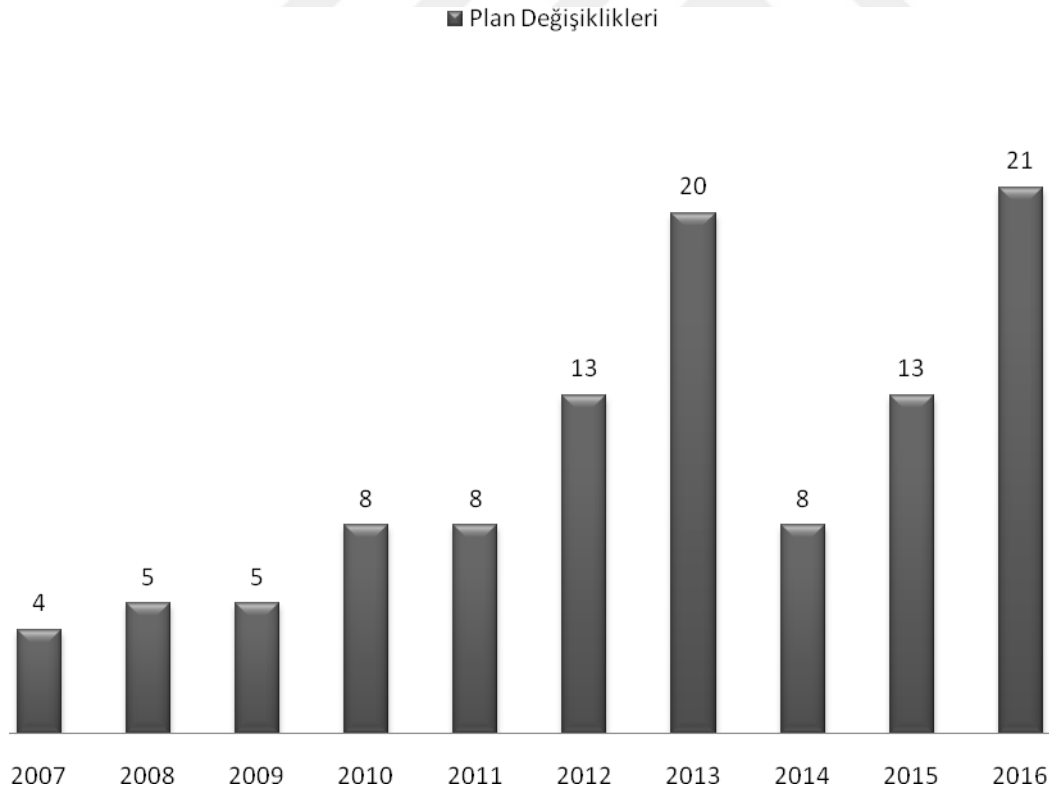
Çizelge 5.3 Kağıthane’de yıllara göre plan değişiklikleri sayıları

	Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler	Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler	Yolların Genişletme, Daraltma ve Güzergâhına Ait Değişiklikler	Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik Değişiklikleri	TOPLAM
2007	2		2		4
2008	2		3		5
2009	1		3	1	5
2010		1	6	1	8
2011	2	1	4	1	8
2012	2	6	4	1	13
2013	12		8		20
2014	8				8
2015	8	1	1	3	13
2016	10	2	6	3	21
TOPLAM	47	11	37	10	105

(EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesiyle başlayan 2007 yılı ve sonrasındaki 10 yıllık süreçte, Kağıthane ilçesinde gerçekleştirilen imar planı değişikliklerinin yıllara göre değişen seyri istatistiksel verilerle birlikte aşağıda grafikler yardımıyla anlatılmaya çalışılmıştır.

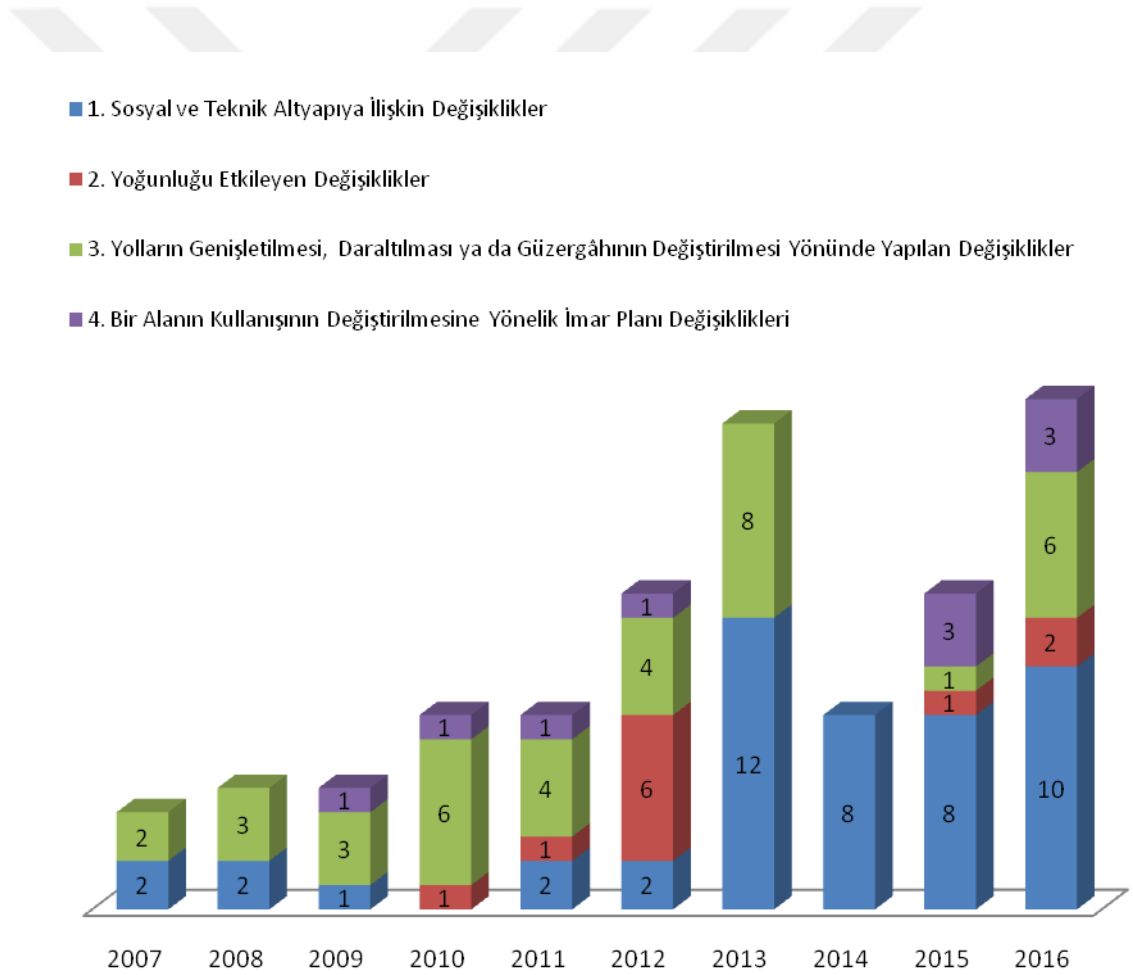
Plan değişiklik sayılarının yıllara göre değişimi (**EK 2** veriler ve **Çizelge 5.3**) incelendiğinde, ilçede 2007 yılından itibaren gerçekleştirilen plan değişiklikleri sayısının 2013 yılına kadar düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir (bkz. **Şekil 5.9**). 2014 yılına gelindiğinde, idare tarafından ‘Zorunlu Olmadıkça Plan Değişikliği yapmama’ politikası benimsenmiş ve bunun gereği olarak o yıl sadece *Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları*’na ilişkin tüm etaplarda plan değişikliği gerçekleştirilmiştir. 2014 sonrası plan değişiklikleri tekrar artış göstermeye başlamış ve 2016 yılı Kağıthane ilçesinde tüm planlama tarihinde en fazla plan değişikliğinin gerçekleştirildiği yıl olmuştur.



Şekil 5.9 Yıllara göre plan değişiklikleri miktarları
(EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Bölgede gerçekleştirilen imar planı değişiklikleri, konjonktürel olarak değişkenlik gösterebilen bazı ihtiyaçlar ve daha sonra detaylı incelemesi yapılacak olan sektörel talepler ve beklentiler etkisiyle, her dönemde farklılık gösteren amaçlarla ve farklı türlerde ve farklı özelliklerde yapılmıştır.

Yıllara göre nitel ve nicel özellikleri farklılık gösteren tüm plan değişiklikleri; literatür taramasıyla belirlenen 4 ana grup başlığı altında toplanmıştır (bkz. EK 2). İmar planlarında yapılan değişikliklerin kendi içinde düzenli bir dağılım izlemediği, bazı faktörlerin etkileri neticesinde türlere göre dönemsel olarak değişkenlik gösterdiği ve belli bazı dönemlerde bazı türlerin farklı sebeplerle yoğunlaşabildiği tespit edilmiştir (bkz. Şekil 5.10).

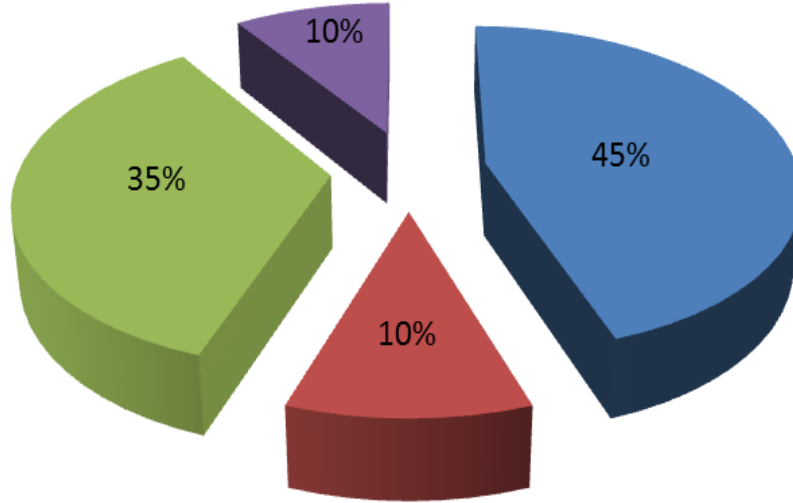


Şekil 5.10 Plan değişikliklerinin türlerine ve yıllara göre değişimi (EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

İmar planı değişikliklerinin tamamı birden incelendiğinde, son 10 yılda planlarda toplam 105 adet değişiklik yapıldığı, dönemsel farklılıkların yanında tüm değişiklikler birlikte değerlendirildiğinde, 4 grupta toplanan değişiklik türlerinin farklı oranlarda gerçekleştiği görülmüştür.

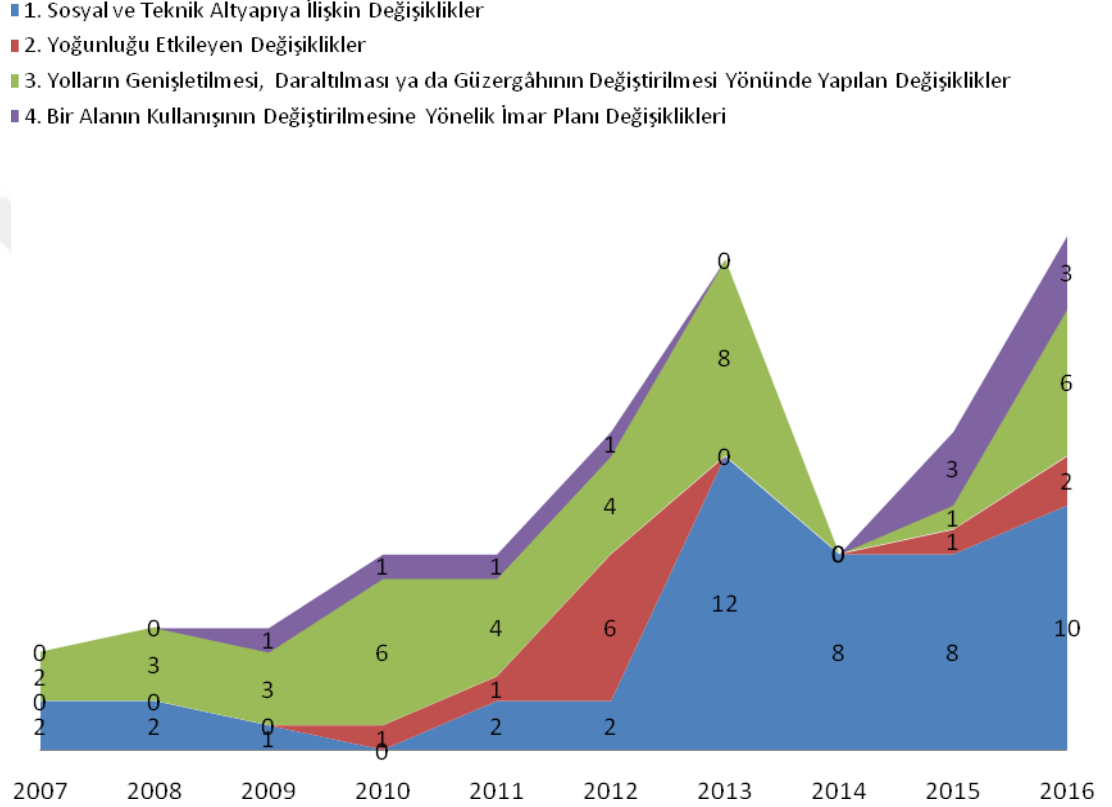
Plan değişikliklerinin türlerine göre toplam gerçekleşme oranları incelenecek olursa (bkz. **Şekil 5.11**); gerçekleşen değişikliklerin yaklaşık %80 lik kısmının 1. Grup olan Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler ile 3. Grup olan Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ya da Güzergahın Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişikliklerden oluştuğu görülecektir. Bunun yanında değişiklik oranı toplam %20 kadar olan 2 gruptan ilki 2.Grup olan Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler ve diğeri 4. Grup olan Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri oransal olarak az olsa da etkisi büyük olan ve araştırmanın ilerleyen safhalarında üzerinde özellikle durulacak değişiklik gruplarıdır.

- 1. Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler
- 2. Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler
- 3. Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ya da Güzergahının Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişiklikler
- 4. Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri



Şekil 5.11 Plan değişiklik gruplarının toplam gerçekleşme oranları (EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

İmar planlarında yapılan değişiklikler, imar faaliyetlerinin yanında insanların gündelik yaşamlarında, çeşitli sebeplerle eksilen konforun yeniden tesisi gibi amaçlar da barındırmaktadır. Bu sebeple ulaşım ağlarının değişen şartlara göre yeniden düzenlenmesi ve ulaşım, erişim kapasitesinin artırılması amacıyla yapılan plan değişikliklerini kapsayan 3.grup plan değişiklikleri Kağıthane ilçesinde belli dönemlerde yoğunluk göstermiştir (bkz. **Şekil 5.12**).

