

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

**KONUT ALANLARINDA BİÇİMLENİŞİN UYGULAMA
İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLER BAĞLAMINDA
İRDELENMESİ; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ**

**Hazırlayan
Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU**

**Danışman
Doç. Dr. Kemal DEMİR**

Yüksek Lisans Tezi

**Eylül 2019
KAYSERİ**

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

**KONUT ALANLARINDA BİÇİMLENİŞİN UYGULAMA
İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLER BAĞLAMINDA
İRDELENMESİ; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

**Hazırlayan
Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU**

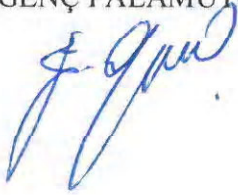
**Danışman
Doç. Dr. Kemal DEMİR**

**Eylül 2019
KAYSERİ**

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

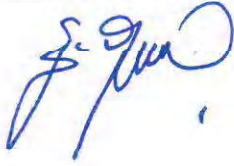
Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU



“Konut Alanlarında Biçimlenişin Uygulama İmar Plan Ve Yönetmelikler Bağlamında İrdelenmesi; Kayseri Kavakyazısı Bölgesi” adlı Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Lisansüstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Yönergesi’ ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU



Danışman

Doç. Dr. Kemal DEMİR



Mimarlık ABD Başkanı

Doç. Dr. Kemal DEMİR



Doç. Dr. Kemal DEMİR danışmanlığında **Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU** tarafından hazırlanan “**Konut Alanlarında Biçimlenişin Uygulama İmar Plan ve Yönetmelikler Bağlamında İrdelenmesi; Kayseri Kavakyazısı Bölgesi**” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Mimarlık Anabilim Dalında Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

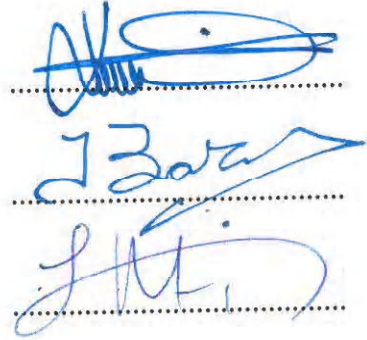
06/09/2019

JÜRİ:

Danışman : Doç. Dr. Kemal DEMİR

Üye : Doç. Dr. Barış ERGEN

Üye : Doç. Dr. Suat ÇABUK

**ONAY:**

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulunun 26/09/2019 tarih ve 2019/55-07 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Prof. Dr. Mehmet AKKURT

Enstitü Müdürü

TEŞEKKÜR

Tez çalışmamın hazırlık sürecinde bilgi birikimi ve tecrübeleriyle beni yönlendiren, sorularıma anlayışla karşılık veren, her zaman desteğini hissettiğim çok değerli danışman hocam Doç. Dr. Kemal Demir'e, yine bu süreçte yapıcı eleştirileri ile tezime katkı sağlayan Doç. Dr. Barış Ergen ve Doç. Dr. Suat Çabuk'a teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her aşamasında olduğu gibi desteğini esirgemeyen mesleki bilgi ve donanımını bana sevgiyle aktaran babam Mimar Ali Genç'e, beni her zaman motive eden annem ve ablalarım sonsuz teşekkür ederim.

Tez çalışmam sürecinde en büyük güç kaynağım olan eşim Mimar Emir Bülent Palamutoğlu'na ve kızım Parla Palamutoğlu'na sevgilerimi sunarım.

Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU

Eylül 2019, KAYSERİ

KONUT ALANLARINDA BİÇİMLENİŞİN UYGULAMA İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLER BAĞLAMINDA İRDELENMESİ; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ

Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU

**Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2019
Danışman: Doç. Dr. Kemal DEMİR**

ÖZET

Kentlerimizin yapılaşması ve mimarlık hizmetlerinin yürütülmesi sürecinde; hukuki bağlayıcılığı olan imar mevzuatı hiyerarşisi üst kararları doğrultusunda alt kararlarının hazırlanması gereklidir. Ancak; günümüzde merkezi ve yerel yönetimlerce yürürlüğe konulan imar yönetmelikleri, plan notları ve komisyon raporlarında birbirleri ile uyumlu olmayan karar ve değişiklikler ile bu hiyerarşiye uyulmadığı ve plan bütünlüğünün bozulduğu gözlemlenmektedir.

Bu çalışmada; 1985 ile 2017 yılları arasında yerel ve merkezi yönetimlerce hazırlanan imar yönetmelikleri, plan notları ve komisyon raporları kararlarının aralıklı senelerde değişiklikleri incelenmiştir. Bu değişikliklerin imar parselinden, yerleşim dokularına kadar, uygulama imar planı ile belirlenmiş yapı yoğunluklarını arttırdığı, kentsel altyapı, üstyapı ve sosyo-kültürel yapının yetersiz kalmasına neden olacağı öngörülmüştür.

Bu kapsamda öncelikle; imar mevzuatı hükümleri, hiyerarşik düzeni ve işleyiş süreci üzerinde durulmuş, ardından 1985-2017 yılları arasında merkezi ve yerel yönetimlerce hazırlanan imar yönetmelikleri, plan notları ve komisyon raporlarının yoğunluk artışına neden olan maddeleri irdelenmiştir. Oluşturulan kuramsal altyapı Kayseri Kavakyazısı Bölgesi çalışma alanında seçilmiş konutlarda eski ve yeni yönetmelikler ve plan notları üzerinden karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Artışın kente getirdiği sosyal ve fiziksel yük ortaya konmuş; sorunun çözümüne yönelik önerilere yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kent Planlaması, İmar mevzuatı, İmar Planı, İmar yönetmeliği, Plan notları, Yoğunluk

**INVESTIGATION OF FORMATION IN HOUSING AREAS WITHIN THE
CONCLUSION OF IMPLEMENTATION ZONING PLANS AND
REGULATIONS; KAYSERİ KAVAKYAZISI REGION**

Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU

**Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences
M.Sc. Thesis, September 2019
Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Kemal DEMİR**

ABSTRACT

During the structuring of our cities and the execution of architectural services, the preparation of sub-resolutions in line with the upper resolutions of the zoning legislation which is legally binding is required by the hierarchical order of the legislation. However, it is observed that this hierarchy is not complied with and the integrity of the plan is disrupted by the incompatible decisions and changes in the zoning regulations, plan notes and commission decisions put into force by the central and local governments.

In this study, the changes in zoning regulations, plan notes and commission decisions prepared by local and central governments in intermittent years were examined between 1985 and 2017. It is predicted that these changes will increase the building densities determined by the implementation zoning plan, from the zoning parcel to the settlement structures, and will cause insufficient urban infrastructure, superstructure and sociocultural structure.

In this context, primarily; the provisions of the zoning legislation, hierarchical order and operation process were emphasized, and then the articles that caused the increase in the intensity of the zoning regulations, plan notes and commission decisions prepared by the central and local governments between 1985 and 2017 were examined. The theoretical background was analyzed comparatively on previous and current regulations and plan notes in selected residences in the study area of Kayseri Kavakyazısı Region. The social and physical burden brought by the increase to the city has been revealed; some solutions have been offered.

Keywords: Urban Planing, Zoning Legislation, Zoning Plan, Zoning Regulations, Plan Notes, Density

İÇİNDEKİLER

KONUT ALANLARINDA BİÇİMLENİŞİN UYGULAMA İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLER BAĞLAMINDA İRDELENMESİ; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK.....	ii
YÖNERGEYE UYGUNLUK SAYFASI.....	iii
KABUL VE ONAY	iv
TEŞEKKÜR	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
İÇİNDEKİLER.....	viii
KISALTMALAR ve SİMGELER.....	xii
TABLolar LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ	xiv
GİRİŞ	1

1.BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

1.1. Çalışmanın Amacı	3
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	4
1.3. Çalışmanın Yöntemi.....	5
1.4. Literatür Çalışması	6

2.BÖLÜM

TÜRKİYE'DE İMAR MEVZUATI SİSTEMİ

2.1. İmar ve Planlama Kavramları.....	7
2.2. İmar Mevzuat Sistemi ve Kademelenmesi	9

2.2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem İmar Planlama Sistemi.....	10
2.2.2. Cumhuriyet Dönemi İmar Planlama Sistemi.....	10
2.2.2.1. 1923-1956 Arası Dönem.....	11
2.2.2.2. 1956-1985 Arası Dönem.....	12
2.2.2.3. 1985 Sonrası Dönem	13
2.2.4. Mevcut İmar Mevzuatı Planlama Kademelenmesi.....	17
2.2.4.1. Sosyo-ekonomik Planlar	18
2.2.4.1.1. Kalkınma Planları	18
2.2.4.1.2. Bölge Planları	19
2.2.4.2. Mekânsal Planlar	20
2.2.4.2.1. Mekânsal Strateji Planları	20
2.2.4.2.2. Çevre Düzeni Planları	20
2.2.4.2.3. İmar Planları	21
2.2.5. Mevcut İmar Mevzuatı Alt Hükümleri.....	24
2.2.5.1. Plan Notları.....	24
2.3.5.2. İmar Yönetmelikleri.....	25
2.2.5.3. İmar Komisyon Raporları.....	26
2.2.5.4. Kent Estetik Kurulu Raporları.....	27
2.3. İmar Mevzuatı ve Mimarlık İlişkisi.....	27
2.4.Bölüm Sonucu	29

3.BÖLÜM

KONUT ALANLARI BİÇİMLENİŞ SÜRECİ AKTÖRLERİNİN İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLERİNE ETKİLERİ

3.1. Konut Alanları Biçimleniş Süreci Aktörleri.....	30
3.2. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etkileri.	33
3.2.1. Merkezi ve Yerel Yönetim Arasındaki Yetki Değişikliklerinin Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etkileri	35

3.2.2. İmar Yönetmeliklerinde Yoğunluk Kavramı ve Terimleri	36
3.2.3. İmar Yönetmelikleri Değişiklikleri Revizyonu ve Yoğunluk İlişkisi..	41
3.3. Bölüm Sonucu	48

4.BÖLÜM

1985 – 2017 YILLARI ARASINDA YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ'NDE ÖRNEK KONUT YAPILARI BİÇİMLENİŞLERİNİN İRDELENMESİ

4.1. Kavakyazısı Bölgesi'ne Yönelik Planlama Verileri.....	49
4.1.1. Araştırma Alanının Konumu	49
4.1.2. Araştırma Alanının Planlama Geçmişi	53
4.1.3. Araştırma Alanının Üst Ölçek Plan Kararları	62
4.1.4. Araştırma Alanının Yapı Düzenleri	66
4.1.4.1. Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni	66
4.1.4.2. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni	67
4.1.4.3. Alfabetik Yapı Düzeni	67
4.1.4.4. Yoğunluk Yapı Düzeni	68
4.2.Kavakyazısı Bölgesinde 1985 – 2017 Yılları Arası İmar Yönetmeliklerine Göre Biçimlenmiş Örnek Yapıların Analizleri	74
4.2.1. Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi	75
4.2.2. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi	78
4.2.3. Ayrık Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi	81
4.2.4. Blok Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi	84
4.3. Bölüm Sonucu	91

5.BÖLÜM

SONUÇ.....	94
5.1. Sonuç ve Öneriler.....	94
KAYNAKÇA.....	97
EK 1.A.: Melikgazi Belediyesi 05.01.2004 Tarihli İmar Komisyon Raporu	103
EK 1.B.: Melikgazi Belediyesi 05.01.2004 Tarihli İmar Komisyon Raporu	104
EK 2.A.: Kavakyazısı Bölgesi İçin İmar Planı Yapılması Kararı	105
EK 2.B.: 1/2000 Ölçekli Kavakyazısı Bölgesi Kadastro Haritalarının 1/1000 Ölçekte Hazırlanması Kararı	105
EK 3: 1979 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kavakyazısı Bölgesi Sınırlarının Bir Bölümü.....	106
EK 4: 1985 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kavakyazısı Bölgesi Çalışma Alanı Sınırları	107
EK 5: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı.....	108
EK 6: 1/25.000 Ölçekli Kayseri İli Nazım İmar Planı Lejantı.....	109
ÖZGEÇMİŞ	110

KISALTMALAR ve SİMGELER

<u>Sembol</u>	<u>Anlamı</u>
BTİY	Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği
PATİY	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
PATİYDYDY	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
KBŞBİY	Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
KBŞBİP	Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Planı
RG	Resmi Gazete
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanları Kat Sayısı
MPYY	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
İK	İmar Kanunu
KKSB	Kayseri Kocasinan Belediyesi
DHM	Devlet Hava Meydanları İşletmesi
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
NİP	Nazım İmar Planı
OAKA	Orta Anadolu Kalkınma Ajansı
TİCK	Ticaret+ Konut Alanı
YYK	Yapı Yollar Kanunu
MSP	Mekânsal Strateji Planı

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 3.1.a. 1985-2017 Yılları Arası Merkezi ve Yerel Yönetim Yönetmelikleri, Plan Notları ve İmar Komisyon Raporlarında İnşaat Alanı Tanımları.....	43
Tablo 3.1.b. 1985-2017 Yılları Arası Merkezi ve Yerel Yönetim Yönetmelikleri, Plan Notları ve İmar Komisyon Raporlarında İnşaat Alanı Tanımları.....	44



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. Cumhuriyet Dönemi İmar Mevzuat Sistemi Ve Kamu Yönetimi Gelişmeleri	11
Şekil 2.2. İmar Mevzuatı İşleyiş Süreci	16
Şekil 3.1. Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etki Eden Faktörler	32
Şekil 3.2. Konut Alanları Biçimleniş Sürecinde Mevzuat ve Aktör Müdahaleleri	32
Şekil 3.3. Geçmişten Günümüze Kanunlarda İmar Planı Yapma Yetkileri.....	36
Şekil 3.4.a. TAKS Farklı, KAKS Aynı Kullanım	40
Şekil 3.4.b. KAKS Farklı, TAKS Aynı Kullanım	40
Şekil 3.4.c. KAKS=TAKS Kullanım.....	40
Şekil 3.4.a.,b.,c. TAKS ve KAKS'ın Farklı Kullanımları	40
Şekil 3.5. Merkezi ve Yerel Yönetim, İmar Yönetmelikleri, İmar Plan Notları, İmar Komisyon Raporları Değişim ve Gelişim Süreci	47
Şekil 4.1. Kayseri İli Kocasinan ve Melikgazi İlçe Sınırları.....	50
Şekil 4.2. 1954 Kadastro Paftalarından Hava Fotoğrafına İşlenmiş Kavakyazısı Bölgesi Sınırları.....	51
Şekil 4.3. Kavakyazısı Bölgesi Sınırları ve Kapsamındaki Mahalleler	52
Şekil 4.4. Çalışma Alanı Sınırlarını Belirleyen Cadde ve Mahalleler	53
Şekil 4.5. Kayseri İli Planlama Geçmişi	54
Şekil 4.6. 1933 yılı Burhanettin Çaylak'ın 1/2000 ölçekli Kayseri Şehrinin Müstakbel Planı-Avan Projesi	55
Şekil 4.7. 1945 yılı, 1/5000 ölçekli, Aru İmar Planı.....	56
Şekil 4.8. 1957-1968 Yılları Arasında Planların Bir Araya Getirilmesi	57
Şekil 4.9. 1975 tarihli Yavuz Taşçı Nazım İmar Planında Konut Alanları.....	58
Şekil 4.10. 1979 tarihli Yavuz Taşçı 1/1000 Uygulama İmar Planı Bir Bölümü	58
Şekil 4.11. Taşçı İmar Planı ile Biçimlenen Fevzi Çakmak Mahallesi	59
Şekil 4.12. Taşçı İmar Planı ile Biçimlenen Mahalleler	59

Şekil 4.13. Melahat Topaloğlu, Mehmet Ali Topaloğlu ve Bülent Berksan 1/25000 Çevre Düzeni Planı	60
Şekil 4.14. Topaloğlu ve Berksan Planları ile Biçimlenen Erciyesevler Mahallesi	61
Şekil 4.15. Bölgesel Düzeyde Mekânsal Gelişme Senaryosu	63
Şekil 4.16 Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	64
Şekil 4.17.a ²⁰⁰⁶ ,b ²⁰⁰⁷ ,c ²⁰¹¹ d. ²⁰¹⁷ Kayseri ili 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları	65
Şekil 4.18. Örnek Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Gösterimi	66
Şekil 4.19. Örnek Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Gösterimi	67
Şekil 4.20 Alfabetik Yapı Düzeni Şeması.....	69
Şekil 4.21. Alfabetik Yapı Düzeni.....	68
Şekil 4.22. Örnek Yoğunluk Yapı Düzeni Gösterimi	68
Şekil 4.23. Kavakyazısı Bölgesi Çalışma Alanı 2019 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	69
Şekil 4.24. Kavakyazısı Bölgesi Kesit Ve Görünüş Şemaları.....	70
Şekil 4.25. Çalışma Alanı Yapı Düzenleri	72
Şekil 4.26. Kavakyazısı Mevki İmar Planı Yapı Düzenleri	73
Şekil 4.27. Kavakyazısı Bölgesinde İncelenmek Üzere Seçilen Örnek Konut Yapıları	74
Şekil 4.28.a Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	76
Şekil 4.28.b Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	77
Şekil 4.29.a. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	79
Şekil 4.29.b. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	80
Şekil 4.30.a Ayrık Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	82
Şekil 4.30.b Ayrık Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	83

Şekil 4.31.a. Blok Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	85
Şekil 4.31.b. Blok Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi	86
Şekil 4.32.a.,b. D1 ve D2 Yapılarının Konumlanması	87
Şekil 4.33.a. İmar Planının Öngördüğü Kat Adetleri	88
Şekil 4.33.b. Serbest Çözüm Uygulaması Sonrası Kat Adetleri	88
Şekil 4.34.a.,b.,c. Sivas Caddesi Silueti ve Biçimleniş Analizi	89
Şekil 4.35. Örnek Konut Yapılarının Plan Biçimlenişlerinin Karşılaştırılması	90
Şekil 4.36. A1-A2, B1-B2, C1-C2, D1-D2 Yapılarının Karşılaştırma Verileri	92

GİRİŞ

Kent planlaması, kentin farklı sektörlerdeki büyüme hareketlerini göz önünde bulundurarak kentin gelecekteki sosyal, ekonomik gereksinimlerini karşılamaya yönelik, hukuki temellere dayanan bir düzenlemedir. Kamu yararı esasına dayanan kent planlaması sürdürülebilir bir yapıyı çevreyi hedeflemekte, kente ilişkin belirlenen imar faaliyetleri ile yapıyı çevre oluşum sürecini yönlendirmektedir. İmar faaliyetlerinin yürütülmesinde; imar mevzuatı kapsamında yer alan yasama, yürütme ve uygulama kararları düzenlenmiş, bu düzenlemeler ile kentleşmenin karmaşık sorunlarına yönelik çözümler aranmıştır.

İmar mevzuat sisteminin hiyerarşik yapısı ve kentsel biçimleşme sürecini yönlendiren hükümlerine uyulmaması nedeniyle; kentte fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden olumsuz koşullar meydana gelmektedir. İmar planlarının alt hükmünde yer alan imar plan notu, imar yönetmelikleri ve imar komisyonu raporlarının; imar planlarının öngördüğü olası yapıyı çevreye yönelik kentin sağlıklı gelişimine neden olan kararlar barındırdığı belirtilebilir.

Çalışmanın amacı; imar mevzuatı kademelenmesine göre imar planının alt hükmünde yer alan imar yönetmelikleri, plan notları ve komisyon raporlarının planlama hiyerarşisine uyumlu olmayan karar ve değişiklikleri ile plan bütünlüğüne olumsuz etkilerini belirlemektir.

Bu kararların uygulama alanındaki sistematüğını ve yansımasını ifade etmek amacıyla örnek alan olarak Kavakyazısı Bölgesi uygun görülmüştür. Bölgenin planlama geçmişı ve kararları irdelenmiştir. Bölgedeki yapıların 1985-2017 yılları arasında imar planı, plan notları ve imar yönetmelikleri bağlamında biçimleşmeleri karşılaştırılmıştır.

Çalışma;

- Kavakyazısı Bölgesinde, planlama hiyerarşisinde yer alan uygulama imar planlarının gerçekleşmesi sürecinde; plan notları, yönetmelikler ve komisyon raporlarında revizyon ve değişiklikler ile alınmış planlama kararlarının plan bütünlüğünü bozucu etkilerini belirlemek,
- Merkezi ve yerel yönetim erklerinin kente yönelik plan bütünlüğünü zedeleyen politikalarının kentin biçimlenişine olumsuz etkilerini belirlemek bağlamında önem taşımaktadır.

Çalışmada,

- İmar yönetmelikleri, plan notları, komisyon raporları gibi yapılı çevre biçimleniş süreci ana aktörlerinin diğer yapılı çevre aktörleri ile ilişkileri ve yapılı çevre müdahaleleri incelenmiş,
- Örneklem alanın planlama geçmişi, plan kararları sorgulanmış,
- Bu iki veri örnek yapılar üzerinden izlenmiştir.

1.BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

1.1.Çalışmanın Amacı

Kent sürekli olarak değişen ve gelişen dinamik bir mekândır. Kentler anın getirdiği sosyal, ekonomik, politik, demografik ve kültürel değişikliklere uyum sağlar. Bu değişikliklerin en temel nedeni politik değişiklikler kapsamında bu çalışmanın da temel konusunu oluşturan imar mevzuatındaki değişiklikler olarak gösterilebilir. Yıllar içerisinde sürekli olarak değişikliğe uğrayan mevzuat 1985 ve 2017 yılları arasında merkezi ve yerel yönetimlerin yürürlüğe koyduğu imar yönetmelikleri ve plan notları ile kentte fark edilir bir fiziksel farklılaşmaya neden olmuştur. İmar planları ile öngörülen kent, bu değişiklikler yoluyla farklı bir biçimlenişe yönelmiştir. Bu noktada çalışmanın amacını da belirleyen araştırma soruları şöyle özetlenebilir:

- Yerel ve merkezi yönetim erklerinin kent biçimlenişine müdahaleleri neyi amaçlamaktadır?
- Yönetmelik ve plan değişikliklerinden kenti biçimlendiren bir mekanizma olarak söz edilebilir mi?
- İmar plan hedefleri ile yönetmelik değişiklikleri arasında bir yerde kalan kentin sağlıklı gelişiminden söz edilebilir mi?
- Değişikliklerin yoğunluğa etkisi var mıdır? Varsa nasıl bir etkisi olmaktadır?

Bu doğrultuda çalışmanın amacı, imar mevzuatı kademelenmesine göre imar planının alt hükmünde yer alan imar yönetmelikleri ve plan notlarının geçirdikleri değişiklikler ile kentte öngörülen ve uygulanan çözümlerinin yoğunluk kavramı kapsamında farklarını ortaya koymak olarak belirlenmiştir.

Yönetmelik değişikliklerinin kente getirdiği yoğunluk artışını irdelemek amacıyla; tez kapsamında seçilmiş alan içerisinde eski ve yeni tarihli yönetmeliklere göre yapılmış olan konut yapılarının karşılaştırması yapılmıştır. Bu amaçla yapılan karşılaştırma sonucunda yoğunluk artışı açıkça görülmüş; mevzuatın işleyişindeki sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Yerel ve merkezi yönetim politikaları ile sürekli değişen, kent biçimlenişine doğrudan etkide bulunan imar yönetmelikleri, plan notları değişiklikleri ile komisyon raporları tezin kapsamını belirlemiştir. Tez konusunun derinleştirilerek irdelenmesi açısından yer ve zaman kısıtlamaları yapılmıştır.

Çalışma alanı: Tezde imar mevzuatı ile merkezi ve yerel yönetimlerce hazırlanıp yürürlüğe konulan yönetmeliklerin yoğunluk artışına neden olan ilgili maddelerini ifade edebilmek amacıyla örnek çalışma alanı olan Kayseri ili, Kavakyazısı bölgesinin Kocasinan ilçe sınırlarında kalan bölümü uygun görülmüştür. Bölgenin farklı yapı düzenlerini barındırması ve ardışık yapılaşmış mahallelerden oluşması örnek alan seçiminde etkili olmuştur. Kentin büyüme eksenlerinden birinde konumlanan alanda, farklı zamanlarda yapılmış imar planı düzenlemelerinin uygulamaları ve sonrasında yürürlüğe konmuş olan alt mevzuat hükümlerinin önerdiği şekilde yapılmış uygulamalar kolaylıkla okunmaktadır.

Alan kentin bir zamanlar ‘prestij caddesi’ olarak anılan Sivas Caddesi ile sınırlı olup cadde boyunca kat adetlerinin artışı, konut alanlarının artışı gibi kent mekanının fiziksel dönüşümünün yanı sıra gelir düzeyi, sosyal yaşam, hane halkı beklentileri gibi sosyo-kültürel değişiklikleri de gözlemlemek mümkündür.

Ayrıca Kayseri kentinin tez kapsamında incelenecek olan imar yönetmeliklerinin önerdiği serbest çalışma maddesi ile en yoğun gelişim gösterdiği süreç olduğu belirtilebilir.

Çalışmanın Zaman Aralığı: Tez 1985 ve 2017 yılları arasında yürürlüğe konmuş plan notları, imar yönetmelikleri, komisyon raporları kapsamında hazırlanmıştır. 1985’de 3194 sayılı İK ile imar planı yapma yetkileri yerel yönetimlere verilmiştir. Bu durum ülkemiz imar planlamasının dönüm noktalarından kabul edilmektedir. Yetkilerin yerel

yönetimlere verilmesi ile Kayseri kentinin 1989 yılında Büyükşehir statüsüne geçmesiyle birbiri ardına yapılan yönetmelik değişiklikleri ile kentsel doku biçimlenmiştir. Her yeni yönetmelik ile emsale dahil olmayan alan %25- %30 yüzdelere kadar artmış, bu alanlar inşaat alanına eklenerek yoğunluk artışına sebep olmuştur.

Ancak TMMOB'un 2017 yılında yürürlüğe konulan son yönetmelik olan PATİYDYDY'nin bazı maddeleri için kamu yararı ilkesini gözeterek açtığı davayı kazanması ile bahsi geçen hükümlerin yürütmesi durdurulmuştur. Bu sebeple tez 2017 yılına kadar yürürlüğe konulan yönetmelikler ile sınırlı tutulmuştur.

1.3.Çalışmanın Yöntemi

Tez, Kayseri kenti imar planı gelişim süreci içerisinde yapı inşaat alanlarının; imar yönetmelik, plan notları ve komisyon raporları gibi mevzuatın alt hükümlerinde yapılan her yeni düzenleme ile artışını irdelemektedir. Geçmişe dönük çalışmalarda yaygın olarak kullanılan literatür taraması, tez kapsamında verilecek örnek yapıların yerinde keşfi ve görseller ile belgelenmesi, imar planları, mimari proje arşivlerine ulaşılarak belgelenmesi yöntemleri kullanılmıştır.

1985 yılından 2017 yılına kadar olan planlama sürecinde kent mekânının biçimlenişinde etkili olan yönetmelik, plan notları ve komisyon raporlarının oluşumu kronolojik olarak verilmiştir. Bu amaçla yasal dayanaklardan yararlanılmış; kullanılan temel kaynak imar mevzuatı, yasa, yönetmelik ve kararları olmuştur. Yargı, yürütme ve uygulama kararlarından yapılan alıntılarla, imar mevzuatı müdahalelerinin yapılı çevre konut alanlarına etkileri irdelenmiştir.

Çalışma alanı olarak belirlenen Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Kavakyazısı bölgesinin geçmiş nazım ve uygulama imar planı arşivlerine ulaşılmış bölgenin mekânsal değişimi bu yöntemle gözlenmiştir. Bölgede imar planlarına uygun yapılaşmanın yanı sıra imar yönetmelikleri gibi alt mevzuat kararlarının da planlamayı belirlediği görülmüştür. İmar planları üzerinde her bir yapı düzeninin farklı tipleri belirlenmiştir. Belirlenen bu tiplerin bahsi geçen eski ve yeni tarihli yönetmelik düzenlemelerine göre uygulanmaları yerinde tespit edilerek tablo haline getirilmiştir. Bu yöntem ile yapı düzeni, parsel ölçüsü, kat adedi yönlerinden eşdeğer parsellerin eski ve yeni uygulamaları tespit edilmiştir. Tablo üzerinden birbirine eş seçilen parsellerdeki eski ve yeni uygulamalar

ile yapılacak olan inşaat alanı karşılaştırmasının mutlak doğruluğu hedeflenmektedir. Zira parseller imar planı verileri aynı olmasına rağmen sadece yönetmelik ve plan notları kapsamında farklıdır.

Alan içerisinde belirlenen sekiz yapı, yine alanda bulunan dört farklı yapı düzenine göre seçilmiştir. Her bir yapı düzeni için eski ve yeni tarihli yönetmeliklere göre tasarlanan konut yapıları olmak üzere iki yapı seçilmiştir. Seçilen yapıların imar çapı ve mimari projelerine ulaşılmış, yapılar fotoğraflanmıştır. Yapılar zemin kat planı, normal kat planı, kesit ve görünüşleri üzerinden karşılaştırılmış, net ve brüt inşaat alanı hesaplamaları yapılmıştır. Eski ve yeni yönetmelikler ile yapılan uygulamaların yapı yoğunluk artışları gösterilmiş, inşaat alanı hesaplamaları ile rakamlar düzeyinde de artış ortaya konmuştur. Bu yaklaşımla kat adedi, birim konut alanı, birim konut adedi, birim konut işlev niteliği, brüt inşaat alanı, TAKS değişiklikleri sorgulanmıştır.

1.4.Literatür Çalışması

Çalışmanın konu odağı olan imar mevzuatı ve yönetmelik değişiklikleri ile kentte yoğunluk artışına sebep olan maddeler üzerine literatür taraması yapılmıştır. Bu amaçla Erciyes Üniversitesi Kadir Has Kütüphanesi'nden yararlanılmış, Academia, Researchgate, Yöktez, Mevzuat gibi veri tabanları taranmıştır.

Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kayseri Kocasinan Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü ve Plan ve Proje Müdürlüğü ile görüşmeler sağlanarak imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği yönlendirmeler, Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Kayseri'deki uygulama sorunlarına ilişkin araştırmaya katkı sağlayan görüşler alınmıştır. Kayseri ili nazım imar planları ve çalışma alanı uygulama imar planları temin edilmiştir.

Mimarlık ve şehir planlama arakesitinde bulunan konunun çok boyutluluğu göz önünde bulundurularak; bu iki disipline ait üretilmiş eserlerden yararlanılmıştır.

Bu bağlamda Halil Kalabalık'ın 'İmar Hukuk Dersleri' ve Ferruh Yıldız'ın 'İmar Bilgisi' kitapları, Melih Ersoy, Feridun Duyguluer, İlhan Tekeli'nin kent planlama ve değişim süreci üzerine çalışmaları tezin ana kaynaklarını oluşturmuştur.

2.BÖLÜM

TÜRKİYE’DE İMAR MEVZUATI SİSTEMİ

2.1.İmar ve Planlama Kavramları

İmar sözcüğü kelime anlamı, ‘bayındır durumuna getirmek, bayındırlaştırmak, geliştirmek’ şeklinde tanımlanan, bayındır sözcüğü ise ‘gelişip güzelleşmesi, hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı, imar edilmiş, mamur(yer), abat’ olarak tanımlanmaktadır [1].

Yılmaz’a göre; ‘İmar, düzenlilik anlamında kullanılan Arapça ‘ümran’ kelimesinden gelmektedir. İmar, terminolojik anlamında da belirtildiği gibi, belli bir düzen kurmayı hedefleyen inşa faaliyetlerine denilmektedir [2].

İmar kelimesi ile ilgili yapılan bu tanımlar doğrultusunda; imarın belli bir düzen ve birliktelik olgusu içerisinde kurulmuş yapay çevre düzenlemesini amaçladığı görülmektedir. Bir arazinin ‘imara açılması’ arazinin araştırılması, hazırlanması, plan uygulanması, izlenmesi ve bütüncül olarak değerlendirmesi süreçlerini kapsamakta; arazinin imar kapsamına alınması tarif edilmektedir. Süreç daha açık bir anlatımla arazinin parselasyonunun yapılması, alt ve üstyapı hizmetlerinin planlanması, inşaat izinlerinin verilmesi, yapının bu izinler doğrultusunda gerçekleşmesine yönelik kontrollerin yapılması ve uygunluğunun tespitinin yapılması şeklinde açıklanabilir.

Tezin akışı içerisinde imar kavramını planlama kavramı ile birlikte ele almak daha anlamlı olacaktır.

Planlama kavramı mimarlık ve şehircilik disiplinlerindeki anlamıyla; kentin gelecek potansiyelleri göz önünde bulundurularak kenti kentli ihtiyaçlarına göre işlevlendirme ve kentliye altyapı ve üstyapı hizmetlerini sağlamayı ihtiva eder.

İnsanlığın var oluşundan beri süregelen çevresi ile ilişkileri, yaşamının devamı için korunma güdüsü onları toplumsal yaşama itmiştir. Toplum halinde yaşayan insanlar

zamanla büyüyerek kentleşmişlerdir. Toplumun gelişerek kentleşmesi ise, günümüz topluluklarında sosyo-ekonomik, politik, hukuki mekân sorunlarının doğmasına yol açmıştır. İşte bu sorunların çözümünde kullanılan araçlardan biri de planlamadır. Bir kent yaşamında planlama, kenti oluşturan mekânda gelişen ekonomik olaylar nedeniyle ortaya çıkan sorunların çözümünde önemli bir araçtır [3]. Planlama, kent halkına barınma, kültür, eğitim, sağlık, ticaret alanları ihtiyaçlarını sağlamak için üretilen yapay mekânı sağlarken; bu farklı işlevleri barındırmanın sürdürülebilirliğini de sağlamak zorundadır. Bu da etkin bir planlama yöntemi ile mümkündür.

Planlama kavramının doktrinde ortak görüşte olan farklı tanımlamaları yapılmıştır.

Beyru planlamanın geleceğe yapılan bir yatırım olduğu kanaatinde olup planlamanın her şeyden önce geleceğe yönelme, gelecek için şimdiden tedbirler alma, planın ise bu tedbirler tümünün, öncelik ve gerekçeleri de açıklanmış yazılı ya da çizili belirtisi olduğu şeklinde açıklamıştır [4].

Duyguluer de Beyru'ya katılır şekilde planlamayı beldenin sosyal ve ekonomik karakteri ile muhtelif sektörlerdeki gelişme hareketlerini göz önünde tutarak tahmin edilen ihtiyaçlara çözüm yolu bulma olarak ifade etmektedir [5].

Ünal'a göre de planlama sosyal, ekonomik, fiziksel mekânı geçmişten geleceğe taşıyabilmek ve daha iyi yaşayabilmek için yapılmaktadır [6].

Ersoy' a göre plan henüz düşünce aşamasındaki modelin somut bir tasarıma dönüşü iken bu planın hayata geçirilmesine yönelik uygulama sürecinin bütünü ise planlamadır [7].

Yukarıdaki tanımlamalardan da anlaşılacağı üzere planlamanın genel geçer anlamı istenilen sosyal değişime liderlik ederek, bugünden gelecek hedeflerine ulaşmayı amaçlayan sonuç odaklı bir süreç olarak görülmektedir.

Ancak bir grup planlama kuramcısı evrensel planlama tanımlarını eleştirmişlerdir. Scott ve Roweis planlama kuramının mantıklı ve iç tutarlılığı olan bir sistem olma genel düşüncesi katılmamakla birlikte, kentsel planlamanın evrenin bütüncül olarak anlaşılmasına engeller oluşturduğu, bizleri önümüzdeki fırsatlara karşı körelten, başkalarının yarattığı bir kentte yaşamak zorunda bırakan düzenlemeler olarak

görmektedirler [8]. ‘Gelecek için, geleceğe yönelik olan’ bu tahmin işinin ancak esnek, farklı gelecek senaryolarına öngörülü ve değişime açık olma özelliklerini barındırması ile bahsedilen kısıtlanmışlık aşılabılır. Kentler, toplumsal ve ekonomik yapıdaki değişimlere paralel olarak değişirken, planlama sisteminin de bu yeni koşullara ayak uydurması esnek bir planlama ile mümkündür.

2.2.İmar Mevzuat Sistemi ve Kademelenmesi

Hızla gelişen ve büyüyen kentlerde, belirli bir düzen içerisinde yaşamak için birçok alanda olduğu gibi kentin imarı konusunda da kurallara ihtiyaç vardır. Kentin planlı gelişimi için oluşturulmuş, imar faaliyetlerini düzenleyen hatta kısıtlayan bu yazılı ve çizili kurallar bütünü imar mevzuatı olarak kabul edilmektedir.

Karakoç’a göre de imar mevzuatı imar ile ilgili yürürlükteki hukuki düzenlemeleri ve kamunun kentsel fizikî yapıyı doğrudan yönlendirmek üzere koyduğu tüm yasal sınırlamaları ifade etmektedir [9].

