

**İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA İLİŞKİN SÜREÇLER,
UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Zafer ÜNAL

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**MAYIS 2010
ANKARA**

Zafer ÜNAL tarafından hazırlanan İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA İLİŞKİN SÜREÇLER, UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Sare SAHİL

.....

Tez Danışmanı, Mimarlık Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Mimarlık Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. M. Emin TUNA

.....

Mimarlık Anabilim Dalı, Karabük Üniversitesi

Prof. Dr. Sare SAHİL

.....

Mimarlık Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi

Prof. Dr. Can M. HERSEK

.....

Mimarlık Anabilim Dalı, Başkent Üniversitesi

Tarih: 26 / 05 / 2010

Bu tez ile G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Yüksek Lisans derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Bilal TOKLU

.....

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Zafer ÜNAL

**İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA İLİŞKİN SÜREÇLER,
UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Zafer ÜNAL

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Mayıs 2009

ÖZET

Bu çalışmada; mimarlık hizmetlerinin yürütülmesi esnasında uyulması zorunlu olan, belirli süreç ve aşamalardan oluşan yasal mekanizmaların nasıl çalıştığının analizinin yapılması, uygulamada yaşanan sorunlar da göz önünde bulundurularak mevcut sistemin temel problemlerinin tespit edilmesi ve daha sağlıklı bir sistemin oluşabilmesi için de çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Bu kapsamda öncelikle; imar mevzuatımız gelişim süreciyle birlikte değerlendirilmiş, ardından belediyelerde planlama sonrası yürütülen proje onayı, Yapı İzni, Yapı Denetimi, Yapı Kullanma İzni, imar yaptırım mekanizmaları gibi süreçler incelenmiştir. Son olarak da yasal mevzuat çerçevesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı İlçe belediyelerin imar birimlerindeki uygulamalar değerlendirilerek karşılaşılan problemlere çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Bilim Kodu : 802.1.099
Anahtar Kelimeler : İmar, imar mevzuatı, yapılaşma
Sayfa Adedi : 91
Tez Yöneticisi : Prof. Dr. Sare SAHİL

**BUILDING REGULATION PROCESSES RELATING TO CONSTRUCTION
WORKS, EXPERIENCED PROBLEMS AND SOLUTION SUGGESTIONS
(M.Sc. Thesis)**

Zafer ÜNAL

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
May 2010**

ABSTRACT

In this study, to analyse how the necessarily to be done legal mechanisms work during the execution of architectural services, to determine the basic problems of the current system by taking into account the problems experienced in practice, and to develop solutions for creating a better system have been targeted.

In this context primarily; our building regulations has been evaluated along with development process, then the processes like project approval, construction permission, construction checking, permission to use a construction, building sanction mechanisms done after planning in municipalities have been investigated. Lastly, proposals have been trying to develop for the problems encountered during the applications in building units at connected counties of Ankara Metropolitan Municipality.

Science Code : 802.1.099

Key Words : Building, building regulations, construction works.

Page Number : 91

Adviser : Prof. Dr. Sare SAHİL

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. Sare Sahil'e, yine tecrübelerinden faydalandığım hocam Prof. Dr. Ahmet Alkan'a, ayrıca manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan Aileme teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	x
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xii
1. GİRİŞ.....	1
2. İMAR MEVZUATI	3
2.1. İmar Mevzuatının Gerekliliği.....	4
2.2. Ülkemizde İmar Mevzuatının Tarihi Gelişimi ve Bugünkü Durumu.....	5
2.3. İmar Mevzuatı Kavramı ve Mimarlık İlişkisi.....	9
2.4. İmar Mevzuatı Kapsamındaki Yasal Düzenlemeler.....	11
3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN YASAL SÜREÇLERİN VE MEKANİZMALARIN İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA ANALİZİ.....	15
3.1. İmar Planı Süreci.....	17
3.2. Yapı Projeleri Onay Süreci.....	19
3.2.1. İmar durumu.....	21
3.2.2. Vaziyet planı onayı.....	21
3.2.3. Yol kotu tutanağı.....	21
3.2.4. Mimari proje onayı.....	22
3.2.5. Mühendislik projelerinin ve hesaplarının onayı.....	23
3.3. Yapı İzni (Ruhsat) Süreci.....	24
3.4. Yapı Denetim Süreci.....	27