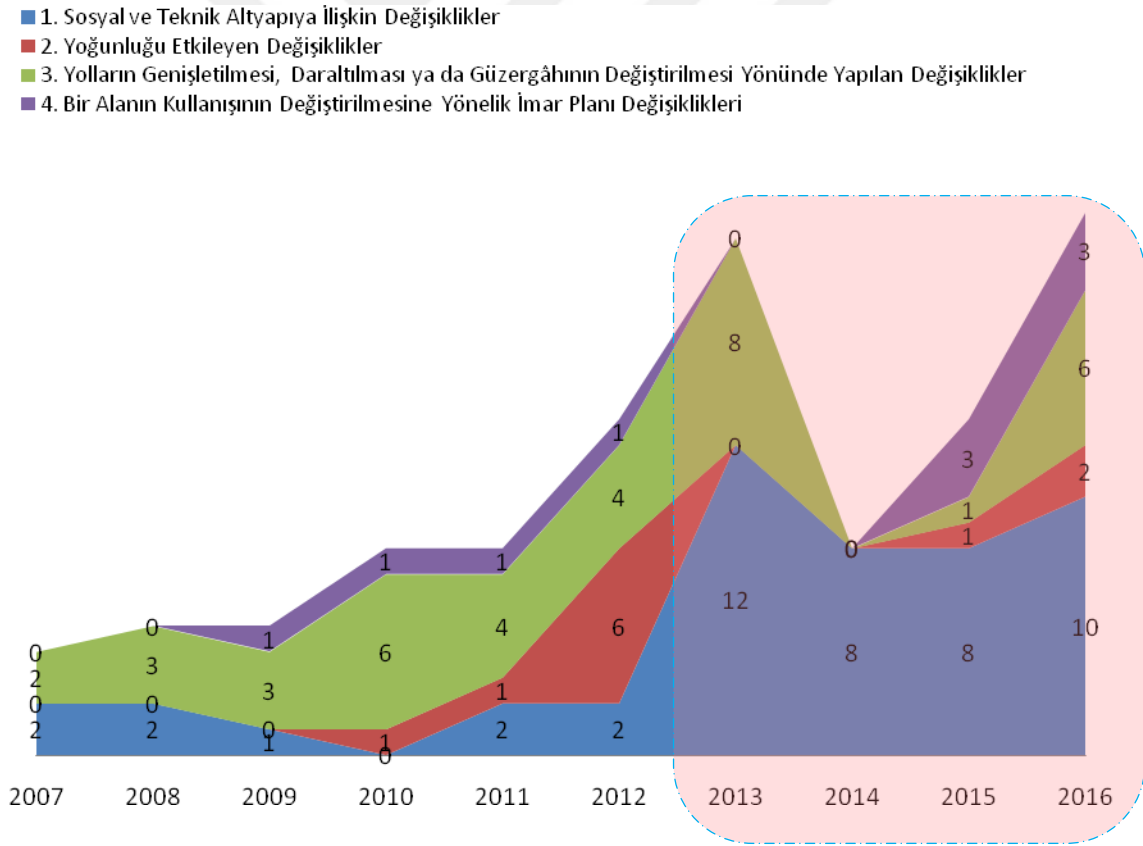


Şekil 5.12 Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı 1
(EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

İlçede 2007 yılında Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesiyle başlayan yoğun yapılaşmanın beraberinde getirdiği ulaşım-erişim sorunlarının çözümü için her yıl belli sayıda plan değişikliği yapılmıştır (bkz. **EK 2**). Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımını gösteren grafik incelendiğinde, tüm plan değişikliklerinin %35 lik kısmını oluşturan Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ya da Güzergahın Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişikliklerden oluşan 3.Grup plan değişikliklerinde 2014 yılı ihmal edilirse yıllara göre diğerlerine nazaran istikrarlı bir dağılım sergilediği görülmektedir (bkz. **Şekil 5.12**).

Öte yandan bilhassa yapılaşma miktarı, nüfus artışı gibi bir çok değişkenle etkileşim halinde olan 2.Grup değişiklikler yani Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler; çok yönlü etki kapasitesiyle diğer plan değişikliklerini de tetiklemektedir. 2012 yılında yapılan ve bu gruptaki değişikliklerin yaklaşık %60'ını oluşturan; ilçedeki tüm plan etaplarında plan notlarına 'R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi' konusunda yapılan değişiklikler sonraki yıllarda hem tüm imar faaliyetlerini hem de diğer plan değişiklik türlerini ciddi anlamda etkilemiştir. İmar faaliyetlerinin de inceleneceği sonraki bölümde bu konu daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Yine yoğun yapılaşma ve artan nüfus etkisiyle oluşan, donatı alanları ve teknik altyapı imkanları yetersizliğini gidermek üzere yapılan plan değişikliklerinin toplandığı 1.Grup değişikliklerin üzerinde detaylı olarak durulması ve bazı hususlara değinilmesi gerekmektedir.



Şekil 5.13 Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı 2 (EK 2 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Kağıthane’de son 10 yıllık dönemde en fazla plan değişikliği konusu 1.Grup olan Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler olmuştur. Toplam plan değişikliklerinin yaklaşık yarısını oluşturan bu grup başlığı altındaki değişikliklerin %80 e tekabül eden büyük kısmı 2013 yılı ve sonrasında gerçekleşmiştir (bkz. **Şekil 5.13**). Yine plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı olarak dağılımı incelendiğinde 2013 ve sonrası gerçekleşen tüm değişikliklerin yaklaşık %60 lık kısmını 1.Grup değişikliklerin oluşturduğu görülmektedir.

Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişikliklerin 2013 ve sonrasında artmasında çeşitli faktörler etkili olmuştur. Özellikle 2013 yılına kadar devam eden yoğun ve parsel bazında yapılaşmanın arttırdığı sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanabilmesi için idarenin yapacağı sosyal donatı yatırımlarının planlar üzerinde düzenlenmesi işlemi bu konuda plan değişikliklerini arttırmıştır. 2013 yılında gerçekleştirilen 1.Grup değişikliklerin büyük çoğunluğunu yapılarda otopark kullanımını düzenleyen ve yeni ruhsatlandırılacak tüm yapılara otopark ihtiyacını mevcut parsel bünyesinde karşılama zorunluluğu getiren plan notu tadili teşkil etmektedir. Bu plan notu değişikliği 2013 yılında gerçekleştirilse de uygulama da çeşitli zorluklarla karşılaşmıştır. Bölgenin topografik yapısının engebeli oluşu, imar parsellerinin küçük alanlara sahip oluşu ve arsa arzının talebi karşılayamaması ve yoğun yatırım talebinin oluşturduğu rekabet ortamının arsa bedellerini yükseltmesi, gerekli otopark alanlarının mevcut parseller bünyesinde sağlanmasını zorlaştırmış, bunun üzerine idare, oluşması muhtemel mağduriyetleri önlemek ve yatırımcıların yeni düzenlemeye adaptasyonunun sağlanabilmesi için bir geçiş süreci oluşturmak amacıyla, söz konusu uygulamayı 2015 yılı sonuna kadar kademeli olarak ertelemiştir.

Otopark sağlama zorunluluğunun yanında, gerçekleştirilen plan notu tadili ile ada bazlı yapılarda çekme mesafeleri de düzenlenmiş ve bu yapılara bağlı donatı alanları ihtiyacı mevcut yapı adaları bünyesinde karşılanır hale gelmiştir. Bununla birlikte geçmiş yıllardaki yoğun yapılaşma sonucu ortaya çıkan donatı açığı da belediye tarafından geliştirilen katlı otopark ve yeşil alan projeleri ile kapatılmaya çalışılmaktadır. 2016 yılı itibariyle otopark yönetmeliğinin katı olarak uygulanmaya başlaması ve ada bazlı yapılara sağlanan imar avantajları, münferit yapıların azalmasına ve ada bazlı yapıların artmasına sebep olmuştur.

Tüm bu düzenlemeler neticesinde 2016 sonrasında sosyal ve teknik altyapıya ilişkin plan değişikliklerinin azalacağı öngörülmektedir.

5.5. Kağıthane’de Yapılaşma Eğilimleri

Kağıthane, kentsel değişim anlamında geçmişten günümüze farklılaşan bir seyir izlemiştir. Mesire alanı olan yapısı zamanla sanayi alanlarına ve bununla birlikte gecekondulaşmaya, günümüzde ise ofis ve ticaret alanlarının yoğunlaştığı bir yapıya dönüşmüştür. İlçe günümüzde; meri imar planlarıyla, bölgenin coğrafi avantajları ve her geçen gün daha da artan ulaşım imkanlarıyla, gayrimenkul yatırımcılarını cezbeder hale gelmiştir. Farklı büyüklükteki çok sayıda firma bölgede projeler geliştirmiş ve imar etmiştir. Yatırımcıların gösterdiği bu yoğun ilgi neticesinde idare tarafından farklı inşaat alanlarına sahip çok sayıda yapı ruhsatı tanzim edilmiştir.

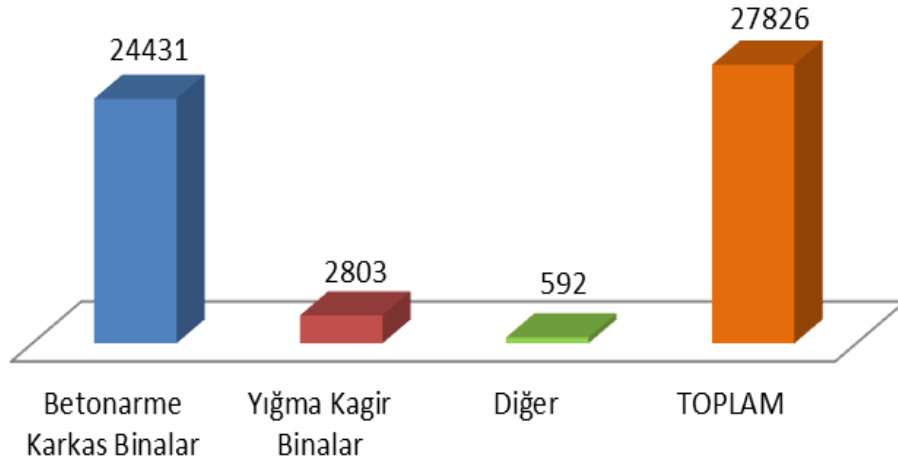
“ 2005 yılında kurulan İMP’nin (İstanbul Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi) başlattığı İstanbul planlama sürecinde, 2009’da onaylanan İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Kağıthane’de mevcut sanayi alanlarının yer değiştirip, ticaret ve hizmet sektörü fonksiyonlarına dönüştürülmesi değerlendirilmiş; dönüşüm sürecinin hız kazanması için, kullanılabilir durumdaki mevcut sanayi binalarının, korunarak fonksiyon değişikliği yapılması ile eğitim, kültür alanlarına dönüşümü desteklenmiş ve yıkılan sanayi alanları zamanla rantı yüksek bir bölge haline gelmiş ve yerlerini zamanla alışveriş merkezi, banka, rezidans, ticari alanlar gibi yapılar doldurmuştur ” (Aslan v.d., 2014).

Gayrimenkul sektöründe yatırımların bölgesel seyrini izlemek adına düzenlenen ruhsatlar ve bunlarla üretilen inşaat alanları önemli veriler olarak değerlendirilebilir. İlk olarak yapı stoğu ve sonrasında ilçenin yapılaşma eğilimlerinin incelenmesinde kullanılmak üzere; Belediyenin kayıt altına aldığı veriler ve Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan bu veriler derlenmiş, bazı konularda yıllar içinde ortaya çıkan değişim rasyoları grafiksel olarak gösterilmiştir (bkz. **EK 1**).

5.5.1. Kağıthane’nin yapı stoğu

Mekanın yapı stoğu; Belediyenin Bilgi İşlem Müdürlüğü kayıtları ile incelendiğinde ilçede günümüzde toplam 27.826 adet yapı bulunduğu ve yapı sınıflarına bakıldığında 24.431 adedinin Betonarme Karkas Yapılardan oluştuğu görülmüştür (bkz. **Şekil 5.14**)

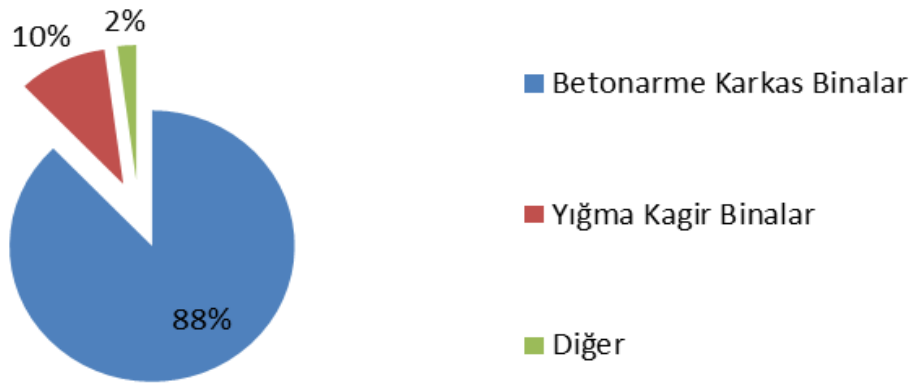
■ Betonarme Karkas Binalar ■ Yığma Kagir Binalar ■ Diğer ■ TOPLAM



Şekil 5.14 Kağıthane’de yapı sınıflarına göre bina sayıları.

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Bilgi İşlem Müdürlüğü

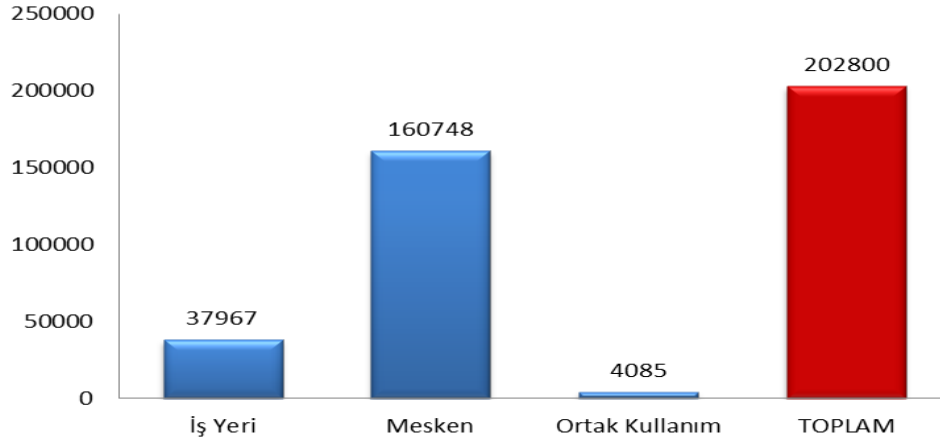
İlçenin yapı stoğu %88 oranında betonarme karkas yapılardan oluşurken kalan binalar ağırlıklı olarak yığma yapılardan oluşmaktadır. Yakın zamanlara kadar bir gecekondü bölgesi olarak bilinen ilçede bugün; tüm yapılar içerisinde gecekondü oranının %2’nin altına düştüğü görülmektedir (bkz. **Şekil 5.15**).



Şekil 5.15 Kağıthane’de binaların yapı sınıflarına göre dağılımı.

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Bilgi İşlem Müdürlüğü

Mekanın tarihsel gelişim süreci, sosyo kültürel özellikleri ve lokasyon durumu; bölgede farklı karakterlerde yapılaşma eğilimlerini beraberinde getirmiştir. Belediyenin Bilgi İşlem Müdürlüğü Kayıtlarına göre ilçede günümüzde 202.800 adet bağımsız bölüm bulunduğu; bunun 160.748 adedinin meskenlerden ve 37.967 adedinin ise ticari fonksiyonlu bağımsız bölümlerden oluştuğu görülmektedir (bkz. **Şekil 5.16**).