İmar mevzuatının bir diğer deyişle kentin planlı gelişiminin geçmişi göçebe halkın tarımla ilgilenmeye başlamasıyla yerleşik hayata geçmesine dayanmaktadır. Ancak bugün bahsettiğimiz anlamıyla planlama geçmişi yani salt mekânsal düzeyde estetik bir kent görüntüsü sağlamayı hedefleyen yaklaşım sanayi devrimi sonrasında başlamıştır [7]. İkinci Dünya Savaşı’nın ardından ise yıkılan kentlerin yeniden yapılanması sonrasında köyden kente göç ile artan kent nüfusu ile oluşan yeni yerleşimler kentlinin toprak ile ilgili ilişkilerinin düzenlenmesini gerektirmiş, imar alanında bir mevzuata gereksinimi arttırmıştır. Aynı zamanda halkın ekonomik, sosyal ve kültürel yönden gelişimlerinin sağlanması da hükümetlerin ülke, bölge ve kent ölçeğinde planlama çalışmalarını gereklilik haline getirmiştir.

1963 yılı İTÜ Şehircilik Konferanslarında Safa Erkün mevzuatın, kent planlamasına yardımcı bir disiplin değil, mesleki bir disiplin niteliği kazanma yolunda olduğunu belirtmiş, mevzuatın imar planlarının uygulanmasını sağlamak için zorunlu yaptırımlar koyduğunu vurgulamıştır [5]. Günümüzde ise imar mevzuatı, hükümleri ile hızla yapılaşan kentlerin planlı gelişimini sağlayarak, oluşabilecek sorunlara karşı kamu yararı ve birey çıkarları arasında denge sağlamaya çalışmaktadır.

2.2.1.Cumhuriyet Öncesi Dönem İmar Planlama Sistemi

Cumhuriyet öncesi dönemde 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi İstanbul içerisindeki şehirleşme ve yapılaşmayı bazı kurallara bağlamak adına hazırlanan ilk düzenleme sayılmaktadır.

Bu kanun ile kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi yöntemleri, inşaatların denetimi, yol ve sokakların genişlikleri, çevresine yapılacak binaların yükseklikleri üzerine düzenlemeler getirilmiştir [10].

1877 yılında ise çıkarılan bir nizamname ile uygulama Osmanlı Devleti sınırları içerisindeki tüm belediyelere yaygınlaştırılmıştır [11].

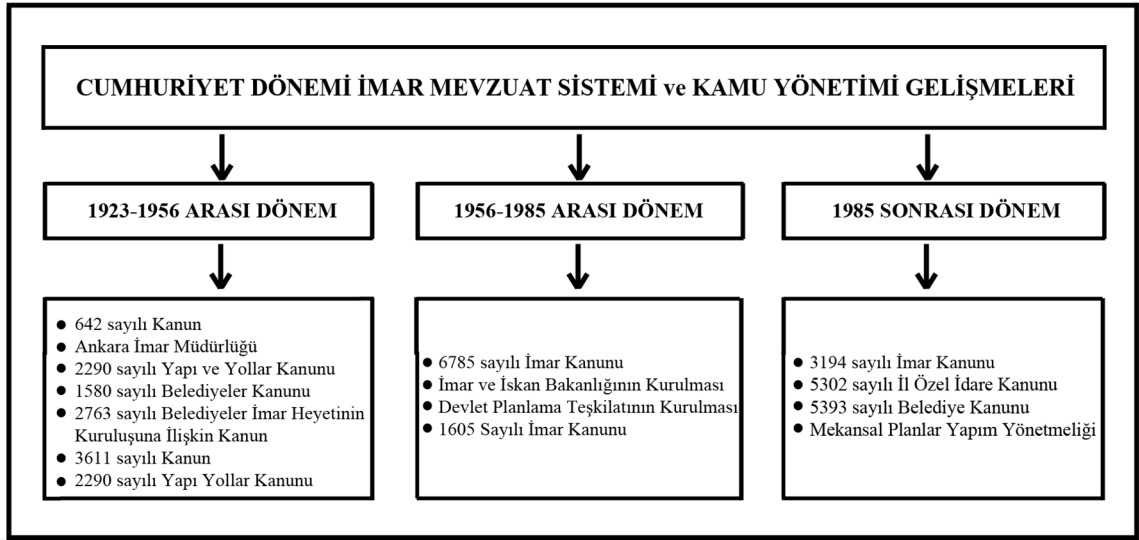
Osmanlı Devleti'nin ilk imar kanunu olan Ebniye Kanunu ise 1882 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile belediye teşkilatı olan yerlerde, alt yapı ve yolların düzenlenmesi konuları esaslara bağlanmıştır [11].

Kamu yararı kavramı da bu kanun ile Osmanlı imar mevzuatına girmiştir. Kamulaştırma kurallarının belirlenmesinde kamu yararı gözetilmiş, özel kişiler ya da şirketlerin yapacağı yapı projelerinin değerlendirmesinin kamu yararı açısından yapılması şartı getirilmiştir [12].

2.2.2.Cumhuriyet Dönemi İmar Planlama Sistemi

Kurtuluş Savaşı'ndan çıkan ülkenin kentle ilgili yasal düzenlemelerinin başlangıcı savaşla tahrip olan kenti onarma ve yıkılmış ve yanmış binaların mülk sahiplerinin haklarını koruma üzerine olmuştur. Şekil 2.1.'de Cumhuriyet dönemi imar mevzuat sistemi ve kamu yönetimi ile ilgili gelişmeler gösterilmiştir.

Bu bölümde Cumhuriyet Dönemi imar mevzuat sistemi ve kamu yönetimindeki gelişmeler üç dönemde incelenecektir. Mevzuat değişim sürecindeki dönüm noktaları sayılabilecek toplumsal gelişmeler her yeni dönemin başlangıcı kabul edilmiştir. 1923 yılında Cumhuriyetin kurulması, 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu'nun ve 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe konulması mevzuat sisteminin önemli gelişmeleri olup, her bir yeni gelişme yeni bir dönemi de beraberinde getirmiştir.



Şekil 2.1. Cumhuriyet Dönemi İmar Mevzuat Sistemi Ve Kamu Yönetimi Gelişmeleri

2.2.2.1. 1923-1956 Arası Dönem

Kurtuluş Savaşı sonrası yanmış yapı sahiplerinin yurdu terk etmeleri sebebiyle ortaya çıkan sorunların çözülmesi için 1925 yılında 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nun düzenlemesi niteliğinde 642 sayılı Kanun çıkarılmıştır. Belediyelerin bu alanlarda yeni planlar hazırlaması kapsamındaki bu kanunla; yangın alanları tarla sayılacak, arsa değerleri bir heyet tarafından belirlenecek, belirlenen değer kadar bono olarak maliklere verilecekti. Yeni hazırlanan planlara göre arsalar satılacaktı [13].

1928 yılında başkent Ankara'nın artan nüfusu ile artan kentsel problemlerine yönelik sorunlar belediyeler düzeyinde çözülemeyince yeni örgütlenme yöntemleri aranmaya başlanmış bu amaçla Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Bu müdürlük Ankara İmar Planını ve 5 Yıllık İmar Programını hazırlamıştır ancak bu plan da başarısız olmuştur [14].

Sonraki yıllarda kent planlamasının kurumsal yapısında önemli bir değişim ve dönüşüm gözlenmektedir. Birçok yasa birbiri ardına uygulanmaya konmuştur. Bu yasalarla oluşturulan sistem Cumhuriyetin kent yönetimi ve kent planlaması konularındaki yaklaşımını bugüne kadar genişleterek belirlemiştir [10].

İlk olarak 1933 yılında Ankara için girişilen kent planlaması hazırlığı sırasında elde edilen deneyimler ve Osmanlı Döneminden kalan mevzuat değiştirilerek 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu hazırlanmıştır.

1580 sayılı Belediyeler Kanunu ise planlama yetkisini de kapsayan ilk yasa olarak görülmektedir. Bu kanun ile belediyelerin kent planlarını hazırlaması zorunluluk haline gelmiştir. Ancak ülke koşullarına göre belediyelerin bu planları elde etme olanakları yoktu. 1935 tarihinde 1580 sayılı kanuna ek olarak çıkartılan 2763 sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanun ile “Belediye İmar Heyeti” gibi merkezi yeni bir kurum oluşturuldu. Böylece Ankara planlamasında elde edilen deneyim tüm ülkede kullanılma fırsatı bulmuştur [14].

Ancak İçişleri Bakanlığı’na bağlı “Belediyeler İmar Heyeti’nin de yetersiz kalması üzerine 1935 yılında Bayındırlık Bakanlığı’nın yapı işleri alanında bir şehircilik bürosu kurulmuştur. Bu büro ülke içinde gelişen ve büyüyen alanları denetlemek ve bu alanların kent planlarını hazırlamak üzere görevlendirilmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda 1939 yılında 3611 sayılı kanun çıkarılmıştır. Bu kanun ile İçişleri Bakanlığı’ndaki planlama yetkisi, Bayındırlık Bakanlığı’na geçmiştir [14].

1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Yapı Yollar Kanunu (YYK) ile imar komisyonu toplanması, kentlerin hâlihazır haritalarının hazırlanması, yeni yapılacak yapılar için ruhsat alınması, fenni mesuliyet, yapı denetimi konularına çağın şehircilik anlayışına uygun olarak yeni esaslar getirilmiştir [15].

2.2.2.2. 1956-1985 Arası Dönem

6785 Sayılı İmar Kanunu

1950’lerden sonra başlayan tarımdan sanayiye geçiş köylü halkı şehre göç etmeye teşvik etmiştir. Hızla artan kent nüfusu karşısında belediyeler imar planlarını hazırlama noktasında başarısız olmuşlardır. Bu durum imar planlarının sürekli olarak tadilat geçirmesine neden olmuştur. Artan imar parseli ihtiyacının karşılanması ve uygulanabilir imar planları hazırlanması en kısa zamanda şart olmuştur [16].

Bununla birlikte; o dönemde TBMM’ye sunulan komisyon raporunda ise yeni bir kanun hazırlanmasıyla ilgili gerekçeler;

- Yapı ve Yollar Kanununun bir yönetmelik niteliğinde olması ve eksikliklerinin fark edilmesi

-Kentin imarı konusunda değişen şartların ortaya çıkardığı ihtiyaçlar olarak gösterilmiştir [5].

Alınan karar ile 1956 senesinde 6785 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla imar yetkileri ağırlıklı olarak merkezi yönetimlere geçmiştir. Belediye sınırları içinde yetkiler merkezi yönetime, mücavir alanlarda ise belediyelere verilmiştir. Kanunun kent planlamasındaki o dönemdeki katı tutumların yerine daha esnek ve bilimsel olduğu görülmektedir.

Bu kanunun getirdiği yenilikler arasında;

- Bedelsiz terk oranının % 25'e çıkarılması
- Taşınmaz mülkiyetine kamu yararı için sınırlamalar getirilmesine olanak tanınması
- Bölge planlaması konusunda yeni yaklaşımlar benimsenmesi sayılabilir [12].

1956 yılında, 6785 sayılı kanun ile Bayındırlık Bakanlığı'nın Şehircilik ve Fen İşleri Heyeti farklılaşarak Bölge Planlama Birimi'ni oluşturmuştur. 1958'de 7116 sayılı yasayla İmar ve İskân Bakanlığının kurulmuştur [17]. Bu bakanlığın Bayındırlık Bakanlığından farkı; yeni kurulan bakanlığın imar alanında uzmanlaşması ve yatırım amaçlı bir bakanlık olmaktan çok kent planlaması ve araştırması üzerine yoğunlaşması olarak gösterilebilir. İller Bankası, Maliye Vekaleti ve Emlak Bankası da yetkilerinin bir kısmını bu yeni kurulan bakanlığa devretmiştir [14].

Bu Bakanlık kadrolardaki üst yönetimcilerin geleneksel tutumları yüzünden yeterince gelişme gösterememiştir [17].

Devlet Planlama Teşkilatının Kurulması planlama faaliyetlerinin kurumsallaşması açısından atılan en önemli adım olarak kabul edilmektedir. Bu dönemle birlikte fiziki düzenleme anlayışında olan bölge planlamasından, kalkınma tipi bölge planlama anlayışına geçilmiştir [14].

1972 yılındaki 1605 sayılı yeni bir kanun değişiklikleri ile 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun belediye sınırları içinde uygulanabilmesi, kırsal alanlardaki gelişmeleri denetleyici herhangi bir yaptırımının olmaması durumu giderilmiş; mücavir alan sınırları genişletilerek köyleri de içine alınmıştır [14].

2.2.2.3. 1985 Sonrası Dönem

3194 Sayılı İmar Kanunu

Çalışmanın kapsamını belirleyen ve tez içerisinde hükümlerine yer verilen ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nu yürürlükten kaldıran halen yürürlükte olan 01/10/1985 tarihinde uygulamaya konulan 3194 sayılı İmar kanunu imar mevzuatımıza radikal değişiklikler getirmiştir. Bu kanun ile imar planlama faaliyetleri merkezi yönetimlerden yerel yönetimlere geçmiştir. Belediye ve mücavir alanlarda belediyelere, bu alanlar dışında ise yetki valiliklere verilmiştir.

Bu önemli değişiklikle amaçlanan planlama sürecindeki bürokrasiyi azaltmak, hızlı karar verilmesini ve sorunların kaynağından çözülmesidir. Aynı zamanda merkezi idare ve taşra teşkilatı ikilemi de ortadan kaldırılmış olmuştur [14].

Ancak bu yetki değişiminin olumsuz yanları da gözlemlenmektedir. Bir sonraki bölümde de değinilecek olan plan hiyerarşisi konusunda imar planlarının mekânsal açıdan veriminin sağlanması için üst kademedeki bölgesel ve çevresel planlar ile uyumu gereklidir. Bu yasa ile plan bütünlüğü bozulmuş, ülkesel hedefler ile kentsel hedeflerin bir bütün olarak hareket etmesi zorlaşmıştır. Ayrıca belediyelerin bu yetkiyi hayata geçirecek bütçe ve kadroya sahip olup olmadığı da tartışılmaktadır. Bir diğer konu ise yerel çıkar gruplarının isteklerini daha kolay yaptırımları bu yasa ile mümkün olmuştur.

2.2.3. Mevcut İmar Mevzuatı Üst Hükümleri

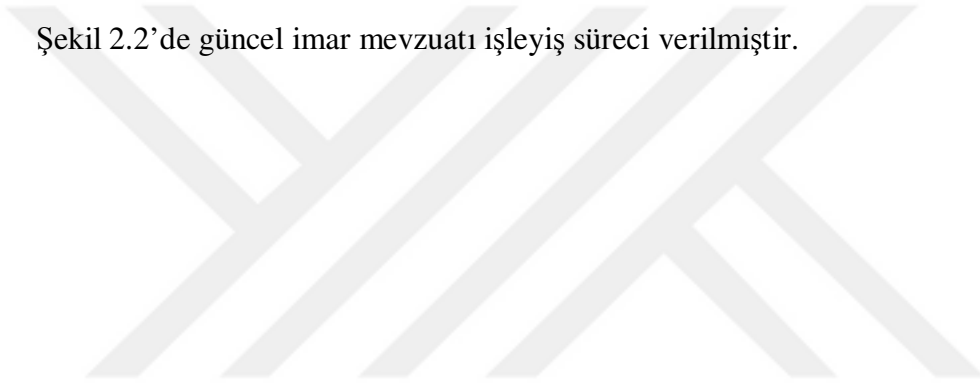
Her ülke planlama çalışmalarında kullanılmak üzere kendi toplumsal, ekonomik, kültürel, vb. yapılarına koşut belirledikleri yerleşme kademelenmesine göre toprak kullanma ölçütleri, yoğunluklar, kentsel donatımlar ve türevleri ile ilgili yasal ya da kurumsal somut çizelgeler oluşturmuşlardır [18]. Ülkemizde de imar mevzuat sistemi toplum yaşantısını belirleyen bu yapılar ekseninde şekillenmiş, arazi kullanımları kararları bazı hukuki şartlara dayandırılmıştır.

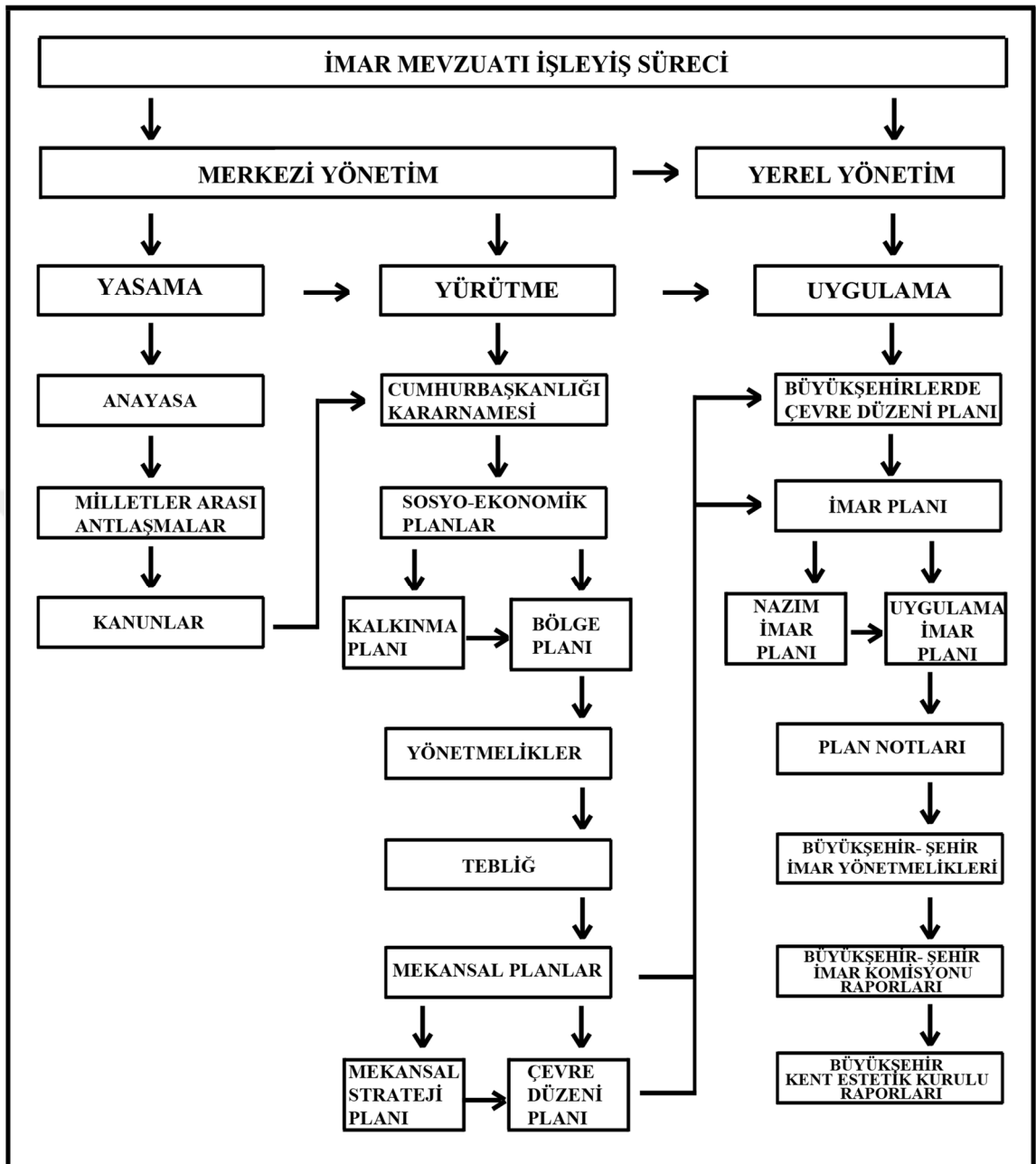
Sistem belli bir hiyerarşik düzen içerisinde işlemektedir. Birbiri ardına gelen, basamakları oluşturan her türlü anlaşma, kanun, kararname, plan ya da yönetmelik bir önceki hükmün kararlarına uygun olmakla birlikte daha çok detay bulundurmaktadır.

Aynı şekilde farklı ölçeklerde dolayısı ile detaylarda hazırlanan planların da birbirleri ile hiyerarşik bir ilişkileri vardır. Bir alt ölçekteki plan kararları hazırlanırken, üst ölçekteki plan kararlarına uygunluğu esas alınmaktadır.

İmar mevzuatı merkezi yönetimlerce düzenlenen Anayasa, Milletlerarası Anlaşmalar, Kanunlar, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, Sosyoekonomik Ve Mekânsal Planlar gibi yasama ve yürütme hükümleri ile yerel yönetimlerin yetkisindeki Büyükşehirlerde Çevre Düzeni Planı, İmar Planı, İmar Plan Notları, İmar Yönetmelikleri, Komisyon Raporları, Kent Estetik Kurulu Raporlarının da bulunduğu uygulama hükümlerini barındırır.

Şekil 2.2’de güncel imar mevzuatı işleyiş süreci verilmiştir.





Şekil 2.2. İmar Mevzuatı İşleyiş Süreci (MPYY, 2014 hükümlerine göre hazırlanmıştır.)

Mevzuat hiyerarşisinin en üst noktasında her türlü düzenlemenin ve kararın üzerinde ki Anayasa konumlanmaktadır. İmar mevzuatının yasal düzenlemelerinin temel kaynağı T.C. Anayasası'dır. Ünal'ın da belirttiği gibi Anayasa metni hacim olarak en az yeri teşkil ederken, ana çerçeveyi oluşturması ve diğer yasaları şekillendirmesi bakımından yaptırım gücü en büyük ve en kuvvetli yasal hükümler ihtiva etmektedir [6].

Anayasa'nın konut hakkı kavramını belirleyen 57. Maddesi değerlendirildiğinde devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlamayı destekleyeceği

anlaşılmaktadır. Bu hüküm imar mevzuatının alt basamaklarına kaynak oluşturmaktadır [19].

Duyguler' de 1982 Anayasası'nın sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak, konut ihtiyacını karşılamak gibi şehirleşme neticesinde ortaya çıkan konulara değindiğini belirtmiştir [5].

Avrupa Kültür Antlaşması, Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması, Avrupa Kültürel Mirasın Korunması vb. uluslararası anlaşmalar hiyerarşik düzene göre işleyen imar mevzuatında bir sonraki basamağı oluşturmaktadır.

Gücünü Anayasa'dan alan kanunlar imar mevzuatı işleyişinin bir diğer adımıdır. 1985 yılında hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanunu, imar mevzuatını şekillendiren en kapsamlı kanundur. Kanunun amacı yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak şeklinde gösterilmiş, yerleşim yerlerinin planlı gelişiminin sağlanması olarak belirtilmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ve inşa edilecek yapılar kanununun kapsamını belirlemektedir [20].

2.2.4. Mevcut İmar Mevzuatı Planlama Kademelenmesi

Ulusal düzeyde planlama sistemine sahip pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de kentsel yapılı çevrenin üretim ve biçimlendirilmesi planlama sistemine bağlı olarak yürütülmekte ve denetlenmektedir [21]. Planlama sistemimiz, ulusal ve bölgesel strateji kurma anlayışından başlayarak kent ölçeğine kadar inen bir yapıdadır. İmar mevzuatının yasama hükümlerinde uyulan yukarıda bahsedilen hiyerarşik yapı plan sisteminin yapılanmasında da görülmektedir.

Planlama kademelenmesinde her üst ölçekli plan alt ölçekli planının kaynağını oluşturmaktır. Hazırlanan alt ölçekli her yeni plan üst ölçekte alınmamış kararları barındırmaktadır.

İmar mevzuatında plan kademelenmesi ile ilgili bazı hükümlere yer verilmiştir:

3194 sayılı İK'nın 'Planlama Kademeleri' başlıklı 6'ncı maddesinde '*Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar*

planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır.' ifadesine yer verilmiştir [20].

14/06/2014 tarihli RG'de yayınlanan MPYY' nin 'Mekânsal Planlama Kademeleri Ve İlişkileri' başlıklı 6'ncı maddesinde ise (1) *Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından ...üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur'* ifadesine yer verilmiştir [21].

MPYY'de üst mevzuatta daha önce yer verilmeyen mekânsal strateji planı tanımına ilk kez yer verildiği ve aynı yönetmelikte mekânsal planlar kademelenmesine açıklık getirildiği görülmektedir.

Bu tanımlamalar doğrultusunda planlar tez kapsamında sosyo-ekonomik planlar ve mekânsal planlar ana başlıklarında incelenecektir.

2.2.4.1. Sosyo-ekonomik Planlar

2.2.4.1.1. Kalkınma Planları

Kalkınma planları bir ülkenin her alanda olduğu gibi şehirleşme alanında da temel hedeflerini belirleyen ve bu hedeflere ulaşmak için kullanılması gereken politikaları gösteren, plan kademelenmesinin en üst düzenleyici hükmü olarak kabul edilen planlardır.

1960 yılından beri beşer yıllık aralıklarla yapılan kalkınma planları ile kalkınma hızının yükseltilmesi ilk hedef olmuştur. Bu planlarla ülkenin ekonomik potansiyeli göz önünde bulundurularak kültür, eğitim, ticaret ve benzeri alanların geleceği planlanmakta olup, planlamayı mekânsal anlamda ele almamasıyla eleştirilmektedir [17]. Bu noktada kalkınma planları ile öngörülen uygulamaların hayata geçmesinde devreye bölge planları girerek imar planları ile aralarında bir geçiş sağlamaktadır

18/07/2019 tarihli 11. Kalkınma Planı (2019-2023)'nın 632. Maddesinde '*Kentsel tasarımların, imar planlarının, toplu konutlar ve kamu binalarının peyzaja, şehrin dokusuna, estetiğine ve kimliğine katkı sağlamasına özen gösterilecek ve kentsel dönüşüm uygulamalarının kültürel kimliğe ve yapıya uygunluğu gözetilecektir'* ifadesine yer verilmiştir. Aynı planın 679. Maddesinde ise '*Şehirleşmede yatay mimari*

esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar yaygınlaştırılacaktır' hükmü bulunmaktadır [22]. Bu hükümlerin alt ölçek planlama kararlarını yönlendiren kararlar barındırdığı gözlenmekte, kent planlamasına genel hatlarıyla ele aldığı anlaşılmaktadır.

2.2.4.1.2. Bölge Planları

Planlama sisteminde bütüncül bir yaklaşım oluşturmak için bölge planları yapılması gerekmektedir. Bölge planları, ekonomik ve toplumsal gelişmenin temel ilkelerini gözeterek bölgesel farkların azaltılması ve ekonomik ve toplumsal gelişme anlayışının mekâna yansıtılması için yapılmaktadır [23].

Bu planlar kalkınma planlarındaki ilkeler doğrultusunda hazırlanan; seçilmiş sınırlar içerisinde bölgesel kademelenme ve alan kullanımı ile altyapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekân boyutu ile belirleyerek, ilgili kuruluşların gelecek planlarına yansıtılmalarını ve yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; mekânsal planları yönlendiren planlardır [24].

3194 sayılı İ.K.'nın 8. maddesinin a fıkrasında planların hazırlanması ve yürürlüğe konmasına ilişkin '*sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır*' ifadesi ile bölge planları tanımlaması yapılmış, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) yetkisinde olduğu belirtilmiştir [20].

Bölge planlamasına dair ilk çalışmalar DPT ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1968) ana ilke ve politikaları doğrultusunda yürütülmüştür. Bu çalışmalar sonucunda Türkiye bölge planlaması açısından 8 bölgeye ayrılmıştır [17]. DPT 2011 yılında kapatılarak yerine Kalkınma Bakanlığı kurulmuştur. 24/06/2018 seçimleri ile Kalkınma Bakanlığı da kapatılarak yetkileri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na devredilmiştir. Türkiye'nin yeni yönetim şekli olan Cumhurbaşkanlığı Hükümet sistemi ile bölge planlaması yapma yetkisi Strateji ve Bütçe Başkanlığı'na geçmiştir.

Bölge planlaması ekonomik, toplumsal ve fiziksel planlama çalışmaları arasında eşgüdüm sağlamaya elverişli düzeyde bir planlama türüdür. Kalkınmaya ilişkin ulusal

politikaların yerel gereksinimlere yanıt vermesi ve yerel eylemlere dönüştürülmesi, bölge planlarının işlevidir. Bu açıdan bölge planlaması, soyut ve genel düzeyde olan ulusal planlar ve politikalar ile somut ve yerel düzeyde yer alması gereken yerel planlama eylemleri arasında bir bağ işlevi görür [24]. Daha açık bir anlatımla Kalkınma Planları ülke büyüme ve gelişim sürecini ekonomik anlamda, imar planları ise fiziki anlamda ele alırken; bölge planları ise her iki özelliği de bünyesinde barındırır.

2.2.4.2. Mekânsal Planlar

MPYY'nin dördüncü maddesinde Mekânsal Plan hiyerarşisi '*... üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını, ifade eder*' şeklinde verilmiştir [21].

2.2.4.2.1. Mekânsal Strateji Planları

İmar mevzuatında mekânsal strateji planlarına ayrıntılı olarak yer verilmesi 14/06/2014 tarihli 29030 sayılı RG' de yayınlanan MPYY ile olmuştur.

İmar mevzuatı planlama sistemine yeni dahil olan bu planların hazırlanma gerekçesini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı '*Ülke ve bölge düzeyindeki planlama kararlarının mekânsal boyutunun olmaması ve bu kararların alt kademede yer alan planlara aktarılması için mekânsal strateji planlarının en üst kademe planlar olarak yer alması ihtiyacı mekânsal strateji planının ortaya çıkmasına sebep olmuştur*' şeklinde açıklamıştır [25].

MPYY'de mekânsal strateji planı yapma yetkisinin hangi idarede olduğu belirtilmemektedir. Ancak üst ölçekli olan bu planların ülke ve bölge ölçeğinde yapılması ve hiyerarşik düzende alt kademelerinde bulunan çevre düzeni ve imar planlarına stratejik hedefleri ile bir altlık oluşturması açısından hazırlanma yetkisinin ilgili bakanlıkta olduğu yorumlaması getirilmektedir.

2.2.4.2.2. Çevre Düzeni Planları

Çevre Düzeni Planları bölge ve mekânsal strateji plan kararlarına uygun olarak, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi alanların arazi kullanım kararlarını belirleyerek ve 1/50000 veya 1/100000 ölçekte hazırlanan planlardır. Bu planlar, ülke kalkınma amacına uygun olarak doğru doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere yapılmaktadır.

Sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel ve kırsal nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek amacı taşır [21].

Plan hazırlanma yetkisi büyükşehir olmayan illerde ÇŞB'dedir. Bakanlık, plan yapma yetkisini belirlenen planlama sınırı içerisindeki ilgili idarelere devredebilir. Birden fazla ili kapsayan plan yapımında ise yerinde yapılacak veya ÇŞB ile birlikte yürütülecek işlemlerde planlama, planlanacak alandaki en büyük araziye sahip il valiliğince yürütülmektedir. Büyükşehir olan illerde ise belediyeler çevre düzeni planı yapma yetkisindedir.

2.2.4.2.3. İmar Planları

İmar planları, bir yerleşim yerinin gelişiminde estetiğin, düzenin ve sağlıklı ilerlemenin sağlanmasına yönelik gerçekleştirilen planlama faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan, şehrin yapılaşma sürecini kontrol altına alan düzenlemelerdir [26].

İmar planlarının hazırlanma ve yürürlüğe konma süreci 3194 sayılı Kanun'un 8. ve 9. maddesince şu şekilde özetlenebilir: Bölge planı ve çevre düzeni planlarına uygun olarak Büyükşehir Belediyeleri'nde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki ölçeklerde Büyükşehir Belediyeleri dışında ise 1/5000 ölçeğinde belediyelerin kendi alan sınırlarında nazım imar planları hazırlanır. Bu plana göre de, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları üretilir. Bu planlar alana düşen nüfus, parsel boyutları, yapı kat adetleri vb konularda bilgiler verirken yapılaşma koşulları ise plan notları ve imar yönetmelikleri ile belirlenir.

Sonuç belgesi olarak da nitelendirilen imar planları hazırlanması aşamasına gelinceye dek yapılan farklı ölçeklerdeki planlama çalışmaları tezin bu bölümünde verilmiştir. Ancak bu planlar arasındaki hiyerarşik yapıyı yinelemekte fayda vardır. Burada bahsi geçen hiyerarşik uygunluk sadece ölçek değişmesi ile doğrudan benzerlik değil, plan kararlarının devamı, tutarlılığı ve tamamlayıcılığının sağlanması olarak açıklanabilmektedir Daha net bir anlatımla bu uygunluk üst ölçekte alınan kararın alt ölçekte ayrıntılandırılması şeklindedir.

Plan kademelenmesinin son basamağını oluşturan bu planların kente doğrudan müdahale edeceği düşünüldüğünde hazırlanma sürecinin önemi de vurgulanmalıdır.

Orta'ya göre imar planlarının gerek hazırlanma ve gerekse de uygulanma süreci; mimarlık, şehir planlama, çeşitli mühendislik dalları, iktisat ve sosyoloji gibi pek çok disiplinin verilerinin birlikte değerlendirilmesini gerekli kılmakta olup bu açıdan, multidisipliner bir çalışma sonunda ortaya çıkan imar planları çok boyutlu bir yapıya sahiptir [27].

İmar planları iki ana başlıkta incelenecektir. Yerleşime ilişkin girdiler nazım imar planları, alan morfolojisine ilişkin girdiler ise uygulama imar planları ile belirlenmektedir [28].

a.Nazım İmar Planı

3194 sayılı İK'nın 5. Maddesi tanımlar kısmında Nazım İmar planlarının kapsamı; '*... arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen,...*' şeklinde açıklanmıştır [20].

Ülkemizde uygulanan planlama sürecinde genellikle izlenen yöntem Nazım İmar Plan aşamasında toplumsal, ekonomik ve fiziki yapısı belirlenen yerleşmenin üst ölçek planlardan gelen veriler ile birlikte, saptanan nüfus ve işgücü sayıları toprak kullanım kararlarına dönüştürülerek mekânda yerleştirilmeye çalışılmaktadır [18]. Arazi parçalarının hangi fonksiyonda kullanılacağı, toprak kullanım kararları öncelikle bu planlarda gösterilmektedir. Bu planlarda verilen kullanım şekli ana kararlarını takiben belirlenen arazi parçalarında planlama yapılmaktadır.

Kalabalık'ın da belirttiği üzere bu planlar bir düşünce projesi niteliğinde olup uygulama işlemi için kullanılamazlar [12]. Uygulama imar planlarına geçişte üst ölçeği temsil ederler.

Büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki ölçeklerde büyükşehir dışında ise 1/5000 ölçeğinde yapılması gerekmektedir.

1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında arazi kullanımları ile yerleşme alanları şematik olarak gösterildiğinden bu planlara göre uygulama yapılamaz. Kentsel alan kullanımı, sosyal ve teknik donatı alanları ayrıntılı olarak gösterilir [17].

İmar planların kademeli birlikteliği ilkesine göre, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının bir üst kademesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planıdır. Bu plan yine bir üst ölçekteki 1/25000 ölçekli planla da uyumlu olmalıdır. Daha açık bir anlatımla; her plan bir üst ölçekli plan tarafından denetlenmektedir. 1/1000 ölçekli planlara geçişte 1/25000 ölçekli plan yetersiz olup; 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmalıdır [17].

b.Uygulama İmar Planı

Plan kademelenmesinin en alt basamağı olan 1/1000 ölçekli uygulama planları hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5000 nazım imar planı kararlarına göre hazırlanan ve yapı adalarının yoğunluk, yapı düzenleri, kat adetlerini, kat yüksekliklerini, yolları ve uygulama bilgilerini ayrıntıları ile gösteren planlardır [20]. Uygulama imar planları plan hiyerarşisinin son basamağını oluşturmaktadır. Bu özelliği ve doğrudan uygulamaya yönelik kararları ile yapılaşmayı yönlendiren bir düzenlemedir.

Nazım İmar planında öngörülen yapı ve nüfus yoğunluğu, yapı nizamı, inşaat alanı ve kat adedi ile saptanmaktadır. Belirlenen kişi sayısının ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal ve teknik altyapı planlanmaktadır. Uygulama imar planında belirlenecek herhangi bir parselin fonksiyonu, yapı düzeni, bina yüksekliği ile TAKS, KAKS, emsal değerleri daha önce nazım imar planı ile belirlenmiş olan yerleşim ve yoğunluk hesaplarının devamı niteliğindedir [18].

Ancak Uygulama İmar Planlarındaki ayrıntıların Nazım İmar Planlarında bulunmaması tek yönlü kademelenme içerisinde hazırlanan planların bir sorunu olarak görülmektedir [18]. Bu durum Uygulama İmar Planları ile saptanan yoğunluk kararlarının Nazım İmar Plan kararları ile örtüşmemesine neden olmaktadır. Nazım İmar Planlarında hektar alana düşen kişi hesabı ile uygulama imar planlarında yapıya ilişkin yoğunluk çoğunlukla farklı olmaktadır.