Sayfa

3.5. Yapı Kullanma İzni (İskan) Süreci.....	29
3.6.İmar Yaptırımları.....	30
4. BELEDİYELERDEKİ İMAR BİRİMLERİNİN UYGULAMALARI.....	33
4.1. Belediyeler.....	33
4.2. Belediyelerin İmar Yetkileri.....	33
4.3. Bazı İlçe Belediyelerinin İmar Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	34
5. UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR	46
5.1. Belediyelerdeki Uygulamalarda Karşılaşılan Sorunlar.....	46
5.1.1. Zaman kaybının fazla olması.....	46
5.1.2. Uygulama birliğinin olmaması ve mevzuatın yetersiz kalması.....	49
5.1.3. Yerel yönetimlerin teknik kadrolarının yetersiz kalmaları	49
5.1.4. Mimarların tabi oldukları yasal düzenlemelere karşı duyarsız kalmaları.....	50
5.1.5. Cezai müeyyidelerin uygulanabilir olmaması.....	50
5.2. Kentsel Çevredeki Uygulamalarda karşılaşılan Sorunlar.....	51
5.2.1. Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark sorunu.....	51
5.2.2. Yangın Yönetmeliği kapsamında yangın önlemlerine ilişkin sorunlar.....	54
5.2.3. Sığınak Yönetmeliği'ne kapsamında sığınaklara ilişkin sorunlar....	58
5.2.4. Enerji Verimliliği Kanunu kapsamında konutlarda ısınma sorunu.....	62
5.2.5. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında konut ve ticaret birlikteliğine ilişkin sorunlar.....	68
5.2.6. Kaçak yapılaşma ve imar afları.....	69
5.2.7. İskan alamayan binalar.....	72

	Sayfa
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	76
KAYNAKLAR.....	83
EKLER.....	85
EK-1 Çalışmada kullanılan anket formu.....	86
ÖZGEÇMİŞ.....	91

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 1.1. Tezde izlenen yöntem.....	2
Şekil 3.1. İmar mevzuatı kapsamında süreçler arası ilişkiler	16
Şekil 3.2. İmar mevzuatı kapsamında yapılaşmaya ilişkin süreçlerde ilgili kişi ve kurumların ilişkisi.....	17
Şekil 3.3. Yapı projeleri onay süreci.....	20
Şekil 3.4. Ruhsat süreci.....	26
Şekil 3.5. Yapı denetim sürecinde kişi ve kurumların ilişkisi.....	28
Şekil 3.6. İskan sürecindeki işlemler.....	30
Şekil 4.1. Katılımcıların mevcut imar sistemini ne kadar karmaşık buldukları	35
Şekil 4.2. Mevcut imar mevzuatını oluşturan metinlerin ne kadar yoruma açık olduğu hakkında katılımcıların değerlendirmeleri	36
Şekil 4.3. İmar hizmetlerinden faydalanan kullanıcıların imar mevzuatına yönelik bilgi düzeylerinin ne kadar yeterli olduğu	37
Şekil 4.4. Belediye çalışanı mimarların yeterli personel istihdamının yapılıp yapılmadığı hakkındaki değerlendirmeleri.....	37
Şekil 4.5. e-devlet uygulamalarının imar işlemlerini ne kadar kolaylaştıracağı hakkında katılımcıların görüşleri	38
Şekil 4.6. Mevcut imar sisteminin siyasi eğilimlerden etkilenme durumu.....	39
Şekil 4.7. Kaçak yapılaşmaların yıkımına ilişkin İmar Kanunu hükümlerinin ne kadar etkili olduğu.....	39
Şekil 4.8. yürürlükte ki imar mevzuatının nitelikli mekanların oluşumuna katkısı.....	40
Şekil 4.9. Ortalama 2000 metrekarelik bir inşaat için ruhsatın ne kadar sürede alınabildiği.....	41