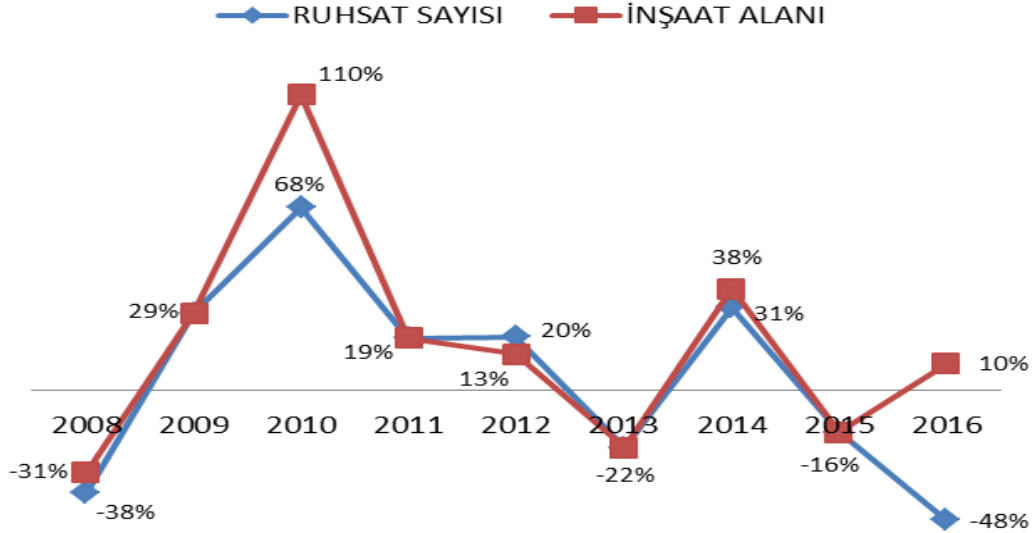


Şekil 5.16 Kağıthane’de türlerine göre bağımsız bölüm sayıları.
Kaynak: Kağıthane Belediyesi Bilgi İşlem Müdürlüğü

5.5.2. Parsel bazlı yapılaşma verileri

EK 1 verilerle hazırlanan; Kağıthane ilçesinde imar edilen yapıların ruhsat ve toplam alan verilerinin yıllar içindeki değişim rasyoları incelendiğinde; ilçede, gayrimenkul sektöründe üretimin; Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesiyle hızla ve artan bir ivmeyle yükseldiği, buna mukabil 2013 ve 2015 yıllarında ülke genelinde gelişen siyasi ve ekonomik belirsizlik ikliminden en fazla etkilenen sektörlerden olması sebebiyle bölgesel olarak ta aynı etkinin gözlemlendiği ve üretimin bu dönemlerde azalan bir seyir izlediği görülmektedir (bkz. **Şekil 5.17**).

Söz konusu rasyolar; TÜİK den elde edilen verilerle oluşturulan; ilçede 2007 ile 2016 yılları arasında ruhsatlandırılan yapıların ve bunların toplam inşaat alanlarının her birinin bir önceki yıla göre değişim oranlarıdır (bkz. **EK 1**).

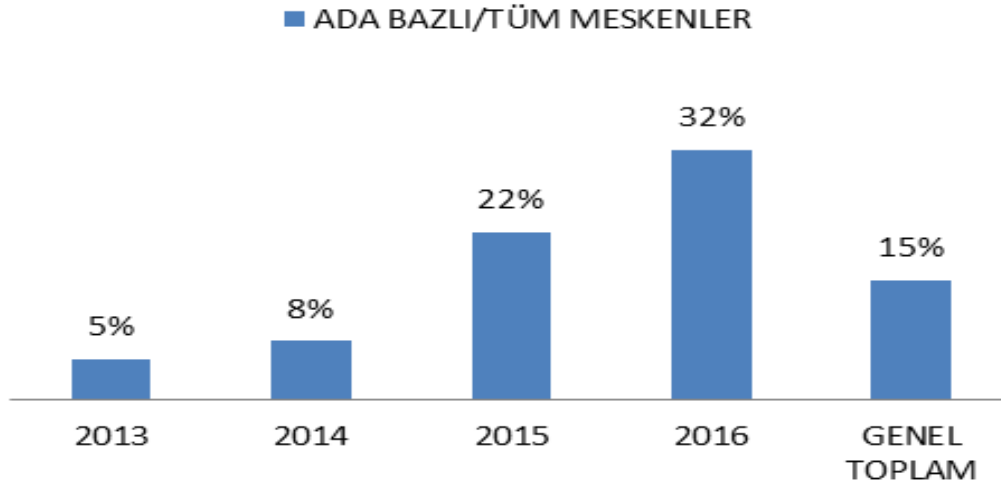


Şekil 5.17 Kağıthane yapı ruhsatı sayıları ve inşaat alanlarının yıllara göre değişimi (EK 1 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Ruhsatlandırılan yapılar ve buna bağlı imar edilen inşaat alanlarının yıllara göre değişim rasyoları birlikte değerlendirildiğinde bu iki değişken arasında doğrusal bir ilişki olduğu çok açıktır. Değişim oranları farklılık arz etse de genel seyir her iki değişken içinden her dönem aynı seyirde olmuştur, bir önceki yıla göre aynı dönemlerde artmış aynı dönemlerde azalma eğilimi göstermişlerdir. Bu durumun tek istisnası olan 2016 yılındaki durumun gerekçesi ise ada bazlı yapılaşma modelinin katı olarak uygulanmaya başlanmış olmasıdır.

5.5.3. Ada bazlı yapılaşma verileri

Yapı ruhsatları ve inşaat alanlarının değişim oranlarının yıllara göre, genel seyrinin aksine 2016 yılında bu iki değişken bir önceki yıla göre birbirinin aksi istikamette bir seyir izlemişlerdir (bkz. **Şekil 5.17**). Tanzim edilen yapı ruhsatlarının sayısı 2015'e göre yarı yarıya azalmış olmasına rağmen toplam inşaat alanı %10 artış göstermiştir. Bu durumun en temel sebebi 2012 ve 2013 yıllarında gerçekleştirilen plan notu tadillerinin, geçiş döneminin ardından 2016 yılında kesin olarak uygulanmaya başlaması ve bunun neticesinde parsel bazlı yapılaşmanın büyük oranda düşmesi ve daha büyük inşaat alanlarına sahip ada bazlı yapıların sayısının artmasıdır (bkz. **Şekil 5.18**).



Şekil 5.18 Üretilen tüm meskenler içerisinde ada bazlı olanların oranları (EK 1 ve EK 3 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

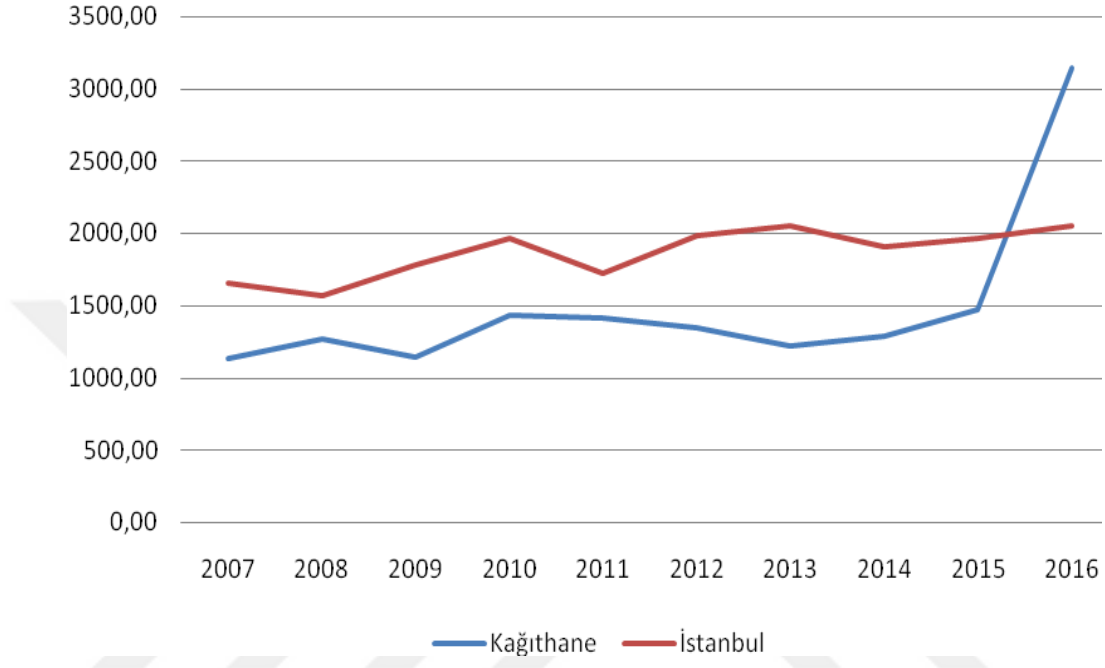
Ada bazlı yapılaşma modelinin ikamesinin 2013 yılında başlamasıyla her yıl belli sayıda bu modelde projeler gerçekleştirilmiştir (bkz. **EK 3**). Model temelde dört tarafı yollarla çevrili imar adalarında maksimum %40 taban alanı kullanımı, kalan kısımların sosyal donatı alanı ve yeşil alan olarak değerlendirilmesi ve maksimum 45,5 metre yüksekliğe sahip yapıların üretilmesini esas almaktadır. Bu modelle geliştirilen projeler ve bu projelerin kaç araçlık otopark imkanlarına sahip olduğu **Çizelge 5.4**'te gösterilmiştir.

Çizelge 5.4 Kağıthane'de yıllara göre ada bazlı ruhsatlar ve otopark sayıları

	MESKEN	OTOPARK
2013	345	324
2014	721	279
2015	1632	1052
2016	1776	1829
TOPLAM	4474	3484

(EK 3 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Ruhsatlandırılan yapı sayısı azalırken üretilen inşaat alanlarının artışının gerekçeli durumu her bir ruhsat başına düşen ortalama inşaat alanı metrajı incelenerek te anlaşılabilir (bkz. Şekil 5.19)



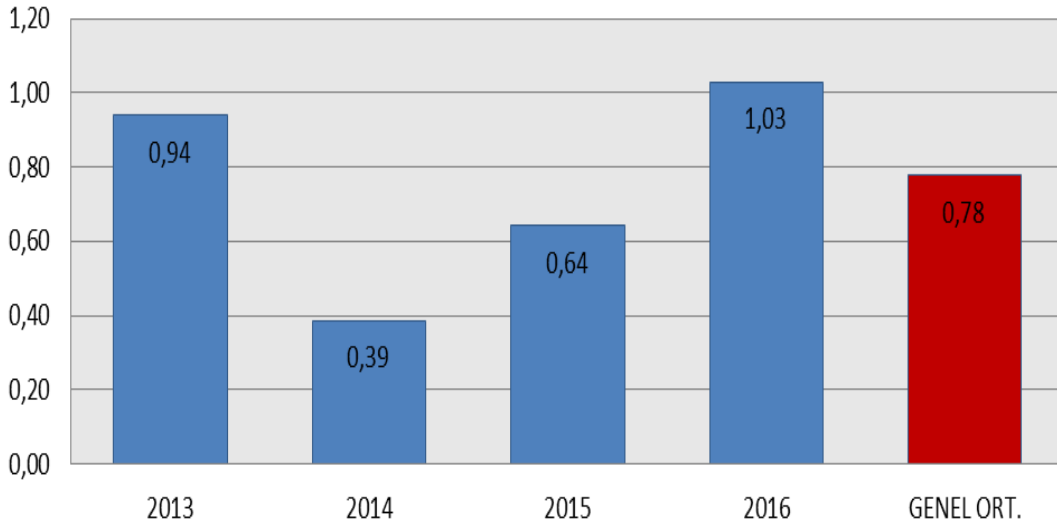
Şekil 5.19 Ortalama inş. alanlarının il ve ilçe bazında yıllara göre değişimi (EK 1 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Kağıthane ilçesinde imar parselleri genel olarak küçük alanlardan oluşmakta, bu durumun bir neticesi olarak ta üretilen yapı sayısı fazla olsa da buna nazaran üretilen inşaat alanı daha az olmaktadır. Bunun sonucunda gayrimenkul sektörünün üretimde nicel performansının yanında ürettiği yapıların nitelik bakımından yetersiz olduğu görülmektedir.

Yüksek sayıda fakat küçük alanlarda gerçekleştirilen imar faaliyetleri bazı doğrudan ve dolaylı olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Küçük alanlara sıkışmış yapı alanları sosyal donatı imkanlarından mahrum kalmakta ve bu ihtiyacın dışardan karşılanması sorumluluğu ilgili idareye düşmektedir. İdareler ise sonradan ortaya çıkan bu ihtiyaçları karşılayabilmek adına; teknik ve sosyal altyapı imkanlarını oluşturmak için mevcut imar planları üzerinde değişiklik işlemleri gerçekleştirmek zorunda kalmaktadır.

Kağıthane’de üretilen yapıların ortalama inşaat alanları incelendiğinde son 10 yıllık süreçte ilçede genel olarak ruhsat başına 1200 m2 ile 1500 m2 arasında değişen alanlar düştüğü görülmektedir. Bu değişken İstanbul geneli tüm ilçelerde üretilen yapıların ortalama inşaat alanlarıyla kıyaslandığında, arada yaklaşık 500 m2 fark olduğu ve bu farkın stabil olarak 2016 yılına kadar devam ettiği belirlenmiştir (bkz. **Şekil 5.19**). Bu durum, Kağıthane’de yapı alanlarının İstanbul geneline göre daha düşük olduğu ve bunun sonucunda mevcut parsellerde karşılanamayan donatı alanlarının karşılanması için diğer ilçelere göre daha fazla sosyal ve teknik altyapı yatırımının gerektiği anlaşılmaktadır.

İlçede 2016 yılında başlayan ada bazlı inşaatların yoğunlukta olduğu imar faaliyetlerinin neticesinde ruhsat başına düşen ortalama inşaat alanları hızla artarak 3000 m2 lerin üzerine çıkmış ve İstanbul ortalamasının da çok üzerinde bir duruma ulaşılmıştır (bkz. **Şekil 5.19**). Üretim miktarı büyük oranda değişmese de bu türden yapıların sosyal ve teknik altyapı imkanlarının yüksek oluşu sonraki yıllarda bu konuda plan değişikliklerinin önüne geçebilecek bir etkidir.