Aysu' ya göre tek yönlü bir tasarım anlayışı yerine geri besleme ilişkisi içerisinde hazırlanan ve sürece yeterli bilgiyle donatılmış kullanıcı, planlamacı ve yöneticiyi eşit haklarla müdahil eden bir planlama sistemi plan kademelenmesindeki hiyerarşik düzene uymama durumlarını da ortadan kaldıracaktır [18].

2.2.5. Mevcut İmar Mevzuatı Alt Hükümleri

2.2.5.1. Plan Notları

Yerel yönetimlerce hazırlanan imar planları, plan notları ve yönetmelikler imar mevzuatının uygulama basamaklarını oluşturmaktadır. İmar planı; plan notları ile birlikte bir bütündür. İmar yönetmelikleri ise imar mevzuatının hiyerarşik düzeninde bir alt kademededir.

Karakoç'a göre, imar mevzuatının uygulama aşamasında yapılaşmayı genel anlamda; hacimsel etkileyen kararlar imar planlarından, biçimsel (şekilsel) etkileyen kararlar ise, imar plan notları ve yönetmeliklerinden kaynaklanmaktadır [9].

İmar planları gibi uygulama sınıfında yer alan plan notları, imar planlarının uygulaması yapılırken alınan kararları yönlendirme ve kısıtlama hükümleri ile imar planlarından ayrı düşünülemez. Plan notları da uyulması zorunlu kararlar içerir.

Planlama sistemimizde, plan notlarının kullanım amacı, imar planında çizili olarak açıklanamayacak tasarım ve uygulama sürecine yönelik kararların yazılı şekilde belirtilmesidir. Plan notları imar planı ile birlikte yasal bağlayıcılığa sahip olup, temel dayanağı her türlü imar yetki ve kararında olduğu gibi yine İmar Kanunu'dur. Plan notlarının kapsamı, İmar Kanunu ile örtüşmek zorundadır.

Mevzuat hiyerarşisinin en alt basamaklarında bulunan bu kavram ilk kez 6785 sayılı İK ile 1956 yılında görülmüştür. İmar planında yazılı olan belirlemelerin, yönetmelik hükümleri yerine kullanılacağı hususu ilk defa bu tarihte gündeme gelmiştir Planlama konusunda imar mevzuatında dayatılan katı kurallar imar plan notları ile esnekleştirilmeye başlanmıştır [5].

Kanun ile gelen esnekliğin getirdiği "yeni arayışlar içine girebilme" avantajını ilk olarak İmar ve İskan Bakanlığı kullanmaya başlamış, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar kalıp çizgilerle devam ederken, İmar ve İskan Bakanlığında, bölge planlama ve Metropoliten Nazım planı çalışmalarıyla ilk farklılaşma adımları ve planlara plan notları eklenmiştir [5].

1966 yılına gelindiğinde İmar ve İskân Bakanlığı mimarların kendilerine dayatılan sınır ve kat sayılar içinde serbest bırakılmalarının; tasarım kalitesinin yükselmesi, gerçeğe

daha uygun olması ve kente biçim çeşitliliği kazandırma imkânları yönünden olumlu olacağı görüşündedir. Esnekliği savunan bu görüş ile üç büyük kentin metropoliten nazım planlarında özgün çalışmalar kendisini göstermeye başlamıştır. Bu planlama yenilikleri arasında en çok dikkat çeken konu plan notları olmuştur [5].

6785 sayılı İK'nın 25. Maddesine göre yapılacak yapının;

-Fen, sağlık, içtimai emniyet, kullanılacak malzeme bakımından ne gibi şartlara tabı olacağı

-Kat adedi, kat yüksekliği derinlik ve çıkıntıları,

-Komşu sınırları, eski eserlere ve arkeolojik sahalara olan mesafeleri,

-Parsel cephesi ile parsel ebadı ve bu parseller içerisine yapılacak binaya verilecek azami inşaat sahası,

-Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması, bahçe duvarlarının şekil ve ebatları imar planı açıklamaları olan plan notlarında verilir hükümleri yer almaktadır [29].

2.3.5.2. İmar Yönetmelikleri

İmar yönetmelikleri normlar hiyerarşisine göre imar planı ve plan notlarından sonra gelmektedir. Yönetmelikle getirilen hükümler yerine imar planında farklı kararlar varsa plan hükmünün uygulanması gereklidir. Ancak her ikisinin de birbirini tamamlayan nitelikte olduğunu söylemek mümkündür.

İlk kez tip imar yönetmelikleri olarak 6785 sayılı kanunun görüşmeleri sırasında karşımıza çıkan kavram; matbu nüsha üzerindeki boş kısımların belde ihtiyaçlarına göre doldurulması, lüzumlu görülen diğer hususların ayrıca belirtilmesi şeklinde belediyelere bildirilmiş, doldurulan kısımların tasdik edilmesi için bakanlığa gönderilmesi istenmiştir [14]. Bu yapı 1956 yılındaki 6785 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan, "*Her belediye, mahalli hususiyetleri ve imar planı esaslarını göz önünde tutarak, kendi imar talimatnamelerini hazırlamaya mecburdur*" hükmü ile getirilmiştir [29].

Tip Talimatnamenin, Umumi Bölümleri içinde, birinci madde hükmü; "*Bu talimatnamede yazılı hükümler, imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.*" şeklindedir [5].

Böylece imar planı ve imar yönetmeliği arasındaki kademelenme tanımlanarak, imar planının yönetmelikten önce geldiği belirtilmiştir.

Ayrıca, belediyelere örnek teşkil etmesi amacıyla bir tip yönetmelik örneği de hazırlanmıştır. Bu hükümlerin imar planlarının aksine bir yargısı olmadığı sürece uygulanabilir olduğu belirtilmiştir.

6785 sayılı İK' nın ilgili hükmü üzerinden yapılan çıkarımlara göre;

1-İmar yönetmeliği için yerel özelliklerin dikkate alınacağı,

2-Yönetmeliğin imar planı esaslarına göre hazırlanacağı,

3-Yönetmeliğin ilgili belediye tarafından hazırlanmasının bir zorunluluk olduğu,

4-İmar planının, yönetmelik hükümlerine göre bir üst normda yer alacağı vurgulanmıştır. Burada yerel yönetimlerin yetkileri arttırılmıştır [30].

1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İK ile bu yapıda bazı kurumsal değişimler yaşanmıştır. Büyükşehir Belediyeleri kendi imar yönetmeliklerini hazırlayabiliyorken; diğer belediyeler, Bakanlığın hazırlamış olduğu tip imar yönetmeliğini kullanmak zorunda kalmışlar; bu durum merkezi ve yerel yönetimler arasında tartışmalara neden olmuştur [5].

Bir süre sonra imar planı ve yönetmelikler arası birliktelik birbirleriyle yarışa dönüşmüştür. Bu noktada belediyeler plan notlarını devreye sokmuşlardır. Bilindiği gibi plan notları imar planlarından ayrı düşünülemez hükümler barındırır. Temel kuralları bozan, ayrıcalıklı plan notlarının artmasıyla planlamanın itibarı azalmaya başlamıştır [30].

2.2.5.3. İmar Komisyon Raporları

Belediye Meclisi Yönetmeliği'ne göre il ve ilçe belediyeleri, nüfusu 10.000'in üzerinde olan belediyelerde ve büyükşehir belediyelerinde imar komisyonlarının kurulması zorunludur. Belediye meclisi kentin imarı ile ilgili herhangi bir karar almadan önce bunun imar komisyonunda görüşülmesi gerekmektedir [31].

İmar komisyonunda görüşülen imar planı ile ilgili değişiklik açıkça ortaya konmalıdır. Yapılan imar planı değişikliği ile inşaat alanı artıyor ise buna bağlı olarak artan nüfus

ile sosyal alan, alt ve üst yapı alanlarının yetersizliği değerlendirilmelidir. Ancak imar komisyonlarının aldıkları bazı kararlar ile kente olumsuz etkileri görülmektedir. EK 1.A. ve EK 1.B.'de verilen komisyon raporunda Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 16. Maddesinde tarif edilen; yapı inşaat alanına dahil edilmeyen merdiven ve sahanlığı alanının hesaplanmasında konut kullanımlı binalar için, kattaki her bir dairenin (balkonlar dahil) brüt inşaat alanının % 15' ine kadar olan alanın toplam inşaat alanından sayılmamasına; % 15'ini geçen merdiven ve sahanlığı alanının ise toplam inşaat alanına dahil edilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Yönetmeliğe getirilen bu düzenlemenin yapı yoğunluğunu arttırarak, karar öncesi hazırlanan planları göz ardı ettiği görülmektedir.

2.2.5.4. Kent Estetik Kurulu Raporları

Kent estetik kurulunun kuruluş amacı KBŞB mücavir alan sınırları içerisindeki alanlarda kaliteli bir mimari ve fiziksel çevrenin elde edilmesinin sağlanmasıdır [32]. Bu amaçla kurul çalışma alanındaki meydan, bulvar, cadde ve sokaklara cephesi bulunan yapılarda şehircilik ve mimarlık uygulamalarının kent estetiği ve silueti açısından değerlendirilmesini yaparak uyulması zorunlu olan esasları belirler. Yeni yapılacak yapılar ile mevcutların tadilatlarında cephe, çatı, renk, malzeme ve çevre düzeni açısından kurul tarafından incelemeler yapılarak ve görüş bildirilir. Yönetmelikler, imar plan notları ve imar komisyon raporları ile imar planlarında belirlenmiş planlama kararlarına uyulmadığı görülmektedir. Bu durum kent estetik kurulunun da çalışma alanı olan bulvar, ana cadde, sokak cephesi bulunan yapılarda en çok kat adetlerinin farklılaşması ile bu alanlarda siluet bozulması olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak çalışma alanında kent estetik kurulunun bu yapılar ile ilgili olumsuz görüş bildirmediği tespit edilmiştir.

2.3. İmar Mevzuatı ve Mimarlık İlişkisi

İnsanoğlu, göçebelikten yerleşik hayata geçişte; gereksinimlerine göre yaşama alanını şekillendirmiş, barınma şekli sürekli olarak değişmiştir. Eski tarihlerde; yönlenme, hava koşulları, yaşam tarzının öngördüğü durumlar barınma şeklini belirleyen unsurlarken; artan nüfus, gelişen şehir ve şehircilik anlayışı ile şehrin biçimlenişi merkezi ve yerel yönetimlerce denetlenir hale gelmiştir. Bu amaçla kentin yapılaşma düzenini sağlamak için yasal düzenlemeler oluşturulmuştur.

Toplumsal bir varlık olan insanın sağlık, eğitim vb. alanlarda olduğu gibi birlikte yaşamlarının çarpık ve düzensiz olmaması adına, imar faaliyetlerinin belli bir kurallar bütününe tabi tutulması zorunlu hale gelmiştir.

Günümüz kentleşmesinde, bir mimari ürün ortaya çıkarken imar mevzuatının önerdiği yasal düzenlemeler oldukça şekillendirici ve sınırlandırıcı olarak ürüne müdahale eder durumdadır. Sedat Hakkı Eldem'de 'Türkiye'de mimar imardır' sözü ile bu duruma bir atıfta bulunmuştur. Aslında imar mevzuatı mimarlık mesleğinin uygulanma biçimini belirlemekte hatta sınırlarını oluşturmaktadır.

Bu sınırlandırmalar Cansever tarafından mimarlık faaliyetlerinin mevzuat kısıtlamaları yüzünden yapılamaz hale getirildiği, yapıların komşuluk ilişkileri, yükseklikleri, hatta bu ikisi belli olduktan sonra iç münasebetleri bile bu mevzuat kayıtlarında tarif edilmiş durumda olması yönleriyle eleştirmektedir. Bu durumun ise; mimarı mimari tasarımdan çok mevzuata ya da mal sahibinin kazanç çabalarına yönelik bir tasarıma ittiğini belirtmektedir [33].

Tasarım aşamasında mimarı kısıtlayan imar mevzuatı; tasarımcının yaratı gücünü yok sayarak onu tip proje çözümlerine yöneltmekte proje ve ruhsat işinin çabuk sonuçlanmasını isteyen müşteri etkeni ile birleşerek niteliksiz yapıların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Duygular de imar mevzuatının çok parçalı oluşunun şehir planlamasını olumsuz yönde etkilediğini; çeşitli nedenlerden ötürü çabuk iş bitirme zorunluluğunda olan bir planlama müteahhidinin, kurumlar arası ilişkilerde ortaya çıkan "gecikmeyi" ancak yaratıcılığın fedakârlık ederek önleyeceğini, yaratıcı eylemini gerçekleştireceği yerde, mevzuatın isteklerini yerine getirme zorunluluğunda olacağını öngörmektedir [5].

Planlama ve imar hukuku irdelendiğinde, Velidedeoğlu, hukuk kurallarının toplumsal ilişkileri düzenleyen yaptırımlı kurallar olduğu düşüncesinde iken [62], Gözübüyük de ona katılır şekilde hukuk kurallarının bir yandan bireylerin özgürlüklerini kullanmalarına ortam hazırlarlarken bir yandan da bireylerin özgürlüklerini kısıtladığı, her düzenleme de bir kısıtlama olduğunu ifade etmiştir [34].

Elbette ki hukuk sistemi düzenli, eşitlikçi ve gerçekçi bir imar planlaması için gereklidir. Kalabalık da kent gelişimi ve imarında hukukun önemini vurgulamış; mevzuatın kentin yönetim sistemini belirlediği, planlamasını ve kent toprağının imarını, düzenlemesini tesis ettiği ve kent yöneticisi ve plancılarının yetkilerinin sınırlarını tayin ettiği düşüncesindedir [12].

2.4.Bölüm Sonucu

Tezin kuramsal altyapısı bağlamında; imar mevzuatının Anayasa'ya dayanan temel ilkelerinden başlayarak, mevzuatın uygulama araçları olan planların sınıflandırılması ve kademelenmesi, planların alt ve üst ölçeğindeki diğer plan, imar plan notu, imar yönetmelikleri imar komisyonu ve kent estetik kurulu raporları ile hiyerarşik ilişkileri incelenmiştir. İnceleme güncel imar mevzuatı hükümleri ve doktrinde bulunan mimar ve şehir plancılarının görüşleri ile sağlanmıştır.

İmar mevzuatı işleyiş sürecinin temel dayanağının her bir düzenlemenin birbirleri ile olan hiyerarşik ilişkisi olduğu görülmüştür. Aynı hiyerarşik düzen plan kademelenmesinde de görülmekte; her üst ölçekli plan alt ölçekli planının kaynağını oluşturmaktadır.

Plan hiyerarşisi genel düzeyde olan ulusal planlardan başlayarak somut ve yerel düzeyde yer alan planlara kadar kademelenmektedir. Kalkınma planları ile başlayan kademelenme; bölge planları, mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları, nazım ve uygulama imar planları şeklinde devam etmektedir.

Planlama kademelenmesinin alt kararlarını ise yazılı hükümleri içeren imar plan notları, imar yönetmelikleri, imar komisyonu ve kent estetik kurulu raporları oluşturmaktadır. Bu kararlar imar mevzuatı hiyerarşisinin en alt kademesinde yer almasına rağmen; kararların yüksek yaptırım gücüne sahip oldukları, yerel yönetimlerce alınan kararlar olmalarıyla da hazırlık ve onay süreçlerinin hızlı ilerlediği görülmektedir. Bu durumun kent biçimlenişi adına olumsuz durumlara zemin oluşturacağı düşünülmektedir.

3.BÖLÜM

KONUT ALANLARI BİÇİMLENİŞ SÜRECİ AKTÖRLERİNİN İMAR PLAN VE YÖNETMELİKLERİNE ETKİLERİ

3.1. Konut Alanları Biçimleniş Süreci Aktörleri

Barınma, kişinin hayatını sürdürmek için ilk gereksinimidir. Mağarada başlayan barınma yolculuğu gelişerek bugünün planlı kentlerine kadar süregelmiştir. Günümüzde barınma kavramı karşılığını konut ve kent biçimlenişlerinde bulmuş mimarlık ve kent planlama disiplinleriyle yoğrularak katmanlı bir şekilde gelişmiştir. Bu gelişim esnasında barınmanın yanı sıra kişinin sağlık, eğitim, sosyalleşme gibi ihtiyaçlarını da görerek yaşamını sürdürdüğü yapıları çevreler oluşmuştur.

Yapılı çevre aynı bir insan organizması gibi doğmakta, büyümekte ve yenilenmektedir. Bazen binlerce yıl yaşamlarını sürdürebilmekte ve süreç içerisinde edindikleri simgeleri ve kendilerine has kimliklerini nesilden nesile aktarabilmektedirler. Yapılı çevreyi organizma yapan insan müdahalesidir. İnsanlar ona hayat ve mekân ruhunu aşılarmaktadır. İnsanlar onunla etkin olarak ilişkide olduğu ve belli bir yapıları çevreyi yenilemeye ve değiştirmeye değer buldukları sürece yapıları çevre devam etmektedir. İnsanlar terk ettikleri zaman ölmekte, ufalanmakta ve yerçekiminin dayanılmaz gücü ile yerin altına çekilmektedir [35].

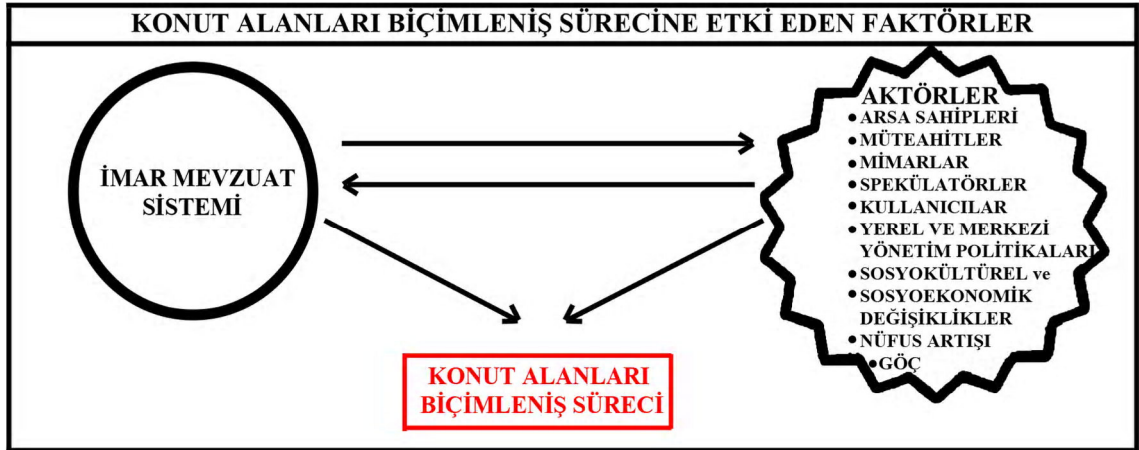
Yapılı çevreler döneminin ruhunu da yansıtmaktadır. Her kent bundan dolayı çok katmanlı işaretlerin ve sembollerin öyküsünü anlatan bir yazıt gibi okunabilmektedir. Kentleri, metinler olarak düşünürsek yapıları çevreler, kentsel değişimin biyografisi olarak işlev görmektedir [36]. Burada meydana gelen değişiklikler aslında toplum yapısı hakkında ipuçları vererek o yerin toplum ilişkilerini ve çelişkilerini anlamayı sağlamaktadır.

Tez kapsamında yapılı çevrenin belli bir bölümünü kapsayan konut alanları özelinde incelemeler yapılmıştır. Bu alanların biçimlenişine farklı amaç ve beklentilere sahip grupların müdahalelerinin yön verdiği görülmektedir.

Konut alanlarının biçimlenme sürecinin anlaşılabilirliği açısından bu süreçte rol alan aktörlerden söz etmek gerekmektedir. Her biri farklı amaç ve hedef doğrultusunda hareket eden bu aktörler kimi zaman doğrudan sürece müdahil olurlarken kimi zaman da birbirleriyle girdikleri ilişkiler ile dolaylı olarak müdahalede bulunurlar.

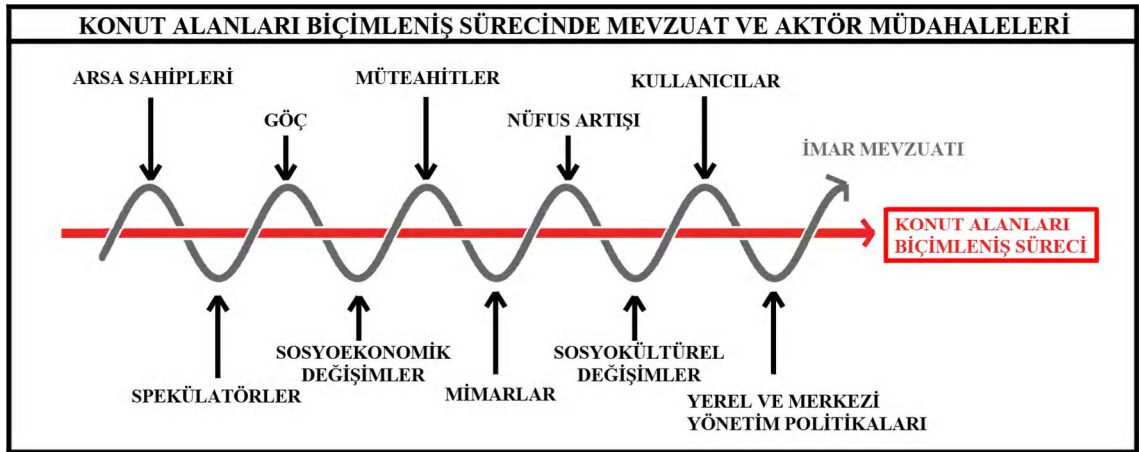
Habraken'e göre (1988) yapılı çevre uzun bir zaman diliminde pek çok seviyede ve birçok aktörle oynanan karmaşık bir oyundur. Amacı bir tarafın kazanıp diğer herkesi kontrol etmesi olmayıp, halkın ve diğer aktörlerin barış ve karşılıklı refah içinde var olmasına izin vermektir. Oyun hakkında bilgi sahibi olmak için kimin (hangi aktörün) hangi eylemde bulunduğu bilinmesi, oynamak için ise aktörlerin özelliklerinin bilinmesi gerekmektedir. Aktörlerden herhangi birisinin becerisinin yüksek olması eylemin kendisinin istediği gibi şekillenmesine sebep olabilmektedir. Kontrolü elinde tutan aktör, iletişim kurmalı, müzakere ve pazarlık etmeli ve işbirliği yapmalıdır. Bu tür direkt etkileşim yapılı çevrenin dengede kalması için gereklidir. Aktörler yapılı çevrenin parçaları üzerinde rekabet etseler de ortak bir bütün olarak var olmaya devam etmektedirler. Bu sebeple, resmi mutabakata varmak çevresel oyunun önemli bir yönüdür [37].

Bir yapılı çevre olarak konut alanlarının biçimlenişinde iki temel müdahale şekli rol oynamaktadır. İlki planlama sistemini tarif eden; imar plan ve yönetmeliklerini de kapsayan imar mevzuat sistemidir. İmar mevzuatı süreçte rol alacak kişi ya da kurumların bir nevi rollerini belirleyerek davranış biçimlerini bazı kurallar çerçevesinde tanımlamaktadır. Biçimleniş sürecinin işleyişi de yine imar mevzuatı ile belirlenmektedir. Diğer faktör ise sürece doğrudan katılan kişi ya da kurumlardır. Bu aktörleri yerel ve merkezi yönetim politikaları, arsa sahipleri, müteahhitler, mimarlar, spekülâtörler, kullanıcılar, kentin aldığı göçler, nüfus artışı ve sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmeler olarak gruplamak mümkündür (Şekil 3.1.).



Şekil 3.1. Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etki Eden Faktörler

Bazı aktörlerin talepleri onların ön plana çıkmasını sağlayarak, biçimlenecek olan alanı kendi talep ve çıkarları doğrultusunda yönlendirmektedir. Oluşan bu alanlar aslında farklı aktörlerin farklı zamanlarda bazen tek başına bazen bir araya gelerek kendi rollerini oynamaları ile oluşmaktadır. Burada en dikkat çekici nokta biçimleniş senaryosunu belirleyen imar mevzuatının aktör talepleri ile zaman zaman delindiğidir (Şekil 3.2.).



Şekil 3.2. Konut Alanları Biçimleniş Sürecinde Mevzuat ve Aktör Müdahaleleri

Biçimleniş sürecinin omurgasını oluşturan imar mevzuatı durağan şekilde kurallar koyarken, diğer yandan bu biçimlenişin aslında içinde yer alan aktörlerin beklentileri daha dinamik bir yapıdadır [38]. İmar planları ve yönetmeliklerin kural koyucu tavrı, değişimi yönlendirmede aktif rol oynayan kişi ya da kurumların müdahaleleri karşısında bazen çaresiz kalmaktadır. Bu durumda süreç genellikle yönetmelik değişiklikleri ile imar planları ile öngörülen planlama kurgusunun dışına çıkılması ile sonuçlanmaktadır.

Biçimlenişin ana hatlarını belirleyen imar mevzuatı biçimlenme sürecine ana müdahil olmaktan çok müdahale edilen taraf olmaktadır. Mevzuat aktörlerin sürece doğrudan katılamadığı durumlarda, aktör beklenti ve çıkarları doğrultusunda değişerek aracı bir müdahil olarak sürece dahil olmaktadır.

Kentleşme dar anlamıyla kentte yaşayan nüfusun nicelik olarak artması ile ifade edilirken; temelde kentte yaşayan nüfusun artışıyla kentin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel değişimleri de kent mekânını şekillendirmektedir. Kırsal alandan kentsel alana kademeli olarak yapılan nüfus hareketi olarak tanımlayabildiğimiz göç bu değişimlerin temel sebebi olarak gösterilebilir. Göç ile artan nüfus, demografik büyüme kentte sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik değişimi de beraberinde getirmektedir. Gelir düzeyi farklılaşması, sosyal yaşamdaki beklentilerin değişimi kent mekânını doğrudan şekillendirmektedir. Bununla birlikte göç hareketlerinden bağımsız olarak kentin kendi yerel halkı da kültürel ve ekonomik bir değişim içindedir. Kullanıcı beklentileri, hanedeki birey sayısının artışı, bireylerin her birinin yaşam ölçütlerinin farklılaşması da sürece doğrudan etkilidir.

İmar mevzuatının katı kuralları ile sınırlanan mimar da kent biçimlenişine doğrudan yön vermektedir. Mevzuat ile tip projelere yönlendirilen mimarın hayal gücü kısıtlanmakta kentte niteliksiz yapılar ortaya çıkmaktadır. Bu kısıtlılığı kabul etmeyen mimarın mevzuata müdahale eden tutumları gözlenmektedir. Yine müşterinin baskıcı tutumları da bu müdahalede etkilidir.

Farklı grupların farklı çıkarları doğrultusunda kente yön verdikleri görülmektedir. Ancak insanoğlunun hep en büyüğü ve en yükseği arzulaması da konunun psikolojik boyutu olarak bahsi geçen grupların ortak noktasıdır. Mevzuat ile şekillenmesi öngörülen kentin, mevzuata yapılan müdahaleler sonrasında yine mevzuat eliyle yoğunluk artışlarına, kat artışlarına göre planlanması kent biçimlenişini belirlemiştir.

3.2. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etkileri

Kentsel planlama kenti oluşturan sosyal, ekonomik, politik, demografik ve kültürel yapıdaki değişim süreçleriyle doğrudan ilişkilidir. Bu yapılar arasında kuvvetli bir ilişki vardır [64]. Her bir yapı birbirleriyle ilişki halinde olup; tek başına da kent mekânına müdahale edebilecek güçtedir. Ancak kentlerde yaşanan planlama değişimlerinin çoğunlukla izlenen politikalar doğrultusunda olduğu gözlenmiştir.

Richards ve Biddick'e göre de; kent, kendi üzerindeki politikalar ile biçimlenir. Bu ilişkide kent bazen amaç olma niteliğini kaybederek, siyasi ve politik beklentilerin karşılanması sağlayan bir araç olarak ele alınır. Bu tutumla kent, özellikle fiziksel yapısı ile iyi ve kötü yönde büyük değişiklikler yaşar [63]. Yerel ve merkezi yönetimlerin kent üzerindeki politikaları kent mekânının biçimlenişini oluşturur.

Coates de kent için planlama gelişimini ifade ederken 3 ana yaptırım gücünden bahsetmiştir. Birincisi merkezi ve yerel yönetim, ikincisi yatırımcılar, üçüncüsü ise bürokratik yapıdır [39].

Politik kararlar genellikle yönetim yapısı ve mevzuata göre şekillenmektedir. Bu kararlar kentin değişim ve gelişiminde önemli rol oynamaktadırlar. Menfaat grupları da kent üzerindeki politikanın belirlenmesinde etkin rol oynamaktadır.

Ancak, her kentin, politik kuvvetleri arasında özgün yönetim düzenlemelerini oluşturduğu, kendisine ait ekonomik ve politik geçmişi vardır. İzlenen planlama politikaları kadar, uygulama sürecinde yer alan yerel yönetimlerde kentteki değişimin önemli bir mekanizmasıdır [40].

Arsa sahipleri, müteahhitler, kullanıcılar gibi menfaat grupları planlama sistemini kendi çıkarları doğrultusunda kullanma eğilimindedirler. Genel olarak asıl hedef ada ya da parsel üzerinde inşaat alanı artırımı olmuştur. İmar yönetmelikleri ve plan notları değişiklikleriyle yapı inşaat alanı artırımını bu yolla da yoğunluk artışı sağlanmasını, geçmiş seneler içinde yürürlüğe konulan değişikliklerinin karşılaştırması ile gözlemek mümkündür. Çoğunlukla imar plan değişiklikleri ile sağlanan bu durumun tez kapsamında yönetmelikler ve plan notları ile sağlanan yoğunluk artışları konusu üzerinde durulacaktır. İmar planı değişikliklerinin plan askı süresi sorası itiraz hakkı bulunmasına karşın; yönetmelik ve plan notları ile doğrudan yoğunluğa etki edecek kararlar sağlanması konu sınırlamasında etkili bir durumdur. Merkezi ve yerel yönetimlerce hazırlanan yönetmeliklerin değişikliklerinin yapı yoğunluk artışına etkileri azımsanmayacak derecede çoktur. Literatürde daha önce bu duruma yönelik bir çalışmaya rastlanmaması da yine bu sınırlamada etkilidir.

3.2.1.Merkezi ve Yerel Yönetim Arasındaki Yetki Değişikliklerinin Konut Alanları Biçimleniş Sürecine Etkileri

1985 yılı 3194 sayılı Kanun uyarınca belediye sınırları içinde kalan yerlerin imar planları belediyelerce, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ise il özel idaresince yapılmaktadır. Ancak belediyeler her dönemde imar planı yapma yetkisini elinde bulunduramamıştır. Bu yetki aralıklı dönemlerde değişmiş dönemin ana aktörünün gücünü yansıtmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da bir dönem imar planı yapma yetkisindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temelleri 1848 yılında kurulan Nafia Nazırlığı (Nafia Vekaleti)' ne dayanmaktadır. Bu nazırlığın 1958 yılında 7116 sayılı Kanun ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulması ile faaliyetlerine son verilmiştir. Bu yeni bakanlık bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlanması ilgili her türlü yapı işlerinin düzenlenmesi ile görevlendirilmiştir. 1972 yılına gelindiğinde Bayındırlık Bakanlığı'nın kuruluşu ve görevlerinde düzenlenmeler yapılmış; 1983 yılında ve 180 sayılı KHK ile İmar ve İskân Bakanlığı ile birleştirilmesi sonucu Bayındırlık ve İskân Bakanlığı adını almıştır. 2011 yılında ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 644 sayılı KHK ile kurulmuştur.

Aşağıda 1888 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu'ndan 14/06/2014 tarihli Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine kadar olan zaman diliminde imar planı yapma yetki değişiklikleri gösterilmiştir (Şekil 3.3.).

GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE KANUNLARDA İMAR PLANI YAPMA YETKİLERİ			
TARİH	KANUN ADI	YETKİ	İLGİLİ MADDE AÇIKLAMASI
1888	Ebniye Kanunu	-	Yol ve yapılarla ilgili bir kanundur.
24/05/1928	1351 sayılı Kanun	Ankara İmar Müd.	Ankara kenti İmar planı yapma görevi verilmiştir. (Madde 2)
03/04/1930	1580 sayılı Belediye Kanunu	Nafia Vekaleti Belediyeler	Belediyelerin tamamına imar planı yaptırma görevi verilmiştir.
24/04/1930	1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu	Nafia Vekaleti Belediyeler	Yalnızca 20.000 ve daha çok nüfuslu belediyeler için imar planı zorunlu olup, yeni kurulacak veya genişletilecek şehir ve kasabaların imar planlarının yapılması için 3 yıllık süre tanınmıştır. (Madde 262) Nüfusu 20.000'den az ve 5.000'den çok olan şehir ve kasaba belediyelerinin nüfuslarının %15 artması taktirde imar planı yaptırmakta yükümlüdür. (Madde 263)
10/06/1933	2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu	Nafia Vekaleti Belediyeler	5 yıl içinde bütün belediyelere imar planı düzenleme zorunluluğu getirilmiştir.
17/01/1957	6785 sayılı İmar Kanunu	Nafia Vekaleti Belediyeler	Halihazır haritalarının, imar ve istikamet plânlarının yaptırılması işleri Arttırma Eksiltme ve İhale Kanununa tabi değildir. Bunların tanzim tarzları ve teknik şartları ve bu işleri yapacak mütehassıslarda aranacak ehliyet, Nafia Vekâletince tesbit olunur. (Madde 28)
11/07/1972	1605 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun	İmar ve İskan Bakanlığı	Nüfusu 10.000 olan belediyeler ve nüfusu 10.000 altı olsa bile il merkezi olan veya planlama ihtiyacı bulunduğu İmar ve İskan Bakanlığınca tespit edilen belediyeler imar planı yapma zorunluluğundadır. Gerekli durumlarda belediye meclis kararlarına gerek olmaksızın İİB İP yapmaya yetkilidir. (Madde 26/b)
03/05/1985	3194 sayılı İmar Kanunu	Belediyeler	Belediye ve mücavir alan içerisinde nazım ve uygulama imar planlarının belediyeler tarafından yapılacağı belirtilmiştir. (Madde 8)
04/03/2005	5302 sayılı İl Özel İdare Kanunu	İl Özel İdare	Belediye sınırları dışındaki imar hizmetlerini yürütmekle il özel idare yetkili kılınmıştır. (Madde 6/1-b) Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak il genel meclisinin görevleri arasında sayılmıştır. (Madde 10/1-c) 5302 ve 3194 sayılı kanunların çıkışması durumunda 5302 sayılı Kanun uygulanacağı görülmüştür. (Madde 70)
03/07/2005	5393 sayılı Belediye Kanunu	Belediyeler	İmar planı yapımı belediye sınırları içerisinde belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır. (Madde 14/1-a) İmar planlarını karara bağlama yetkisi belediye meclislerine verilmiştir. (Madde 18/1-u) 5393 ve 3194 sayılı kanunların çıkışması durumunda 5393 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı görülmüştür. (Madde 84)
2007	2007/68 sayılı Genelge	Belediyeler İl Özel İdare	İçişleri Bakanlıktan yayımlanan genelgede Belediye sınırları içinde belediyeler, belediye sınırlar dışında il özel idareleri imar planlarının yapılıp yapılmıyıp uygulanması ile görevli ve sorumludur. Burada mücavir alan kavramından bahsedilmemektedir.
14/06/2014	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	Belediyeler İl Özel İdare	Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan her tür ve ölçekteki mekânsal planların; üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini Bakanlık yürütür. (Madde 35/1) Bu maddeye göre belediyelerin planlama yetkisi belediye ve mücavir alan olarak belirtilmektedir.

Şekil 3.3. Geçmişten Günümüze Kanunlarda İmar Planı Yapma Yetkileri

3.2.2. İmar Yönetmeliklerinde Yoğunluk Kavramı ve Terimleri

Mimarlık ve kentsel planlamanın ortak konusu olan yoğunluğun her iki disiplinde de tanımlamaları farklı olmuştur. Türk Dil Kurumu yoğunluğu: “yoğun olma durumu”, yoğun tanımını ise “iç içe geçmiş, üst üste binmiş, artmış, çoğalmış bir durumda olan ” olarak açıklamaktadır [41]. Mimarlık alanında yoğunluk, birim alan başına düşen kişi

sayısı, yapı sayısı şeklinde tanımlanırken; kentsel planlama da ise birim alan hektar olarak alınmış; hektar başına düşen nüfus ya da yerleşim tanımı literatürde yaygın olarak kullanılmaktadır.