Şekil	Sayfa
Şekil 4.10.Yapı denetimine ilişkin yasal işlemlerin bina inşaatının hızını yavaşlatma durumu.....	41
Şekil 4.11. Yapı denetim sisteminin yapıların güvenli inşa edilebilmelerinde ne kadar etkili olabildiği.....	42
Şekil 4.12. Proje müellifi mimarların yapılaşmaya ilişkin süreçlerin hangi aşamalarında görev aldıkları	43
Şekil 4.13. Mevcut imar sisteminin, proje müelliflerinin kendi aralarında koordineli çalışabilmelerine olan olumsuz yöndeki etkisi	44
Şekil 4.14. İmar süreçlerinde belediyeler arası uygulama farklılıklarının olması durumu.....	44
Şekil 4.15. Proje müellifi mimarların mevzuatla ilgili karşılaştıkları problemleri kendi aralarında tartışabilme durumu.....	45
Şekil 4.16. Proje müellifi mimarların mevzuatla ilgili karşılaştıkları problemlerin çözümü için sorunlarını meslek kuruluşlarına taşıyabilme durumu.....	45
Şekil 5.1. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında otopark yapımı	52
Şekil 5.2. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında yangın önlemlerinin değerlendirilmesi.....	56
Şekil 5.3. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında sığınak yapımı.....	61
Şekil 5.4. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği.....	67

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler	Açıklama
Cm	Santimetre
M	Metre
Kısaltmalar	Açıklama
ABB	Ankara Büyükşehir Belediyesi
ATO	Ankara Ticaret Odası
BEPY	Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
BYKHY	Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
DE	Devam ediyor
DSİ	Devlet Su İşleri
EİE	Elektrik İşleri Etüt İdaresi
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
Md	Madde
Patıy	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
RG	Resmi Gazete
SDB	Sicil Durum Belgesi
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği
UAVT	Ulusal Adres Veritabanı
vb	Ve benzeri
YDUY	Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği
YYAEM	Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi

1. GİRİŞ

Bu çalışmada kentsel çevrenin biçimlenmesinde ve mimarlık hizmetlerinin yürütülmesinde önemli bir etkisi olan yasal düzenlemelerin analizi yapılmış, belediyelerin imar birimlerindeki uygulamalarda ve kentsel çevrede karşılaşılan yapılaşmaya ilişkin sorunlar tespit edilmeye çalışılmış, imar sisteminin daha sağlıklı olabilmesi içinde imar mevzuatında karşılaşılan sorunlara ilişkin çözüm önerileri geliştirilmesi amaçlanmıştır.