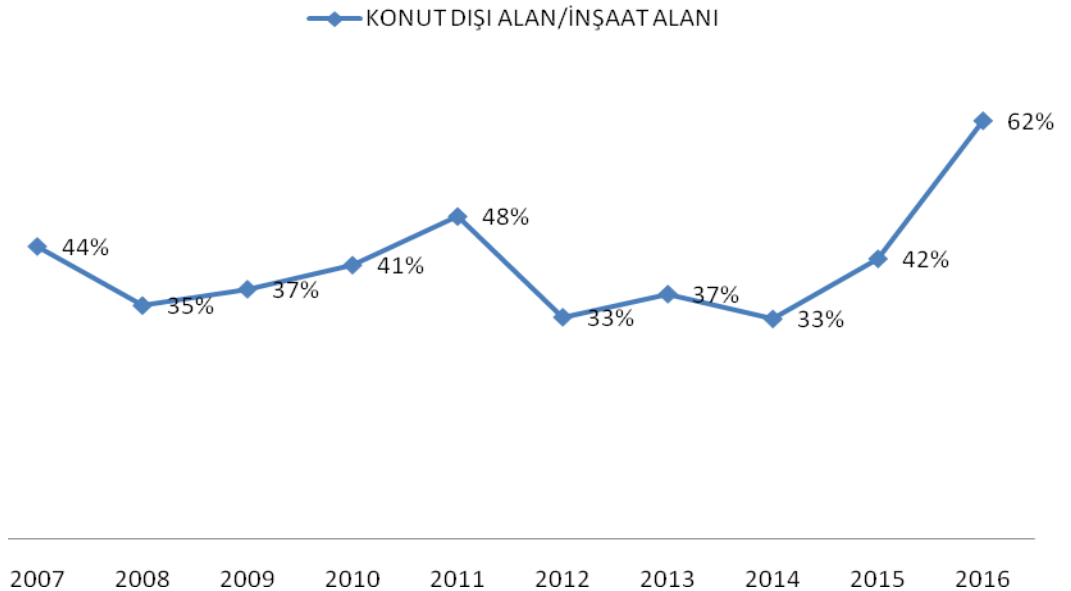
Şekil 5.20 Ada bazlı yapılarda konut başına düşen otopark alanı sayısı (EK 3 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Ada bazlı yapılaşma modelinin parsel bazlı yapılaşmaya göre en belirgin üstünlüğü olan ve en başta gelen sosyal donatı imkanlarından otopark mevcudiyeti, uygulamanın ilk dönemlerinde yetersiz kalmış, bu nedenle otopark imkanları bakımından başta düşünülen düzeyde bir fayda sağlanamamıştır (bkz. **Şekil 5.20**).

Ancak ada bazlı projelerde 2016 yılında ulaşılan üretim miktarı en azından yeni yapıların bu ihtiyaçlarını karşılayacak düzeye ulaşmış ve idarenin kendi yatırımları ile sağlamaya çalıştığı sosyal donatı imkanları bu yapılar sayesinde belli ölçülerde karşılanır duruma gelmiştir.

İmar faaliyetleri sonucu üretilen yapılarda insanların yaşam konforunu çok fazla etkileyen bazı unsurlar bulunmaktadır. Elbette konutların iç geometrisi, tasarımı, konumu, manzarası vb. bu konforu etkileyen önemli etkenlerdir. Ancak bunların yanında mevcut yapı alanı bünyesinde ve çevresinde sağlanan, konut dışındaki sosyal imkanlar da insanların yaşam standartlarını yükselten çok önemli faktörlerdir.

Kağıthane ilçesinde uzun yıllar devam eden küçük ölçekli yapılaşmalar ve bunların doğurduğu olumsuz etkiler neticesinde gerekli altyapı imkanlarını arttırmak üzere yapılan yatırımlar yeterli olamamış, bunun üzerine ilgili idare tarafından bu sorunları çözmek adına imar faaliyetlerinde yapılaşma standartlarına getirilen radikal düzenlemeler ile birlikte 2016 itibariyle ilçede parsel bazlı yapılaşmanın azaltılarak büyük ölçekli dönüşüm alanlarında sosyal ve teknik altyapı imkanları yeterli yapıların üretiminin artırılması sağlanmıştır. Bunun sonucunda inşaat alanlarında sosyal imkanları da gösteren ve ilçede genellikle %35-45 bandında seyreden konut dışı alan oranları ilk kez bu yıl %60'ın üzerine çıkmıştır (bkz. **Şekil 5.21**).



Şekil 5.21 Kağıthane’de inşaat alanları içerisindeki konut dışı alan oranları değişimi (EK 1 veriler baz alınarak düzenlenmiştir).

Kağıthane ilçesinde 2007 yılından başlayarak gelişen süreç yukarıda gerçekleştirilen Örnek Olay İncelemesi ile araştırılmıştır. Bu bağlamda Türkiye İstatistik Kurumu ve Kağıthane Belediyesinin 4 farklı biriminden elde edilen veriler derlenerek analiz edilmiştir. Analizde kullanılan tablolar (Çizelge 5.3 ve 5.4), şekiller (Şekil 5.8’den 5.20’ye tüm şekiller) ve ekler (EK 1-2-3) bu veriler yardımıyla hazırlanmıştır. Bu bağlamda gerçekleştirilen analiz ilgili referanslarla aşağıda özetlenmiştir.

Çizelge 5.5 Analiz özeti

2007 – 2013	2013 sonrası	Referans Tablo / Şekil	Referans Ek
Uygulama İmar Planlarının Yürürlüğe Girmesi		Çizelge 5.1	
Parsel Bazlı Yapılaşma : Ruhsatlandırılan parsel bazlı yapılarla yoğun yapılaşma			EK 1
İmar Planı Değişiklikleri : Ağırlıklı olarak (%51 Oranında) Yolların Genişletme, Daraltma ve Güzergahına İlişkin Değişiklikler	İmar Planı Değişiklikleri : Ağırlıklı olarak (%61 Oranında) Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler	Çizelge 5.2	EK 2
	Plan notu değişikliği : Ada bazlı yapılaşmada imar artışı Parsel bünyesinde otopark sağlama şartı		EK 2
	Hem Parsel Bazlı Hem Ada Bazlı Yapılaşma : Parsel bazlı yapılaşmanın azalması Ada bazlı yapılaşmanın artması		EK 1 EK 3

(Örnek olay incelemesi verileri ve bulguları baz alınarak düzenlenmiştir).

Kağıthane’de 2007 yılında Uygulama İmar Planları etaplar halinde hazırlanmaya başlamış ve bunun devamında çok yoğun bir yapılaşma dönemine girilmiştir. Altyapının henüz hazır olmadığı bu durum karşısında idare ihtiyaçları karşılayabilmek amacıyla plan değişiklikleri gerçekleştirmeye başlamıştır. 2013

yılına kadar hızlı yapılaşmanın tetiklemesiyle ağırlıklı olarak ulaşım amaçlı plan değişiklikleri yapılmışken; 2007 – 2013 arası parsel bazlı yoğun yapılaşmanın sonucunda ortaya çıkan yapı stoğunun karşılayamadığı sosyal donatı ihtiyaçları 2013 sonrası dönemde ağırlıklı olarak sosyal ve teknik altyapıya ilişkin plan değişiklikleri ve yatırımları ile karşılanmaya çalışılmıştır. Bu durum karşısında idare bir taraftan ortaya çıkan ihtiyacı karşılamaya yönelik plan değişiklikleri ve yatırımları yapmaya devam ederken diğer taraftan sosyal donatı imkanlarında sürdürülebilirliği sağlamak; fazla sayıda plan değişikliği yapılmasını ve planların genel formunun bozulmasını önlemek; yüksek maliyetli ancak düşük faydalı yatırımları azaltabilmek amacıyla parsel bazlı yapılaşma modelinden ada bazlı yapılaşma modeline geçiş için plan notu değişiklikleri yapmış; hak mağduriyetleri doğmaması ve vatandaşların ve yatırımcıların adaptasyon sağlayabilmesi için esnek uygulamayla 2013 yılında başladığı sistemde 2016 itibariyle katı uygulamaya geçmiştir. Bunun sonucunda Kağıthane’de 2016 yılında ada bazlı sistemle üretilen konut sayısı tüm konutların yaklaşık %32’sine ulaşmış, bunun yanında her bir ruhsat başına düşen ortalama inşaat alanı ve yapılardaki konut dışı alanlar büyük oranda artmıştır. Bu durum devamlılığı sağlanırsa önümüzdeki yıllarda sosyal ve teknik altyapı imkanlarının yapılar bünyesinde gereken düzeyde sağlanabilmesiyle plan değişikliklerinin azalacağı öngörülebilir.

5.6. Araştırma Bulguları

Kağıthane ilçesinde 2007 itibariyle başlayan Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve uygulanması süreci, ilçenin çeşitli bir çok ulaşım ve altyapı yatırımlarıyla bir cazibe merkezi haline gelmesiyle birleşince bölge çok yoğun yapılaşmaya başlamış ve bunun sonucunda nüfus dağılımı ve bu dağılım için gerekli ulaşım ve donatı imkanlarının düşünülmesiyle oluşturulan Nazım İmar Planları ve buna uygun hazırlanan Uygulama İmar Planlarının yetersiz kalmasıyla çok sayıda plan değişiklik yapmak gerekmiştir (bkz. **Çizelge 5.5**).

Kağıthane’de 2007 ile 2016 yılları arasında sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler, yoğunluğu etkileyen değişiklikler, yolların genişletme daraltma ve güzergahına ait değişiklikler ve bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişikliklerden oluşan 4 farklı plan değişikliği grubunda toplam 105 adet plan

değişikliği yapılmış olup (bkz. **EK 2**), hızlı yapılaşmanın (bkz. **EK 1**) arttırdığı en başta sosyal donatı ve ulaşım ihtiyaçlarının karşılanmasındaki yetersizlikler önlenmeye çalışılmıştır.

Plan değişiklikleri ile Uygulama İmar Planları üzerinde; ulaşım imkanları, sosyal ve teknik altyapı imkanları arttırılmaya çalışılmış ve bunun devamında belediye tarafından bu plan değişikliklerine uygun çok sayıda yeşil alan, yeraltı ve üstü otoparkı, yolların genişletilmesi ya da kullanıma açılması gibi birçok proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır (bkz. **Bölüm 5.8**).

Gerçekleştirilen plan değişikliklerinin yaklaşık %80 lik kısmının bu imkanları sağlamak üzere hayata geçirildiği ve kalan %20 lik kısmın ise idarenin yapılaşma standartlarını da değiştirmek üzere gerçekleştirdiği; yapı irtifaları, çekme mesafeleri, imar artışları, otopark alanı temini gibi değişikliklerden oluştuğu tespit edilmiştir (bkz. **EK 2**)(bkz. **Şekil 5.10** ve **Şekil 5.11**).

Kağıthane’de imar parsellerinin küçük alanlardan oluşuyor olması, mevcut parseller bünyesinde teknik ve sosyal altyapı imkanlarının sağlanamaması sonucunu doğurmuş, bu durumu değiştirmek isteyen ilgili idare, imar planlarında ve plan notlarında gerçekleştirilen değişikliklerle kademeli de olsa parsel bazlı yapılaşma modelinden, sosyal ve teknik altyapı imkanları yeterli düzeyde olan ada bazlı yapılaşma modeline geçişin önünü açmıştır (bkz. **EK 3**).

Ada bazlı yapılaşma modelinin 2013 yılında uygulanmaya başlamasından sonra 2013 ve 2014 yıllarında idarenin ruhsatlandığı projeler incelendiğinde (bkz. **EK 3**) projelerde yeterli donatı imkanlarının bulunmadığı, sonraki yıllarda ise idarenin kararlılığı ile bu projelerde özellikle otopark imkanlarının belirgin düzeyde arttığı görülmüştür (bkz. **Şekil 5.20**).

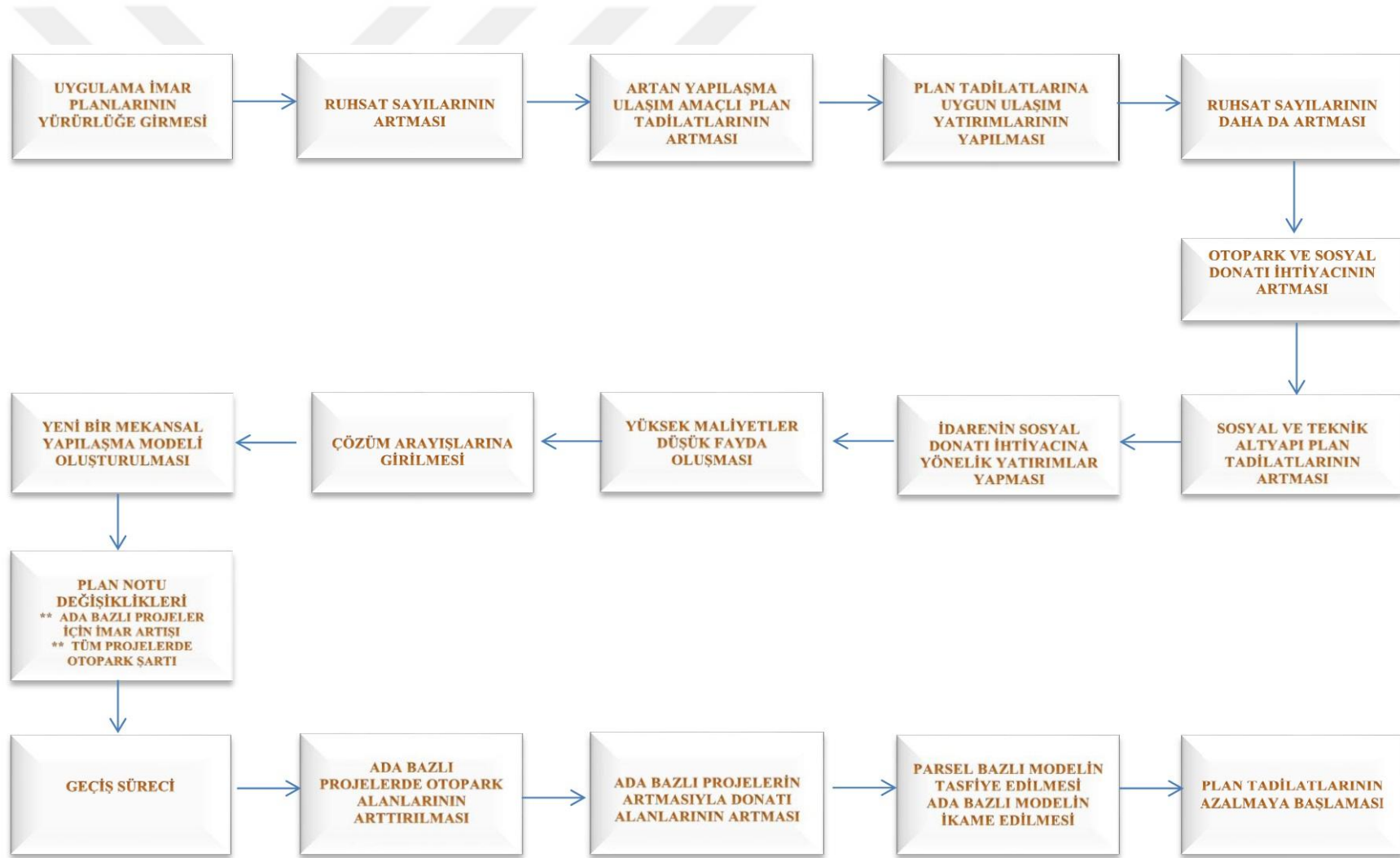
İdare sosyal ve teknik imkanları arttırabilmek için çok sayıda ve büyük bütçelerle yatırımlar yapmış ancak bu yatırımlar maliyet yönünden değerlendirildiğinde gereken katkıyı sağlayamamıştır (bkz. **Bölüm 5.8**). Büyük harcamalarla yeterli sonuç alınamaması sonucunda çözüm arayan idare, donatı imkanlarını arttırabilmek için sorunun ana kaynağı olan yapılaşma modelini değiştirmiş ve ada bazlı yapılaşma modeline geçiş sağlanmıştır (bkz. **Çizelge 5.5**).