Bayazıt ise bu tanımlamaların yetersizliğinden bahsederek; bir arazi parçası üzerinde yaşayan insan sayısı tanımlamasının eksik olduğu fikrindedir. Mimar bu düşüncesini bir örnek üzerinden açıklamıştır. Örnek bir çarşı alanındaki konutlarda yaşayan birey sayısı, alan olarak sadece çarşı bölgesi ele alındığında düşük bir yoğunluk vereceği ancak bu düşük rakamın çarşının arazi kullanılışı bakımından iyi tasarlanmadığını göstermediği kanaatinde. Yoğunluk kapsamı içine servis yapılarını ve merkezleri de almak gerekliliğini ifade etmiştir. Ancak adam, oda, konut, konut grubu, küçük komşuluk, komşuluk, küçük kasaba, kasaba, geniş şehir, metropolis, konurbasyon, megalopolis, şehir bölgesi, şehir kıtası, ekümenopolis şeklindeki bir hiyerarşiyle ele alınan bir yoğunluktan bahsetmenin doğru sonuçlar vereceğini söylemektedir [42].

Sağlıklı bir kent yapılaşmasının yoğunluk ile ters orantılı olduğu düşüncesi genel bir kanıdır. TDK' nın da olumsuz bir anlam barındıran yoğun tanımlaması bunu destekler niteliktedir. Ancak her kent için ortak bir yoğunluk katsayısı mümkün değildir. Çünkü her kentin kendine ait bölge bazında alınmış planlama kararları ile kademe kademe planlanan parsel ölçeğine kadar inen bir planlama süreci vardır.

Örneğin; Viyana kenti için yapılan bir araştırmada araç kullanımını en aza indirme istemiyle KAKS'ın 1.00 değerinin altına inmemesi gerektiği önerilmiştir. Bir diğer örnek olarak; MVRDV (2001) [43], dünyanın en yoğun ülkesi olarak bilinen Hollanda için uygun yoğunlukları araştırdıklarında 1.5 ile 1.8 arasında değişen KAKS değerinin daha kompakt bir kent için 3.00 ile 4.00 arasına yükseltilmesi gerektiği sonucuna varmışlardır [44].

Standart bir yoğunluk değerinden bahsetmek mümkün değilken; düşük ve yüksek yoğunluk katsayıları arasında da bir dengenin kurulması gerekliliği göz ardı edilmemelidir [45].

Stevens (1960)' da [46] ideal yoğunluk bulunurken; mahremiyet ve dış mekâna kolay ulaşma amacı doğrultusunda oluşan düşük yoğunluk isteği ile arsa ve erişim

imkânlarının kullanımından en fazla yarar sağlama amacına yönelik olan yüksek yoğunluk isteği arasında bir dengenin kurulması gerekliliğinden bahsetmiştir [45].

Düşük ve yüksek yoğunluk oluşumunu belirleyen bazı kriterler aşağıda verilmiştir [42].

Düşük yoğunluk kriterleri

- Güneş ışığından yararlanma
- Dış çevreye kolay erişim
- Gürültü
- Mahremiyet

Yüksek yoğunluk kriterleri

- Hane halkı kişi sayısı artışı
- Arazi fiyatlarının artışı
- Arazi yetersizliği
- Yapı maliyetleri
- Konut ile işyeri yakınlığı
- Sosyal hayata katılım isteği
- Emniyet
- Parsel büyüklüğü
- Kat adedi artışı

Bu kriterlerden hareketle optimum yoğunluğa ulaşmak mümkündür. Gün ışığının istenmediği alanlarda yüksek yoğunluklu çok katlı yapılar güneş ışınlarını keserek doğal bir gölgeleme yaratabilmektedirler. Ancak az ve çok katlı yapıların bir arada bulunduğu bir yerleşimi düşündüğümüz de oluşan silüet kente olumsuz bir değer katmaktadır [42].

Düşük yoğunluklu alanların açık alana ulaşımı daha kolayken; yüksek konut alanlarında dikey servis elemanlarıyla bu durum güçleşmektedir.

Yerleşme bölgesinin gürültü yoğunluğu da yine yoğunluk ile doğru orantılı olarak artar ve azalır.

Arsa kullanımı ve yapı maliyetinin daha düşük olması bakımından yüksek yoğunluk kullanımı doğru iken, daha önce imar planlarıyla hazırlanan yoğunluk katsayılarının öngörülme yen artışları ile sosyal donatı, teknik üst ve alt yapı alanlarının yetersiz kalacağı düşünülmektedir. Öngörülme yen artışların yoğunluk bağlamında kente getirdiği yük alan çalışması bölümünde irdelenecektir.

Farklı tip ve nitelikteki konutları ve konut alanları için en az ve en çok yoğunluk eşikleri söz konusudur. Her kent kendi yönetmelikleriyle nüfus yoğunlukları ile yapılaşma yoğunlukları arasında ilişki kurulmasını sağlamaktadır[44]. Bu ilişki kurulması sırasında, karşımıza bazı fiziki yoğunluk terimleri çıkmaktadır.

Yoğunluğu birim alana düşen inşaat alanı miktarı olarak düşündüğümüzde yapının kat adedi ve zeminde ne kadar alan kapladığının dikkate alındığı görülmektedir. Yoğunluğu belirleyen bu iki unsur ülkemizde Kat Alanı Katsayısı (KAKS) ve Taban Alanı Katsayısı (TAKS) gibi iki katsayı ile ifade edilmektedir.

a.TAKS

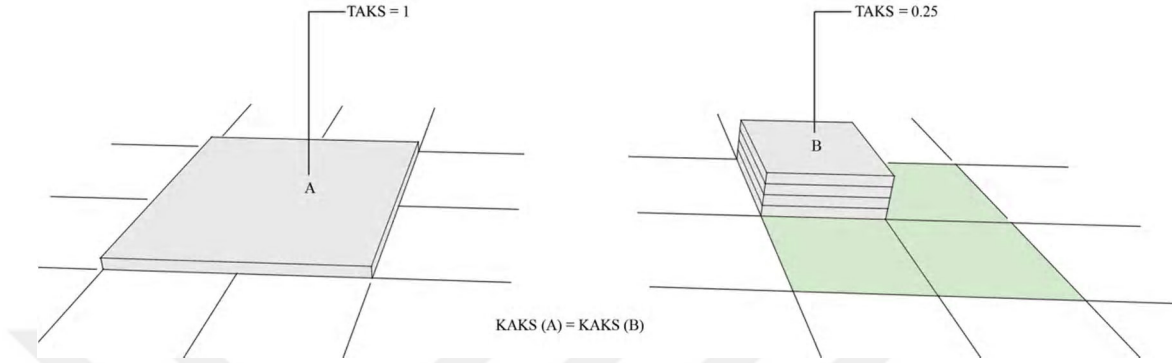
TAKS, zemin oturma alanının parsel alanına oranını veren bir katsayıdır. Bir parsel veya adanın zeminde ne kadarının inşaat yapmak üzere kullanılabileceğini ifade etmektedir. Bu katsayının artıp azalmasına göre betonlaşma ve yeşil alan dengesi kurulmaktadır [45].

b. KAKS

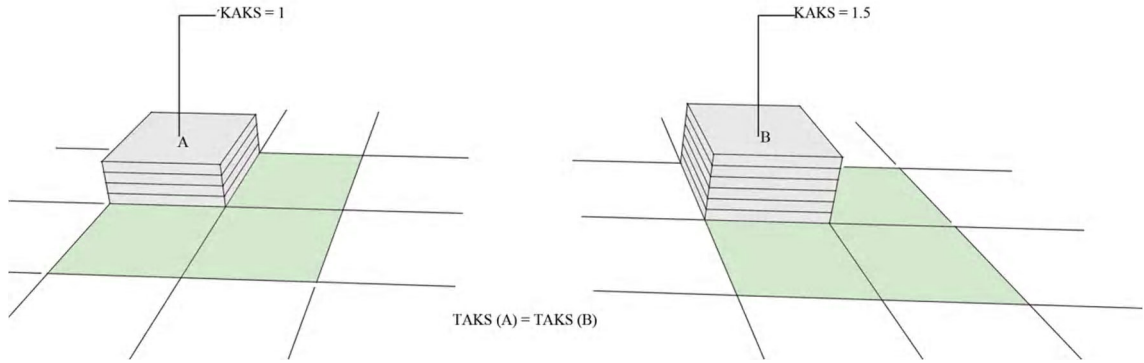
En genel anlamıyla bir parsel veya ada üzerinde yapılabilecek toplam inşaat alanını ifade etmekte olup; toplam inşaatın brüt alanının (katlar alanının) parselin alanına oranını veren bir katsayıdır.

KAKS/ TAKS oranı binanın minimum kat adedini belirlerken TAKS alanı küçüldükçe binanın kat adedi de artacaktır. Aynı şekilde TAKS alanı arttıkça binanın zeminde kapladığı alan artacak; kat adedi azalacaktır.

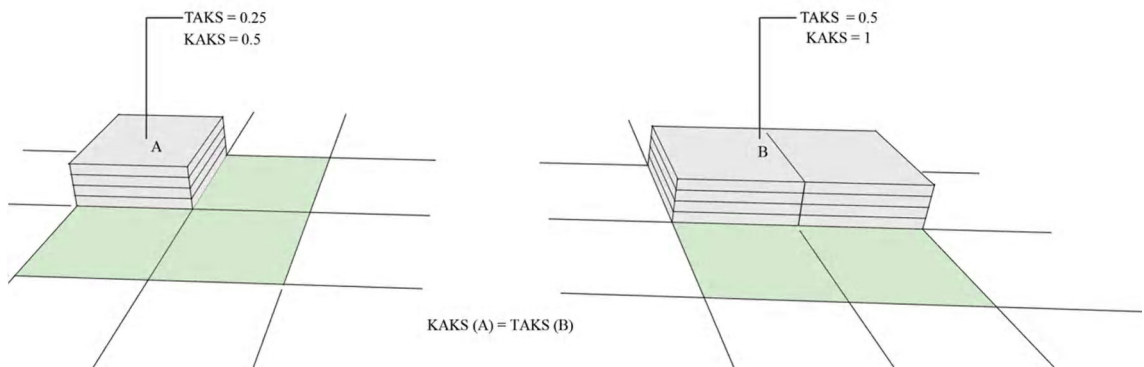
Aşağıda TAKS ve KAKS terimlerinin daha anlaşılır olması adına aynı parsel üzerinde farklı KAKS ve TAKS varyasyonları ile yapı şekillenışı verilmiştir (Şekil 3.4.a.,b.,c., Kıdır,2015’de [45] verilen görsellerden referans alınarak hazırlanmıştır).



Şekil 3.4.a. TAKS Farklı, KAKS Aynı Kullanım



Şekil 3.4.b. KAKS Farklı, TAKS Aynı Kullanım



Şekil 3.4.c. KAKS=TAKS Kullanım

Şekil 3.4.a.,b.,c. TAKS ve KAKS’ın Farklı Kullanımları

KAKS ve TAKS’ın değişik kombinasyonları farklı kent düzenlerini oluşturur. Daha açık bir ifadeyle; aynı yoğunluk katsayılarına sahip farklı kent düzeninden söz edilebilir.

Parsel alanı her zaman belli bir ölçüdedir ve kentin formu planlamada daha önce belirlenen gelişme yoğunluğu örgüsüne göre belirlenir [47]. Parsel alanı büyük olan yapı yoğunluğu artacak, parsel alanı küçük olan yapının yoğunluğu azalacaktır.

Yapı yoğunluklarından bahsederken imar mevzuatında da sıkça karşımıza çıkan bazı alt tanımlamalardan da bahsetmek gerekmektedir. Brüt alan, net alan, emsal kavramları fiziki yoğunluk terimleri kapsamında incelenmeye devam edilmektedir.

c. Brüt Alan, Net Alan ve Emsal Kavramları

Brüt alan ışıklık, galeri boşlukları, tesisat şaftları, bacalar hariç yapının kapsadığı bütün alan olarak açıklanmaktadır.

Net alan ise, yönetmeliklerce belirlenen emsal hariç-dahil tanımlarına göre, brüt alandan emsal harici alanların düşülmesiyle elde edilen alandır.

Bu tanımlamalardan da hareketle net ve brüt alan emsale dahil olan ve olmayan alanlarla belirlenmektedir.

İmar planlarında verilmiş olan emsal değerinin parsel alanıyla çarpımından elde edilen alan net alandır. Günümüzde her geçen yıl artarak son dönemlerde neredeyse yüzde 30'u bulan emsal artışı ile bina brüt alanı oldukça artmaktadır. Serbest çalışma maddesinin yürürlüğe konmasıyla ortaya çıkan bu durum tezin de ana hatlarını belirlemekte olup detaylı anlatımı tezin alan çalışması bölümünde örnek konut alanları üzerinden verilmiştir.

3.2.3. İmar Yönetmelikleri Değişiklikleri Revizyonu ve Yoğunluk İlişkisi

Hukuki metinler olan imar yönetmelikleri bağlayıcı kurallar barındırır. Bu metinlerin aralıklı senelerde değişimi bir hukuk devleti olan ülkemizde kent halkını, kamu kuruluşları ve bütün sektörleri etkilemektedir.

Bu değişiklikler yapılırken yönetmeliklerin üst mevzuat hükümlerine uyumu gerekmektedir. Bununla birlikte düzenlemenin hazırlanmasını gerekli kılan nedenler açıklanmalı, sosyal, ekonomik ve ticarî hayata, çevreye ve ilgili kişilere etkilerinin sonuçları irdelenmelidir.

Ülkemizde yönetmeliklerin sürekli olarak değişimi söz konusudur. Değişikliklerin;

- Kamusal yarar sağlamak: Bütün idari işlemlerin olduğu gibi imar planı ve yönetmelik değişikliklerinin de temel amacı kamu yararıdır. Zamanla ortaya çıkan kamusal ihtiyaçların karşılanması,

-Çizim hatalarının düzeltilmesi ve plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi: İmar planları hazırlanırken yapılan yanlışlıklar ve eksikliklerin giderilmesi, kadastral sınırlar ile imar planları arasında ortaya çıkan uyumsuzlukların giderilmesi ve imar planı hükümlerine göre yapılaşamayacak durumda bulunan parsellerin yapılaşmasına olanak sağlanması [30],

-Planlamada öngörülmeleyen nüfus artışı ile kentin ihtiyaçları karşılayamaması,

-Kişisel yarar sağlamak: Kat ve yoğunluk arttırılması, kamu hizmetlerine ayrılmış bir alanın konut veya ticaret alanına dönüştürülmesi gibi rant sağlamak amaçlı fonksiyonel değişiklikler ve imar planına aykırı gelişmelerin yasallaştırılması amaçlarıyla yapıldığı görülmektedir.

Keleş de bazı siyasi erklerin kendilerini yasaların, planların ve hukukun üstünlüğü ilkesinin üstünde gördüğünü, kamu yararı gözetmediklerini belirtmiştir [48].

02/11/1985 tarihli BTİY ile 30/09/2017 tarihli PATİYDYDY arasında defalarca değişikliğe uğramış yönetmelikler ve plan notları incelenmiştir. Bu değişikliklerin inşaat yoğunluğunu arttırır nitelikte olduğu görülmüş; buna imkân veren maddeler analiz edilmiştir. Merkezi yönetimin 03/05/1985 tarihli 3194 sayılı İK kapsamında yürürlüğe koyduğu 02/11/1985 tarihli BTİY' i, yerel yönetim Kayseri Belediyesi 1989 yılında Büyükşehir statüsüne kavuşuncaya kadar uygulamıştır. 1990 yılından itibaren 1997, 2001 yıllarında da belediye, 3194 sayılı İK kapsamında, KBŞBİY olarak kendi yönetmeliğini hazırlamıştır.

Yapı yoğunlukları ile ilgili tanım ve düzenlemelerin olduğu merkezi ve yerel yönetimce hazırlanan yönetmelik maddeleri, imar plan notları ve komisyon raporlarının emsale dahil ve emsal harici alan tanımları Tablo 3.1.a ve b' de gösterilmiştir.

Tablo 3.1.a. 1985-2017 Yılları Arası Merkezi ve Yerel Yönetim Yönetmelikleri, Plan Notları ve İmar Komisyon Raporlarında İnşaat Alanı Tanımları

YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	EMSALE	1985-2017 YILLARI ARASI MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM YÖNETMELİKLERİ, PLAN NOTLARI ve İMAR KOMİSYON RAPORLARINDA İNŞAAT ALANI TANIMLARI
02/11/1985 Tarihli Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği		
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	+	M 4/21: Bodrumlarda iskân edilen katların % 50'si ile, asma kat, çekme kat ve çatı katları dahil, iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kapalı çıkımlar, açık ve kapalı merdivenler veya yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki, açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir.
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	-	M 4/21: Açık çıkımlar ve iç yüksekliği (1.80) m. yı geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak v.b.) bu alana dahil değildir.
1987-1991-1992-1994-1997 İmar Plan Notları		
YEREL YÖN. PLAN NOTU	-	M 7: Yapı düzeni 3 ve daha çok katlı yapı yapmaya uygun olan konut inkişaf alanlarında kamu tüzel kişilerince veya kamu girişi ile yapılacak lojmanlar ile konut kredisi veren kuruluşlarca veya yapı kooperatiflerince yaptırılacak konutlar veya toplu konutlar için KAKS %10 artırılır. Bu durumda TAKS kat adetlerine göre hesaplanır. (TAKS-KAKS/KAKS ADEDİ) TAKS hiçbir şekilde M1 M2 işaretli alanlar hariç 0.40'ı geçmez. Bu sistemde bir parsel içerisinde farklı katlarda yapılar yapılabilir. (En az iki kat en çok 15 kat) en küçük parsel alanı 2500 m2'dir. Bu işlem uygulanan alanlar bir daha ifraz edilemez. Bu uygulamada Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınır.
1990 Tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği		
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	+	M 5: İnşaat alanı iskanın mümkün olan bodrum katlar ve çatı araları da dahil asma kat, çekme kat ve diğer bütün katların alanları toplamıdır. Kapalı çıkımlar, açık ve kapalı merdivenler veya katlara mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar bina inşaat alanına dahildir.
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	-	M 5: Işıklıklar, dubleks bağımsız bölümlerde katlar arasındaki boşluklar, açık çıkımlar, iç yüksekliği (1.80) metreyi geçmeyen yalnız tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile zorunlu müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kapıcı, kalorifer dairesi, sığınak vb.) bu alana dahil değildir. İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.
1997 Tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği		
YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	+	M 3: Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan, ara kat, çekme kat (çatı katı) çatı araları ile arazi eğiminden dolayı yönetmelikteki şartlarını yerine getirerek zemin katın altında oluşabilecek iskan edilebilen katların %50'si dahil, bütün katların alanlarının toplamıdır.
YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	-	M 3: Kapalı çıkımlar, bina giriş holü, açık ve kapalı merdivenler, merdiven holleri, asansör kovaları ve yapıya mahreç veren zemin katın ve teraslı binalarda yükselen blokların oturduğu terasların haricindeki, diğer katlardaki açık ve kapalı ulaşım koridorları bağlı oldukları bağımsız bölümün balkon hariç iç bahçeler, ışıklıklar, her nevi bacalar, yangın merdiveni, müştemilatlar, saçaklar, pergolalar, tesisat döşemeleri, iç yüksekliği 1.80 m'tyi geçmeyen sadece tesisat için kullanılan tesisat katı veya tesisat galerileri, trafo, jeneratör, tesisat ve makine daireleri çok katlı bağımsız bölümlerde katlar arasındaki galeri ve merdiven boşlukları teraslar, bağlı oldukları bağımsız bölümün balkon hariç kendi brüt alanının %10'una kadar alana sahip olan balkon, açık çıkımlar, genel hela ve lavabolar, yönetim odaları, her bağımsız bölüm başına 2.00 m ² 'ye kadar olan iklimlendirme odaları, zemin katta yapılan kendi yönetmelik şartlarını sağlayan otopark ve sığınak alanları çatı aralarında binanın umumi hizmetlerinde kullanılmaya üzere (toplantı odaları, mescid ve benzerleri gibi) ortak mahaller, yapı inşaat alanına dahil değildir.
13/07/2000 Tarihli Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği		
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	+	M 6/4: Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme kat ve çatı katı ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.
MERKEZİ YÖN. YÖNETMELİK	-	M 6/4: Açık çıkımlar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar.
2001 Tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği		
YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	+	M 15/3: Arazi eğiminden dolayı iskan edilebilir bodrum katlar ile kendi tanımları ölçüsüne uygun yapılan çatı aralarının %50'si, ara kat, asma kat kullanımları dahil, inşa edilen tüm katların toplam alanıdır.
YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	-	M 15/3: Işıklıklar, bacalar, saçaklar, pergoleler, yangın merdivenleri, asansör boşlukları, iç yüksekliği (1.80m)yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile müştemilat (kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, trafo ve jeneratör odası, elektrik pano odası, merdiven ana giriş holü ile merdiven daireleri, pasaj geçişleri, teraslar, bağlı oldukları bağımsız bölümün kendi brüt alanının %10'una kadar sahip açık çıkma niteliğinde yapılan balkonlar, genel hela ve lavabolar, yönetim odaları, her bağımsız bölüm başına 2.00 m ² ye kadar olan iklimlendirme odaları, binanın umumi hizmetlerinde kullanılmak üzere yapılan toplantı odası, mescit, bodrum katta yapılacak otoparklar, bodrum katta yapılacak ticari ve depo kullanımlı alanlar bu alana dahil değildir. İskanı mümkün katlar ifadesiyle konut, işyeri, eğlence, dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.
YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	-	M 65: İmar planlarında üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış her türlü imar adalarında, (ölçülendirilmiş veya ölçülendirilmemiş küteller ile TAKS-KAKS emsalli imar adaları ile alfabetik yapı düzenine sahip imar adaları) toplam taban ve toplam inşaat alanlarını aşmamak ve bu yönetmelik ile lejantın konuyla ilgili diğer hükümlerine de uymak kaydıyla yoğunluk sistemine dönüşüm hesabına göre serbest çalışma uygulaması yapılır.
05/01/2004 Tarihli Komisyon Raporu		
YEREL YÖNETİM KOMİSYON KARARI	-	Melikgazi Belediye Başkanlığı'nın ilgili yazılarındaki imar uygulamalarında tereddüte düşülen konuları değerlendirmek üzere Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 69-geçici 3. maddesine istinaden Komisyonumuz İmar Daire Başkanlığında toplanarak aşağıdaki kararları almıştır: İlgi yazıda sorulan hususlar hakkında yapılan değerlendirmede; Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 16.maddesinde tarif edilen Yapı İnşaat alanına dahil edilmeyen merdiven ve sahanlığı alanının hesaplanmasında konut kullanımı binalar için, kattaki her bir dairenin (balkonlar dahil) brüt inşaat alanının % 15 'ine kadar olan alanının toplam inşaat alanından sayılmamasına : % 15 'ini geçen merdiven ve sahanlığı alanının ise toplam inşaat alanına dahil edilmesinin uygun olacağı; konut harici kullanımlı inşaatlarda, ilgili belediyesinin yetkili olacağına; Oy birliği ile karar verildi. (İlgili karar Ek1 ve Ek 2' de verilmiştir.)
(+) EMSALE DAHİL ALAN TANIMLARI (-) EMSAL HARİCİ ALAN TANIMLARI		

Tablo 3.1.b. 1985-2017 Yılları Arası Merkezi ve Yerel Yönetim Yönetmelikleri, Plan Notları ve İmar Komisyon Raporlarında İnşaat Alanı Tanımları

01/06/2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	
MERKEZİ-YEREL YÖNETİM YÖNETMELİK	M 14/3: Işıklıklar, avlular ve iç bahçeler hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkımlar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır. M 14/4: Kanopiler, giriş saçakları, avlular, bağımsız bölümlerle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri, arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar, teknik hacimler Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, zemin altında kalan ortak alan depolar, sosyal tesis ve spor birimleri, ortak bahçe mekanları, mescid, ticari amaç içermeyen kreş, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750m²'yi geçmeyen kısımları, bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla balkonlar, açık çıkımlarla kat bahçe ve terasları yangın merdiveni yangın güvenlik holü, açık ve kapalı merdiven evlerinin 20m²'si dahil edilmez. M 12: İmar planlarında genişliği 10metre ve üzeri imar yoluna cephesi olan, üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış her türlü bahçeli imar adalarında toplam taban ve toplam inşaat alanlarını aşmamak ve imar yönetmeliği ile bu plan notlarının konuyla ilgili diğer hükümlerine de uymak kaydıyla TAKS ile kat adedinin çarpımıyla elde edilecek emsale göre serbest çalışma uygulaması yapılabilir. M 50: Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarında yapılacak binaların kat adedi, imar planında düzenleme yapılmadığı takdirde 15 katı geçemez.
08/09/2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	
MERKEZİ YÖNETİM YÖNETMELİK	M 8/4: Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma bağımsız bölümlerle irtibatlı zemin terasları, arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, ortak bahçe mekanları, kapıcı dairesinin 75m²'si bekçi ve kontrol kulübelerinin toplam 9m²'si, Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları, yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar, Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si ve ışıklıklar, Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları, katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları, binaya ait teknik hacimler ile katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, zemin altında kalan katlar alanının %10'unun ve 3000m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen sosyal tesis ve spor birimleri, bodrum katlarda depo amaçlı bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler, dahil edilmez.
03/07/2017 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	
MERKEZİ YÖNETİM YÖNETMELİK	M 5: 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar ile binaların bodrum katlarında yapılan; a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı, b) Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler, ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 100 m²'si, konut dışı yapılarda 200 m²'sid) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22. maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.
30/09/2017 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik	
MERKEZİ YÖNETİM YÖNETMELİK	M 2: Aynı Yönetmeliğin 5. maddesinin 8. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı, b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler, ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si, d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22. maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar, e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.
(+) EMSALE DAHİL ALAN TANIMLARI (-) EMSAL HARİCİ ALAN TANIMLARI	

Yapı inşaat alanı tanımlarında yapı inşaat alanına dahil olmayan, emsal harici mekan bölüm ve birimlerinin yönetmeliklerde giderek arttığı ve genişlediği gözlenmiştir. Bu bağlamda Tablo 3.1.a. ve b.' ye yönelik tanımların değerlendirilmesi aşağıda ifade edilmektedir.

- 02/11/1985 BTİY ile 13/07/2000 tarihli BTİY' e göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar; bodrum katlarda iskan edilen katların % 50'si açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 metreyi geçmeyen tesisat galerileri ve katları, yangın merdiveni, asansör, ıslıklıklar, kapıcı dairesi, otoparklar, teknik hacimler,

- 01/06/2013 PATİY, 08/09/2013 PATİYDYDY, 03/07/2017 PATİYDYDY, 30/09/2017 PATİYDYDY yönetmeliklerine göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar;

- 01/06/2013 PATİY'e göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar; 1985, 2000 yılları BTİY'ne ek olarak; zemin kat terasları, şaft ve bacalar, zemin altında kalan ortak sosyal mekanlar ve bulunduğu kat alanının %25'ini aşmayan, açık çıkmalar, kat bahçeleri, teraslar ve kapalı merdivenin 20m²'si [49],

- 08/09/2013 PATİYDYDY'e göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini aşmamak koşulu ile bina giriş holleri, kat holleri, kat ve ara sahanlıklar dahil açık ve kapalı merdivenler [49],

- 03/07/2017 PATİYDYDY'e göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar; emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşmaması koşulu ile emsal harici yangın merdiveni ve holü, sosyo-kültürel yapıların zorunlu boşlukları, bodrum katlarda yer alan, teknik, sosyal-kültürel mekanlar ve bağımsız bölüm eklentileri, zorunlu otopark alanlarının 2 katı ortak alan niteliğinde, mescitin konutlarda 100 m²'si, konut dışı yapılarda 200 m²'si olarak verilmiştir [50].

- 30/09/2017 PATİYDYDY'e göre yapı inşaat alanına dahil olmayan alanlar; 03/07/2017 PATİYDYDY'de ifade edilen yangın merdiveni ve holü hariç, emsal harici tüm alanların toplamı, parsel alanının %30'unu aşmaması ilkesi korunmuş, ortak alan niteliğinde mescit alanı konutlarda 150 m², konut dışı yapılarda 300 m²'ye çıkartılmış, ayrıca çocuk oyunu alanlarının ve bakım ünitelerinin 100m² si emsal harici alan olarak belirtilmiştir[50].

İmar yönetmeliklerinde tanımlanan yapı inşaat alanı tanımları irdelendiğinde; 02/11/1985 BTİY ve 13/07/2000 tarihli BTİY' inşaat alanına dahil olmayan mekan bölüm ve birimlerinin zemin üstü normal katlarda açık çıkmalar ile sınırlı olduğu;

01/06/2013 PATİY, 08/09/2013 PATİYDYDY, 30/09/2017 PATİYDYDY yönetmeliklerinde, emsal harici mekan, bölüm ve birimlerinde, yapı yoğunluk artışına yönelik; emsal dışı %25, %20 ve %30 oranında, açık ve kapalı mekan tanımlarına yer verildiği söylenebilir.

- 02.11.1985 BTİY hükümlerinin 1990 KBŞBİY'nde uygulandığı,

- 02/11/1985 BTİY'de belirlenen yapı inşaat alanına dahil olmayan tanımlara göre; Bodrum katlarda iskan edilen katların %50'si açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80m'yi geçmeyen tesisat galerileri ve katları, yangın merdiveni, asansör, ışıklıklar, kapıcı dairesi, otoparklar, teknik hacimler olarak belirlendiği,

- 1997 KBŞBİY'e göre; 02/11/1985 BTİY ve 1990 KBŞBİY'e ek olarak, çatı ve çekme katın %50'si, bağımsız bölümün brüt alanının %10 kadar, açık çıkma, ortak yönetim odaları, ıslak hacimler, açık çıkmalar ve balkon bağımsız bölüm başına 2.00 mt kadar iklimlendirme odaları, çatı aralarında toplantı salonları, mescit vb. ortak alanlar, zemin kat otopark alanları,

- 2001 KBŞBİY'e göre; 1997 KBŞBİY'e ek olarak; merdiven ana giriş holü ile merdiven daireleri, bodrum katta yapılacak otoparklar,

- 1987 yılında imar planı plan notlarında; 3 kat ve daha üzeri yapılaşma koşullarına ve 2500 m2 ve üzeri yapı parsel ve adalarında 15 kata kadar, serbest yapılaşmaya izin verildiği gözlemlenmiştir

- 1987 yılından itibaren 15 kata kadar serbest çalışma hükmünün yer aldığı plan notunun, imar yönetmeliğinde 65. Madde olarak yönetmelik hükümlerinde yer aldığı ve 01.06.2013 PATİY yönetmeliğine kadar yürürlükte kaldığı,

- 01/06/2013 PATİY'den 30/09/2017 PATİYDYDY'e kadar merkezi yönetim, yönetmelik hükümleri ile plan notları yeniden revize edilerek 50. Maddede, 15 kata kadar serbest çalışma hükmü ile yer aldığı tespit edilmiştir.

Merkezi ve Yerel Yönetim, İmar Yönetmelikleri, İmar Plan Notları, İmar Komisyon Raporları Değişim ve Gelişim Süreci Şekil 3.5.' de ifade edilmiştir. Yapı inşaat alanı ve kat adedi artışı bağlamında kent biçimlenişine doğrudan etki eden her bir karara ait maddeler gösterilmiştir.

İMAR YÖNETMELİKLERİ İMAR PLAN NOTLARI KOMİSYON RAPORLARI	YAPI YOĞUNLUĞUNA ETKİLERİ
02/11/1985 Tarihli BTİY	Açık çıkmalar, tesisat galerileri ve katları, yangın merdivenleri ve müştemilatlar(garaj,kalorifer dairesi,kömürlük,kapıcı dairesi, sığınak) emsal alanına katılmaz.
1987-1991-1992-1994-1997 İmar Plan Notları	15 kata kadar serbest çözüm uygulaması Kooperatif konutları ve toplu konutlar için KAKS'ın % 10 arttırılması.
1990 Tarihli KBŞBİY	İşkliklar, dubleks bağımsız bölümlerde katlar arasındaki boşluklar, açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 metreyi geçmeyen tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri müştemilat (garaj, kalorife dairesi, kapıcı, kalorifer daireleri, sığınak vb.) emsal alanına katılmaz.
1997 Tarihli KBŞBİY	Çatı ve çekme katın % 50 si, brüt alanın % 10 u Kadar, açık çıkma, ortak yönetim odaları, ıslak hacimler, açık çıkmalar ve balkon bağımsız bölüm başına 2 m2 ye kadar iklimlendirme odaları, çatı aralarında toplantı salonları,mescit, zemin kat otopark alanları emsal alanına katılmaz
13/07/2000 Tarihli BTİY	Açık çıkmalar, tesisat galerileri ve katları, otoparklar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor emsal alanına katılmaz.
2001 Tarihli KBŞBİY	Madde 65:serbest çalışma uygulaması yapılır. Önceki yönetmeliklerdeki tanımlara ek olarak merdiven ana giriş holü ile merdive daireleri,bodrum katta yapılacak otoparklar emsal alanına dahil değildir.
05/01/2004 Tarihli Komisyon Raporu	Balkonlar dahil brüt inşaat alanının % 15 'ine kadar olan alanının toplam inşaat alanından sayılmaması. % 15 'ini geçen merdiven ve sahanlığı alanının ise toplam inşaat alanına dahil edilmesi.
01/06/2013 Tarihli PATİY	% 25 oranında açık ve kapalı mekan tanımı Madde 50: serbest çalışma uygulaması
08/09/2013 Tarihli PATİDYDY	% 20 oranında açık ve kapalı mekan tanımı
03/07/2017 Tarihli PATİDYDY	% 30 oranında açık ve kapalı mekan tanımı
30/09/2017 Tarihli PATİDYDY	% 30 oranında açık ve kapalı mekan tanımı

Şekil 3.5. Merkezi ve Yerel Yönetim, İmar Yönetmelikleri, İmar Plan Notları, İmar Komisyon Raporları Değişim ve Gelişim Süreci

3.3. Bölüm Sonucu

Konut alanları biçimleniş süreci aktörlerinin imar plan ve yönetmeliklerine etkileri bağlamında; öncelikle imar mevzuatı ile birlikte kent biçimlenişine müdahale eden aktörler tespit edilmiştir. Aktörler arası ilişkilerin kente getirdiği pozitif ve negatif yönler tartışılmıştır. Özellikle merkezi ve yerel yönetim politikalarının üzerinde durulmuş, bu iki yönetimin yetki değişikliklerinin yapısal çevre biçimlenişine etkileri irdelenmiş, kent üzerindeki idealleri sorgulanmıştır. Merkezi ve yerel yönetimlerin 1985 ve 2017 yıllarında hazırlamış olduğu plan notu, imar yönetmelikleri ve belediye komisyon toplantılarında alınan kararları ile kent biçimlenişindeki amaçları anlaşılacak istenmiştir. Bu amaçla söz konusu kararların emsale dahil ve hariç maddeleri Tablo 3.1.a. ve 3.1.b.'de gösterilmiştir.

Yerel ve merkezi yönetim politikaları, arsa sahipleri, müteahhitler, mimarlar, spekülâtörler, kullanıcılar ve kentin aldığı göçler kent biçimlenişine doğrudan etki etmektedir. Her grup kendi çıkarı doğrultusunda bu biçimlenişe yön vermektedir. İmar mevzuatı bu grupların müdahaleleri ile aralıklı senelerde değişmektedir. Grupların kentteki temel amacı olan yoğunluk artışı imar yönetmelikleri, plan notları, komisyon raporları düzenlemeleri ile sağlanmaktadır. Bu düzenlenmelerin değişiklikleri ile emsal harici alanların artışı her geçen sene inşaat yoğunluklarını arttırmaktadır.

Kent biçimlenişine doğrudan etki eden bir diğer yönetmelik düzenlemesi ise Kayseri kentinde yoğun olarak uygulanan, 15 kata kadar serbest yapılaşmaya izin veren serbest çözüm maddesidir. İmar planları ile alınmış kat adedi, parsel tipi, parsel büyüklüğü gibi kararlar bu madde ile uygulanmaz hale gelmiş, yerine uygulanan yüksek katlı ve yüksek yoğunluklu yapılar kent estetiğini bozmuş; kentte alt ve üst yapı yetersizliğine neden olmuştur.