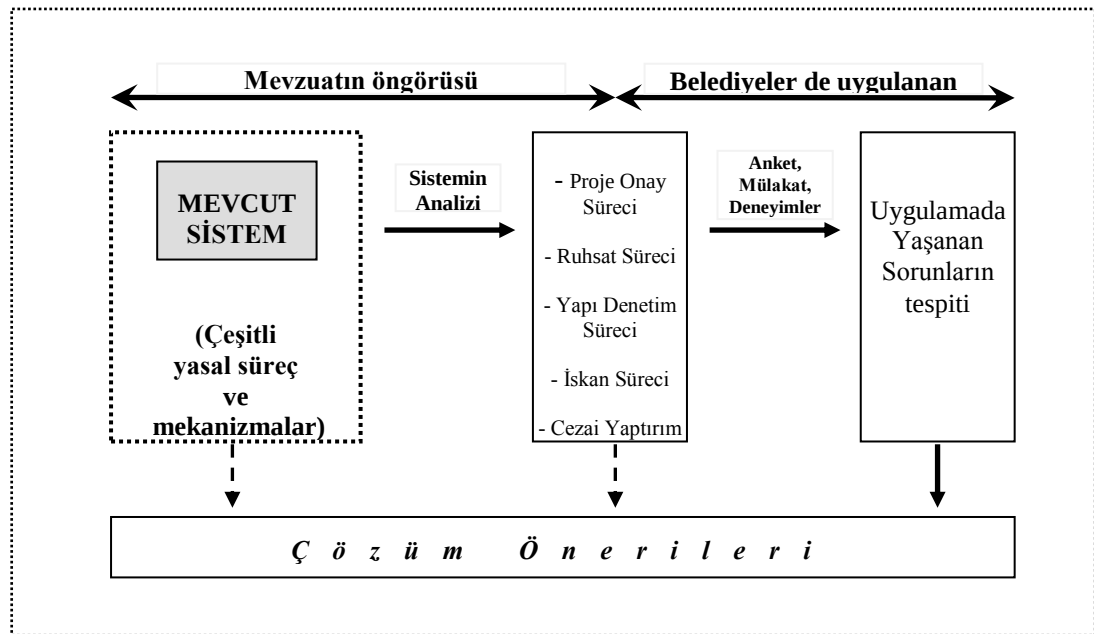
Yasal düzenlemeler hemen hemen her alanda toplumsal hayatı biçimlendirdiği gibi kentsel çevrede yürütülen mimari uygulamalarda oluşturulan yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleşmektedir. Kentsel yapının biçimlenmesinde birçok etken bulunmakta olup bunlardan biriside yapılaşmaya ilişkin yasal düzenlemelerdir. Yasal düzenlemelerin mimari tasarımdan uygulamaya kadar önemli bir girdi olduğu ve belediyelerin imar birimlerinde uygulamacı mimarlar tarafından yaşanan zorluklar düşünüldüğünde çalışmanın önemi biraz daha ön plana çıkmaktadır.

Kentsel çevrede yürütülen mimari uygulamaların yasal düzenlemeler dikkate alınmadan yapılamayacağı ve bazı eğitim kurumlarında mimarlık lisans eğitimi süresince imar mevzuatına dair bilgilerin üzerinde yeterince durulmadığı göz önüne alındığında yapılan bu tez çalışmasının hem akademik hem de mesleki uygulamalarda mimarlar için yararlı bir kaynak olması ve getirilen öneriler ile de ileride yapılabilecek çeşitli düzenlemelere ışık tutulması hedeflenmiştir.

Öncelikle çalışmada yukarıda bahsedilen konuları içeren daha önceden yapılmış bir çalışmaya rastlanılmamış ancak literatürde karşılaşılan benzer konuda yapılan çalışmalar incelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde; imar mevzuatının genel bir değerlendirmesi yapılmıştır. İlk olarak imar mevzuatının neden gerekli olduğu sorusu üzerinde durulmuş, ardından ülkemizdeki yasal sürecin gelişimi tarihi süreç içerisinde değerlendirilerek yasal düzenlemelerin nasıl bir gelişim çizgisi izlediği ve hangi noktaya geldiği araştırılmış, daha sonra imar mevzuatı kavramı ile mimarlık disiplini arasındaki ilişki irdelenmiş ve son olarak günümüz imar mevzuatını