Yapılaşma modelinin değişmesi ile üretilen yapı sayısı azalsa da inşaat alanı artmış (bkz. **Şekil 5.17**), daha büyük ölçekli ve donatı imkanları yeterli yapılar ortaya

çıkmiştir. Üretilen nitelikli yapılarla; toplam inşaat alanları içerisindeki sosyal ve teknik altyapı imkanları %60'ların üzerine çıkmış (bkz. **Şekil 5.21**), böylece sonraki yıllarda imar planlarının değişikliklerle genel formunun bozulmasının engellenmesi sağlanmıştır.

Kağıthane'de idarenin plan ve plan notlarındaki değişikliklerle yapılaşma modelini değiştirmek üzere gerçekleştirdiği bu düzenlemeler; bölgede yaşayanların ve yatırımcıların yeni modele adaptasyonunun sağlanabilmesi amacıyla bir geçiş sürecinin sonunda yürürlüğe konulmuştur (bkz **Şekil 5.22**).

Bölgede 2007 yılında Uygulama İmar Planlarının yapılması ile hızlanan yoğun yapılaşmanın etkisiyle artan plan değişiklikleri ve buna bağlı uygulanan yüksek maliyetli yatırımlar; idareyi çözüm arayışına yönlendirmiş, idare çözüm olarak yapılaşma modelini değiştirmeye karar vermiş ve bunun için plan notu değişiklikleri gerçekleştirmiştir. Söz konusu süreç detaylarıyla aşağıdaki şemada gösterilmiştir (bkz. **Şekil 5.22**).



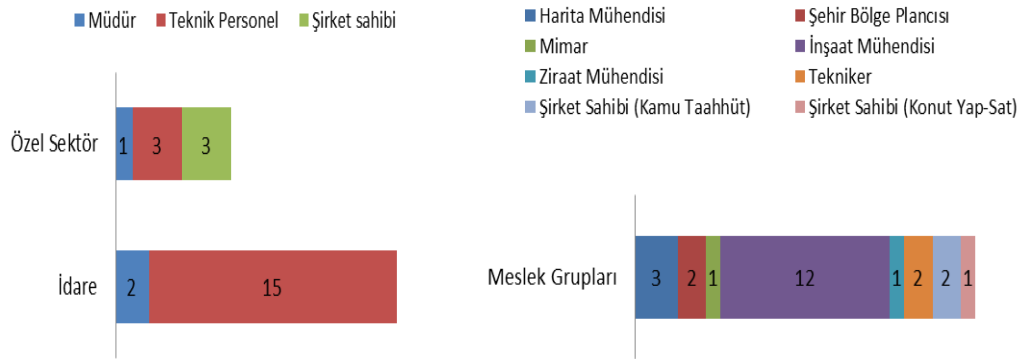
Şekil 5.22 Örnek olay incelemesi ile tespit edilen Kağıthane’deki plan değişikliği süreci (2007-2016).

5.7. Mülakat Bulguları

Araştırmanın; tek yönlü bir bakış açısından ziyade geniş açılı bir anlayışla oluşturulması, farklı fikir ve görüşleri de yansıtabilmesi için mülakatlar yapılmıştır. Mülakatlar esnasında; teknik personelin iş yoğunluğu ve görüş bildirmekteki çekincelerinden kaynaklı gecikmeler ve aksamalar yaşanmıştır.

Mülakat, konunun en geniş alanda irdelenebilmesi için, idarenin farklı birimlerinden ve özel sektörden; konuyla doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkisi olan, farklı meslek gruplarından teknik ve idari personeller ve ek olarak kamu taahhüt işleri ya da gayrimenkul yatırımları bulunan özel sektör temsilcileri ile gerçekleştirilmiştir.

Mülakat; 2'si müdür ve 15'i teknik personel olmak üzere idareden 17 katılımcı ile, 3'ü şirket sahibi ve 1'i müdür olmak üzere inşaat firmalarından 7 katılımcı ile; toplamda 24 kişi ile yapılmıştır. Mesleki dağılımlar bakımından mülakata katılanlar arasında; idare çalışanı 3 Harita Mühendisi, 2 Şehir Plancısı, 1 Ziraat Mühendisi, 1 Mimar, 2 Tekniker; 4'ü özel sektör çalışanı olmak üzere 12 İnşaat Mühendisi, bunların yanında 2'si kamu taahhüt işleri 1'i yap-sat modeliyle konut üreten olmak üzere 3 şirket sahibi (müteahhit) bulunmaktadır (bkz. **Şekil 5.23**)



Şekil 5.23 Mülakat katılımcılarının kamu-özel sektör ve meslek gruplarına göre dağılımı (Mülakat verileri baz alınarak düzenlenmiştir).

Mülakatlar için araştırma konusu plan değişiklikleri ve yapılaşmanın etkileşimi hususlarını irdeleyen ve farklı yönlerden konuya yaklaşılabildiğini amaçlayan 10 soru hazırlanmıştır (bkz. **EK 4**). Hazırlanan 10 sorudan 2'si planlama ve imar planları, 3'ü plan değişiklikleri; 4'ü yapılaşma eğilimleri ve 1'i de plan değişiklikleri

ve yapılaşma ilişkisi hakkındadır. Söz konusu 10 adet kapalı uçlu soruya ek olarak mülakatların seyri boyunca, ek açıklama gerekli olduğunda; açık uçlu sorular ve ek sorular sorulmuştur.

Mülakatlarda sorulan sorulara verilen cevaplar incelendiğinde;

- 1. Soruya göre; mülakat yapılan 24 kişiden 20'si Kağıthane'deki imar planlarının ilçenin genel yapısı ile uyumlu olmadığını düşünmektedir. Buna; mevcut imar planlarının bölgenin topoğrafyasına uymadığı, yeşil alanın yetersiz olduğu ve sosyal donatı imkanlarından çok yatırım alanlarına öncelik verdiği gibi gerekçeler sunmuşlardır.
- 2. Soruya göre; 18 kişi Kağıthane'deki imar planlarının sürdürülebilir olmadığı görüşündedir. İmar planları ve idarenin planlama kapasitesi, donanımı ve tecrübesi genel olarak konunun ilgilileri olan şehir plancıları ve harita mühendisleri tarafından yeterli görülürken, planlama ile ilgilenmeyen katılımcılar tarafından yetersiz bulunmaktadır. Planların sürdürülebilir olmadığını düşünenler buna gerekçe olarak mevcut planların nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğunu ve bu durumun ilerleyen yıllarda altyapıyı daha da yetersiz hale getireceğini ve daha fazla plan değişikliği yapılmasını gerektireceğini öne sürmüşlerdir.
- 3. Soruya göre; 14 kişi imar planı değişikliklerinin mevcut ihtiyaçları karşılayamaması ve sosyal donatı imkanlarının arttırılması amacıyla yapıldığını, kalan 10 kişi ise yapılaşma düzeni ya da sistemi ile alakalı olduğunu belirtmişlerdir. Bu soruya yaklaşımda mesleki farklılıklar ya da idare ve özel şirket çalışanı olma durumu belirleyici olmamıştır.
- 4. Soruya göre; 20 kişi idarelerin plan değişikliklerini yapılaşma modellerini belirlemekte ya da değiştirmekte bir araç olarak kullanabileceği görüşüne katılırken kalan 4 kişi katılmamaktadır. Katılanların bir kısmı plan değişiklikleri ile ada bazlı yapılaşma modeline geçişin sağlanabileceği görüşündedir.
- 5. Soruya göre; katılımcılardan 6'sı plan değişikliklerinin ağırlıklı olarak yoğunluğun arttırılması amacıyla yapıldığını söylerken 7 kişi çoğunlukla fonksiyon değişikliği, sosyal donatı imkanlarının arttırılması ve ulaşım

altyapısının iyileştirilmesi gibi sebepler belirtmişlerdir. Bu soruda kalan 11 kişi konuya ilişkin yorum yapmamayı tercih etmiştir.

- 6. Soruya göre; 8 kişi plan değişikliklerinin fazla olmasını; planların yetersiz oluşu, eksik ya da kusurlu hazırlanması ve mekana uyumsuz olması gibi plansal eksikliklere bağlarken, 8 kişi değişen şartlar sonucu artan ihtiyaçlar ve değişen kentsel yapıya bağlamış, 8 kişi ise konuya yorum getirmemeyi tercih etmiştir.
- 7. Soruya göre; Kağıthane’de yeni üretilen yapıların sosyal donatı imkanları bakımından yeterli olup-olmadığı sorusuna 24 katılımcıdan 22’si olmadığı yönünde olumsuz cevaplar vermiştir. Donatı imkanları bakımından bölgenin durumu değerlendirilirken mesleki yaklaşımların ve bakış açılarının ötesinde, tüm katılımcıların Kağıthane’de donatı alanlarının yetersiz olduğu yönünde ortak zeminde buluşan değerlendirmeleri; konunun tüm toplum üzerinde bir etki oluşturabildiğini göstermiştir.
- 8 Soruya göre; 8 katılımcı ada bazlı yapılaşma modelinin sosyal donatı problemlerini az da olsa çözebilecek bir model olabileceği görüşünde iken, 2 katılımcı tamamen çözebileceğini düşünmektedir. Katılımcılardan 14’ü ise bu modelin sosyal donatı problemlerini çözmekte yeterli olamayacağını; bir kısmı daha pesimist bir yaklaşımla bu model için altyapının yeterli olmadığını ve bu sistemin nüfus yoğunluğunu arttırarak altyapıyı daha da yetersiz hale getireceğini belirtmişlerdir.
- 9. Soruya göre; Kağıthane’de bir ulaşım ve otopark sorunu olup-olmadığı var ise sorunun tek başına idarenin yatırımları ile çözülüp-çözülemeyeceği yoksa bu sorun yapılaşma modeli ile mi çözülebileceği sorusuna 24 katılımcının tamamı bir ulaşım ve altyapı sorunu olduğu; bu sorunun salt idarenin yatırımları ile çözülemeyeceği ve yapılaşma modelinin buna göre düzenlenmesi ve otopark imkanlarının parsel bünyesinde sağlanması gerektiği konusunda görüş belirtmiştir.
- 10. Soruya göre; Kağıthane’nin sosyo-kültürel özellikleri düşünüldüğünde yapılaşmanın nasıl olmasının daha uygun olduğu sorusuna; katılımcılardan 14’ü yatay mimaride ancak sosyal donatı imkanlarını kendi bünyesinde sağlayan türden yapılaşmanın, 2’si blok nizam da eski usul mahalle yapısına

göre yapılaşmanın, 5'i ada bazlı ve yüksek katlı yapılaşmanın daha doğru olacağını savunmuş, kalan 3 kişiden 1'i soruyu cevapsız bırakırken 2'si konudan bağımsız cevaplar vermiştir. Soruya verilen cevaplarda mesleki bakış aıların az da olsa belirleyici olduğu görülmüştür. Buna göre mülakat yapılan plancılar, harita mühendisleri ve mimarların genel yaklaşımı; şehrin silüeti ve kentsel estetik gibi kaygılarla genelde yatay mimaride yapılaşmanın doğru olacağı, inşaat şirketlerinin temsilcilerinin genel yaklaşımı ise sorunun czlebilmesi adına cok katlı ada bazlı yapılaşmanın doğru olacağı yönündedir.

5.8. Kağıthane'de İdarenin Yatırımları

Mekanın sosyal ve teknik altyapısı ve ulaşım imkanları gibi konularda mevcut kapasitesinin arttırılması adına gerçekleştirilen herbir plan değişikliği doğrudan ya da dolaylı olarak ilgili idarenin yatırım politikalarını da etkilemektedir. İdarenin özellikle sosyal ve teknik altyapı ile ulaşım konularında yaptığı herbir plan değişikliği, geliştirdiği yatırım stratejilerini şekillendirmekte; plan değişikliklerinin fiili olarak hayata geçirilmesi için projeler hazırlayıp btcelendirip ihale ederek uygulamasını yaptırmasına sebep olmaktadır.

Plan değişiklikleri ve yapılaşma sistemlerini birbirine bağlayan ve etkileşimini arttıran sosyal ve teknik altyapı konulu plan değişiklikleri yapıldıktan sonra Kağıthane Belediyesi'nin Fen İşleri Müdürlüğü vasıtasıyla bu konuya ilişkin yatırımlarını yaptığı başlıca st yapı projeleri; ilgili projelere ait ihale dosyaları incelenerek aşağıda özetlenmiştir. Buna göre;

Belediyenin 8 farklı mahallede 10 farklı projeyle (Çeliktepe Mah. Katlı Otopark ve Pazar Yeri, Grsel Mahalle Konağı Yeşil Alan Altı Otopark, Grsel Mahallesi Otopark, Hamidiye Mahallesi Kapalı Yüzme Havuzu, Merkez Mahallesi Kültür Merkezi ve Katlı Otopark, Ortabayır Mahalle Konağı ve Otopark, Sanayi Mahallesi Kültür Merkezi ve Yeşil Alan Altı Otopark, Seyrantepe Mahalle Konağı ve Yeşil Alan Altı Otopark, Talatpaşa Mah. Konağı, Otopark ve ocuk Oyun Parkı); kapalı yeraltı ve yerüstü otoparkları, pazar yerleri, yeşil alanlar, cocuk oyun alanları, spor ve kültür merkezleri, mahalle konakları projelendirdiği ve kısmen inşaa ederek tamamladığı ve hizmete giren yatırımları olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen 10 farklı proje için yaklaşık 120-130 milyon TL yatırımın öngörüldüğü ve bu büyüklükte bir bütçeyle yalnızca 1765 araçlık otopark imkanı sağlanabildiği anlaşılmıştır. Bu imkanın büyük kısmının yapıların bünyesinde kullanılacağı da düşünülürse çevreye sağladığı otopark desteğinin çok sınırlı kaldığı görülecektir. Diğer taraftan plan değişikliği ile yapılaşmada ana sistem olarak belirlenen ada bazlı yapılaşma modeli sayesinde son üç yılda ruhsatlandırılan ada bazlı yapılarla 3484 araçlık otopark imkanı sağlanmıştır (bkz. **Tablo 5.3**).

Büyük yatırımlar yapmadan, büyük paralar harcamadan da, planlama yaklaşımları ve gerektiğinde plan değişiklikleri ile o mekanın ihtiyaçlarına ve genel karakterine göre özgün olarak geliştirilen yapılaşma modelleri sayesinde; sosyal ve teknik altyapı imkanlarının arttırılabileceğini ve böylelikle gereksiz harcamaların önüne geçilerek büyük tasarruflar sağlanabileceği görülmektedir.



6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İmar planı değişikliklerinin yapılaşma eğilimlerine etkisinin incelendiği bu araştırmaya ilişkin genel değerlendirme ve sonuçlar aşağıdadır.

6.1. Genel Değerlendirme

Şehirler insanların yaşam standartlarını en üst düzeyde karşılamalı ve temel ihtiyaçların sağlanmasında güvenli ve sürdürülebilir yaşam alanlarına sahip olmalıdır. Değişen ve gelişen şartlarla uyumlu, doğayla ve insanlarla barışık, uzun yıllar formunu koruyabilen ve insanlara bu anlamda güvence sağlayan imar planları şehirleri daha yaşanır kılarlar. İmar planları her dönem gelişen olağan ya da olağan dışı durumlar sebebiyle değiştirilmek, yeniden düzenlenmek durumunda kalabilir.