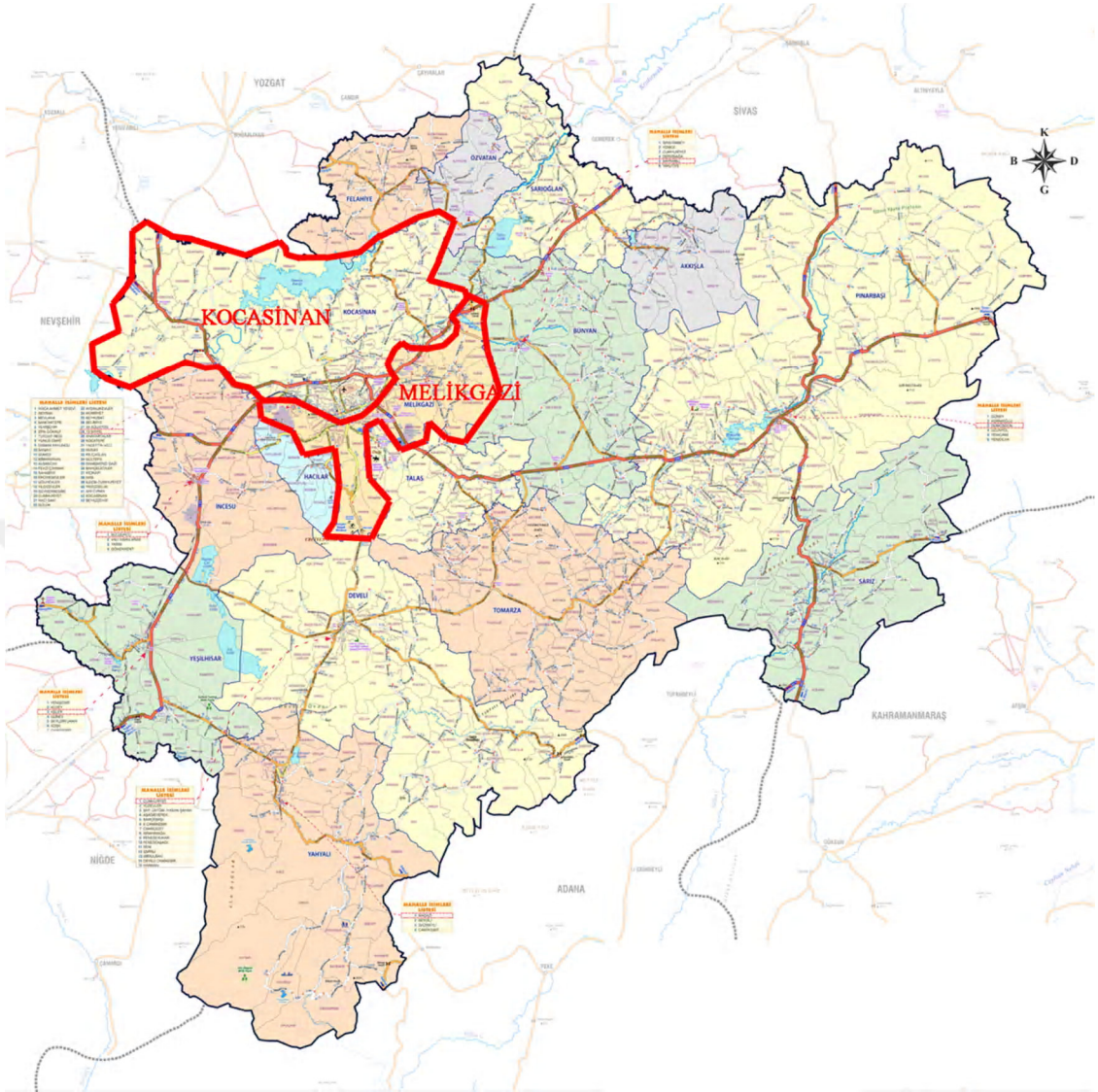
4.BÖLÜM

1985 – 2017 YILLARI ARASINDA YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA; KAYSERİ KAVAKYAZISI BÖLGESİ'NDE ÖRNEK KONUT YAPILARI BİÇİMLENİŞLERİNİN İRDELENMESİ

4.1.Kavakyazısı Bölgesi'ne Yönelik Planlama Verileri

4.1.1.Araştırma Alanının Konumu

16917,00 km² yüz ölçümlü, 389680 nüfuslu [51] Kayseri ili sanayi, ticaret, turizm, tarım ve hayvancılık sektörlerinde önemli potansiyeller taşımaktadır. Bu nedenlerle kent çevre illerden yoğun göç almaktadır. Göç ile artan nüfus, tarım, sanayi, ticaret, ulaştırma, lojistik, eğitim, sağlık alanlarındaki politikalar sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel değişimler kentsel mekânların şekillenmesinde önemli rol oynamaktadır. Nüfusun artma eğilimi nedeniyle hızlı ve sağlıksız kentleşme, kentsel dönüşüm, kent merkezlerinin genişleme ihtiyacı ve yoğun birçok katlı apartmanlaşma kentin konut alanlarında izlenmektedir. Şekil 4.1. de Kayseri ili sınırları ve merkez ilçeleri olan Kocasinan ve Melikgazi ilçe sınırları ve kentteki konumlanışları gösterilmiştir. Bu iki ilçe kentin önemli caddelerinden Sivas Caddesi ve uzantısındaki diğer caddeler boyunca birbirlerine komşudur.



Şekil 4.1. Kayseri İli Kocasinan ve Melikgazi İlçe Sınırları

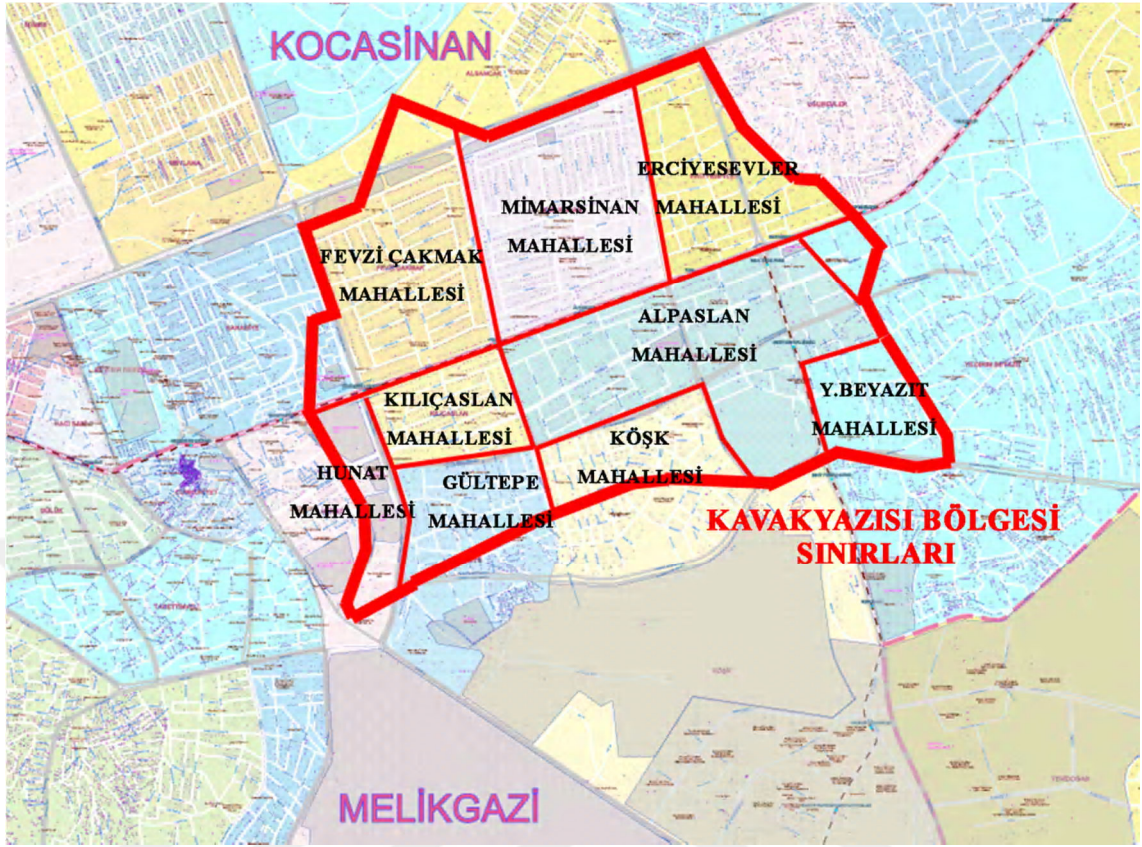
Çalışma alanı olarak belirlenen Kavakyazısı Bölgesi şehir merkezine ardışık konumlanmış mahallelerden oluşmaktadır. Kentin şehir merkezinden Sivas yönünde büyüdüğü izlenmekte olup seçilen mahallelerin de bu ekseninde Sivas Caddesinin kuzeyinde ve güneyinde aralıklı yıllarda yapılaştığı görülmektedir. Kavakyazısı Bölgesi sınırlarını belirlemek adına Kadastro İl Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde somut verilere ulaşılamamış; bazı harita mühendisleri ile yapılan görüşmeler ile bölge sınırları 1954 yılı kadastro paftalarından hava fotoğrafına işlenerek gösterilmiştir (Şekil 4.2.).



Şekil 4.2. 1954 Kadastro Paftalarından Hava Fotoğrafına İşlenmiş Kavakyazısı Bölgesi Sınırları

Bölge Kocasinan ilçe sınırlarındaki Fevziçakmak, Mimarsinan, Erciyesevler Mahalleleri, Serçeönü ve Pervane Mahallelerinin bir kısmı ile Melikgazi ilçe sınırlarındaki Kılıçaslan, Alpaslan Mahalleleri, Gültepe, Yıldırım Beyazıt, Köşk ve Hunat Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

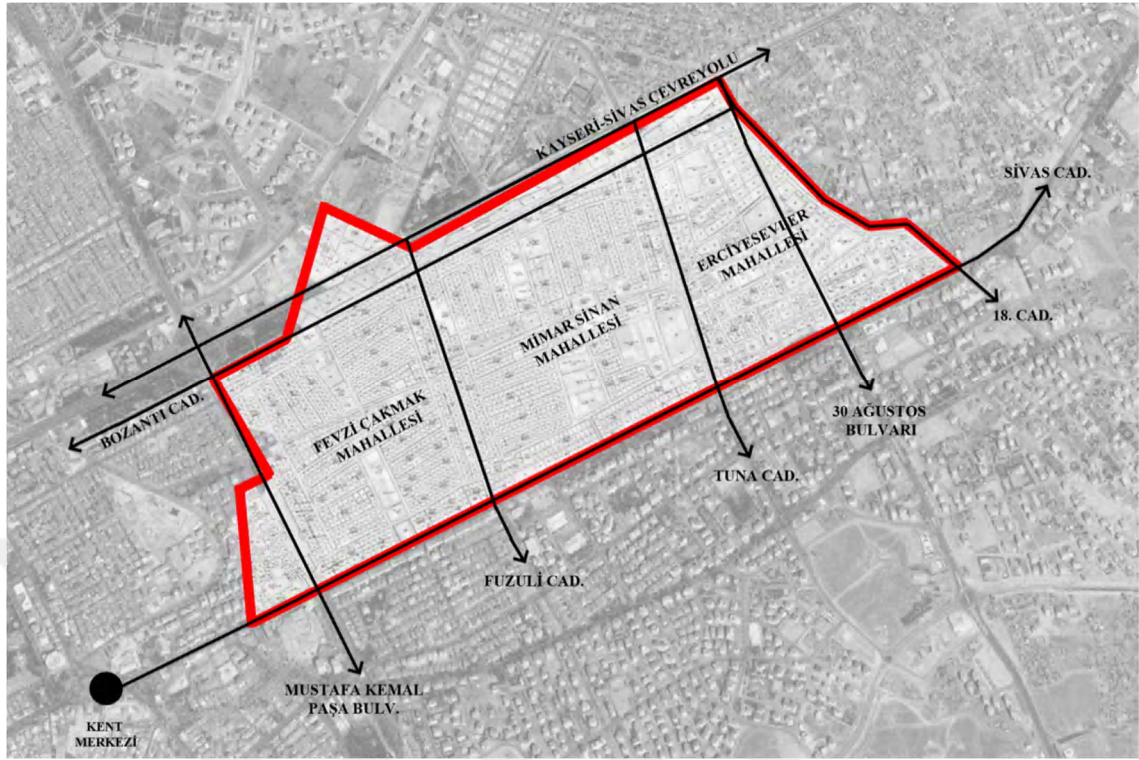
Şekil 4.3' de Şekil 4.2.'den yararlanılarak Kavakyazısı Bölgesi sınırları ve kapsadığı mahalleler gösterilmiştir.



Şekil 4.3. Kavakyazısı Bölgesi Sınırları ve Kapsamındaki Mahalleler

Çalışmada konunun derinleştirilerek irdelenmesi açısından çok geniş bir alana yayılan Kavakyazısı Bölgesinin Kocasinan ilçe sınırlarında kalan bölümü çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışma alanı; kuzeyde Bozantı Caddesi, güneyde Sivas Caddesi, batıda Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, doğuda ise 18. Cadde ile sınırlanmıştır. Alan Serçeönü ve Yeni Pervane Mahallelerinin bir kısmı ile Fevziçakmak, Mimarsinan, Erciyesevler Mahallelerinin tamamını kapsamaktadır (Şekil 4.4.).

Araştırmada örneklem alan farklı parsel boyut ve tiplerini barındırma ve ardışık zamanlı yapılaşan mahalleleri inceleme konuları gözetilerek belirlenmiştir. Alanda belirli zaman aralıklarıyla yapılmış imar planlarının öngördüğü parsel tipolojisi kolaylıkla okunmaktadır. Bu çalışmada aralıklı zamanlarda yapılan yönetmeliklerin şehirleşmeye etkileri konut yapıları üzerinden karşılaştırılacaktır. Seçilen alan aynı zamanda Kayseri ilinde konut yapılaşmasının da yoğun olduğu bir bölgedir.



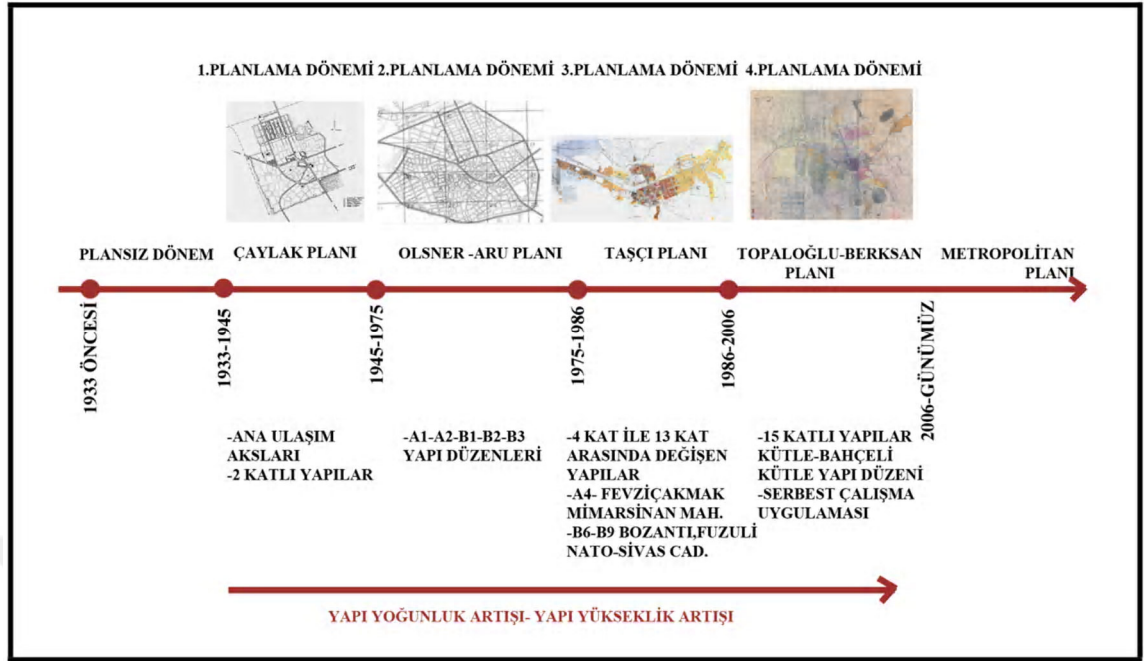
Şekil 4.4. Çalışma Alanı Sınırlarını Belirleyen Cadde ve Mahalleler

İmar planlarının hükümleri doğrultusunda mevki her geçen gün çok katlı yapıların yan yana yükseldiği bir bölge haline gelmiştir. Planlarda yüksekliğin (h) 15 kata kadar serbest bırakılması ve serbest çalışma maddesinin gelmesi yapıların yükselmesinin en önemli sebeplerindendir.

4.1.2. Araştırma Alanının Planlama Geçmişi

Tez kapsamında incelenen Kayseri kentinin bugünkü yapısının, planlama verileri açısından daha somut hale getirilebilmesi adına, kente ilişkin planlama geçmişinin genel hatları ile ortaya konmasında yarar görülmektedir. Bu amaçla Kayseri kenti planlı dönem imar planlama geçmişi incelenecektir (Şekil 4.5.).

Kayseri kenti Cumhuriyetin kurulması ile Anadolu kentlerinin, imar planları aracılığıyla modernleştirilmesinin en tipik örneklerinden biridir. Kentin bugün ki mekânsal düzenine ulaşana dek beş ayrı planlama dönemi ile biçimlendiği görülmektedir [52].



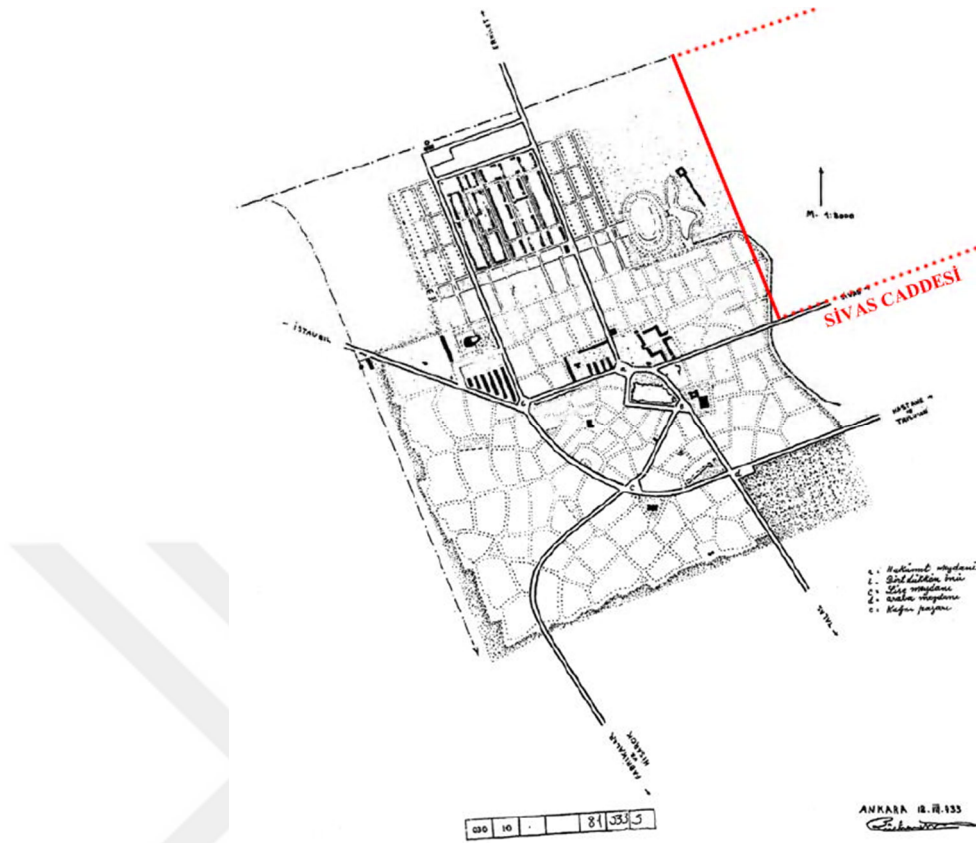
Şekil 4.5. Kayseri İli Planlama Geçmişi ([52] Şekil.59 geliştirilmiştir.)

Çaylak Planı

Burhanettin Çaylak tarafından yapılan Kayseri'nin ilk il haritasıyla Kayseri ili 1933 yılından itibaren planlı döneme geçmiştir. Çaylak Planı (Şekil 4.6.) ile kentte ana ulaşım aksları, meydanlar, kamuya ait yapıların yerleri ve kentin gelişimine yönelik ana strüktürü belirlenmiştir.

Şekil 4.6' daki plan incelendiğinde, dik açılı adalar oluşturulduğu, konut bölgelerinde 50 x 150, 80 x 250 m, ticaret bölgelerinde ise 25 x 75, 50 x 150 ölçülerinde adalar meydana getirildiği izlenmektedir [53].

Plan; 1945 yılına kadar kat yüksekliğini 2 katla sınırlamış ve yerleşik konut alanlarında, ayırık nizamda yeni yapı yapılabilmesi için parsel cephesinin 20 m'den, bitişik yapı düzeninde ise 10 m'den az olmaması ve parsel derinliğinin ada derinliğinin yarısı kadar olması öngörülmüştür [53].



Şekil 4.6. 1933 yılı Burhanettin Çaylak'ın 1/2000 ölçekli Kayseri Şehrinin Müstakbel Planı-Avan Projesi [53].

Olsner- Aru Planı

1945 yılında hazırlanan Olsner- Aru planı kentin ikinci plan dönemini oluşturmaktadır. Planlamanın ana kararı Erciyes görüntüsünü bozacak yapılaşmaya izin verilmemesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Planda öneri konut adaları üzerinde ayırık (A1-A2) ve blok (B1-B2-B3) düzenlerde yapılaşma hakkı tanınmıştır. Konut alanlarında üç kat üstü yapılaşmaya izin verilmemiş, üç katlı yapılaşma olanağı sadece bulvarlar ve geniş caddeler üzerinde tanınmıştır(Şekil 4.7.) [52].

Kapitalist anlayışa paralel olarak toplumsal farklılaşma imar planları aracılığıyla kent mekânına da yansımaya başlamıştır. İstasyon Caddesi üzerinde sonrasında Sahabiye mahallesinde gelişen üst gelir grubu konut alanları kentin ana büyüme eksenini olan Sivas Caddesi boyunca ilerlemeye başlamıştır [54].

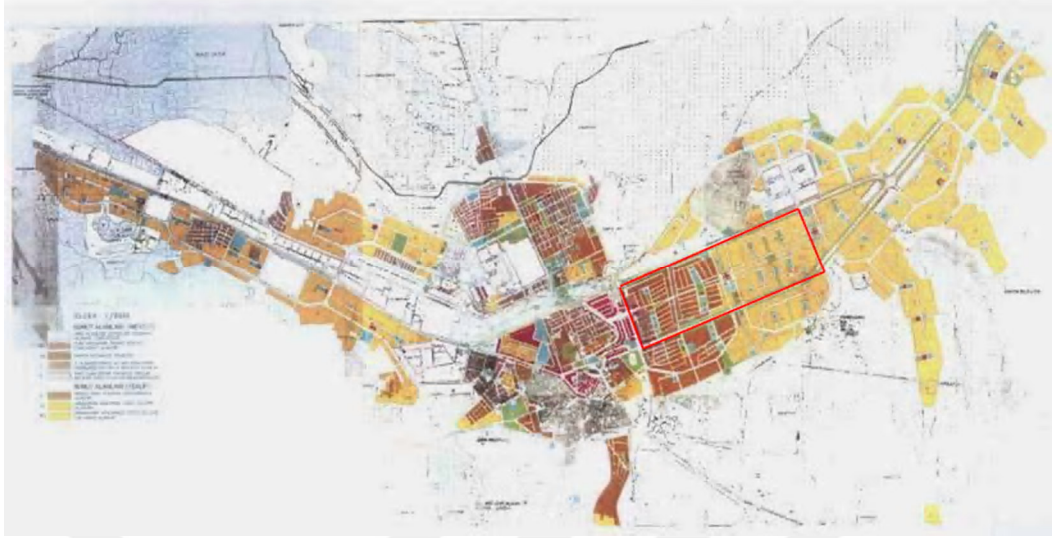


Şekil 4.7. 1945 yılı, 1/5000 ölçekli, Aru İmar Planı [54].

Bu dönemde Sivas Caddesinin kuzeyini içine alan Kavakyazısı Bölgesinin imar faaliyetlerinin başlaması adına alınan belediye meclisi kararı şöyledir: ‘...Kavakyazısı tabir edilen sahanın biran evvel imar planının yapılması...bu yeni imar sahasının şehrin hali hazır imar planına bağlanması...nafia vekaletinde tasdik edilmesi ...ihtisas sahibi olan Ankara’da yüksek mimar Halit Ulaş’a.... yaptırılmasına 28/02/1957 tarihinde karar verildi’(Ek 2.A.) [55].

Kavakyazısı Bölgesi imar planının yapılmasının ardından, yapılan bu yeni 1/1000 imar planı ile 1/2000 Kadastro haritalarının uygunsuzluğu üzerine belediye meclisi; ‘...1/1000 mıkıyaslı olduğu halde aynı yerin Kadastroca yapılmış haritası 1/2000 olduğuına ve bundan böyle 1/2000 olan Kavakyazısı Kadastro haritalarının 1/1000 mıkıyasına çevrilmesi...’ şeklinde bir karar almıştır (Ek 2.B.) [55].

1960-1970 yılları Kayseri’nin yoğun göç aldığı, kentin en hızlı büyüdüğü dönem olmuştur. Buna bağlı olarak gecekondu mahalleleri kenti sarmaya başlamıştır. Bu koşullarda Olsner-Aru Planı, kentin fiziksel gereksinimlerini karşılayamaz duruma gelmiş, plansız bir kent dokusu oluşmuştur. Soruna çözüm olması amacıyla plan



Şekil 4.9. 1975 tarihli Yavuz Taşçı Nazım İmar Planında Konut Alanları [56].



Şekil 4.10. 1979 tarihli Yavuz Taşçı 1/1000 Uygulama İmar Planı Bir Bölümü [57].
(EK 3.)

Çalışma kapsamında incelenen Fevziçakmak Mahallesi ayırık 4 kat (A4) yapı düzeninin tekrarı biçiminde oluşmuştur (Şekil 4.11). Sonuçta kentte birbirine benzeyen tek düze konut dokusu ile konut çözümlerinde genellikle niteliksiz plan şemaları ortaya çıkmıştır.



Şekil 4.11. Taşçı İmar Planı ile Biçimlenen Fevzi Çakmak Mahallesi [58]

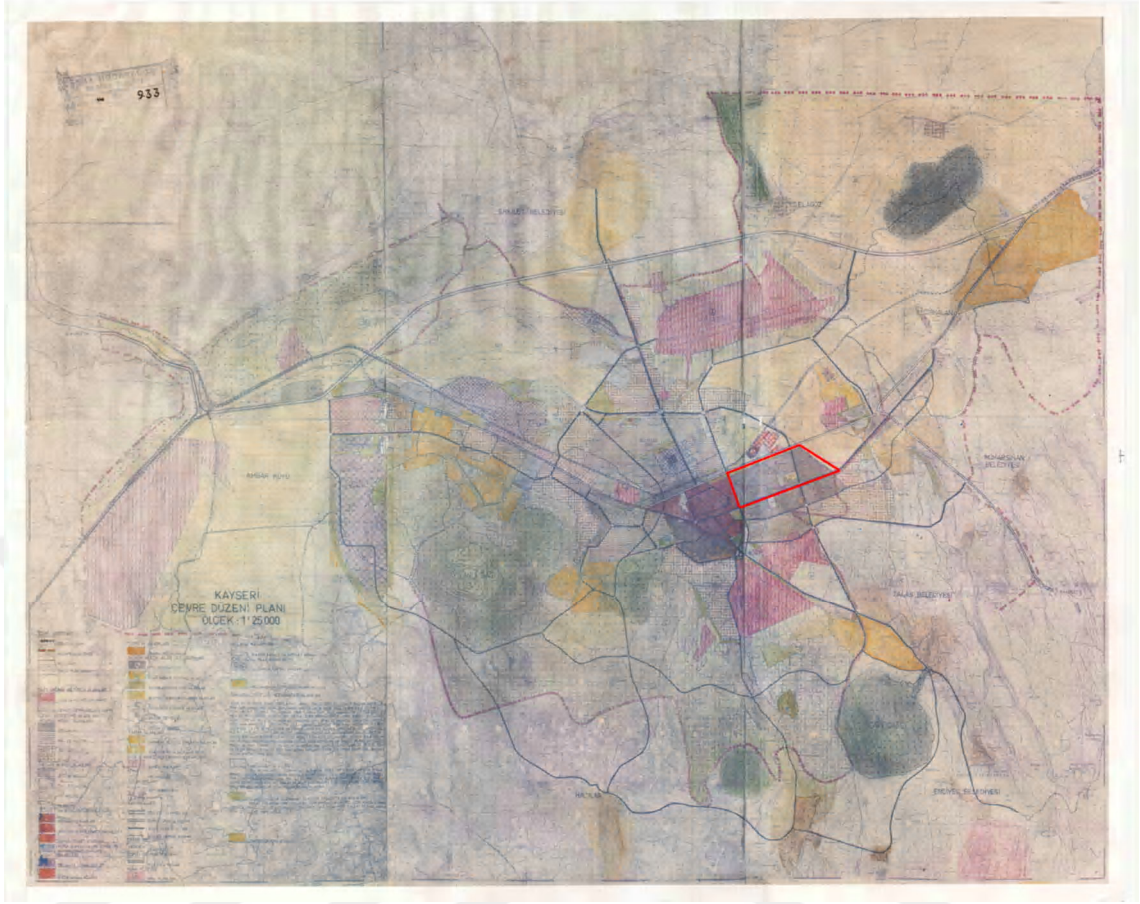
Taşçı planı ile oluşan konut yapı çözümlerinde ışıklığa bakan mekânsal bileşenler blok yapı düzeninin (B6-B9) engellenemez sonucudur (Şekil 4.12). Bozantı Caddesi, Fuzuli Caddesi, Sivas Caddesi, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı üzerinde yer alan blok yapı düzeni bu dönemin yapıları olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 4.12. Taşçı İmar Planı ile Biçimlenen Mahalleler [59]

Topaloğlu, Berksan Planı

Melahat Topaloğlu, Mehmet Ali Topaloğlu ve Bülent Berksan tarafından dördüncü plan dönemi olarak 1986 yılında 2000 yılı hedef alınarak hazırlanan ‘Kayseri Kent Bütünü Planı’ genel ilkeleri açısından Taşçı Planı’na benzemektedir. Taşçı Planı ile başlayan yüksek yapılaşma, Topaloğlu-Berksan Planı ile artarak devam etmiştir. Merkezde 15 katlı yapılar oluşmaya başlamıştır (Şekil 4.13) [52].



Şekil 4.13. Melahat Topaloğlu, Mehmet Ali Topaloğlu ve Bülent Berksan 1/25000 Çevre Düzeni Planı [55]

Plan düzeninde Erciyesevler Mahallesi de olduğu gibi farklı tipolojilerden oluşan bahçesiz kütle ve bahçeli kütle parsel düzenleriyle yüksek yapılar yer verilmiştir. Planın uygulamaya başlangıcından bir yıl sonra 1987 yılında tez içerisinde de önemle üzerinde durulan serbest çalışma uygulaması getirilmiş imar planlarının öngördüğü yapı düzeni ve kat uygulamaları yerini çok katlı yapılara bırakmıştır (Şekil 4.14.).

Plan hazırlanırken 2000 yılı için öngörülen nüfus 860.106 olarak kabul edilmiştir. Ancak planın nüfusa ilişkin getirdiği hedefler nüfusun 1.000.000'nu geçmesiyle aşılmıştır. Bu da plan kararlarını kentsel gelişmenin gerisinde bırakarak yeni bir plan ihtiyacını beraberinde getirmiştir [52].

Ek 4.'de 1985 yılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Kavakyazısı Bölgesi çalışma alanı sınırları gösterilmiştir.



Şekil 4.14. Topaloğlu ve Berksan Planları ile Biçimlenen Erciyesevler Mahallesi [59]

Kayseri Metropolitan Planı

2006 yılından günümüze kadar uygulanan Kayseri Metropolitan Planı 2006 yılı 5. plan döneminin başlamasıyla kent merkezinde kentte süregelen 3 ve daha yukarı katlı imar planında belirlenmiş serbest çalışma yönetmeliğinin 15 kata kadar yapı uygulama süreci hızla devam etmiştir. Serbest çalışma uygulaması bu dönemde de sürmüştür [52].

İmar planları kendi içerisinde bir önceki planın devamı olduğu kadar, onun kararlarını bozucu mekanizmaları da içermektedir. Önceleri az katlı konut biçimlenişini benimseyen imar planları, üçüncü plan dönemiyle birlikte yapı yoğunluk ve yüksekliklerini giderek arttırmıştır [52].

Ortaya konulan veriler ışığında, Kayseri kentinde yaşanan planlama deneyimlerine ilişkin en ciddi sorunun serbest çözüm uygulaması olduğu söylenebilir. İmar planlarında yer alan yapı düzenleri, yüksek yoğunluk ve yönetmelikler sonucu elde edilen konut yapılarında sıkça rastlanılan; ışıklık, sınırlı mimari çözümler, benzer konut büyüklüğü ve tipolojileri ve konut yapıları biçimleniş niteliksiz çözümlere neden olmuş, bu durum serbest çözüm ile yüksek yapılara yönelimi teşvik etmiştir. Bu çerçevede çalışmada planlama süreçlerindeki serbest çözüm uygulaması ve yönetmeliklerdeki yoğunluk artışlarının, biçimlenişe olan etkilerinin belirlenmesi açısından önemli olduğu söylenebilir. Planlama geçmişi incelemesi sonrasında çalışma alanının Taşçı ve Berksan- Topaloğlu Plan kararları ile yapılaştığı görülmüştür.

4.1.3.Araştırma Alanının Üst Ölçek Plan Kararları

Kentsel yapılı çevre biçimlenişi planlama sistemine bağlı olarak yürütülmektedir. Planlama sistemimizin hiyerarşik yapısı gereği; ulusal ve bölgesel planlama kararlarının, kent sonrasında parsel ölçeğine kadar inmektedir. Bu yapıdaki her alt ölçekli olarak hazırlanmış plan, üst ölçek plan kararlarını barındırmak zorundadır. Bahsedilen plan kademelenmesi Kayseri ili Kavakyazısı Bölgesi bölge, mekânsal strateji, çevre düzeni, nazım imar planı ve uygulama imar planları üzerinden ifade edilmektedir.

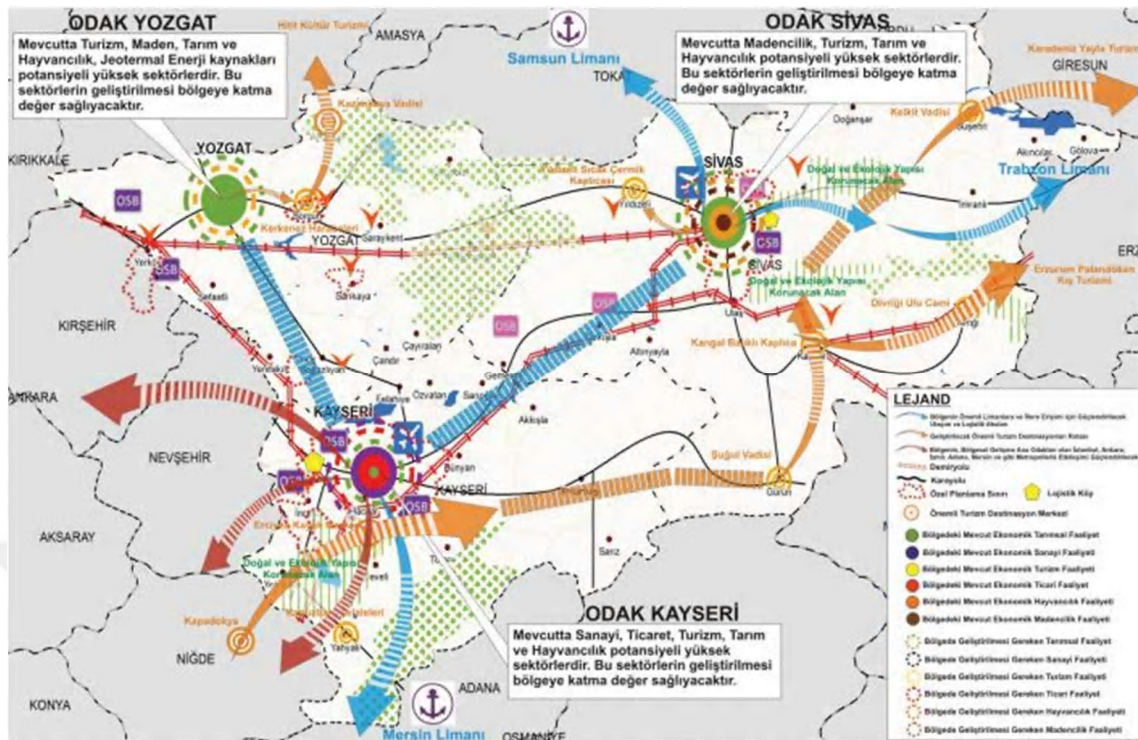
Kalkınma Planları

Başkanlık Sisteminin ilk kalkınma planı olan 11. Kalkınma Planı, 2019 ve 2023 yılları arasında ülke kalkınma vizyonunu ortaya koymaktadır. Burada temel hedef ülkenin uluslararası konumunu yükselterek; halkın refahını arttırmaktır.