oluşturan yasal düzenlemeler hiyerarşik bir sıra ile incelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde yapılaşmaya ilişkin oluşturulmuş mevcut yasal süreç imar mevzuatı kapsamında detaylı olarak analiz edilmiş, sistemi oluşturan mekanizmalar yalın olarak tespit edilmeye çalışılmış ve özellikle bu süreç içerisinde mimarların görev, yetki ve sorumlulukları net olarak ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde belediyelerdeki imar birimlerinin uygulamaları değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda öncelikle belediyelere verilen imar yetkileri ve belediyelerin imar sorumlulukları teorik olarak irdelenmiş, daha sonra yapılan saha çalışması ile de belediyelerdeki uygulama boyutunun tespit edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda hazırlanan anketlerle ve yapılan mülakatlarla hem belediye çalışanlarının, hem de belediye hizmetlerinden faydalanan mimarların imar uygulamalarına dair işlemlerde yaşadıkları çeşitli sıkıntılar tespit edilmeye çalışılmıştır. Beşinci bölümde tez konusu uygulama açısından ele alınmış belediyelerde ve kentsel çevrede yaşanan problemlerin neler olduğu ortaya konulmaya çalışılmıştır. Son olarak da çalışmanın altıncı bölümünde elde edilen veriler imar mevzuatı kapsamında değerlendirilerek bina yapım sürecinde yaşanan sorunlara çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.



Şekil 1.1. Tezde izlenen yöntem

2. İMAR MEVZUATI

İmar sözcüğü, düzenlilik anlamında kullanılan Arapça “ümran” kelimesinden gelmektedir [Yılmaz, 2002]. İmar, bir yerin yapı düzenini sağlama, orayı geliştirip güzelleştirme, yaşama koşullarını uygunlaştırma, iyileştirme ve bayındır duruma getirme olarak tanımlanabilir [Ünal ve ark., 1998]. Bayındır kelimesi ise gelişip güzelleşmesi, yaşayış koşullarının uygunlaştırılması için üzerinde çalışılmış olan yer anlamında kullanılmaktadır [Hasol, 1998]. İmar, terminolojik anlamında da belirtildiği gibi, belli bir düzen kurmayı hedefleyen inşa faaliyetlerine denilmektedir [Yılmaz, 2002].

İmar mevzuatı kamunun kentsel fiziki yapıyı doğrudan yönlendirmek üzere koyduğu yasal sınırlamalar olarak tanımlanabilir. Gerçekte, kamu tarafından geliştirilen birçok mevzuat çeşitli şekillerde kentsel gelişmeyi etkiler niteliktedir. Ancak bunların hazırlanma amacı doğrudan kentsel gelişmeyi biçimlendirmek olmayıp etkileri dolaylıdır [Bilgen ve Özcan, 1989].

İmar mevzuatı fiziksel çevrenin yapılaşması sürecinde uyulacak esasları belirleyen hukuk kurallarından oluşan bir düzeni ifade etmektedir. Hukuk kuralları insan hak ve özgürlüklerini sınırlandırarak toplumsal hayatı belirli bir düzene sokmakta ve dolayısıyla adil bir yaşam standardının oluşmasını sağlamaktadır. Kentsel yapılaşmanın da belirli hukuksal düzenlemelere göre oluşmasının kentsel yapının daha düzenli ve hakkaniyetli olarak oluşacağı gerçeğini ortaya çıkarmaktadır.

Kentin gelişmesi ve imarında hukukun çok önemli bir yeri vardır. Kentin yönetim sistemini belirler, kent toprağının planlanmasını ve düzenlenmesini tesis eder, kent yöneticilerinin ve kentlilerin sınırlarını tayin eder [Kalabalık, 2003].

İmarla ilgili mevzuatın konusu temelde kentsel alandaki taşınmaz mal mülkiyetinin, kamu yararı, şehircilik ve mimarlık ilkelerinin uygulama olanakları bakımından kısıtlanmasıdır. Böylelikle dengelenmesi gereken iki ağırlık noktası ortaya çıkmaktadır. Birincisi taşınmaz mal mülkiyetinin getirdiği haklar, ikincisi ise

toplumun her kesiminin olanaklardan eşit şekilde yararlanması ve sağlıklı kentleşmenin sağlanması amacıyla kamunun mülkiyet üzerindeki kısıtlama hakkıdır. Bu iki ağırlık noktası arasında kurulan dengeler imar mevzuatının çerçevesini oluşturmakta ve kamunun müdahale sınırını çizmektedir [Bilgen ve Özcan, 1989].