Şehirlerin imarı; o mekanın tarihsel ve sosyal birikiminin bir sonucu olarak şekillenir ve ona göre kendi karakterini oluşturur. Bu karakter zaman içerisinde farklı formlara dönüşebilir ve sanayileşme ya da yoğun nüfus hareketleri ile mekanların yaşam alanlarında gecekondulaşma gibi olumsuz etkiler ortaya çıkabilir. İdareler yaşam alanlarını, geleceğe dönük nüfus perspektifi ve onların ihtiyaçları çerçevesinde planlar ve bu planlar yardımıyla da yaşam konforunu arttırmayı ve çevrenin mümkün olan en ideal haliyle kullanılmasını amaçlar.

İmar planları, zamanla ortaya çıkan; siyasi ve iktisadi yapıdaki değişimler, sanayileşme ve göç hareketleri ile bunların getirdiği bölgesel yoğun ve hızlı gecekondulaşma gibi gelişmelerle planlama aşamasında standartları belirlerken kullanılan öngörülerin de yetersiz kalması sonucunda değişikliğe uğrayabilir. Bu gibi durumlarda değişen planlar, mekanın yıllara sari yapılaşma karakterini ve yatırımların seyrini etkileyerek farklı ölçeklerde farklı karakterlerde yeni yapıların üretilmesine yol açabilir. Bu durum insanların yaşam alanlarına ve konforuna doğrudan etki ederken ortaya çıkan yeni çevre şartları daha başka plan kusurlarını ortaya çıkararak yeni plan değişikliklerini tetikleyebilmektedir.

6.2. Sonuçlar

Bu tez çalışmasının amacı; İmar planlarında yapılan değişiklikler ve bu değişikliklerin yapılaşma eğilimlerine etkisini araştırmaktır. Bu amaca ulaşmak için uygulanan yöntemler aşağıda özetlenmiştir:

- Konuya ilişkin mevzuat ile yerli ve yabancı kaynaklar incelenmiş, örnek olay incelemesinde analiz yaparken kullanılmak üzere, mevzuat hükümleri çerçevesinde, 4 farklı plan değişikliği grubu belirlenmiştir.
- rnek olay incelemesi için uygun şartları taşıdığı düşünülen bir bölge olarak İstanbul ili, Kağıthane ilçesi seçilmiştir.
- nce söz konusu idare tarafından geriye dönük 10 yıllık süreçte gerçekleştirilen tüm imar planı değişiklikleri arşiv araştırmalarıyla belirlenmiş ve bunlar daha önce tespit edilen plan değişikliği tiplerine göre tasnif edilmiştir.
- Mekanın son 10 yıllık yapılaşma hızı, karakteri ve zellikleri, Türkiye İstatistik Kurumunun verileri yardımıyla belirlenmiş, elde edilen tüm veriler analiz çalışmasına uygun hale getirilmiştir.
- İlçede plan değişiklikleri sonrası başlayan ada bazlı yapılaşmaya ilişkin elde edilen veriler derlenerek istatistiksel analize esas hale getirilmiştir. Ayrıca Bilgi İşlem Müdürlüğü tarafından kayıt altına alınan ilçenin genel yapı stoğu ve bunların nitel ve nicel özellikleri ile ilgili veriler ve mekanın genel yapı karakteri hakkında ön bilgiler sunulmuştur.
- Belediyenin sosyal donatı imkanlarını karşılamak üzere gerçekleştirdiği yatırımlar maliyetleri ve sağladığı donatı imkanları bakımından değerlendirilerek planlama ve plan değişiklikleri ile ilişkisi belirlenmiştir.

Gerçekleştirilen araştırma sonucunda ulaşılan bulgular aşağıda özetlenmiştir:

- Yapılaşma eğilimlerine göre özellikle sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler ve yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ilişkin değişikliklerde artışlar görülmektedir.

- Yapılan analiz çalışması sonucunda plan değişiklikleri ile imar hareketlerinin doğrudan etkileşim halinde olduğu tespit edilmiştir.
- İdarelerin gerçekleştirdiği yoğunluğu etkileyen türden plan değişiklikleri ile yapılaşma modellerini değiştirebildiği ve yapılaşma yoğunluğunu kontrol altına alabildiği; böylece sosyal donatı ihtiyaçlarından kaynaklanan sosyal ve teknik altyapıya ilişkin plan değişikliklerini önleyebildiği gözlemlenmiştir.

Örnek olay incelemesi kapsamında Türkiye İstatistik Kurumu ve Kağıthane Belediyesi'nden elde edilen verilerle gerçekleştirilen analiz çalışması sonucunda ulaşılan bulgulara göre belirlenen tavsiyeler şunlardır:

- Hangi plan değişikliklerinin hangi durumlarda artış gösterdiğinin ve bunları ortaya çıkaran imar hareketlerinin nasıl yönlendirilebileceği tetkik edilmeli,
- Tetkik edilen değişkenlerin seyrinin periyodik olarak takip edilerek proaktif davranılması ve zamanında müdahaleler yapılmalı,
- Yapılaşma modeli oluşturulurken gerektiğinde radikal kararlar alınarak radikal adımlar atılmalı; bunun için de idarenin yetkisinde olan plansal müdahale araçları en etkin haliyle kullanılmalıdır.

Araştırmayı desteklemek amacıyla gerçekleştirilen mülakatlarla elde edilen bulgulara istinaden belirlenen tavsiyeler şunlardır:

- Bölgelerin genel yapısına uygun yapılaşma standartlarının oluşturulması ile nitelikli ve insanların sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilecek şehircilik anlayışına uygun estetik, güvenli barınma alanlarının teşkil edilerek olumsuz çevresel etkileri önleyici kararlar alınması ve bunların hayata geçirilmesi, bunun için de idarelerin, o mekanın tarihsel geri planı, sosyo kültürel ve sosyo ekonomik dinamikleri göz önünde bulundurularak en uygun yapılaşma modelini belirlemesi,
- Plan değişiklikleri ve sosyal ve teknik altyapı yatırımlarına ilişkin genelde olumsuz durumdaki algının etkin halkla ilişkiler yöntemleriyle düzeltilmesi gerekmektedir.

Araştırmacının konuya ilişkin kendi tecrübesi ve gözlemleri ile belirlediği tavsiyeler ise şunlardır:

- Büyük ölçekli planlardan başlayarak plan hiyerarşisi içinde uygulama imar planlarına kadar uyumlu ve öngörülü planların hazırlanması,

- Planlamayı bir çatı altında toplayacak ve tüm süreçleri bir karara bağlayacak bir planlama kanunun hazırlanması,
- Uygulamalar sonucunda ortaya çıkan plan değişiklikleri konusundaki geribildirimlerin yeni planların yapılmasında gözönünde bulundurulması,
- İdareleri plan değişikliği yapmak zorunda bırakan sebeplerin tahlil edilmesi ve buna göre strateji geliştirilmesi,
- Belediyelerin ve diğer devlet kurumlarının içinde bu süreçler için ayrı bir yönetim mekanizmasının bulunması,
- İdarelerin kendi içinde bir otokontrol mekanizması oluşturarak yapmış olduğu faaliyetleri sürekli olarak gözden geçirmesi,
- Bölgesel etkilerin belirlenebilmesi için coğrafi ve topografik farklılıkların göz önünde bulundurularak analizler yapılması,
- Planlara plan değişiklikleri ile müdahale ederken mekanda yaşayanların hukukunun katıyen ihlal edilmemesi,
- Gerçekleştirilen plan değişiklikleri ile yatırımcıların yatırım güvenliğine müdahale edilmemesi,
- Devletin, istatistik kurumunca yayınlanmak üzere, bakanlıkları ve bunların yerel temsilcilikleri vasıtasıyla tüm belediyelerce gerçekleştirilen plan değişikliklerinin bilgilerini oluşturacağı veritabanına aktarması,
- Oluşturulacak veritabanı ve paylaşılacak istatistiksel verilerle bilimsel araştırmalara olanak sağlanması,
- Konu hakkında zamanla zenginleşecek müktesebat yardımıyla sürdürülebilir, etkin politikalar geliştirilmesi ve uygulanması gerekmektedir.

Araştırmanın gerçekleştirilmesi esnasında karşılaşılan kısıtlar şunlardır:

- Araştırma konusu plan değişiklikliklerine ilişkin herhangi bir veritabanı bulunmaması sebebiyle, tüm plan değişikliklerini belirlemek için ilgili müdürlüğün gerçekleştirdiği yazışmalar derlenerek ada-parcel tespiti yapılmış ve sonrasında bunlar arşiv taramasıyla uzun bir sürede tespit edilebilmiştir.
- İdarenin planlama konusunda az sayıda personeli olması ve mülakatlar yapılırken özellikle idare çalışanlarının görüş belirtmekten çekinmeleri ve mevcut iş yoğunluğunun da buna eklenmesiyle mülakatların gerçekleştirilmesinde zorluklar yaşanmıştır.

Tez kapsamında yapılmış olan araştırmanın özellikle konu ile ilgili araştırmacılara ve idarelere faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu araştırmadan idareler; gerçekleştirdikleri plan değişikliklerini nasıl okumaları ve yorumlamaları gerektiğini, plan değişikliklerini ortaya çıkaran sebepleri ve bunlara karşı nasıl bir yaklaşım sergilemeleri gerektiği konusunda yararlanabileceklerdir. Ayrıca bu çalışma; idarelerin sosyal donatı imkanlarını; yapılaşma modellerini değiştirerek nasıl arttırabileceğini ve yapılaşma modelini değiştirirken plan değişikliklerinden nasıl faydalanabileceğini göstermiştir.





KAYNAKLAR

- Akay, A., Kaldırım Akgün F.** (2014). *Türkiye’de Planlamada Dönüşüm Süreci: Çevre ve Koruma mı? Kentleşme ve Yapılaşma mı?*, Amme İdaresi Dergisi, Cilt:47, Sayı:4
- Akkaş Çağlar, Z.** (2016). *Karşılaştırmalı Hukukta İmar Hukukuna Hakim Olan Temel İlkeler*, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı:7
- Akman, K.** (2009). *İstanbul’da Kentsel Farklılaşmalar ve Mekansal Yansımaları*, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 9
- Altın, Y.** (2006). *İstanbul Metropolitan Alanında İmar Planı Değişiklikleri ile İlgili Bir Analiz*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul.
- Aslan, Ş. v.d.** (2014). *Sözlü Tarih Görüşmeleriyle Kağıthane*, haz. Hüseyin Irmak, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.
- Atalık, G.** (1984). *Kent Planlaması Teknikleri*, İTÜ ŞBP, İstanbul.
- Ataöv, A., Osmay S.** (2007). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*, Metu JFA
- Avcı, S.** (2014). *"Mekânsal Planlama, Mekâna Müdahale ve Sonuçları Açısından 2B Alanları: Beykoz İlçesi Örneği"*, İstanbul Ormanlarının Sorunları ve Çözüm Önerileri, Türkiye Ormancılar Derneği Yayını
- Bingöl, Ö.** (2015). *Yapılaşma Düzeni - Kentsel Açık Alan İlişkisi*, [URL 5]
- Benevolo, L.** (1995). *Avrupa Tarihinde Kentler, Avrupa’yı Kurmak*, (Çev. Nur Nirven), AFA Yayınları, İstanbul.
- Booth, P.** (2003). *Planning by Consent The Origins and Nature of British Development Control*, Routledge Taylor and Francis Group, London
- Çöl, N.** (2011). *Galata Kent Dokusu İçerisinde Saliha Sultan Sebil Çeşmesinin Değerlendirilmesi*, Turkish Studies - International Periodical For The Languages, Literature and History of Turkish or Turkic Volume 6/3 Summer 2011, Türkiye.
- Çubuk, M.** (1998). *Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.
- Dağdelen, İ.** (2007). *Alman Mavileri 1913-1914 I. Dünya Savaşı Öncesi İstanbul Haritaları*, İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü Yayınları, Cilt III, İstanbul.
- Demir, A.M.** (2009). *İmar Planı Değişikliklerinin Değerlendirilmesi: Zeytinburnu Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul.

- Denyer-Green.** (1999). *Development and Planing Law*, 3rd edition, Estates Gazette, London
- Duygulu, F.** (1982). *İmar Planlarında Değişiklik Yapılmasıyla İlgili Talepler*, Türkiye 1. Şehircilik kongresi, II. Kitap, Ankara.
- Dülgeroğlu Yüksel, Y., Pulat Gökmen, G.** (2009). *Changing of Mass Housing Production by the Government In Turkey*.
- Erkut, G.** (1984). *Son 25 yılda toplum bilim ve kent planlama*, Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri Bildiriler Kitabı, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Erses, S. M., Mutlu, A., Şenol, P., Sertel, S., Kamiller, T. T.** (1998). *Planlama ve Uygulamada Katılım ve Denetim*, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir'in Kentleşme- Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Önerileri, Kentleşme Raporu, I. Cilt, Haziran, İzmir.
- Ersoy, M.** (2000). *İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, Derleyenler Ersoy, M., Keskinok, Ç., Yargı Yayınevi, Ankara,
- Ersoy, M.** (2007). *Kentsel Planlama Kuramları*, İmge Kitabevi, Ankara
- Ersoy, M.** (2015). *İmar mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu*
- Eryaman, Ş.** (1996). *Belediye Meclisinin İmar Planı Değişikliği Kararları*, İller ve Belediyeler Dergisi
- Fernández-Maldonado, A.M.** (2013). *'Spatial Planning And Housing Policies In The Global South: Evidence From Lima, Peru'*, AESOP-ACSP Joint Congress
- Geray, C.** (1972). *İmar Planlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasal Çerçeve ve Uygulama*, Cem Saral'a Armağan, SBF, Ankara.
- Gök, T.** (1983). *İmar Kararları ve Yargı Denetimi*, ODTÜ, Ankara.
- Günay, T.** (1979). *İmar Planı Değişiklikleri*, ODTÜ, Y.Lisans Tezi.
- Hall, P.** (2002). *Cities of Tomorrow*, (3rd) Oxford, Blackwell
- Hawley, A. H.** (1971). *Urban Society, An Ecological Approach*, The Ronald Press Company, New York.
- Huot, J.L., Thalman, J.P., Valbella D.** (2000). *Kentlerin Doğuşu*, (Çev. Ali Bektaş Girgin), İmge Kitabevi
- Irmak, H. v.d** (2007). *Osmanlı Belgelerinde Kağıthane*, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.
- Irmak, H.** (2011). *Kağıthane Tarih Envanteri*, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul, 1.Basım.
- Juergensmeyer J.C., Roberts T.E.** (2007). *Land Use Planing and Development Regulation Law, Practitioner Treatise Series*, Thomsan West, MN, USA
- Kağıthane Rehberi** (2012). *Kağıthane Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü ile Basın Danışmanlığı*, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.