Büyükşehir Belediyecilik modelinin gelişmekte olduğu ülkemizde bölgesel ve yerel kalkınma ve planlama sürecine ülke vatandaşının da dahil olmasını sağlayacak bir yöntem öngörülmektedir.

Bölge Planları

3194 sayılı İK'nın 8. maddesi çerçevesinde, 'Kayseri, Yozgat ve Sivas' illerini kapsayan TR72 Bölgesi için 2014-2023 dönemi Bölge Planını hazırlanmıştır. Bu planın hazırlanma yetkisi Orta Anadolu Kalkınma Ajansı'na verilmiştir. Bu doğrultuda, Ajansı bu bölgenin gelişimine yön verecek politikaları belirlemek üzere, bölgenin 10 yıllık geleceğini belirlemek üzere planlama yapmıştır. Şekil 4.15.'de Kayseri, Yozgat ve Sivas illerinde bölgesel düzeyde mekânsal gelişme senaryosu verilmiştir.



Şekil 4.15. Bölgesel Düzeyde Mekânsal Gelişme Senaryosu [60]

Analizlerin sonucunda, Kayseri ilinin sanayi, ticaret, turizm, tarım ve hayvancılık sektörlerinde önemli potansiyeller taşıdığı, bu sektörlerin geliştirilmesi öngörülmüştür. Bu sektörler önemli çekim merkezleri ve odak noktaları oluşturacak niteliktedir. Bu sektörlerdeki talep ve ihtiyaçlara hızlı ve dinamik bir şekilde cevap verebilecek uygulanabilir bir plan hazırlamak hedeflenmektedir [60].

Eğitim ve sağlık düzenlemeleri enerji kullanımı altyapısı açısından çalışma alanını kapsayan Kocasinan ilçesi bölge genelinde 1. sırada yer almaktadır. Kocasinan ilçesi bölge içerisindeki ilçelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Endeksi Sıralaması çalışmasında 2. Sırada yer almaktadır. İlçe bu sıralamada Sivas merkez ve Yozgat merkez ilçelerini geride bırakmıştır.

Mekânsal Planlar

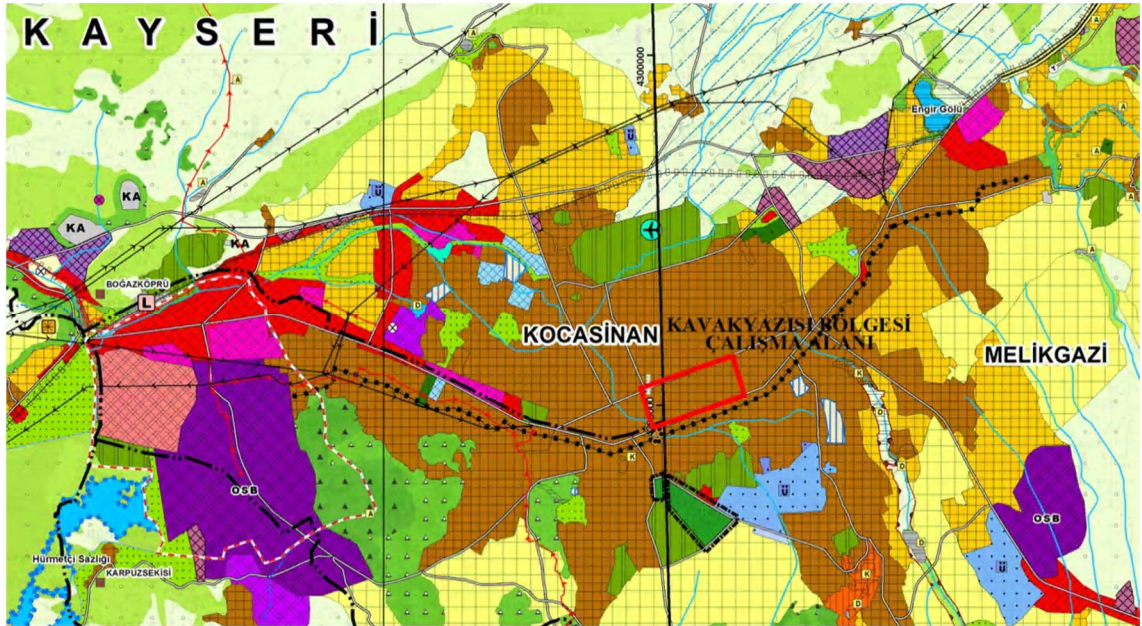
Mekânsal Strateji Planları

2012 yılında akademisyenlerden oluşan bir proje grubuyla ve katılımcı süreçlerle başlayan MSP hazırlık süreci; 2014 yılında MPYY’de bu planların hazırlanmasına ilişkin usul ve esaslar olarak gösterilmiştir.

Cumhurbaşkanlığı 03/08/2018 tarihinde yayımlanan 1. 100 günlük İcraat Programı’nda yer alan “Arazi ihtiyacı olan yatırımların önünü açacak Türkiye MSP çalışmalarına başlanması kararı doğrultusunda 19/09/2018 tarihinde İTÜ ile yapılan anlaşma ile 36 kişilik uzmanlar grubu ile MSP hazırlık ve araştırma projesi başlatılmıştır. 2019 yılında da MSP hazırlıkları sürdürülmektedir [25].

Çevre Düzeni Planları

12.06.2018 tarihinde onaylanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda alan yüksek yoğunluklu konut alın (150 kişi/ ha) olarak belirlenmiştir (Şekil 4.16). Ek 5’te Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı verilmiştir.



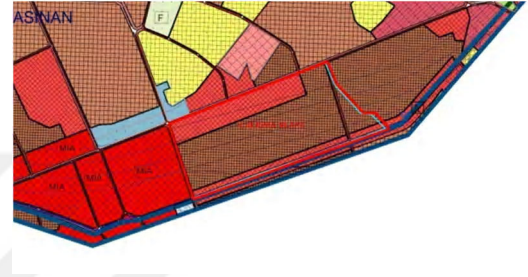
Şekil 4.16 Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı [57]

Nazım İmar Planları

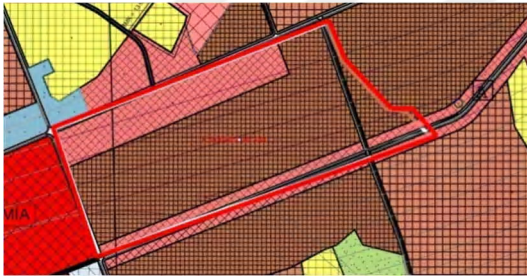
Kayseri ili 1/25.000 nazım imar planları 2006, 2007, 2011, 2017 yıllarında hazırlanarak aralıklı olarak revizyona uğramıştır (Şekil 4.16, 4.17, 4.18, 4.19). Çalışma alanı nazım imar plan kararları değişikliklerinin incelenmesi amacıyla; planların sadece Kavakyazısı Bölgesindeki çalışma alanını kapsayan kısımları plan bütününden alınmıştır. Ek 6'da 1/25.000 Ölçekli Kayseri İli Nazım İmar Planı Lejantı verilmiştir.



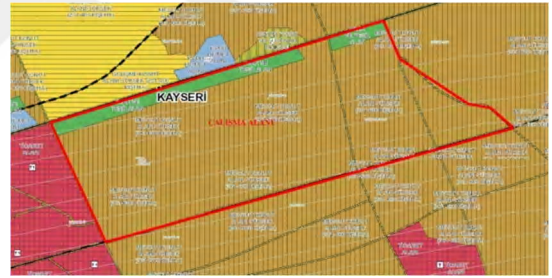
Şekil 4.17.a²⁰⁰⁶



Şekil 4.17.b²⁰⁰⁷



Şekil 4.17.c²⁰¹¹



Şekil 4.17.d²⁰¹⁷

Şekil 4.17.a²⁰⁰⁶,b²⁰⁰⁷,c²⁰¹¹d.²⁰¹⁷ Kayseri ili 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları [57]

Bölgenin 2006 Nazım İmar Planı kararlarına bakıldığında Sivas Caddesi boyunca zemin dükkân katları ve üst katlarda bir ticaret alanı oluşturulmuş bölgenin geriye kalan kısmı konut işlevli olarak düzenlenmiştir.

2007 ve 2011 planlarında ise bölgedeki ticaret aksının Bozantı Caddesi paraleline de sıçradığı görülmektedir.

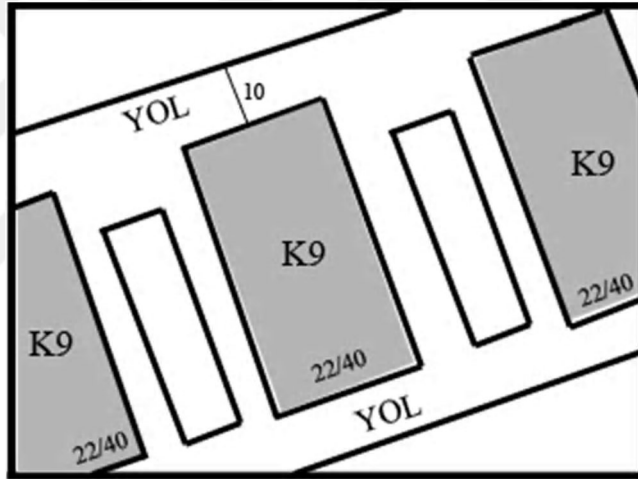
2017 yılı NİP'de yüksek yoğunluklu bir hektar brüt yapı alanına düşen nüfus sayısı 301-600 kişi/ha olarak, bölgenin tamamı ticaret ve konut alanı (TİCK) olarak planlanmıştır.

4.1.4.Araştırma Alanının Yapı Düzenleri

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği (2013)' ne göre yapı düzeni; ... *yoğunluk veya alfabetik veya kütle yapı düzenleri ile yapının ön bahçeli veya bahçesiz oluşunu, kat adedini, ayrık veya blok veya bitişik oluşunu, yola veya parsel sınırlarına yaklaşabileceği en az mesafeleri ve imar parseli üzerindeki ,...KAKS veTAKS'ı belirleyen düzenleme'* olarak tanımlanmıştır [61].

4.1.4.1. Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni

Bahçesiz kütle yapı düzeni imar planında, yapının kat adedi, ölçüleri, yola, parsel sınırına veya komşu yapıya olan uzaklıkları ile belirlenen yapı düzenidir. Şekil 4.18' de örnek bahçesiz kütle yapı düzeni verilmiştir.

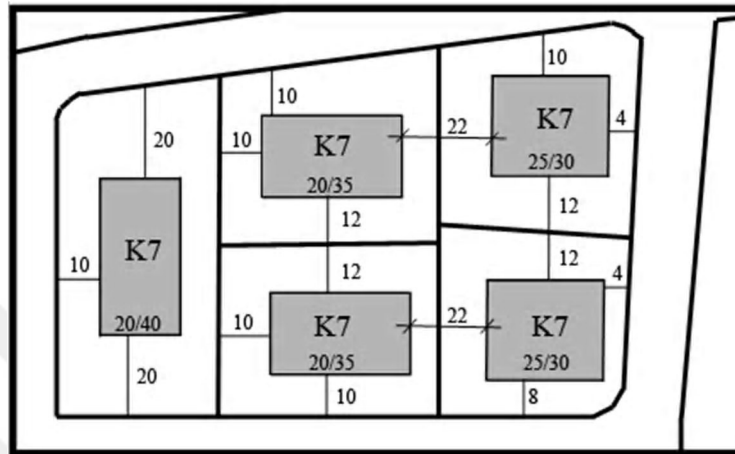


Şekil 4.18. Örnek Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Gösterimi

Bahçesiz kütle yapı düzenine göre şekillenmiş adalarda toplam inşaat alanı; kütle parsel üzerindeki ölçülere göre parsel alanının hesabı ile yine kütle üzerinde verilen kat adedinin çarpılması ile hesaplanır. Erciyesevler Mahallesi'nde bahçesiz kütle yapı düzenindeki bazı yapıların serbest çalışma maddesi ile tasarlandığı görülmektedir. Bu madde ile parsel verileri şematik olarak yapı inşaat alanı ve yoğunluğu göstermektedir. Verilen yapı inşaat alanı sabit kalmak kaydı ile taban alanı azaltılarak, yüksek katlı yapılar meydana gelmektedir.

4.1.4.2.Bahçeli Kütle Yapı Düzeni

Bahçeli kütle yapı düzeni de kütle yapı düzenine benzer şekilde uygulama imar planlarında verilen yapının kat adedi, ölçüleri, komşu yapılar ile uzaklıkları ile belirlenmektedir. Şekil 4.19.’de örnek bahçeli kütle yapı düzeni verilmiştir.



Şekil 4.19. Örnek Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Gösterimi

Bahçeli kütle yapı düzenindeki imar parsellerinde toplam inşaat alanı; imar planlarında verilen ölçüler doğrultusunda parsel alanının hesabının yine planda verilen kat adedi ile çarpılması ile hesaplanmaktadır. Serbest çalışma maddesi ile yapılan çözümlerde ise verilen yapı inşaat alanı sabit kalmak kaydıyla yüksek katlı yapılar yapılmaktadır.

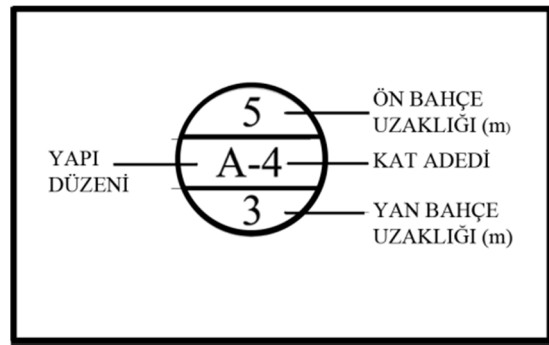
Bahçeli kütle yapı düzeni serbest çözümlerinde yoldan çekme mesafeleri ayarlanmakta kalan alanda uygulama yapılabilir. Bu durum yapının öne, arkaya çekilmesini sağlamaktadır. Bununla birlikte bu uygulamalarda zemin oturumu geniş yapılar yapılabilir.

Bahçeli kütle yapı düzenindeki parsellerde yapının dışında kalan alan bahçe, çocuk oyun alanı, otopark olarak kullanılabilir.

4.1.4.3.Alfabetik Yapı Düzeni

İmar planında, A, B, BL gibi harflerle ve özel işaretlerle, yapının kat adedini, ön bahçesiz veya ön bahçeli oluşunu, ayrıık veya bitişik nizam oluşunu belirleyen yapı düzenidir. Şekil 4.20. ve 4.21’ de alfabetik yapı düzeni şema ve gösterimleri verilmiştir.

A	Ayrık Yapı Düzeni	
A ₁	İkili Blok Yapı Düzeni	
BL	Blok Yapı Düzeni	
B	Bitişik Yapı Düzeni	



Şekil 4.20 Alfabetik Yapı Düzeni Şeması Şekil 4.21. Alfabetik Yapı

DüzeniGösterimi

Alfabetik yapı düzenine göre şekillenmiş adalarda toplam inşaat alanı; imar parseli alanının %40'ı ile planda öngörülen kat adedinin çarpımı ile hesaplanır.

Fevziçakmak ve Mimarsinan mahallelerinde A4, Bozantı ve Sivas Caddelerinde B9, Fuzuli Caddesi ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı'nda B6 alfabetik yapı düzenleri görülmektedir.

4.1.4.4.Yoğunluk Yapı Düzeni

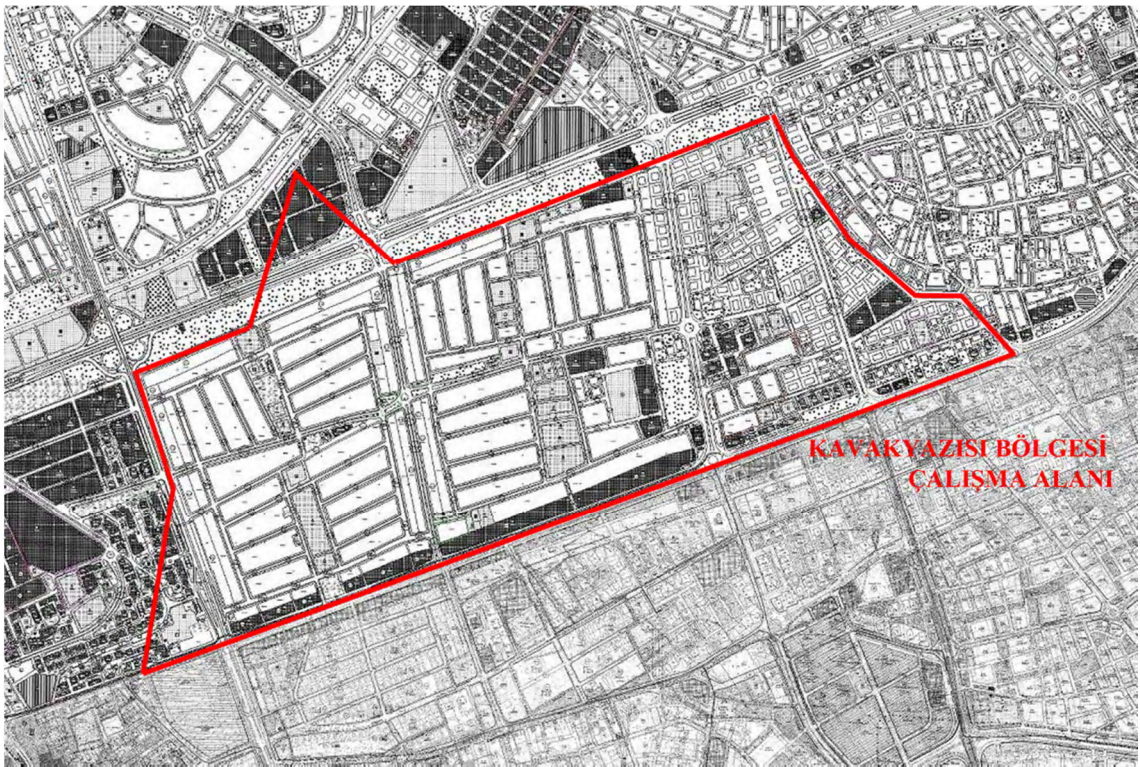
Yoğunluk yapı düzeni KBBİY (2013)'de de belirtildiği gibi imar planı üzerinde KAKS, TAKS maksimum kat adedi, ayrıık veya blok veya bitişik oluşunu, ön, yan, arka bahçe mesafeleri, ön cephe min. ölçüsü, imar parseli alanını içeren, imar planı ilke kararları ve imar yönetmeliği ile birlikte düzenleyen yapı düzenidir. Şekil 4.22.'de örnek yoğunluk yapı düzeni gösterimi verilmiştir.

YAN BAHÇE UZAKLIĞI (m)	5	-	-	YAN BAHÇE UZAKLIĞI (m)
İMAR PARSELİ ÖN CEPHESİ MİN.ÖLÇÜSÜ (m)	-	A	-	ARKA BAHÇE UZAKLIĞI (m)
				YAPI DÜZENİ
				KAT ADEDİ
				KAKS
TAKS	0.4	1.6	-	İMAR PARSELİ MİN. ALAN (m ²)

Şekil 4.22. Örnek Yoğunluk Yapı Düzeni Gösterimi

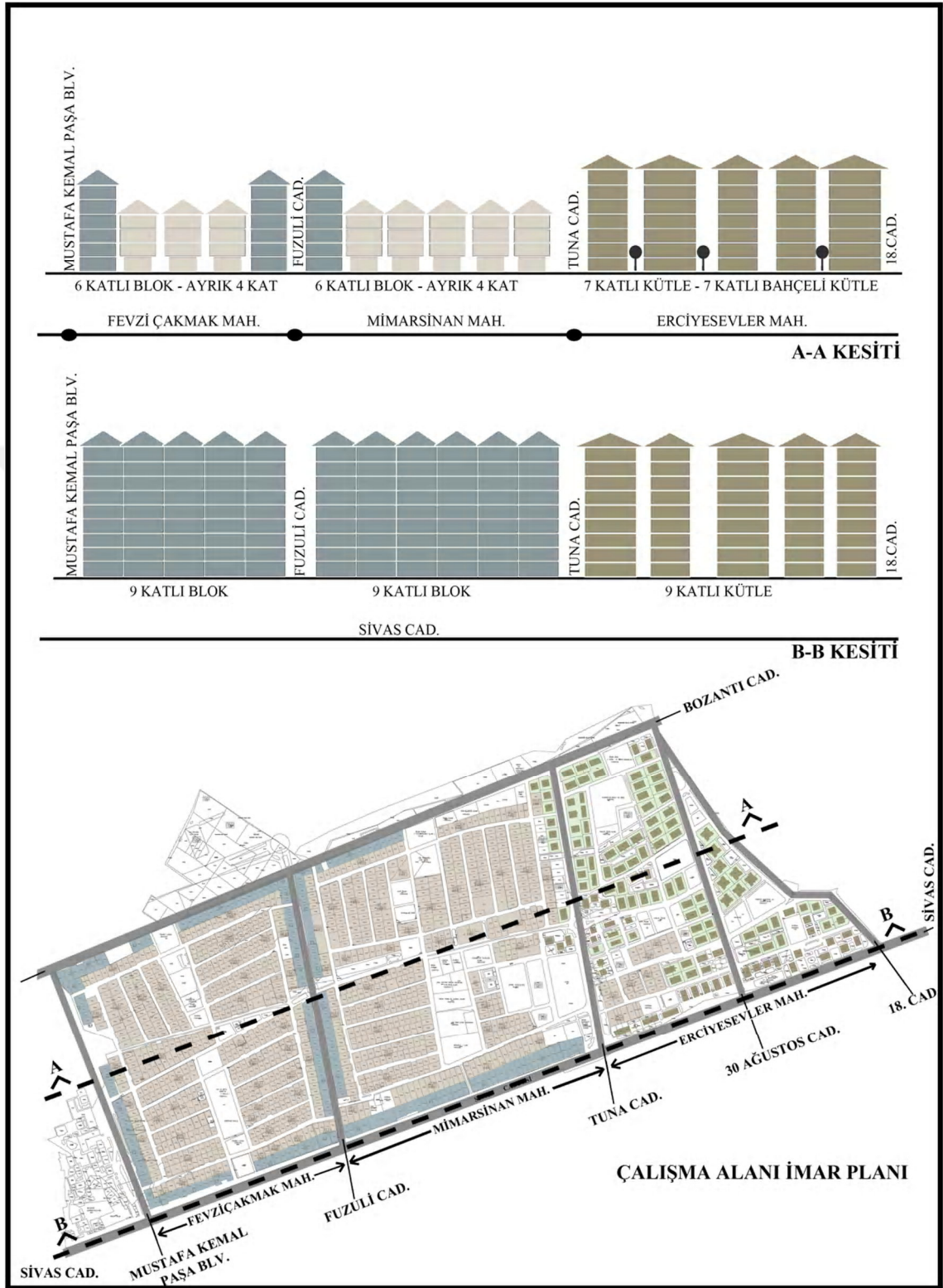
Yoğunluk yapı düzenine göre şekillenmiş adalarda toplam inşaat alanı; imar parsel alanı ile imar plandaki KAKS'ının çarpımı ile hesaplanır.

Farklı yapı düzenleri üzerinde tezde oluşturulan kuramsal altyapıyı analiz etme amacı; Kavakyazısı Bölgesinin seçiminde önem taşımaktadır. Zira alan yoğunluk, alfabetik, kütle yapı düzenlerinin tamamına göre planlanmış ada ve parselleri barındırmaktadır. Şekil 4.23.'de Kavakyazısı Bölgesindeki çalışma alanının 2019 yılında hazırlanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı verilmiştir.



Şekil 4.23. Kavakyazısı Bölgesi Çalışma Alanı 2019 yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı [57]

Bu alanda uygulama imar planı üzerinden alınan AA ve BB kesitleri ile yapı düzenleri şematik olarak gösterilmiştir (Şekil 4.24).



Şekil 4.24. Kavaklıyazısı Bölgesi Kesit Ve Görünüş Şemaları

Buna göre;

-AA kesiti Fevzi Çakmak, Mimarsinan, Erciyesevler Mahallelerinden geçmekte olup Fevzi Çakmak ve Mimarsinan Mahallelerinde Ayrık 4 kat (A4), Mustafa Kemal Paşa Bulvarı ve Fuzuli Caddesi üzerinde 6 katlı blok yapılar (B6) Erciyesevler Mahallesinde ise bahçesiz kütle ve bahçeli kütle yapı düzeni,

-BB kesiti ise Sivas Caddesi üzerinden alınmış olup, cadde boyunca 8 ve 9 katlı blok yapılar ve Erciyesevler mahallesi sınırlarına gelindiğinde ise yine bahçesiz kütle ve bahçeli kütle yapı düzeni görülmektedir.

Şekil 4.25’de çalışma alanı uygulama imar planı üzerinde yapı düzenleri, kat adetleri ve tipleri gösterilmiştir. Taşçı Döneminde planlanan alanın alfabetik yapı düzeninde planlandığı, Berksan-Topaloğlu Dönemi planlanan alanın ise bahçesiz kütle ve bahçeli kütle olarak planlandığı görülmektedir.

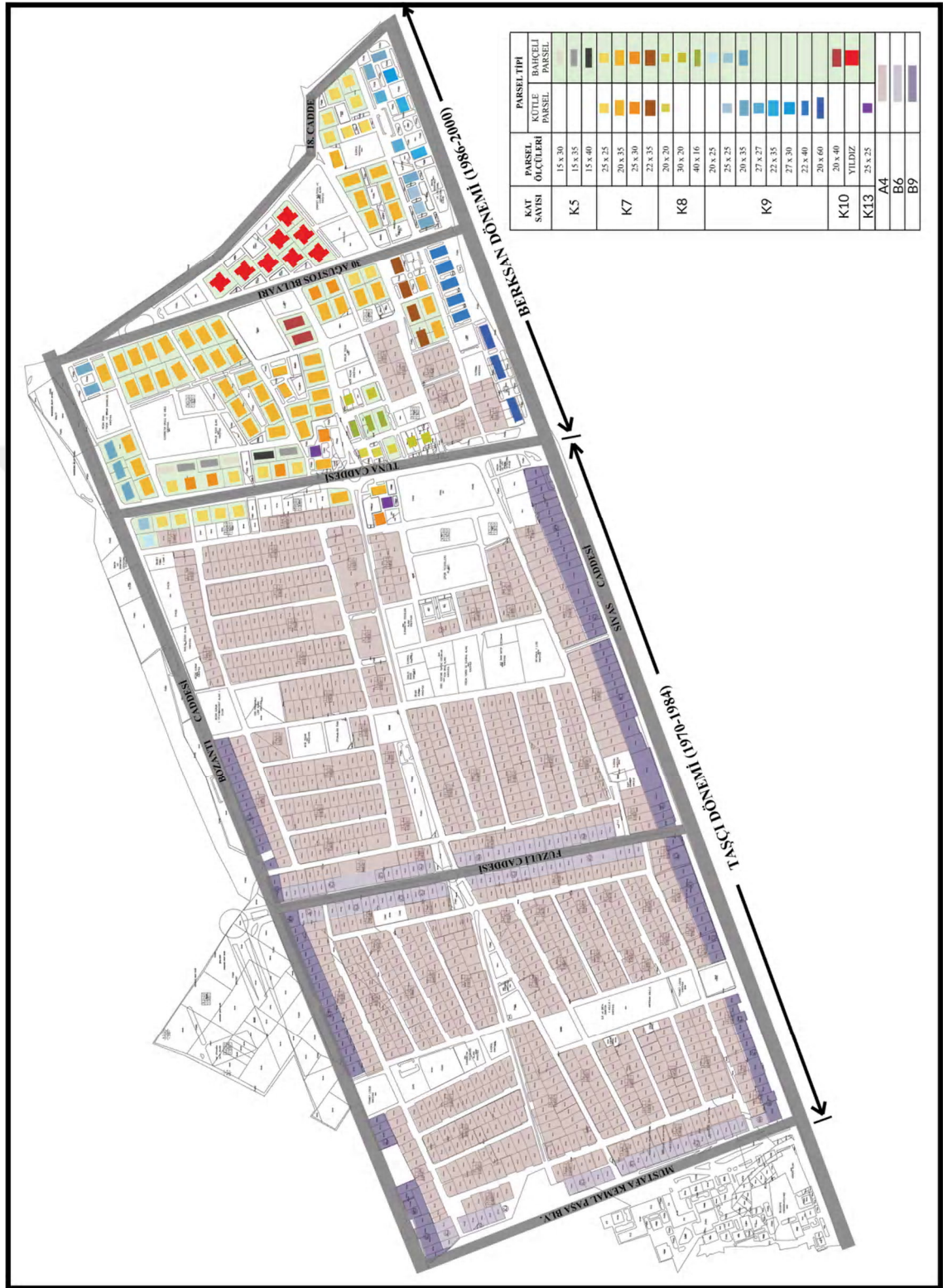
Şekil 4.26’de ise çalışma alanında bulunan kütle, bahçeli kütle, ayırık ve blok yapı düzenlerinin farklı tipleri irdelenmiştir. Alanda;

-25x25, 22x35, 27x30, 20x35, 20x20, 22x40, 25x30, 27x27, 20x60 ölçülerinde olmak üzere 9 tip kütle,

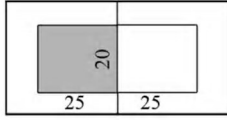
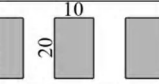
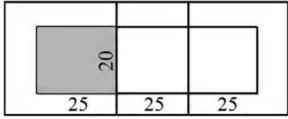
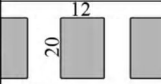
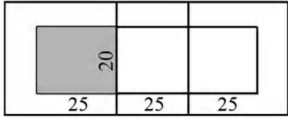
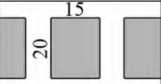
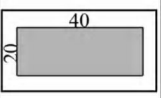
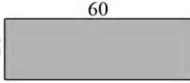
-15x30, 25x25, 22x35, 16x40, 30x30, 15x35, 20x35, 20x20, 25x20, 15x40, 25x30, 20x30, 20x40 ölçülerinde olmak üzere 13 tip bahçeli kütle,

-4 tip ayırık yapı düzeni

-üçlü ve ikili olmak üzere 2 tip blok yapı düzeni parseli bulunduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4.25. Çalışma Alanı Yapı Düzenleri

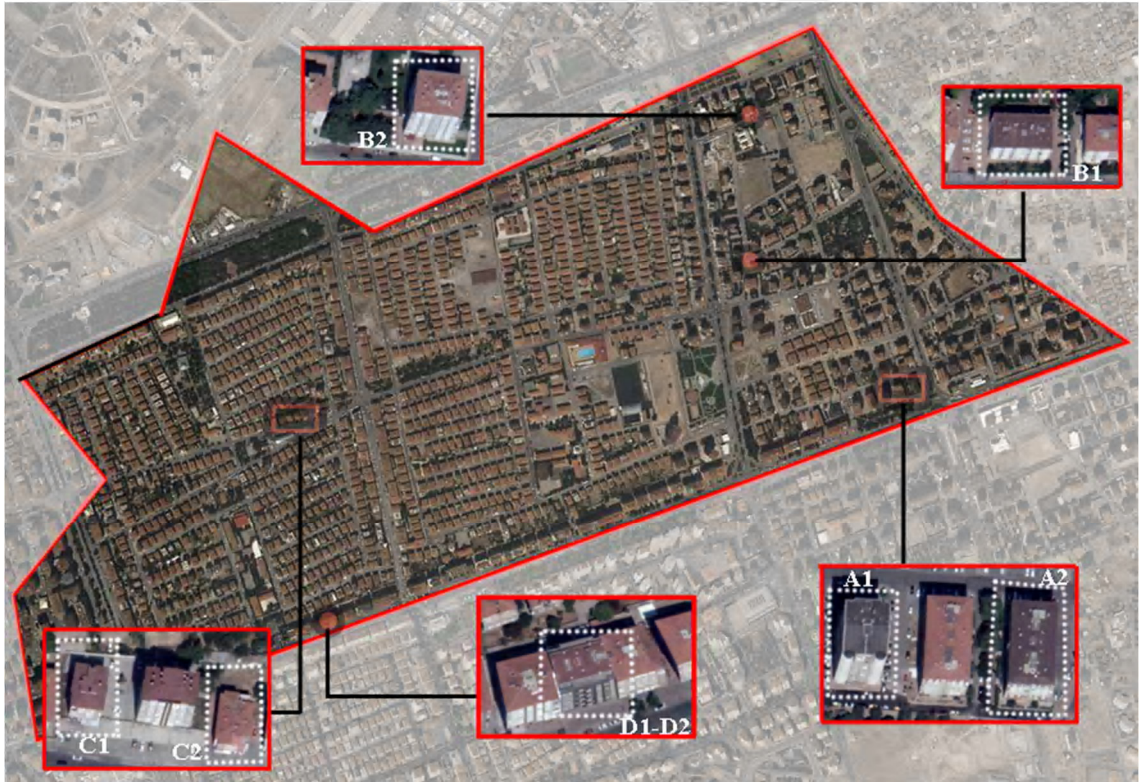
KAVAKYAZISI MEVKİ İMAR PLANI YAPI DÜZENLERİ											
BLOK-2 Tipoloji			AYRIK-4 Tipoloji			BAHÇELİ KÜTLE - 13 tipoloji			KÜTLE - 9 tipoloji		
50x25 BL 6 - BL 9			10x20 A 4			15x40 K 5	15x35 K 5	15x30 K 5	25x30 K 7	20x35 K 7, K 9	25x25 K 7, K 9, K 13
75x20 BL 6 - BL 9			12x20 A 4			30x20 K 8	20x20 K 8	22x35 K 7	27x27 K 9	20x20 K 8	22x35 K 7, K 9
			20x20 A 4			20x25 K 9	20x20 K 8	22x35 K 7	27x27 K 9	20x20 K 8	22x35 K 7, K 9
			15x20 A 4			20x40 K 10	20x25 K 9	40x16 K 8	20x60 K 9	22x40 K 9	27x30 K 9
											

Şekil 4.26. Kavakyazısı Mevki İmar Planı Yapı Düzenleri

4.2.Kavakyazısı Bölgesinde 1985 – 2017 Yılları Arası İmar Yönetmeliklerine Göre Biçimlenmiş Örnek Yapıların Analizleri

Yönetmeliklerde ifade edilen, yapı inşaat alanına dahil ve hariç tanımlar doğrultusunda yapı yoğunluğu ve kat adedi artışına yönelik etkiler konut işlevli örnek yapı parseli verileri üzerinden aşağıda değerlendirilmiştir. Bu amaçla çalışma alanında bulunan farklı yapı düzenlerinde, aynı parsel ya da kütle ölçütlerinde, farklı zaman ve yönetmelik koşullarında gerçekleşmiş örnekler seçilerek; değişen yönetmelik ve plan notlarına göre artan yapı yoğunluğu, kat adetleri, değişen zemin oturumları, birim konut sayısı, birim konut büyüklükleri, birim konut işlev nitelikleri karşılaştırmalarla incelenmiştir. Bu karşılaştırmalar bahçesiz kütle (A1-A2), bahçeli kütle (B1-B2), ayrık (C1-C2), blok (D1-D2) yapı düzenlerinde parseller üzerinde irdelenmiştir.

Şekil 4.27' de incelenen aynı imar planı verilerine sahip örnek konut yapılarının alan içerisindeki konumları ve dağılımları gösterilmiştir.



Şekil 4.27. Kavakyazısı Bölgesinde İncelenmek Üzere Seçilen Örnek Konut Yapıları

4.2.1.Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi

Örnek seçilen bahçesiz kütle konut yapısı; (A1) 1988 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevkii, 956 ada, 956 nolu parselde kayıtlı bulunan, $22 \times 40 = 880 \text{ m}^2$ lik kütle yapı, K9 22/40 verilerine sahiptir. Bu doğrultuda TAKS alanı: $22 \times 40 = 880 \text{ m}^2$, KAKS alanı: $880 \text{ m}^2 \times 9 = 7920 \text{ m}^2$ olarak uygulama imar planı verilerine sahip olduğu gözlenmiştir.

Seçilen bir diğer örnek konut parseli olan (A2), (A1) ile Şekil 4.27.'de karşılaştırılmak üzere yapı yoğunluğu açısından aynı parsel verilerine sahiptir. Tek bir parametrenin; yönetmelik ve plan notları değişikliği etkisinin irdelenmesi bağlamında; birbirine eş parsel seçimi önemli bir noktadır.

(A2) 1995 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevkii, 956 ada, 996 nolu parselde kayıtlı bulunan, 880 m^2 kütle yapı düzenindeki imar parseli, K9 22/40 verilerine sahiptir.