Yürürlükteki imar mevzuatımız da yapılaşmalara ilişkin oldukça detaylı düzenlemeler bulunmakta olup bunlar yapının tasarımında doğrudan belirleyici olmaktadır. Örnek vermek gerekirse yapıyı oluşturan merdivenler, çıkmalar, pencereler, çatılar gibi birçok eleman biçim ve ölçü yönünden yasal düzenlemeler ile sınırlandırılmış olup bir anlamda mimarın hareket sahası daraltılmıştır.

Bu ve benzeri eleştiri ve değerlendirmeler artırılabilir, ancak bu tez kapsamında mevcut mevzuatımızın yapılaşmayı sınırlandıran mevzuat hükümleri doğruluk – yanlışlık açısından kritiğe tutulmayacaktır. Bu çalışmada fiziksel çevreyi oluşturan yapılaşmaların tabi oldukları yasal süreç analiz edilecek, bu süreci oluşturan mekanizmaların olumlu olumsuz yanlarının değerlendirilmesi yapılacaktır.

2.1. İmar Mevzuatının Gerekliliği

İlk çağlardan beri sosyal bir hayat yaşayan insanoğlu sosyalleşmenin paralelinde yaşadığı çevreyi şekillendirerek sosyal yapının durumuna göre çeşitli yerleşim birimleri oluşturmuştur. Tarihin ilk dönemlerinde yerleşim birimlerinin biçimlenmesinde toplumsal yapının durumuna göre; komşuluk ilişkisi, güneşlenme, manzara, ana yollar vb. unsurlar etkili olmuştur. Ancak artan nüfusun ve gelişen sosyal düzenin etkisi ile günümüzde devletler şehirlerin gelişimini denetlemekte ve yönlendirmekte bu maksatla yapılaşmalara ilişkin çeşitli yasal düzenlemeler oluşturmaktadırlar. Bahsi geçen yasal düzenlemelerin olmaması durumunda kapitalizmin etkisiyle doyumsuzlaşan insanoğlunun yaşadığı çevreyi şekillendirirken menfaatçi ve çevresini tanımaz bir tutum alması kaçınılmaz olacaktır.

Kuşkusuz, insanların toplum halinde bir arada yaşayabilmeleri için belirli bir düzen gerekmektedir. Yaşamın her alanında olduğu gibi, imar alanında da çok çeşitli ve

dağınık olan etkinliklerin belirli bir düzene konulması gereği vardır. Belirli bir düzen ve disiplinin olmadığı yerde belirsizlik ve kaos vardır. Bireylerin yerleşmeleri keyfi ve düzensiz olduğu takdirde çarpık ve sağlıklı bir şehirleşme ortaya çıkar ki bunun sonucu kamu düzeni, kamu sağlığı, kamu güvenliği tehlikeye girer. İmar faaliyetlerinin belli bir düzene tabi tutulmaması, en fazla, güç sahibi olanlara ve düzensizlikten çıkar sağlayanlara yarar. Bu ve buna benzer gerekçelerden dolayı imar faaliyetlerinin belli bir düzene ve kurallara tabi tutulması gerçeği ve hatta zorunluluğu ortaya çıkmıştır [Yılmaz, 2002].

2.2. Ülkemizde İmar Mevzuatının Tarihi Gelişimi ve Bugünkü Durumu

Osmanlı Devletinin kuruluşundan Tanzimat'a kadar imar hukuku konusunda kapsamlı bir yasal düzenlemeye rastlanmamaktadır [Kapan,1998]. Türk şehrinde Tanzimat'a kadar yapı sahiplerine, çevreye saygılı davranışın getirdiği bir öz denetimle, geçen yüzyılın ortalarına dek imar kurallarına ihtiyaç duyulmadığı bilinmektedir [Alkan Bala, 1999].