- Karadavut, E., Sesli, F.A.** (2009). *İmar Planı Değişikliklerinin Plan Bütünlüğüne Etkilerinin İncelenmesi*, TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi
- Kuban, D.** (2010, Aralık). *İstanbul Bir Kent Tarihi: Bizantion, Konstantinopolis, İstanbul*, çev. Zeynep Rona, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- Kuban, D.** (2010, Ekim). *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*, Yem Yayın, İstanbul.
- Kurt, G.** (2014). *Yerinde ve Katılımcı Dönüşüm için Ada Bazlı Uygulamalar: Kağıthane Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, FSM, İstanbul.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**, Resmi Gazete, Tarih: 14/06/2014 Sayı: 29030
- Nelson A.C.** (1992). *Elements of Effective State Land-Use Planning Policy*, *Journal of Urban Planning. Development*, American Society of Civil Engineers
- OECD**, (2010). *Regional Development Policies in OECD Countries*
- Özden, P.P., Kubat, A.S.** (2003). Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İTÜ Dergisi, Cilt:2, Sayı:1
- Özsoy A.** (2011). *Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi-Bir Değerlendirme*, Eko Yapı Dergisi, Sayı:3.
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**, Resmi Gazete, Tarih:02/11/1985 Sayı:18916
- Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik**, Resmi Gazete, Tarih:07/01/2006 Sayı:26046
- Robins, K.** (1996). *Interrupting Identities:Turkey/Europe*, Questions of Identity Stuart Ed.Hall, Paul du Gay, Londra.
- Sarı, F.** (2003). *Şehirsiz mekanda biçim ve işlev ilişkileri: İzmir liman bölgesi kentsel tasarım yarışması önerilerinin mekan sentaks yöntemiyle incelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şen, D.** (2000). *Kentsel Gelişimin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Şişman, A., Öztürk, D., Şişman, Y., Maraş, E.E.** (2010). İmar Planı Değişikliklerinin Yaşam Alanları Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi, TÜCAUM VI. Ulusal Coğrafya Sempozyumu, Ankara Üniversitesi, Türkiye Coğrafyası Araştırma ve Uygulama Merkezi
- Şişmanyazıcı, B.** (2009). *“Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekânsal Yeniden Yapılanma “Gentrification”: Fener ve Balat Örneği”*. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş., Demir, E.** (2016). *Gayrimenkul Mevzuatı*, Ankara

Tekeli, İ. (1990). *Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine*", Şehircilik,Hukuk ve Yönetim İlişkileri; Türkiye 12, Dünya Şehircilik Günü Kolekyumu.

Tekinbaş, E. (1991). *İmar Planı Değişikliklerinde Belediyelerin Uymak Zorunda Oldukları Kurallar*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler.

Topçu, M., Kubat, A.S. (2009). *Konut bölgelerinde mekansal yapı - arazi değer ilişkisi*, İTÜ Dergisi, Cilt:8, Sayı:2

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

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kanun No.: 2709 Kabul Tarihi: 7.11.1982

Ulusoy, H. (1999). *Modifications in Development Plans: A Case Study of Ankara*, Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ, Ankara.

URL 1

http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/uk/index_e.html Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası

URL 2

<https://www.msxlabs.org/forum/mimarlik/315275-planlar-ve-planlama-cesitleri.html#ixzz4dK7wbePO>

URL 3

<http://www.idarehukuku.net/makale/Imar-Planlarinin-Yapilmasinda-Ve-Degistirilmesinde-Uyulacak-Hususlar.html>

URL 4

<https://xxi.com.tr/yazilar/yapilasma-duzeni-kentsel-acik-alan-iliskisi>

URL 5

<https://kagithane.bel.tr>

URL

<http://www.wtplaw.com/documents/2014/12/the-changing-impact-of-comprehensive-planning-on-zoning>

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

Vural, N.H. (2016). *Ekolojik Sürdürülebilirlik Çerçevesinde Cendere Vadisi Dönüşümünün Mimarlık Bağlamında Değerlendirilmesi: Silahtarağa – Kağıthane Merkez Mahallesi Aksı Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, FSM, İstanbul.

Yetman, F. (1973). *Kağıthane İmar Planı Araştırmaları*, haz. Hüseyin Irmak, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, 2013 Ocak,1.Basım

Yılmaz, N. (2004). *Farklılaştıran ve Ayırıştıran Bir Mekanizma Olarak Kentleşme*, İstanbul Sosyal Siyaset Konferansları

3194 Sayılı İmar Kanunu, Resmi Gazete, Tarih:09/05/1985 Sayı: 18749

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Kabul Tarihi: 10.7.2004, Yayın Tarihi: 23.7.2004.

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, Resmi Gazete, Tarih: 4/3/2005 Sayı: 257

5393 sayılı Belediye Kanunu, Kabul Tarihi: 3.7.2005, Yayın Tarihi: 13.7.2005.

EKLER

EK 1 : Türkiye İstatistik Kurumu Verileri

EK 2 : Kağıthane’de 2007 – 2016 Yılları Arasındaki Plan Değişiklikleri

EK 3 : Ruhsatlandırılan Ada Bazlı Projeler İle Alakalı Veriler

EK 4 : Mülakat Soruları



EK 1 : Türkiye İstatistik Kurumu Verileri

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU KISA DÖNEMLİ İŞ İSTATİSTİKLERİ İNŞAAT GÖSTERGELERİ

İSTANBUL	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RUHSAT SAYISI	18.066	15.206	10.768	13.383	15.324	17.026	16.275	21.014	19.386	18.998
İNŞAAT ALANI	29.872.624	23.818.786	19.177.114	26.185.539	26.388.751	33.698.846	33.309.818	40.044.461	37.973.632	38.890.625
DAİRE SAYISI	153.951	127.267	105.503	138.728	147.862	174.653	167.305	219.091	199.000	213.526
KONUT ALANI	17.144.151	13.636.053	10.481.516	13.797.710	13.997.179	16.416.597	16.502.373	21.507.636	19.487.108	19.985.529
ORTAK ALAN	5.564.754	4.597.629	3.898.709	6.508.157	6.935.289	9.048.316	9.034.402	9.954.384	10.365.372	12.046.122
DİĞER ALANLAR	7.163.719	5.585.104	4.796.889	5.879.672	5.456.283	8.233.933	7.773.043	8.582.441	8.121.152	6.858.974

Aşağıdaki veriler yukarıda belirtilen TÜİK Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri verileri derlenerek hazırlanmıştır.

RUHSAT SAYISI		-16%	-29%	24%	15%	11%	-4%	29%	-8%	-2%
İNŞAAT ALANI		-20%	-19%	37%	1%	28%	-1%	20%	-5%	2%
DAİRE SAYISI		-17%	-17%	31%	7%	18%	-4%	31%	-9%	7%
KONUT ALANI		-20%	-23%	32%	1%	17%	1%	30%	-9%	3%
ORTAK ALAN		-17%	-15%	67%	7%	30%	-0%	10%	4%	16%
DİĞER ALANLAR		-22%	-14%	23%	-7%	51%	-6%	10%	-5%	-16%

ORTALAMA İNŞAAT ALANI	1651.70	1566.41	1780.94	1956.63	1722.05	1979.26	2046.69	1905.61	1958.82	2047.09
KONUT ALANI / İNŞAAT ALANI	57%	57%	55%	53%	53%	49%	50%	54%	51%	51%
ORTAK ALAN / DAİRE SAYISI	36.15	36.13	36.95	46.91	46.90	51.81	54.00	45.43	52.09	56.42
ORTAK ALAN / İNŞAAT ALANI	19%	19%	20%	25%	26%	27%	27%	25%	27%	31%
KONUT DIŞI ALAN / İNŞAAT ALANI	43%	43%	45%	47%	47%	51%	50%	46%	49%	49%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
KISA DÖNEMLİ İŞ İSTATİSTİKLERİ İNŞAAT GÖSTERGELERİ

KAĞITHANE	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RUHSAT SAYISI	355	219	314	528	636	762	656	859	636	328
İNŞAAT ALANI	404,060	279,629	359,862	756,527	903,509	1,025,229	804,397	1,109,681	936,358	1,029,799
DAİRE SAYISI	2,726,000	2,070,000	2,775,000	5,351,000	5,805,000	8,254,000	6,490,000	9,572,000	7,586,000	5,549,000
KONUT ALANI	227,541,000	182,054,000	225,550,000	447,044,000	468,568,000	685,256,000	510,059,000	744,550,000	544,505,000	387,458,000
ORTAK ALAN	95,736,000	58,511,000	87,409,000	113,462,000	209,351,000	218,500,000	189,427,000	249,891,000	224,089,000	465,885,000
DİĞER ALANLAR	80,783,000	39,064,000	46,903,000	196,021,000	225,590,000	121,473,000	104,911,000	115,240,000	167,764,000	176,456,000

Aşağıdaki veriler yukarıda belirtilen TÜİK Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri verileri derlenerek hazırlanmıştır.

RUHSAT SAYISI		-38%	29%	68%	19%	20%	-22%	31%	-16%	-48%
İNŞAAT ALANI		-31%	29%	110%	19%	13%	-22%	38%	-16%	10%
DAİRE SAYISI		-24%	24%	93%	5%	42%	-26%	47%	-27%	-27%
KONUT ALANI		-20%	49%	98%	85%	46%	-13%	46%	-10%	-29%
ORTAK ALAN		-39%	20%	30%	15%	4%	-14%	32%	46%	108%
DİĞER ALANLAR		-52%	20%	318%	15%	-46%	-14%	10%	46%	5%

ORTALAMA İNŞAAT ALANI	1138.20	1276.84	1146.06	1432.82	1420.61	1345.44	1226.21	1291.83	1472.26	3139.63
KONUT ALANI / İNŞAAT ALANI	56%	65%	63%	59%	52%	67%	63%	67%	58%	38%
ORTAK ALAN / DAİRE SAYISI	35.12	28.27	31.50	21.20	36.06	26.47	29.19	26.11	29.54	83.96
ORTAK ALAN / İNŞAAT ALANI	24%	21%	24%	15%	23%	21%	24%	23%	24%	45%
KONUT DIŞI ALAN / İNŞAAT ALANI	44%	35%	37%	41%	48%	33%	37%	33%	42%	62%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

EK 2 : Kağıthane’de 2007 - 2016 yılları arasındaki plan değişiklikleri

2016 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1	6167 6186 6198	Kismen 2-3 1,2 Kismen 3			Söz konusu parseller ve çevresinde Yol Alanı Düzenlenmesi, Fonksiyon sınırlarının düzeltilmesi ve YOP alanı düzenlemesine ilişkin 1/5000 ölç. NİP. Teklifi hazırlandı.
2	4398	9,10,34,35 parsel ve çevresi			Açık ve Yeşil Alan fonksiyonu korunarak zeminaltı YOP alanı düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölç. NİP teklifi hazırlandı.
3			MERMECİLER MEVKİLİ		Mermerciler Mevki’nde men imar istikametleri ve fonksiyonlar korunarak T1 Ticaret Alanında kat yüksekliği max.3 kat, T4 simgeli ticaret alanında E.max.0.80, Taks.max.0.40, H.max.3 kat olacak şekilde 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlandı.
4	5607	1			katlı otopark alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 nİP teklifi hazırlandı.
5	9647	Tescil dışı alan			Niüfer Parkı ve çevresinin zemin altının yeraltı katlı otopark alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 nİP teklifi hazırlandı.
6	2674-7644	Tescil dışı alan			Park ve dinlenme alanından çıkartılarak kapalı spor alanı ve yeraltı katlı otopark alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölç. NİP. Teklifi hazırlandı.
7	6662	Tescil dışı alan			Açık ve Yeşil Alan fonksiyonu korunarak zeminaltı YOP alanı düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölç. NİP teklifi hazırlandı.
8	4428 bitişliği	Tescil dışı alan			Açık ve Yeşil Alan fonksiyonu korunarak zeminaltı YOP alanı düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölç. NİP teklifi hazırlandı.
9	6873	1-2-3-4-5 6-7-8			K simgeli Toplu konut alanından çıkartılarak Açık ve Yeşil Alanlara alınmasına ilişkin 1/5000 ölç. NİP.
10	6807	Tescil dışı alan			Park alanının bir kısmının Cami Alanına alınması ilişkin 1/5000 ölç. NİP. Teklifi hazırlandı.
11	6869	1			ÖETA alanından çıkartılarak Ortaöğretim Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 NİP teklifi hazırlandı.
12	6951	Tescil dışı alan			Kismen Açık ve Yeşil Alandan çıkartılarak Süleymaniye Cami Alanına ilave edildi.
13	4423	6 parsel yani tescil dışı alan			Söz konusu tescil dışı alanın konut alanından çıkartılarak açık ve Yeşil alanlara alınmasına ilişkin 1/1000 ölç. UIP teklifi hazırlandı.
14	5108	31+tescil dışı alan			Gümüş sk-Baturay sk yol istikametinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölç. UIP teklifi hazırlandı.
15	4447	1-13-14			Sözkonusu ada ve parsellerin yol istikametinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölç. UIP teklifi hazırlandı.
16	4425	10-11-12-13-14			Sözkonusu ada ve parsellerin yol istikametinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölç. UIP teklifi hazırlandı.
17	8891	27-29-30-31-32-33- 37-38-39-40-44-53 12715-12716	UIP		Planı İPTAL edilen alana altı/1000 ölç. UIP teklifi hazırlandı.
18		11555-82			12715 ve 12716 sayılı parsellerde, T3 simgeli Ticaret Alanı’nda kalan kısmı, İmar yoluna alınarak İmar istikametinin düzenlenmesi, 12716, 11555 ve 82 sayılı parseller arasındaki fonksiyon sınırının kadastral sınırlar esas alınarak düzeltilmesine yönelik 1/1000 UIP. Teklifi hazırlanmıştır.
19	5812 - 5821	23 - 15-19			Yüzölçü Sokakı ile Enis Sokak’ın birbirlerine bağlantısının sağlanması amacı ile 5812-5821 adalar arası yol istikametlerinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 UIP Teklifi hazırlandı.
20	4840	10-11-12-13-14			10-11-12-13-14 sayılı parsellerin Açık ve Yeşil Alanlara alınması ve Davet Sk. Yol istikametinin düzenlenmesine yönelik 1/1000 UIP hazırlandı.
21	9014	8			B-3 Konut alanında kalan (fiili yol alanı) İmar yolu olarak düzenlendi.
22	6964 - 6966 6967 - 7008	Muhtelif parseller			4366,4370,4373,4391 sayılı parseller (SKİ İskele Hattı ve Koruma Kusağı Alanı olarak planlanmış olup, kısmen 6961,6964,6966,6967 ve 7008 adalar ve çevresinden geçen ve iptal edilen eski İskele hattının geçtiği alan B1-3 konut alanına alınmıştır.