1987 yılından itibaren yürürlüğe giren Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Planı (KBŞBİP) plan notlarının serbest çalışma maddesi, parsel sınırı çekme mesafelerine uymak ve TAKS, Emsal verilerini aşmaksızın 15 kat yüksekliğine kadar uygulama yapılmasına imkân tanımaktadır.

Bu veriler ışığında A2 konut yapısı serbest çalışma maddesi ilkelerine göre 15 katta toplam brüt alanı 8867 m^2 yapı olarak gerçekleştirilmiştir.

Yoğunluk artışının belirlenmesine yönelik; mevcut imar verileri dikkate alınmış bu doğrultuda 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yürürlüğe konulan 02/11/1985 tarihli BTİY ile 02/11/1990 tarihli KBŞBİY yapı alan tanımları ve günümüze kadar gelen 1987 tarihli plan notları doğrultusunda konut yapısının biçimlenişi (A1-A2) karşılıklı olarak Şekil 4.28.a ve b de irdelenmiştir.

Bu kapsamda; kat artışı oranı, zemin üstü yapı inşaat alanı, brüt artış oranı, konut artış oranı, kullanıcı sayısı artışı ve her iki yönetmelikte yoğunluk tanımları ve plan notları verileri dikkate alınmıştır.

BAHÇESİZ KÜTLE YAPI DÜZENİ ÖRNEĞİNDE KONUT UYGULAMALARININ ESKİ VE YENİ TARİHLİ İMAR YÖNETMELİKLERİNE GÖRE A1-A2 YAPILARININ BİÇİMLENİŞLERİNİN İRDELENMESİ			
02/11/1985 TARİHLİ BTİY İLE YAPI ALANI BİÇİMLENİŞİ		1990 TARİHLİ KBŞBY İLE YAPI ALANI BİÇİMLENİŞİ	
A1	YAPI DÜZENİ: BAHÇESİZ KÜTLE PROJE YILI: 1988 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 956 PARSEL: 956	A2	YAPI DÜZENİ: BAHÇESİZ KÜTLE PROJE YILI: 1995 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 956 PARSEL: 996
İMAR PLANI	İMAR ÇAPI	İMAR PLANI	İMAR ÇAPI
HAVA FOTOĞRAFI	YAPI GÖRÜNÜŞÜ	HAVA FOTOĞRAFI	YAPI GÖRÜNÜŞÜ
BRÜT ZEMİN ALANI (TAKS) : 22 x 40 = 880 m² BRÜT ZEMİN İŞYERİ ALANI : = 720 m² ZEMİN KAT PLANI		ZEMİN KAT PLANI ZEMİN EMSAL ALANI: 543,99 m² ASMA KATTAN GELEN ALAN: 29,24 m² ZEMİN + ASMA KAT BRÜT ALANI: 722 m² KAPICI DAİRESİ: 81 m² ZEMİN İŞYERİ ALANI: 500 m² ASMA KAT İŞYERİ ALANI: 330 m² TOPLAM İŞYERİ ALANI: 830 m²	
BRÜT NORMAL KATLAR ALANI : 880 x 8 = 7040 m² BİRİM KONUT BÜYÜKLÜĞÜ: 880 / 6 = 140 m² NORMAL KATLAR KONUT SAYISI: 7 KAT x 6 = 42 NORMAL KAT PLANI		NORMAL KAT PLANI 14 NORMAL KAT EMSAL(NET) ALANI = 7341,04 m² 14 NORMAL KAT BRÜT ALANI: 576 x 14 = 8064 m² BİRİM KONUT ALANI: 22 x 40 x 9 / 28 = 282 m² KONUT SAYISI: 28	
ZEMİN + 8 KAT KESİT GÖRÜNÜŞ TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (KAKS) : 7920 m²		ZEMİN + 14 KAT KESİT GÖRÜNÜŞ TOPLAM EMSAL ALANI: 7914,27 m² TOPLAM BRÜT ALAN: 8867 m²	
EMSALE DAHİL ALAN		EMSALE HARİCİ ALAN	

Şekil 4.28.a Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

A1-A2 YAPILARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ			
KARŞILAŞTIRMA VERİSİ	A1; 1988	A2; 1995	ARTIŞ - EKSİLMİ ORANLARI
•TOPLAM BRÜT ALAN	7920 m2	8867 m2	% 11 ↑
•TAKS ALANI	880 m2	576 m2	% 34 ↓
•KAT SAYISI	9 Kat(Z+8NK)	15 Kat(Z+AK+14NK)	% 66 ↑
•ZEMİN TİCARİ BİRİM SAYISI	15 Adet Ticari Birim	2 Adet Ticari Birim 1 Asma Kat	% 86 ↓
•BİRİM KONUT SAYISI	42 Adet Konut	28 Adet Konut	% 33 ↓
•BİRİM KONUT ALANI	140 m2	285 m2	% 105 ↑
•KONUT ORYANTASYON	İki Yöne İlişik	Üç Yöne İlişik	
•YAPININ GÖLGE BOYU	28 m	48 m	% 71 ↑
•YAPI DIŞ YÜZEY ALANI	3472 m2	4512 m2	% 29 ↑
•BİRİM KONUT İŞLEV NİTELİĞİ	İşıklığa bakan yapay aydınlatma ile ilişkili mekanlar	Doğal aydınlatma ve havalandırma ile ilişkili mekanlar	

Şekil 4.28.b Bahçesiz Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

Yukarıda elde edilen çok katlı konut yapısı örnek biçimleniş bulguları incelendiğinde; BTİY ve KBŞBİY yönetmeliklerinde ifade edilen yapı yoğunluğu tanımlar doğrultusunda;

- BTİY(1985)'e göre planlanan (A1) konutu brüt alanının KBŞBİY(1990)'deki artışlar ile (A2) konutunun ancak emsal alanına eşit olduğu, (A2) konutunun brüt alanının % 11 oranında arttığı,
- (A2) konut yapısının toplam konut sayısının konut büyüklüğü artışına bağlı olarak azaldığı,
- Kentsel dokuya yönelik kat artışının %66 oranında olduğu,
- Birim konut sayısının %33 oranında azaldığı, buna karşın birim konut alanının iki katı kadar arttığı,
- Yapı gölge boyu ve dış yüzey alanının ciddi miktarlarda arttığı,
- (A1) konut yapısında ışıklığa bakan bazı mekânların yerine, (A2) konut yapısında doğal havalandırma ve aydınlatma ile ilişkili mekanların bulunduğu gözlenmektedir.

4.2.2.Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi

Bahçeli kütle yapı düzeninde seçilen (B1) örnek konut yapısı 1985 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevki, 956 ada, 641 nolu parselde kayıtlı bulunan, 700 m²lik bahçeli kütle yapı düzenindeki imar parseli, K7 20/35 verilerine sahiptir.

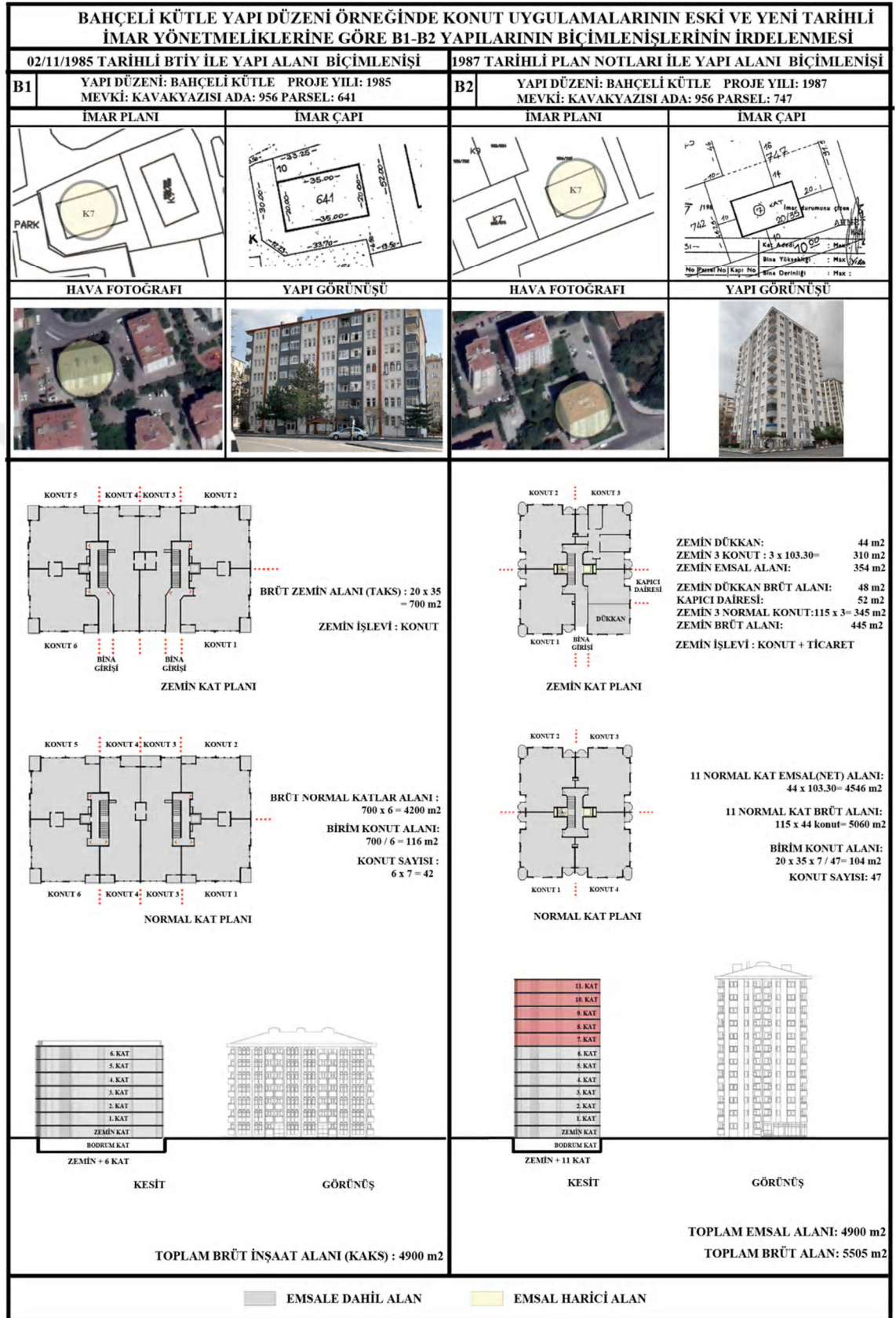
Bu doğrultuda TAKS alanı: $20 \times 35 = 700 \text{ m}^2$, KAKS alanı: $700 \text{ m}^2 \times 7 = 4900 \text{ m}^2$ olarak uygulama imar planı verilerine sahip olduğu gözlenmiştir. Mülkiyetinde kütle dışında bahçesi olmasına rağmen, kütle formu içerisinde 7 katlı olarak yapımı gerçekleştirilmiştir.

Karşılaştırılmak üzere seçilen bir diğer bahçeli kütle yapı düzenine göre yapımı gerçekleştirilen konut yapısı ise (B2) 1987 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevki, 956 ada, 747 nolu parselde kayıtlı bulunan, 880 m² bahçeli kütle yapı düzenindeki imar parseli, K7 20/35 verilerine sahiptir. Söz konusu yapı serbest çözümlü olarak 20x35 kütle boyutları içerisinde 12 katlı olarak yapımı gerçekleştirilmiştir.

Seçilen B2 konut yapısı 1987 yılından itibaren yürürlüğe giren 65.madde de açıklanan imar plan notlarının serbest çalışma ilkesine göre çözülmüş ilk uygulama olması açısından da önem taşımaktadır. Yapı, ileriki dönem Kayseri konut planlamasına bu yönüyle öncülük etmiş ve serbest çözümün önünü açmıştır.

B1 ve B2 yapıları iki yıl ara ile uygulanmalarına rağmen değişen planlama hükümleri ile artan yoğunluk ve kat adetleri oldukça çarpıcıdır.

Bu veriler ışığında B1 ve B2 yapıları kat artışı oranı, zemin üstü yapı inşaat alanı, brüt artış oranı, konut artış oranı, kullanıcı sayısı artışı ve her iki yönetmelikte yoğunluk tanımları ve plan notları verileri dikkate alınarak karşılaştırılmıştır (Şekil 4.29.a.,b.).



Şekil 4.29.a. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

B1-B2 YAPILARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ			
KARŞILAŞTIRMA VERİSİ	B1; 1985	B2; 1987	ARTIŞ - EKSİLMİYE ORANLARI
•TOPLAM BRÜT ALAN	4900 m2	5505 m2	% 12 ↑
•TAKS ALANI	700 m2	445 m2	% 36 ↓
•KAT SAYISI	7 Kat(Z+6NK)	12 Kat(Z+11NK)	% 71 ↑
•ZEMİN TİCARİ BİRİM SAYISI	İşlev: Konut	1 Adet Ticari Birim	% 100↑
•BİRİM KONUT SAYISI	42 Adet Konut	47 Adet Konut	% 12 ↑
•BİRİM KONUT ALANI	140 m2	285 m2	% 105↑
•KONUT ORYANTASYON	İki Yöne İlişik	Üç Yöne İlişik	
•YAPININ GÖLGE BOYU	22 m	37 m	% 68 ↑
•YAPI DIŞ YÜZEY ALANI	2860 m2	3256 m2	% 13 ↑
•BİRİM KONUT İŞLEV NİTELİĞİ	•Işıklığa bakan yapay aydınlatma ile ilişkili mekanlar •Fazla derinliği olan konut tipleri	•Gün ışığı alan mekanlar •Daha esnek konut yapıları	

Şekil 4.29.b. Bahçeli Kütle Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

Yukarıda elde edilen çok katlı konut yapısı örnek biçimleniş bulguları incelendiğinde; BTİY ve KBŞBİY plan notlarında ifade edilen yapı yoğunluğu tanımları doğrultusunda;

- BTİY (1985)'e göre planlanan B1 konut yapısı brüt alanının KBŞBİY' deki ve 1987 tarihli plan notlarındaki artışlar ile B2 konut yapısının ancak emsal alanına eşit olduğu, B2 konutunun brüt alanının % 12 oranında arttığı,
- B2 yapısının toplam konut sayısının % 11 oranında arttığı,
- Kent silüetine doğrudan etkisi olan kat artışının %66 oranında olduğu tespit edilmiştir.
- (B2) konut yapısı, imar çapı verilerine göre 7 katlı olması gereken yapı kütle sınırları içinde kalmak kaydı ile taban alanının (TAKS) küçültülmesi ile emsal dışı alanlar ile birlikte 7 kattan 15 kata kadar olası yapı yapılabilme olanağı sağlamaktadır. Nitekim yapı 12 katlı olarak tasarlanmıştır. Bu durumun belli bir kütle içerisinde çözümlenmeyi öngören konut biçimlenmesine karşıt bir tutum olarak; mimari tasarım sürecinde mimara özgür düşünme hakkı tanıdığı aşikârdır. Bununla birlikte katı imar düzenlerinden daha rasyonel plan çözümlerinin ortaya çıktığı ve kullanıcı memnuniyetinin arttığı da gözlemlenmiştir.

4.2.3.Ayrık Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi

Alfabetik yapı düzenine sahip olan C1 yapısı yapı yoğunluğu artışı incelemesinde seçilen bir diğer yapıdır. 1972 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevki, 853 ada, 2072 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. İmar planı verileri ve çekme mesafelerine uymak kaydı ile yapılan konut tasarımına göre 22 m olan parsel cephesinin yan bahçe mesafeleri 5'er metre çekilmiş konut cephesi 12 m olarak belirlenmiştir. 20m olan konut derinliği verisine göre TAKS alanı: $12 \times 20 = 240 \text{ m}^2$, 1.5m kapalı çıkma yapılan üst katlar ile 3 normal kat hesaplandığında $3 \times 15 \times 23 = 1035 \text{ m}^2$ Brüt inşaat alanı: 1275 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Yapı Fevziçakmak Mahallesi Ayrık 4 kat (A4) yapı düzeninin tipik bir örneğidir. Dört katlı olan yapı zemin kat üstünde yapılan 1.5 metrelik çıkmalar ile üst katlarda genişlemiştir.

C1 yapısı ile karşılaştırılmak üzere seçilen C2 yapısı ise 2015 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevki, 5056 ada, 7 nolu parselde kayıtlı bulunmaktadır. Yapı PATİYDYDY(2013)'e göre planlanmış, emsal harici alanların yapı inşaat alanını arttıran maddeleri ile yapıda C1 yapısına göre daha yüksek bir yoğunluk sağlanmıştır.

Bu veriler ışığında C1 ve C2 konut yapıları kat artışı oranı, zemin üstü yapı inşaat alanı, brüt artış oranı, konut artış oranı, konut alanı artışı ve her iki yönetmelikte yoğunluk tanımları ve plan notları verileri dikkate alınarak karşılaştırılmıştır karşılaştırılmıştır (Şekil 4.30.a.,b.).

AYRIK YAPI DÜZENİ ÖRNEĞİNDE KONUT UYGULAMALARININ ESKİ VE YENİ TARİHLİ İMAR YÖNETMELİKLERİNE GÖRE C1-C2 YAPILARININ BİÇİMLENİŞLERİNİN İRDELENMESİ			
İMAR PLANININ ÖNGÖRDÜĞÜ BİÇİMLENİŞ		08/09/2013 TARİHLİ PATİY İLE YAPI ALANI BİÇİMLENİŞİ	
C1	YAPI DÜZENİ: AYRIK PROJE YILI: 1972 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 853 PARSEL: 2072	C2	YAPI DÜZENİ: AYRIK PROJE YILI: 2015 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 5056 PARSEL: 7
İMAR PLANI	İMAR ÇAPI	İMAR PLANI	İMAR ÇAPI
HAVA FOTOĞRAFI	YAPI GÖRÜNÜŞÜ	HAVA FOTOĞRAFI	YAPI GÖRÜNÜŞÜ
 BRÜT ZEMİN ALANI (TAKS) : 12 x 20 = 240 m ² İŞYERİ SAYISI: 4 İŞYERİ ZEMİN KAT KONUT SAYISI: 2 KONUT BİRİM KONUT BÜYÜKLÜĞÜ: 80 m² BİRİM KONUT SAYISI: 9 KONUT		 ZEMİN EMSAL(NET) ALANI: 205 m² ÇEKME KAT EMSAL(NET) ALANI: 40 m² ZEMİN BRÜT ALANI: 284 m² ÇEKME KAT BRÜT ALANI: 60 m² İŞYERİ SAYISI: 1 İŞYERİ İŞYERİ ALANI: 200 m² BİRİM KONUT BÜYÜKLÜĞÜ: 105 m² BİRİM KONUT SAYISI: 12 KONUT	
 BRÜT NORMAL KATLAR ALANI : 3 x 15 x 23 = 1035 m ²		 5 NORMAL KAT EMSAL(NET) ALANI: 206 x 5 = 1030 m ² 5 NORMAL KAT BRÜT ALANI : 252 x 5 = 1260 m ²	
 ZEMİN + 3 KAT		 ZEMİN + 5 KAT	
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (KAKS) : 1275 m²		TOPLAM EMSAL ALANI: 1275 m² TOPLAM BRÜT ALAN: 1604 m²	
EMSALE DAHİL ALAN		EMSAL HARİCİ ALAN	

Şekil 4.30.a Ayrık Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

C1-C2 YAPILARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ			
KARŞILAŞTIRMA VERİSİ	C1; 1972	C2; 2015	ARTIŞ - EKSİLME ORANLARI
•TOPLAM BRÜT ALAN	1275 m2	1604 m2	% 25 ↑
•TAKS ALANI	240 m2	205 m2	% 14 ↓
•KAT SAYISI	4 Kat(Z+3NK)	6 Kat(Z+5NK)	% 50 ↑
•ZEMİN TİCARİ BİRİM SAYISI	4 Adet Ticari Birim	1 Adet Ticari Birim	% 75 ↓
•BİRİM KONUT SAYISI	9 Adet Konut	12 Adet Konut	% 33 ↑
•BİRİM KONUT ALANI	80 m2	105 m2	% 31 ↑
•KONUT ORYANTASYON	Üç Yöne İlişik	Üç Yöne İlişik	
•YAPININ GÖLGE BOYU	13 m	19 m	% 4 ↑
•YAPI DIŞ YÜZEY ALANI	832 m2	1330 m2	% 59 ↑
•BİRİM KONUT İŞLEV NİTELİĞİ	•Küçük m2'li ve yol cephesine konumlanmış konutlar	•Cephe ve yönelme açısından eş konut yapıları	

Şekil 4.30.b Ayrık Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

Yukarıda elde edilen çok katlı konut yapısı örnek biçimleniş bulguları incelendiğinde; imar planı ve PATİY (2013)' de ifade edilen yapı yoğunluğu tanımları doğrultusunda;

- İmar planı verilerine göre planlanan C1 konutu brüt alanının PATİY' deki artışlar ile C2 konutunun ancak emsal alanına eşit olduğu, C2 konutunun brüt alanının % 25 oranında arttığı,
- Kent silüetine doğrudan etkisi olan kat artışının %50 oranında olduğu,
- Birim konut sayısının %33 oranında, birim konut alanının %31 oranında arttığı,
- Konut yapının zemin oturumunun % 14 oranında azaldığı,
- C1 yapısında bulunan 4 konutun ön cepheye ilişik olmadığı, C2 yapısında bulunan bütün konutların ise ön cephe ile ilişik olduğu görülmüştür.

4.2.4.Blok Yapı Düzeni Örneğinin İncelenmesi

(D1) konut yapısı 1969 yılında projelendirilmiş, Kayseri, Kocasinan İlçesi, Kavakyazısı mevkii, 1315 ada, 853 nolu parselde kayıtlı bulunan, blok yapı düzenindeki imar parseli kat adedi 9 ile sınırlı, BL9 verilerine sahiptir. Yapı blok parselin orta parselinde konumlanmıştır.

Yapının ön cephesi 25.40 m olarak verilmiş, bina derinliği ise 20 m'dir. Bu doğrultuda TAKS alanı: $25.40 \times 20 = 500.80 \text{ m}^2$ 'dir. Normal Kat Ön Arka Çıkmalara $1.50 \times 16 \times 2 \times 8 \text{ kat} = 384 \text{ m}^2$, Normal Kat Brüt İnşaat Alanı, $20 \times 25.40 \times 8 \text{ kat} = 4.064 \text{ m}^2$ Toplam Normal Kat Brüt Alan = 4.448 m^2 'dir.

Seçilen bir diğer örnek yapı (D2), (D1) yapısının 2015 yılında yıkılması ile yerine yapılmıştır. Yapı aynı parsel verilerine sahiptir. Ancak yapı 2013 yılında yürürlüğe konulan PATİDYDY'in serbest çözüm ve yoğunluk artışına neden olan maddeleri ile tasarlanmış ve uygulanmıştır. Bu maddeler ile yapı çekme mesafelerine uymak kaydıyla yapı 15 kata kadar yükselebilmekte, emsal harici olan bina giriş holü, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, asansör, kat merdiveni ve kapıcı konutu gibi alanlar ile yoğunluk artışı sağlanmaktadır.

(D1) ve (D2) yapıları karşılaştırması aynı parsel üzerinde farklı yıllarda, farklı imar düzenlemelerine tabi tutulmaları açısından önemli bir örnektir.

Yoğunluk artışının belirlenmesine yönelik; mevcut imar verileri dikkate alınmış bu doğrultuda günümüze kadar gelen 1987 tarihli imar plan notları doğrultusunda konut yapısının biçimlenişi (D1-D2) karşılıklı olarak değerlendirilmiştir (Şekil 4.31.a.,b.).

Bu kapsamda; kat artışı oranı, zemin üstü yapı inşaat alanı, brüt artış oranı, konut artış oranı, kullanıcı sayısı artışı ve her iki yönetmelikte yoğunluk tanımları ve imar plan notları verileri dikkate alınmıştır.

BLOK YAPI DÜZENİ ÖRNEĞİNDE KONUT UYGULAMALARININ ESKİ VE YENİ TARİHLİ İMAR YÖNETMELİKLERİNE GÖRE D1-D2 YAPILARININ BİÇİMLENİŞLERİNİN İRDELENMESİ

1969 TARİHLİ İMAR PLANI İLE BİÇİMLENİŞİ				2013 TARİHLİ PATİYDYDY İLE YAPI ALANI BİÇİMLENİŞİ			
D1		YAPI DÜZENİ: BLOK PROJE YILI: 1969 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 853 PARSEL: 1315		D2		YAPI DÜZENİ: BLOK PROJE YILI: 2015 MEVKİ: KAVAKYAZISI ADA: 853 PARSEL: 1315	
İMAR PLANI		İMAR ÇAPI		İMAR PLANI		İMAR ÇAPI	
HAVA FOTOĞRAFI		YAPI GÖRÜŞÜ		HAVA FOTOĞRAFI		YAPI GÖRÜŞÜ	
ZEMİN KAT PLANI		NORMAL KAT PLANI		ZEMİN KAT PLANI		NORMAL KAT PLANI	
BRÜT ZEMİN ALANI (TAKS) : 20.00 x 25.40 = 500.80 m ²		BRÜT NORMAL KATLAR ALANI : Normal Kat Ön Arka Çıkışlar 1.50 x 16.00 x 2 x 8 kat= 384.00 m ² Normal Kat Brüt İnşaat Alanı 20.00 x 25.40 x 8 kat= 4.064.00 m ² Toplam Normal Kat Brüt Alanı = 4.448.00 m ²		ZEMİN BRÜTALANI: 494.00 m ²		1,3,5,7 NORMAL KAT BRÜT ALANI ~543x4~2172.00 m ² 2,4,6,8 NORMAL KAT BRÜT ALANI ~534.73x4~2138.92 m ² TERAS KAT EMSALBRÜT ALANI ~440.32 M ² TOPLAM KATLAR BRÜT ALANI ~4.751.24 m ²	
BİRİM KONUT ALANI: 125 m ² BİRİM KONUT SAYISI: 36 Konut				BİRİM KONUT ALANI: 135 m ² BİRİM KONUT SAYISI: 30 Konut			
ZEMİN + 8 KAT		ZEMİN + 9 KAT		ZEMİN + 9 KAT		ZEMİN + 9 KAT	
KESİT		GÖRÜŞÜ		KESİT		GÖRÜŞÜ	
TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI (KAKS) : 4.948.80 m ²				TOPLAM EMSAL (NET) ALANI: = 4.948.80 m ² TOPLAM BRÜT ALANI= 5245.00 m ²			
EMSALE DAHİL ALAN		EMSALE HARİCİ ALAN		EMSALE DAHİL ALAN		EMSALE HARİCİ ALAN	

Şekil 4.31.a. Blok Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

D1-D2 YAPILARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ			
KARŞILAŞTIRMA VERİSİ	D1; 1969	D2; 2015	ARTIŞ - EKSİLME ORANLARI
•TOPLAM BRÜT ALAN	4948 m2	5245 m2	% 6 ↑
•TAKS ALANI	500 m2	495 m2	% 1 ↓
•KAT SAYISI	9 Kat(Z+8NK)	10 Kat(Z+9NK)	% 11 ↑
•ZEMİN TİCARİ BİRİM SAYISI	İşlev:Konut	İşlev:Sosyal Birim	
•BİRİM KONUT SAYISI	36 Adet Konut	30 Adet Konut	% 16 ↓
•BİRİM KONUT ALANI	125 m2	135 m2	% 8 ↑
•KONUT ORYANTASYON	İki Yöne İlişik	İki Yöne İlişik	
•YAPININ GÖLGE BOYU	28 m	31 m	% 10 ↑
•YAPI DIŞ YÜZEY ALANI	2520 m2	2790 m2	% 10 ↑
•BİRİM KONUT İŞLEV NİTELİĞİ	•Küçük m2'li konut yapıları	•Daha büyük m2'li konut yapıları •Zemin katta sosyal birimler	

Şekil 4.31.b. Blok Yapı Düzeni Örneğinde Konut Uygulamalarının Biçimlenişlerinin İrdelenmesi

Yukarıda elde edilen çok katlı konut yapısı örnek biçimleniş bulguları incelendiğinde; imar planı ve PATİYDY(2013)'de ifade edilen yapı yoğunluğu tanımları doğrultusunda;

- İmar planı verilerine göre planlanan (D1) konutu brüt alanının PATİYDY' deki artışlar ile D2 konutunun ancak emsal alanına eşit olduğu, D2 konutunun brüt alanının % 6 oranında arttığı,
- Birim konut sayısı %16 oranında azalırken, birim konut alanının % 8 oranında arttığı
- Kent silüetine doğrudan etkisi olan kat artışının %11 oranında artış olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 4.32..a. ve b.'de D1ve D2 yapılarının Sivas Caddesi silüetindeki konumlanışları verilmiştir. D2 yapısı 8 ve 9 katlı konut yapılarının bulunduğu caddenin 10 kat yüksekliği ile en yüksek yapısıdır. Bununla birlikte, 2015 yılında uygulanan bu yapı 1965-1975 yıllarında yapılaşan caddenin en yeni yapısı olma özelliğindedir.



Şekil 4.32.a.



Şekil 4.32.b.

Şekil 4.32.a.,b. D1 ve D2 Yapılarının Konumlanışı

A2,B2,C2 ve D2 yapılarının kat artışları incelemesinde MPYY (2014)'nin plan bütünlüğünün bozulmaması adına oluşturulan plan değişiklikleri koşullarının plan notlarındaki serbest çalışma uygulamasında ifade edilen 15 kata kadar uygulama hükmü ile örtüşmediği görülmektedir. Kat artışlarının; komşu yapılar ile konumlanma sorunlarına, karşılıklı yapılar ile arasında yer alan yollarda yetersizliğe, kentsel estetik ve dokuda uyumsuzluklara neden olabileceği düşünülmektedir.

İmar planları ile öngörülen ve serbest çalışma hükmüne göre artan kat adetleri Kavakyazısı Bölgesindeki çalışma alanı sınırlarındaki Erciyesevler Mahallesi'nde uygulanmış olan bahçesiz ve bahçeli kütle yapı düzenindeki yapılar üzerinde gösterilmiştir (Şekil 4.33.a, 4.33.b).

Yapılan bu karşılaştırmalar sonucunda bölgede;

- 1986 yılında Melahat Topaloğlu, Mehmet Ali Topaloğlu ve Bülent Berksan tarafından bahçesiz ve bahçeli kütle yapı düzeninde belirlenmiş kat adetleri ile planlanmış alanın, 1987 yılı imar plan notları serbest çalışma hükmü ile yer yer uygulanmadığı,
- İmar planlarında öngörülen 5,7,8 ve 9 olarak belirlenen kat adetlerinin serbest çalışma maddesi ile 15 kata kadar arttığı, buna bağlı olarak güneşlenme sorunun yaşandığı, düzensiz kent biçimlenişi ve çarpık kent silüeti oluşumu gözlenmektedir.



Şekil 4.33.a. İmar Planının Öngördüğü Kat Adetleri



Şekil 4.33.b. Serbest Çözüm Uygulaması Sonrası Kat Adetleri

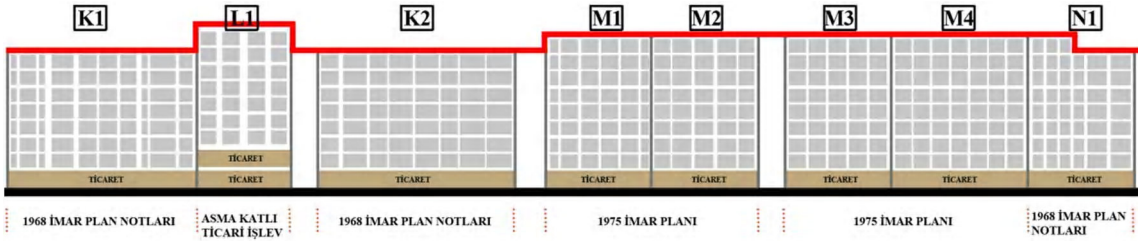
Kentin ‘prestij’ caddesi olarak nitelendirilen Sivas Caddesi üzerinde serbest çözüm maddesine göre planlanmış yapılar düzensiz ve karmaşık bir siluet oluşturmuştur. Caddenin bir bölümünden alınan siluet kesitinde bu durum irdelenmiştir. (Şekil 4.34.a.,b.,c.)



Şekil 4.34.a.



Şekil 4.34.b.



Şekil 4.34.c.

Şekil 4.34.a.,b.,c. Sivas Caddesi Silueti ve Biçimleniş Analizi

Silüet üzerinde farklı dönem imar planları ve imar plan notları ile biçimlenmiş yapılar gözlenmektedir.

Silüette yer alan;

-K1 ve K2 konut yapılarının 1968 yılı imar plan notlarında yer alan ‘*blok sistemi nizam olarak gösterilen Sivas Caddesi ve paralelindeki Çevre Yolu 8 katlıdır*’[57] hükmü ile 8 katlı olarak planlanarak uygulandığı,

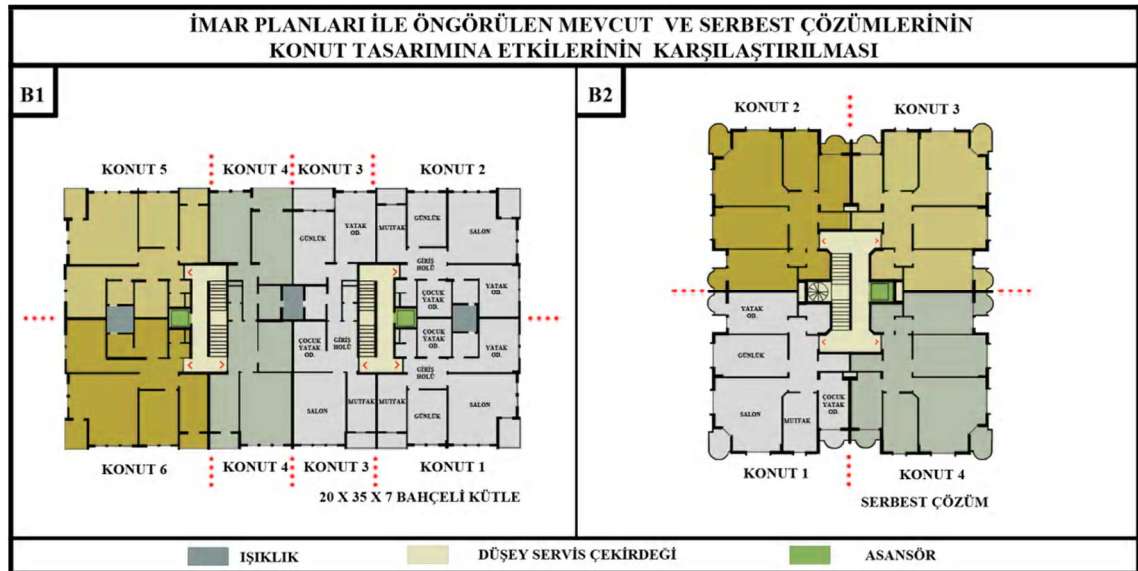
-L1 konut yapısının ticaret işlevli zemin katının asma katlı olarak uygulanmasıyla bina yüksekliğinin arttığı, ayrıca cadde boyunca izlenen pencere düzeninin bu yapının asma kat kat yüksekliğine bağlı olarak bozulduğu,

-M1, M2, M3, M4 konut yapılarının 1975 imar plan verilerine göre 9 katlı olarak uygulandığı,

-N1 konut yapısının 1968 yılı imar plan notları hükmüne göre 8 kat olarak planlanmış olduğu sonrasında 'çekme katların normal kata dahil edilmesi' hükmü ile yapının bir kısmının 9 kata tamamlandığı gözlenmiştir.

İmar yönetmelik ve plan notlarının değişikliklerinin yapı yoğunluklarına ve kat artışlarına etkisinin irdelenmesinin ardından; bir diğer konu olan plan çözümlenmesiyle doğrudan ilişkili durumun da tez kapsamında incelenmesi gerekli görülmüştür.

Bu amaçla yoğunluk artışına yönelik incelemede imar verileri belirtilen B1 ve B2 yapılarının plan şemalarının karşılaştırılması uygun görülmüştür. Bahçeli kütle 20x35, 7 kat verilerine sahip olan parsellerde mevcut ve serbest çözüm uygulamaları karşılaştırılması normal kat planları üzerinden Şekil 4.35.'de ifade edilmektedir.



Şekil 4.35. Örnek Konut Yapılarının Plan Biçimlenişlerinin Karşılaştırılması

B1 plan tipinde 20 x 35 x 7 katlı kütle sınırları içerisinde yapılması zorunlu olan plan katı dikdörtgen formda çözümlemesinde zorunlu konut biçimlenişi ve yönlendirme kaçınılmaz olmuştur. Bunun yanı sıra ışıklık alanına bakan günlük ve çocuk odaları

incelendiğinde; günlük mekânının günün neredeyse büyük bir çoğunluğunun geçirildiği ve çocuk odası kullanıcısı olan çocuk bireylerin sağlıklı gelişiminin gün ışığının doğrudan alımıyla ilintili olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu mekânların yaşamayan mekânlar olması oldukça olumsuz bir durumdur. Ayrıca konuta uygun olmayan bina formu ve zorunlu biçimleniş sebebiyle, iki cepheli, gereğinden fazla derinliği olan konut tipleri (Konut 3, Konut 4) ortaya çıkmıştır. B1 biçimlenişinin bir diğer dezavantajı ise bina yapım maliyetini etkileyen düşey servis çekirdeğinin birden fazla oluşudur. İki ayrı asansör, kat merdiveninin oluşu ciddi bir maliyet artışına sebep olmaktadır.

B2 plan tipinde 20 x 35 x 7 katlı verilen parsel düzeninde mimarın hayal gücü ve tasarım yapma becerisine kısıtlamalar getiren zorunlu yoğunluğun kullanımına yönelik uygulama yerine; 20 x 35 x15 kata kadar yoğunluk aynı kalmak koşulu ile sınırlı esneklikte serbest çözüm maddesinin 1987 imar plan notları ile yürürlüğe girmesiyle konut plan şemalarının olumlu anlamda değişikliğe uğradığı görülmüştür. Daha esnek konut planları çözülmüş ayrıca konut artık daha farklı yorumlanabilir şekilde tasarlanarak uygulanması ile farklı konut tipleri ortaya çıkmıştır. Bu zenginleşme konut kullanıcısının kendi gereksinimleri doğrultusunda konut seçimi yapmasının yanı sıra girişimcinin daha esnek konutları arz etmesi bakımından oldukça önemlidir. Konut birimlerinde iklim, yön ve manzaradan maksimum derecede faydalanılması sağlanmıştır. Ayrıca ışıklık alanının ortadan kalkmasıyla doğrudan gün ışığı alan mekânlara yer verilmiştir. Serbest çözüm uygulamasının bir diğer olumlu etkisi ise imar planlarında verilen parsel taban alanının küçülmesi ile özel dış mekânın artmasıdır.

4.3.Bölüm Sonucu

Araştırmada elde edilen veriler Kayseri ili Kocasinan ilçesi Kavakyazısı Bölgesi örnek alanında seçilen konut yapılar üzerinden irdelenmiştir. Bu doğrultuda Kayseri ili planlama geçmişi irdelenmiş, geçmiş planlama dönemlerinin çalışma alanındaki etkileri sorgulanmıştır. Farklı planlama dönemlerinin, farklı planlama anlayışlarına göre biçimlenen alandaki yapı tipolojileri belirlenmiştir. Ayrıca çalışma alanı sınırlarında parsel ölçeğine gelene dek alınan ulusal ve bölgesel planlama kararları da gösterilmek istenmiştir. Çalışma alanındaki kütle, bahçeli kütle, ayırık ve blok yapı düzenlerinin imar planlarındaki verilere uygun olarak yapılmış buna karşın yönetmelikler, plan notları ve

belediye komisyon toplantılarında alınan kararlar ile değiştirilen inşaat yoğunlukları ile yapılmış olan örnekleri karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma sonucu elde edilen veriler Şekil 4.36.'de gösterilmiştir.

A1-A2,B1-B2,C1-C2,D1-D2 YAPILARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ				
KARŞILAŞTIRMA VERİSİ	A1-A2	B1-B2	C1-C2	D1- D2
• TOPLAM BRÜT ALAN	% 11 ↑	% 12 ↑	% 25 ↑	% 6 ↑
• TAKS ALANI	% 34 ↓	% 36 ↓	% 14 ↓	% 1 ↓
• KAT SAYISI	% 66 ↑	% 71 ↑	% 50 ↑	% 11 ↑
• ZEMİN TİCARİ BİRİM SAYISI	% 86 ↓	% 100↑	% 75 ↓	
• BİRİM KONUT SAYISI	% 33 ↓	% 12 ↑	% 33 ↑	% 16 ↓
• BİRİM KONUT ALANI	% 105 ↑	% 105 ↑	% 31 ↑	% 8 ↑
• YAPININ GÖLGE BOYU	% 71 ↑	% 68 ↑	% 4 ↑	% 10 ↑
• YAPI DIŞ YÜZEY ALANI	% 29 ↑	% 13 ↑	% 59 ↑	% 10 ↑

Şekil 4.36. A1-A2, B1-B2, C1-C2, D1-D2 Yapılarının Karşılaştırma Verileri

Bu veriler doğrultusunda; Kayseri kent biçimlenişine doğrudan etkisi olan imar yönetmelikleri, plan notları ve komisyon raporları ile yapılan emsal artışları ve serbest uygulama maddesi ile yapıların;

-Toplam brüt alanlarının arttığı,

-TAKS alanlarının azaldığı,

-Kat adetlerinin arttığı,

-Birim konut alanının arttığı

-Gölge boylarının arttığı,

-Dış yüzey alanlarının arttığı sonucuna varılmaktadır.

5.BÖLÜM

SONUÇ

5.1.Sonuç ve Öneriler

Yasal düzenlemeler ile kentsel çevrenin denetimli ve kontrollü olarak yapılaşması için imar mevzuatı sistemi ile belirli bir süreç ve onay mekanizması oluşturulmuştur. Bu mekanizmanın sağlıklı işleyişi hiyerarşik bir düzen içerisinde, imar mevzuatının üst kararları doğrultusunda alt kararlarının alınması ile mümkün olmaktadır. Ancak imar planları ile alınmış olan yoğunluk kararlarının; mevzuatın alt hükümleri olan imar yönetmelikleri, plan notları ve belediye komisyon raporlarında alınan kararlar ile uyumadığı görülmektedir.

Yönetmelikler, plan notları ve belediye komisyon toplantılarında alınan kararlarının kenti dönüştürücü etkilerinin irdelendiği bu tez kapsamında; araştırma soruları, literatür ve alan çalışmasının bulguları arasındaki ilişkiler şöyle özetlenebilir:

Yapılı çevre biçimleniş sürecini belirleyen ana unsur imar mevzuatı kararları olarak karşımıza çıksa da, merkezi ve yerel yönetim politikaları, arsa sahipleri, kullanıcılar, müteahhitler, spekülâtörler, kentin aldığı göçler ve buna bağlı olarak değişen sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmeler gibi faktörlerin imar mevzuatına dolaylı müdahaleleri ile kent biçimlenişine etkileri izlenmektedir. Bu çıkar gruplarının kent üzerindeki ortak hedeflerinin yapı yoğunluğu artırımı olarak görülmektedir. Bahsi geçen bu artış imar mevzuatı hiyerarşisine uymayan, planlama kademelenmesine dayanmayan, imar planı kararlarına uyumsuz olarak yapılan yönetmelik değişiklikleri, plan notu kararları ve komisyon raporları gibi alt mevzuat hükümlerinin yoğunluk kapsamındaki maddeleri ile sağlanmaktadır. Aralıklı senelerde hazırlanan yönetmeliklerdeki gitgide artan yoğunluk hedefleri, plan notları ve komisyon raporlarındaki doğrudan yoğunluk ile ilgili kararlar ile imar planında öngörülen kent planlaması yerini imar mevzuatı alt hükümlerinin önerdiği planlama anlayışına bırakmıştır.

İmar yönetmelikleri değişiklikleri, plan notları ve komisyon raporları ile kamu yararı amaç olarak gösterilmiş olsa da, bu düzenlemelerin kimi zaman merkezi ve yerel yönetim erklerinin kent mekânından rant sağlamasında araç olarak kullanıldığı görülmektedir. Yapılı çevre oluşumunun belirleyici aktörlerinden olan bu kişiler imar mevzuatına doğrudan müdahale etme yetkilerini kendi çıkarları doğrultusunda kullanabilmektedirler. Bu durum kat ve yapı yoğunluğu arttırılması, kamu hizmetlerine ayrılmış bir alanın konut veya ticaret alanına dönüştürülmesi gibi senaryolar ile karşımıza çıkabilmektedir.

Çalışmada bahsi geçen yapı yoğunluk artışını irdelemek amacıyla; Kayseri ili Kocasinan ilçe sınırlarında bulunan Kavakyazısı Bölgesi'nde farklı yönetmelik, plan notu ve komisyon raporlarına göre uygulanmış konut yapıları seçilmiştir. Söz konusu kararların yapılı çevre biçimlenişinin önemli bir bileşeni olduğu görülmüş, kentteki dönüştürücü etkileri saptanmıştır. 1985 sonrası dönemde, planlama alanında belirgin değişiklikler yaşandığı, imar planları hazırlanırken öngörülen mevcut kentsel kullanımın, inşaat alanı artışları ile aşıldığı görülmüştür. Bu durumun kente büyük miktarlarda insan yükü getirerek alt yapı ve üst yapı sorunlarına neden olacağı, daha düşük insan yoğunluğuna göre planlanmış olan bu hizmetlerin yetersiz kalacağı öngörülmektedir. Ayrıca, eğitim, sağlık, eğlence vb. kentlinin ortak olarak kullandığı mekânsal alanların kapasite aşımı sebebiyle etkin hizmet veremeyeceği düşünülmektedir. Bununla birlikte, yoğunluk artışına bağlı olarak düzensiz şekilde artan kat adetlerinin bütün olarak ortaya koyduğu siluetin düzensizliği dikkat çekmektedir. Kentte aynı adada, hatta yan yana oldukları halde birbirinden farklı yüksekliklerde yapılar oluşmuştur. Farklı imar kararlarının ortaya çıkardığı bu yapılaşmanın güneşlenme konusunda da olumsuz etkilere neden olduğu görülmektedir.

Geçmiş dönemlerde merkezi ve yerel yönetimler arasında değişen imar planı yapma yetkileri farklı planlama kararlarına sebep olmuştur. Günümüzde ise ülkemizde sık sık tekrarlanan merkezi ve yerel yönetim seçimleri sonrasında değişen hükümet ve belediye yönetimleri arasında bu tutum devam etmektedir. Her yeni imar döneminde planlama kararları ve mevzuat hükümlerinde değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Daha önceden alınmış planlama kararlarına bağlı kalınmaması, doğru kentleşmeyi engellemektedir.

İmar planı ve imar yönetmeliklerindeki kalıplaşmayı kırmayı hedefleyen plan notları hükümlerinin hazırlanma yetkisinin yerel yönetim erklerinin elinde olması yine bir rant aracı olarak ortaya çıkmaktadır. 1987 yılı plan notları ile Kayseri ili planlama mevzuatına dahil olan daha sonra Kayseri imar yönetmelik maddesi olarak süregelen serbest uygulama maddesi ile 15 kata kadar serbest yapılaşmaya olanak tanındığı görülmüştür. Bu madde ile imar planları ile verilen yapıların kat adetleri ve taban alanları ile elde edilen inşaat alanı; taban alanı azaltılarak daha yüksek yapılaşma ile sağlanmaktadır. Farklı plan çözümlerine imkan tanıyan 'esnek tasarım anlayışı' amaçlı bu uygulamanın kent silüetine farklı kat adetlerinin oluşturduğu yapı toplulukları ile düzensiz etkisi görülmektedir. Ancak bu uygulamanın kente etkisi sadece silüet üzerindeki olumsuz müdahalesi değildir. Bu uygulama taban alanının azaltılarak kat adedinin artırılması ile sınırlı olmayıp; inşaat alanı hesaplanması sırasında emsal harici alanların inşaat alanına eklenmesi ile yapı yoğunluğunu da arttırmaktadır. Zira 1987 yılında hazırlanan plan notu maddesinden sonra imar yönetmeliklerinin değişim sürecinin başlamış olduğu; emsal alanı artışlarının % 30'a kadar ulaştırıldığı görülmektedir.

Tezin kapsamını belirleyen serbest çözüm maddesinin Kayseri kentinde 1987 yılından itibaren yoğun olarak uygulandığını ancak uygulamanın Kayseri kentine özgü olduğu ve benzer uygulamaların yapıldığı kentlerin sınırlı sayıda olduğunu vurgulamakta yarar görülmektedir.

Yukarıda ifade edilen bulgular doğrultusunda bazı önerilere yer verilebilir;

- İmar mevzuatının üst hükümleri doğrultusunda alt hükümlerinin hazırlanması, bu kararlarının birbirleri ile uyumlu kararlar barındırması gerekmektedir. En üst ölçekte alınan şehirleşme kararı, en alt ölçekteki parsel kararına kadar birbirleriyle çelişmeyen ancak detaylanarak ilerleyen bir sistem içerisinde yer almalıdır. Bu sistemin koordinasyonunu sağlamak üzere hem merkezi-yerel yönetim ilişkilerini, hem de yönetimlerin kendi içlerindeki denetimlerini sağlayacak bir sistem oluşturulmalıdır.
- Kent planlama sürecinde planlamayı şekillendiren mutlak unsurların yanı sıra kentte öngörülemeyen göç, nüfus artışı, sosyo-ekonomik değişimlere de karşı potansiyel saptamalardan koruyacak bir sistem geliştirilmelidir.

- Plan notları ve yönetmelik hükümleri ile sağlanmak istenen esnek tasarım anlayışı yerine; bütün mevzuat hükümlerini kapsayan, farklı gelecek senaryolarına öngörülü, değişime açık özellikleri barındıran bir planlama sistemi oluşturulmalıdır.

- Özellikle planlama sürecinde yer alan mimar ve şehir plancılarının belirli bir mesleki seviye ve yetkinliğe ulaşmış olması bu süreçte daha sağlıklı sonuçların ortaya çıkmasını sağlayabilir.

- Kentin sağlıklı biçimlenişi, kaliteli eğitim, uygulama, araştırma doğrultusunda sahip oldukları mesleki vizyonla gerçekleşebilir. Bu nedenle üniversitelerde mesleki eğitim kapsamında kuram ve uygulamanın birlikte yürütüldüğü bir eğitim modeli benimsenmelidir.

Sonuç olarak; ülkemizde imar mevzuatı kararları ile nitelikli planlanmış, yaşanılabilir bir kent hedeflenmektedir. Ancak bu kararlara planlama ve uygulama süreçlerinde uyulmadığı görülmüş, kente yönelik olumsuz sonuçları izlenmiş ve kentlinin kentte sağlıklı yaşam hakkının elinden alındığı gözlenmiştir. Bu bağlamda; geleceğe yönelik nitelikli, sürdürülebilir kentsel konut alanlarının planlama, uygulama ve biçimleniş süreçlerinde; kamu yararı ilkesi ve imar mevzuatına uyum öncelikli olarak hedeflenmelidir.

KAYNAKÇA

1. TDK.2019.
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cd55bf52df444.34813675 (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
2. Yılmaz, M., 2002, İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma. Seçkin Yayınevi Ankara, 19s.
3. Ergen, C., 2006. İmar Planları. Seçkin Yayınları, Ankara s. 169-170
4. Beyru R., 1966. Türkiye'de Şehir İmar Planlama Çalışmaları. **Mimarlık Dergisi, Yıl:4, Sayı:11** 46-48s
5. Duygulu, F., 1989, İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri. T.B.M.M. Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, Ankara, 76s
6. Ünal, Z., 2010. İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 91s.
7. Ersoy, M., 2012. Planlama Kuramına Giriş. İmge Yayınları, Ankara 24s
8. Scott, A.J., Rowe S.T., 2008. Kuramda ve Uygulamada Kentsel Planlama: **Gözden Geçirme ve Yeni Bir Değerlendirme. Planlama Dergisi, Sayı:3**, 13s
9. Karakoç, M., 2011. Kent Mekanının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi, Başbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği. Maltepe Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 280s
10. Tekeli, İ., 2010. Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 54s.

11. Tbm.1933.

<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d20/c037/b018/tbmm200370180097.pdf> (Erişim tarihi: Ağustos 2019).

12. Kalabalık, H., 2017. İmar Hukuku Dersleri. Seçkin Yayınevi, Ankara 46-48s

13. Uzun, M., 2016. İmar Planlarının Deęiřtirilmesi Ve Yargısal Denetimi. Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 6s.

14. Keleş, U., 2011. İmar Kanun Ve Yönetmeliklerinin Mimari Tasarım Oluşumuna Ve Uygulanmasına Etkileri Üzerine Bir İnceleme. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 21,32,33,38s.

15. YYK. 1933 **<http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/2433.pdf>** (Erişim tarihi: Mayıs 2019).

16. Öz, B., 2011. İdari İşlemin Bir Parçası Olarak İmar Planlarının Yargısal Denetimi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.11s

17. Yanık, A., 2015. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Göre Yapılan İmar Planlarının Yargısal Denetimi. İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 18s.

18. Aysu, E., 2002. Şehir Planlamasında Yoğunluk. Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

19. Mevzuat. 2019. **<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf>** (Erişim tarihi: Temmuz 2019).

20. Resmi Gazete. 03.05.1985 Tarihli Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu, **<http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf>** (Erişim tarihi: Mayıs 2019)

21. Resmi Gazete. 14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, **<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm>** (Erişim tarihi: Mayıs 2019)

22. Resmi Gazete. 2019.
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190723M1-1.htm> (Erişim tarihi: Haziran 2019).
23. Ökten, A. N., Şengezer, B., 2007. Yarışmacı-Katılımcı Planlama Söyleminin Uygulamadaki Yansımaları. Eleştirel Bir Bakış. **Megaron Dergisi Cilt 2**, Sayı 1 s 9-10
24. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Şehir Plancısı Ders Notu. 2018. Havacılık Eğitim Dairesi Başkanlığı. 12s.
25. ÇŞB. 2019. <https://mpgm.csb.gov.tr/yozgat---sivas---kayseri-planlama-bolgesi-i-82196> (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
26. Ersoy, M., 2012. İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu. 216s
26. Gölge, T., 2015. Merkezi İdare İle Mahalli İdareler Arasında Yetki Paylaşımına İlişkin Anayasal İlkeler Çerçevesinde İmar Planlaması Alanındaki Yetkiler. Galatasaray Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 77s
27. Orta, E., 2005. İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 224s
28. Tekel, A., Arı A., 2013. Kentsel Yapılı Çevrenin Oluşumunda Aktörler Ve Aktörler Arası İlişkiler Üzerine Bir Değerlendirme: Mardin Artuklu Üniversitesi Örneği Megaron Ocak-Haziran 153-167.
29. Resmi Gazete. 1956. <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf> (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
30. Duyguluer, F., 2017, Yeni İmar Yönetmeliği Yeni Mi?. **Mimarlık Dergisi**, s. 397
31. Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliği. 2019.
https://www.kayseri.bel.tr/uploads/yonetmelikler/belediye_meclis_calisma_yonetmeli.pdf (Erişim tarihi: Mayıs 2019).

32. Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kent Estetik Kurulu Çalışma Esas Ve Usullerine İlişkin Yönetmelik. 2010.
33. Cansever, T., 2007. Kubbeyi Yere Koymamak. Timaş Yayınları, İstanbul, 400s
34. Gözübüyük, Ş., 2017. Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları. Turhan Yayınevi, Ankara, 263s
35. Arı, A., 2011. Kentsel Planlama Yaklaşım Farklılıklarının Ve Planlama Sürecinde Rol Alan Aktörlerin Değişiminin Yapılı Çevre Oluşumuna Etkisi Mardin Artuklu Üniversitesi Yerleşkesi Ve Yakın Çevre Yerleşimi Örneği. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 6s.
36. Knox P., Ozolins P., 2007. The Built Environment, Urban Design Reader.
37. Habraken, N. John., 1998. The Structure Of The Ordinary Form and Control In The Built Environment Teicher, Jonathan (Ed), <http://books.google.com> , pp.6-7
38. Ünlü, T., 2006 Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi. **METU JFA, Sayı.23:2,** s.63-92.
39. Coates, Joseph F.1988. “Changing Urban Development” **Housing And Community In The 21st Century Vital Speeches Of The Day, Vol,65,** Issue 22
40. Reichl, Alexander J.,1997, “Historic Preservation And Progrowth Politics İn U.S. **Cities,Urban Affairs Review”, Vol. 32** Issue 4, p513
41. Yoğunluk. 2019.
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=348370 (Erişim tarihi: Mayıs 2019)
42. Bayazıt, N., 1970. Az Katlı Yüksek Yoğunluklu Yapılar. **Mimarlık Dergisi, Sayı:82 ;54s**
43. MVRDV, 2001. FARMAX, Excursions on Density, 010 Publishers, Rotterdam.

44. Bölen F., H. D. Türkoğlu H.D., Yirmibeşoğlu F., 2009. İstanbul'da Yapılaşma Yoğunluğu - Yaşanabilir Alan İlişkisi. *İtüdergisi/a Mimarlık, Planlama ve Tasarım Cilt:8*, Sayı:1 127-137s
45. Kıdır, Y., 2015. Kamusal Açık Kent Mekânı Kullanımını Dönüştüren Bir Mekânizma Olarak Yoğunluk: Levent Bölgesi Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 12s.
46. Stevens, P. H. M. 1960. Building Res. Station. Densities in Housing Areas. Tropical Building Studies.
47. Ng, E. (Ed.). 2009. Designing High-Density Cities: For Social And Environmental Sustainability. Routledge. 46-54s
48. Keleş, R., 2000. Türkiye'nin İmar Ve Planlama Düzeni Mimarlık Dergisi Sayı:296 s 44
49. PATİY
<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.23722&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch> (Erişim tarihi: Mayıs 2019)
50. PATİDYDY. 2017. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/09/20130908-1.htm> (Erişim tarihi: Mayıs 2019)
51. Kayseri Valiliği. <http://www.kayseri.gov.tr/ilcelerimiz> (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
52. Demir, K., Çabuk, S., 2013. Türk Dönemi Kayseri Kenti ve Mahalleleri. Erciyes Üniversitesi Yayınları, Kayseri, s. 219-220
53. Çabuk, S., 2012. Kayseri'nin Cumhuriyet Dönemindeki İlk Kent Düzenlemesi: 1933 Çaylak Planı. *METU JFA*, **29:2** s.66,74
54. Sönmez, F., 2015, Kayseri Barınma Kültüründe Değişim: 1930-1970. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul 49s.
55. Suat Çabuk Arşivi, 2019.

56. Kocatürk, F., 2003. Kayseri’de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği. Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
57. KKSB Arşivi. 2019.
58. Kayseribel.2019.
<http://cbs.kayseri.bel.tr/panorama.html?p=360buyuksehir&v=04> (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
59. Kayseribel.2019.
<http://cbs.kayseri.bel.tr/panorama.html?p=360kocasinanbul&v=04> (Erişim tarihi: Mayıs 2019).
60. Orta Anadolu Kalkınma Ajansı. TR72 Bölge Planı 2014-2023.
61. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği. 2013.
62. Velidedeoğlu, H. V., 1983. Toplumsal Yaşam ve Hukuk. Hil Yayınevi, İstanbul, 302s .
63. Richards L., Biddick I., 1994, “Sustainable Economic Development And Environmental Audit in A Local Authority Perspective”, **Journal Of Environmental Planning & Management, Vol.37**, Issue:4
64. Yılmaz N., 2005, Kent Merkezlerindeki Kentsel Sit Alanlarında Değişim Sürecinin Değerlendirilmesi Kayseri Kentsel Sit Alanı Ve Talas Kentsel Sit Alanları Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 22s.

Ek 1.A.

- Merdiven sahanlığı brüt inşaat alanına dâhil olması -

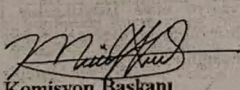
- R A P O R -

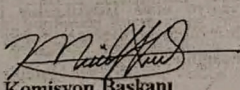
RAPOR NO : 26
 RAPOR TARİHİ : 05.01.2004
 İLGİ : M. Gazi Bld. Bşk. hğının 23.12.2003 tarih, 2316 sayılı yazısı,

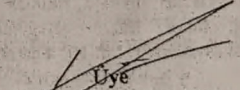
Melikgazi Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazlarındaki imar uygulamalarında tereddüte düşülen konuları değerlendirmek üzere Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 69-geçici 3. maddesine istinaden Komisyonumuz İmar Daire Başkanlığında toplanarak aşağıdaki kararları almıştır:

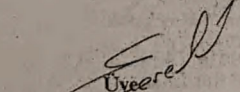
İlgi yazıda sorulan hususlar hakkında yapılan değerlendirmede;
 Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 16.maddesinde tarif edilen -Yapı İnşaat alanına dahil edilmeyen merdiven ve sahanlığı alanının hesaplanmasında- konut kullanımlı binalar için, kattaki her bir dairenin (balkonlar dahil) brüt inşaat alanının % 15 ' ine kadar olan alanın toplam inşaat alanından sayılmamasına ; % 15 ' ini geçen merdiven ve sahanlığı alanının ise toplam inşaat alanına dahil edilmesinin uygun olacağı; konut harici kullanımlı inşaatlarda , ilgili belediyesinin yetkili olacağına;
 Oy birliği karar verildi.

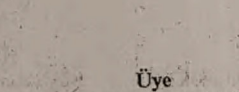
EKİ: Konuya dair örnek kroki.

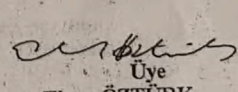
A.CÖMERTEL Mimmar
 (Ruhsat Şefliği) 


 Komisyon Başkanı
 Mehmet KARAKÖSE
 Büyükşehir Bld.İmar İşl.Dai. Bşk.

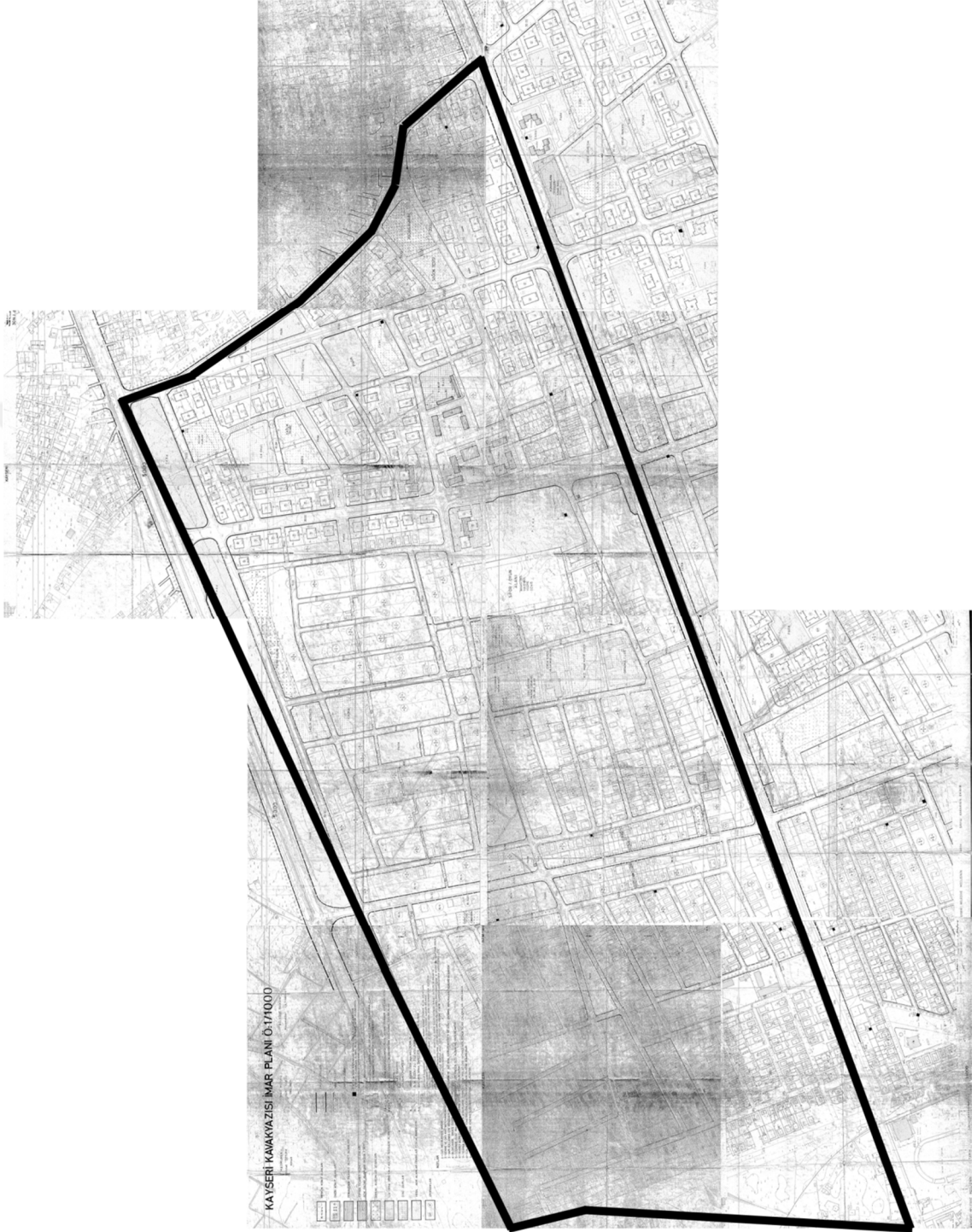

 Üye
 Hüseyin TAŞKARACA
 Büyükşehir Bld.İmar Pln.Şb.Md.


 Üye
 Mehmet EVEREKLİ
 Kocasinan Bld. İm. Md.


 Üye
 Mehmet YEREBASAR
 Melikgazi Bld. İmar Md.

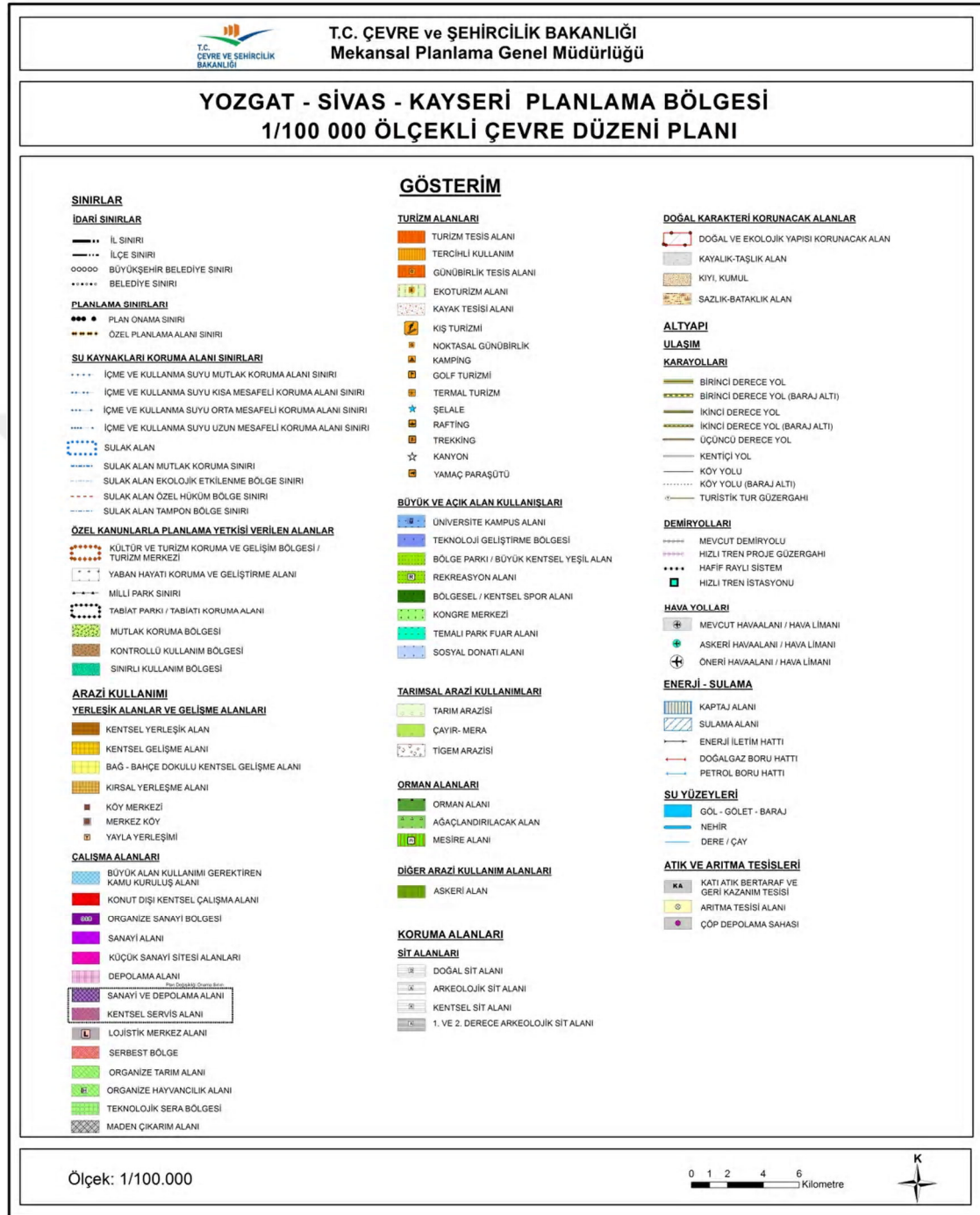

 Üye
 Elvan ÖZTÜRK
 Melikgazi Bld.Hrt-Kam.Md.

EK 1.A.: Melikgazi Belediyesi 05.01.2004 Tarihli İmar Komisyon Raporu

EK 4

EK 4 : 1985 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kavakyazısı Bölgesi Çalışma Alanı Sınırları [57]

EK 5



EK 5 : Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Lejantı

EK 6

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

NDİMAR
İNŞAAT TİC.A.Ş.

GÖSTERİM

İDARİ MERKEZLER

- İL MERKEZİ
- İLÇE MERKEZİ
- MAHALLE MERKEZİ

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- ASERBEST BÖLGE
- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- ASKERİ ALAN
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKI ALANI
- YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI
- TURİZM MERKEZİ
- ULUSLARARASI SÖZLEŞMELERLE BELİRLENEN KORUMA ALAN SINIRI
- SULAK ALAN BÖLGESİ
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGESİ
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
- SULAK ALAN ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ

SİT ALANLARI

- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- MANİA PLANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ (ÇİZGİ)
- ATIKSU TESİSLERİ ALANI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI
- SU YÜZEYİ
- SU KAYNAKLARI TOPLAMA YERİ (KAPTAJ ALANI)
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI
- MESİRE YERİ
- MEZARLIK ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- REKRASYON ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- TARIM ALANI
- ORMAN ALANI
- MERA ALANI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI-SEYREK (50 KİŞİ/HA ALTINDA)
- GELİŞME KONUT ALANI-DÜŞÜK (51-120 KİŞİ/HA)
- GELİŞME KONUT ALANI-ORTA (121-250 KİŞİ/HA)
- GELİŞME KONUT ALANI-YÜKSEK (251-400 KİŞİ/HA)
- GELİŞME KONUT ALANI-ÇOK YÜKSEK (401 KİŞİ/HA ÜSTÜNDE)
- MEVCUT KONUT ALANI-SEYREK (50 KİŞİ/HA ALTINDA)
- MEVCUT KONUT ALANI-DÜŞÜK (51-150 KİŞİ/HA)
- MEVCUT KONUT ALANI-ORTA (151-300 KİŞİ/HA)
- MEVCUT KONUT ALANI-YÜKSEK (301-600 KİŞİ/HA)
- MEVCUT KONUT ALANI-ÇOK YÜKSEK (601 KİŞİ/HA ÜSTÜNDE)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) (1.DERECE MERKEZ)
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- PAZAR ALANI
- TİCARET ALANI
- TİCARET ALANI(T1)
- TİCARET ALANI(T2)
- TİCARET ALANI(T3)
- TİCARET-KONUT ALANI
- TİCARET-TURİZM ALANI
- TOPLU İŞYERLERİ
- TURİZM ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
- SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSİ
- SANAYİ ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- LOJİSTİK TESİS ALANI
- DEPOLAMA ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI
- SPOR ALANI
- İBADET ALANI
- EĞİTİM ALANI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI
- BORU HATTI

ULAŞIM

- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI
- TERMİNAL (OTOGAR)
- TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI
- HAVAALANI / HAVA LİMANI
- ANA İSTASYON (GAR)

EK 6 : 1/25.000 Ölçekli Kayseri İli Nazım İmar Planı Lejantı

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı: Ekin GENÇ PALAMUTOĞLU
Uyruğu: T.C
Doğum Tarihi ve Yeri: 28.03.1990 Kayseri
Medeni Durum: Evli
e-mail: ekingnc@gmail.com
Yazışma Adresi: Alpaslan mah. Bahar cad. 25/18 Melikgazi/KAYSERİ

EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	Erciyes Üniversitesi, Mimarlık	2019
Lisans	Bahçeşehir Üniversitesi, Mimarlık	2013
Lise	Sami Yangın Anadolu Lisesi, Kayseri	2007

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum
2016- Halen	Genç Mimarlık
2015-2016	Melikşah Üniversitesi
2013	Sinpaş Gyo
2012-2013	Bahadır Kul Mimarlık

İngilizce