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2015 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1	4398	8 parsel yanı - Tescil dışı alan		Konut alanından Yeşil alana alınması	1/1000
2	4745	18-19	Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı	Konut alanından Yeşil alana alınması	1/1000
3	5862	1		Sağlık tesisi alanından Belediye Hizmet alanına alınması	1/1000
4	6087	3,4,5,6,7,8,9,10,11		Birleşen 2 ada arası yol diğer tarafa alındı	1/1000
5	6098	1-2		Birleşen 2 ada arası yol diğer tarafa alındı	1/1000
6	7751	18		Cami ve Konut alanından Özel sosyal Kültür tesis alanına alınması + Cami alanının yerinin değiştirilmesi	1/1000
7	8738	1-2		Yeşil alandan Konut alanına alınması	1/1000
8	8793 – 8698	26 – 7		Ticaret alanı ile Katlı Otopark alanı yerleri değiştirilmesi	1/1000
9		9599		Parselin kısmen yola alınması	1/1000
10		12678-12679-12680	PARSEL NO DEĞİŞMİŞ	Karayollarının Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmesi + Lise alanı oluşturulması	1/1000
11			Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, kısmen Alibeyköy Yıldıztepe Enerji Nakil Hattı güzergahı ile kablo direğinin yerinin değiştirilmesi		1/1000
12			Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatlarına ilişkin Kağıthane Cendere Vadisi Kağıthane Alt Bölgesi		1/1000
13			Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatlarına ilişkin Sadabad Tarihi+ Kentsel Sit Alanı		Koruma Amaçlı 1/1000

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2014 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	1.Etap UİP planı	1/1000
2			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	3.Etap UİP planı	1/1000
3			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	4.Etap UİP planı	1/1000
4			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	5.Etap UİP planı	1/1000
5			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	6.Etap UİP planı	1/1000
6			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	7.Etap UİP planı	1/1000
7			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	Cendere Vadisi	1/1000
8			Kağıthane İlçesi, Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları	Seyrantepe Mah. Batı Kısmı	1/1000

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2013 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1			1.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
2			3.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
3			4.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
4			5.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
5			6.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
6			7.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
7	4421	0,7,8,9,10,12,14,15,17,18,22,23 ve 24		İstikamet düzenlemesi	1/1000
8	4748			Filili yol plana işlendi	1/1000
9	5878-5877			İstikamet düzenlemesi	1/1000
10	5892	2-3-4-5		Kısmen yola alındı	1/1000
11	6241	8-28-39		Kısmen yola alındı	1/1000
12	6999-7005		Adalar arasından geçen 'Aysegül sokak'	Filili yol plana işlendi	1/1000
13	7630	9		Konut alanından yeşil alana alındı	1/1000
14	7742	10-11-19		Konut alanından yeşil alana alındı	1/1000
15	8431	6		Konut alanından yeşil alana alındı	1/1000
16	8485 -- 2087	1 -- 29	Çağlayan meydanı	Yer altı otoparkı düzenlemesi	1/1000
18	8851	1	Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı	Ticaret alanından yola alındı	1/1000
19			Kağıthane Melen İsale Hatlı Güzergahtı		1/1000
20			Seyrantepe Batı Kısmı	Otopark kullanımı - Çekme mesafeleri düzenlemesi	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
21			Hürriyet Mahallesi, Varol Sokak- Emirhan Sokak Yol Bağlantısı ve Çevre Yol	İstikamet düzenlemesi	1/1000

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2012 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1			Ata Sokak	Yol aksı düzenlemesi.	Yolun işlevinin sağlanması.
2	5580	8 - 9 - 10		Konut alanından yeşil alana alınması.	Donatıyı artırmak için.
3			Çukur Sokak ve Çevre düzenlemesi		Arazideki fiili yolun planlara işlenmesi.
4	5515	14		Konut alanından yeşil alana alınması.	Mülkiyeti Belediyeye ait olan parselin yeşil olarak düzenlenmesi.
5	4855	6			Fiilen yol olarak kullanılması nedeni ile imar planı değişikliği yapılması.
6	6952			Şehit Barbaros Yalçın çıkmazı	Kadastral yolun korunması.
7			U.İ.P.	Seyrantepe Mah. Batı Kısmı 1/1000 ölçekli İmar planı.	1/5000 Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 planın yapılması.
8	8684	21		Katlı Ticaret alanından Emsalli Ticaret alanına dönüştürülmesi.	1/5000 nazım İmar Planına uygunluk.
9	8403	3	U.İ.P.	İtiraz süresinde verilen dilekçeye blok oturumu düzenlemiştir.	Vatandaşın itirazı değerlendirilmiştir.
10			1.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
11			3.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
12			4.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
13			5.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
14			6.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.
15			7.Etap UİP.Plan Notu Tadili.	R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi.	Yapılaşma şartlarını düzenleme gerekliliği.

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2011 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1			Sultanselim-Barbaros Cad.Bağlantı yolu planı	Yol düzenlemesi	Revize UTK Kararı Ulaşım Trafik Düzenleme Komisyonu'na uygun olma
2			Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı Planı	1/1000 ölçekli bölgesel uygun meri plan yapımı.	1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda.
3	9638	8		İlköğretim Alanının yapılaşma koşullarının düzenlenmesi.	Daha düzgün bina oluşturulması yapı yaklaşma mesafelerinin düzeltilmesi.
4	8619	1		Ticaret Alanının yol alanına alınması	Tescilsiz alanın yol alanına alınması.
5	7750	1 - 2		Park alanının konut alanına alınması	1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı, doğrultusunda 1/1000 plan yapma gerekliliği.
6	4366	12		Tescilsiz alanın yol alanına alınması.	iki yol kesişim noktasının rahatlatılması.
7	6864	8		Yapılaşma şartlarının değişikliği ile alakalı plan tadilatı. (Ada bütününden bağımsız olarak yapılaşmaya müsaade için)	1/5000 Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandı.
8	4753	13 - 14		Konut alanından yeşil alana alınması.	Donatı standartlarına katkı ve kamu yararı.
9	6022	1 - 2		Konut alanından yol alanına alınması.	iki yolun kesişim noktasının trafik akışının rahatlatılması.

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2010 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1		195		Sağlık Tesisi alanı ile Ticaret alanı yer değiştirdi	İlgilisinin talebi üzerine 1/1000 tadilat yapıldı.
2	6955	13 - 14 - 15		Özel Hastane alanından çıkarılarak konut alanına alınması.	1/5000 Nazım İmar Planı tadilatı doğrultusunda 1/1000 plan yapma gerekliliği.
3	7633	8		Kısmen yola alınmış	
4	6970	26		Tamamı yola alınmış	
5	5261 - 5268			2 ada arası fiili yol planda yol alanına alınmış	
6			Galata Deresi Caddesi (Okul Sokak ile Dereboyu Cad. arası) Kavşak Uygulama Projesi		
7			Sultan Selim Cad. - İnönü Cad. Talatpaşa Cad. ve Dereboyu Cad. Bağlantı Yolu Uygulama Projesi		
8			Piyalepaşa-Kağıthane Karayolu Tüneli Projesi kapsamındaki Kağıthane tünel çıkışı köprülÜ kavşağı revizyonu.		

2009 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1	6891	3		Yeşil alandan Belediye Hizmet Alanına alınması	1/1000
2		12638	PARSEL NO DEĞİŞMİŞ		1/1000
3			Kağıthane Hasdal Kavşağı-TEM Bağlantı Kavşakları-Fevzi Çakmak Cad. Arası Yol. Kavşak		1/5000 ve 1/1000
4			Kağıthane-Okmeydanı Kavşağı ve Çevresi Yol Kavşak		1/5000 ve 1/1000
5			Kağıthane, Sultan Selim Cad.-Barbaros Cad. Bağlantısı Yol		1/5000 ve 1/1000

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

2008 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1			Kağıthane-Piyalepaşa Gidiş-Geliş Tüneli Çıkışı Kağıthane Kavşağı	REVİZYON	1/5000 ve 1/1000
2	6219	5			1/1000
3	8836	3		Açık Pazar Alanı Altına Yer altı Otoparkı yapılması	1/5000 ve 1/1000
4			Kağıthane, Büyükdere Cad.-Belediye Cad. Arası (Dereboyu Cad.)Yol, Kavşak		1/5000 ve 1/1000
5			Şişli Dereboyu Cad.-Zincirli Dere Yolu Yol Kavşak		1/5000 ve 1/1000

2007 YILI İMAR PLANI TADİLATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	GÜZERGAH	DEĞİŞİKLİĞİN TÜRÜ	DEĞİŞİKLİĞİN AMACI
1		12621-12622	PARSEL NO DEĞİŞMİŞ		1/1000
2	8744	14		Yeşil alana ve yola alınmış	1/1000
3		196-197	PARSEL NO DEĞİŞMİŞ		1/1000
4			Dolmabahçe- Bomonti- Piyalepaşa- Kağıthane Karayolu Tüneli Güzergağı		1/1000

Kaynak: Kağıthane Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü arşiv kayıtları

EK 3 : Ruhsatlandırılan ada bazlı projeler ile alakalı veriler

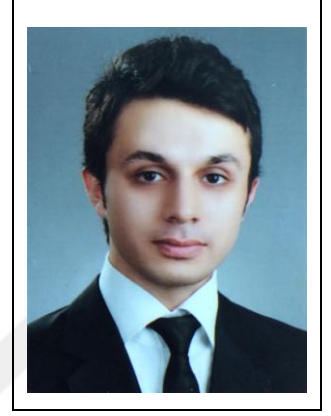
KAĞITHANE İLÇESİNDEKİ ADA BAZLI PROJELERE AİT RUHSATLAR						
Sıra	MAHALLE	ADRES	RUHSAT TARİHİ	MESKEN	OTOPARK	OTOPARK / MESKEN
1	NURTEPE	Çemen 2	26.10.2011 - 7/59	42	24	
2	TELSİZLER	Galataderesi	24.05.2013 - 4/43	39	16	
3	TALATPAŞA	Yavuztürk No.2	10.06.2013 - 4/82	75	118	
4	ÇELİKTEPE	Kıvılcım No.1	20.06.2013-5/7	33	11	
5	SANAYİ	Beyzade No.20	22.07.2013 - 5/84	72	24	
6	ÇELİKTEPE	Yeniyoı No.5	18.09.2013 - 6/96	22	13	
7	TALATPAŞA	Yavuztürk No.1	11.11.2013 - 8/8	62	118	
7	ARA TOPLAM			345	324	0.94
1	ÇELİKTEPE	Gayretli No.11	11.02.2014 - 2/1	49	27	
2	ÇAĞLAYAN	Adıgüzel No.22	21.04.2014 - 3/57	38	4	
3	TALATPAŞA	Öztoprak No.56	27.05.2014 - 4/39	50	25	
4	ÇAĞLAYAN	Aslanbey No.20	09.05.2014 - 4/9	33	17	
5	MERKEZ	Bilgi No.2	16.05.2014 - 4/18	75	69	
6	EMNİYETEVLERİ	Batı Sok No.1	21.05.2014 - 4/21	91	33	
7	GÜLTEPE	Yeşilçay No.1	24.07.2014 - 6/36	160	40	
8	ÇAĞLAYAN	Temizel No.7	19.08.2014 - 7/20	127	50	
9	ÇAĞLAYAN	Temizel No.8	19.08.2014 - 7/21	57		
10	HARMANTEPE	Erbab No.4	25.08.2014 - 7/45	41	14	
10	ARA TOPLAM			721	279	0.39
1	GÜRSEL	Çevrem no:2	07.01.2015 - 1/3	70	24	
2	ORTABAYIR	Atalar cad no:15	20.01.2015 - 1/26	144	103	
3	ORTABAYIR	Kudretli no:2	20.01.2015 - 1/20	73	49	
4	ÇELİKTEPE	İnci no:15	26.01.2015 - 1/52	82	82	
5	SANAYİ	Banşçı no:30	18.03.2015 - 2/98	50	50	
6	ORTABAYIR	Harman No:26	18.03.2015 - 2/95	130	44	
7	YAHYA KEMAL	Yıldız 48	28.04.2015 - 4/44	169	57	
8	TELSİZLER	Bizim sok.no:2	06.05.2015 - 4/59	141	38	
9	SULTANSELİM	Taşçı 11	27.10.2015 - 9/21	117	117	
10	TALATPAŞA	Oğuzbey 17	10.11.2015 - 9-37	84	84	
11	ÇAĞLAYAN	Aslanbey 8	20.11.2015 - 9/71	104	34	
12	TALATPAŞA	Beyözü 12	25.11.2015 - 9/89	140	140	
13	SEYRANTEPE	Yıldız 48	04.12.2015 - 10/4	140	46	
14	GÜRSEL	İşikli 60	25.12.2015 - 10/39	105	109	
15	MERKEZ	Manzara 1	30.12.2015 - 10/50	83	75	
15	ARA TOPLAM			1632	1052	0.64
1	NURTEPE	Hüsnühal 4	22.01.2016 - 1/36	97	104	
2	ÇELİKTEPE	Çınarcık 25	22.01.2016 - 1/37	170	170	
3	ÇELİKTEPE	Ulubatlı 12	03.02.2016 - 1/63	143	144	
4	YEŞİLCE	Atanur 1 A	05.02.2016 - 1/68	108	118	
5	HÜRRİYET	Hudut 179	22.02.2016 - 2/4	33	32	
6	EMNİYETEVLERİ	Örnek 1	02.03.2016 - 2/28	101	122	
7	MERKEZ	Emel 5	09.03.2016 - 2/42	70	77	
8	ORTABAYIR	Azelya 1	24.03.2016 - 2/58	138	129	
9	SULTANSELİM	Takım 10	18.04.2016 - 3/8	70	70	
10	MERKEZ	Serpil 18	25.04.2016 - 3/24	50	100	
11	MERKEZ	Serpil 18	25.04.2016 - 3/25	50		
12	ÇELİKTEPE	Flgen 1	22.06.2016 - 4/38	151	161	
13	ŞİRİNTEPE	Ant 3	30.06.2016 - 4/57	107	107	
14	ÇAĞLAYAN	Şehit ramazan 3	01.07.2016 - 4/59	48	52	
15	TALATPAŞA	Kirazlıyurt 31	15.08.2016-5/19	139	335	
16	TALATPAŞA	Kirazlıyurt 31	15.08.2016-5/20	101		
17	TALATPAŞA	Kirazlıyurt 31	15.08.2016-5/21	95		
18	TALATPAŞA	Ertan 4	24.11.2016 - 6/99	105		
18	ARA TOPLAM			1776	1829	1.03
50	GENEL TOPLAM			4474	3484	0.78

Kaynak: Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

EK 4 : Mülakat soruları

1. Kağıthane’de imar planlarının ilçenin mevcut mekansal yapısına ve değişen/gelişen şartlara uyumlu olduğunu düşünüyor musunuz?
2. Kağıthane’de planlama müktesebatının yeterli olduğunu ve mevcut planların sürdürülebilir olduğunu düşünüyor musunuz?
3. İmar planı değişikliklerinin hangi sebeplerden ötürü gerçekleştirildiğini düşünüyorsunuz?
4. İdarelerin plan değişikliklerini; yapılaşma sistemlerini (ada bazlı - parsel bazlı) belirlemede/değiştirmede bir araç olarak kullanabileceği görüşüne katılır mısınız?
5. Plan değışikliklerinin ağırlıklı olarak hangi konularda gerçekleştirdiğini düşünüyorsunuz?
6. Plan değışikliklerinin az ya da çok sayıda gerekleşiıyor olması sizce nasıl bir anlam ifade eder?
7. Kağıthane’de yeni binaların sosyal donatı imkanlarını hangi ölçüde karşılayabildiğini düşünüyorsunuz?
8. Ada bazlı yapılaşma modelinin sosyal donatı imkanları bakımından mevcut sorunları çözebilecek bir model olduğunu düşünüyor musunuz?
9. Kağıthane’de bir ulaşım ve otopark sorunu olduğunu düşünüyor musunuz? Evet ise; Bu sorunun özölebilmesi için idarenin tek başına yaptığı yatırımlar yeterli olabilir mi, yoksa sorun yapılaşma modeli ile mi özölmelidir?
İlçenin sosyo-költörel özelliklerini de göz önünde bulundurduğunuzda hangi tip yapıların, meskenlerin üretilmesinin daha uygun olacağını düşünörsünüz?

ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Uğur YAVUZ
Doğum Tarihi ve Yeri : 07.12.1988 / Almus
E-posta : uuryvz@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2011, İstanbul Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü
- **Yüksek Lisans** : 2012, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yapı İşletmesi Yüksek Lisans Programı (Tezsiz)

MESLEKİ DENEYİM:

- Kağıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2011-2013
- Kağıthane Belediyesi Teknik Birim Şefliği 2013-2017