Eski İstanbul'da, Bursa'da, veya herhangi bir Anadolu şehrinde konutlar için esas mesele, komşuluk ilişkilerini doğru düzenlemek, iyi bir mimari ifadeyi, yapının şehirle ilişkisinde şehre katkıda bulunacak bir çözümü ortaya koymaktı. İnsanlar evlerini sosyal ilişkileri dikkate alarak inşa ediyorlardı; ne çok yakın, ne çok uzak. Birbirinin rüzgarına mani olmayacak şekilde [Cansever, 2007].

Geleneksel mimariyi kalfalar uyguluyorlardı. Kalfalar mimar, yani mimariyi meydana getiren kişiler değildi. Mimariyi yapan, bu mimarinin temel kurallarını koyan bir üst düzey düşünür, sanatkar ve teknokrat üst düzey bir araştırma yapıyordu. Şehirler kurulurken önce mahallelerin odak noktaları oluşturuluyor, evler sosyal, kültürel ve ekonomik hizmetler için gerekli olan bu odak noktalarının etrafına yapılıyordu. Önce merkeze göre ilk üç beş ev, bu evlere göre de takip eden evler inşa ediliyordu. Meydana gelen duruma göre diğer evler yapılıyor, yani şehir bir anda, hepsi tasarlanmış olarak değil, bir süreç olarak kuruluyordu [Cansever, 2007].

Klasik Osmanlı Teşkilatında imar düzenini denetlemek üzere hassa mimarları ocağı ve bu ocağın yöneticisi olan hassa baş mimarı bulunmaktaydı. Baş mimarın mahiyetinde hassa mimarları olup, eyaletlerde de görevli mimarlar vardı. Bu memurlar hassa unvanı taşımalarına rağmen sadece saraya ait ve miri binaların yapım ve onarımı ile değil ülke çapında bayındırlık tesisleri ve belediye imar denetimi alanlarında görevliydi. Mimarbaşı yasaklara uyulup uyulmadığını, şehri dolaşarak kontrol ederdi. Bu denetim sonucu gerekli yaptırımını uygulamak belde kadısının göreviydi [Ortaylı, 1985].

İlk olarak 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi olarak adlandırılan düzenleme ile İstanbul'da Üsküdar, Galata, Eyüp semtlerinde yapılacak yapıların normları, cadde ve sokakların genişlikleri, kamulaştırılması gibi esaslar getirilmiştir [Yıldız, 1999].

Ebniye nizamnamesi 1864 de kaldırılarak onun yerine sadece İstanbul'da değil tüm imparatorlukta uygulanacak olan “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” çıkartıldı. Nizamname incelendiğinde, mülkiyete sistemli bir müdahale olduğu görülmektedir. Nizamnameye göre kentsel alanlarda arsaların % 25' i yolu genişletmek için bedelsiz alınmıştır. Ayrıca harita yapımı, kamulaştırma, parselleme, yol genişlikleri, bina yükseklikleri gibi hükümlerde getirilmiştir [Tekeli, 1977].

1882 tarihinde, Türk şehircilik tarihi açısından bir dönüm noktası olan ilk imar kanunu; “Ebniye Kanunu” çıkartılarak 1864 tarihli nizamname yürürlükten kaldırılıp, “İmar hukuku konusunda son derece kapsamlı ve nitelikli bir yasal çerçeve” ile yeni hükümler getirilmiştir [Tekeli, 1977]. Ebniye mevzuatının kamunun imara yaklaşımında belirli bir gelenek oluşturduğunu söylemek mümkündür. Özellikle kamulaştırma yöntemleri, yeniden düzenlenen alanlarda ortak kullanımlar için arsa payı ayrılması, yapı yüksekliklerinin yol genişlikleri ile bağlantılı olarak belirlenmesi, çıkmaz sokağın yasaklanması türü yaklaşımlar bu mevzuattan kaynaklanmaktadır [Bilgen ve Özcan; 1989].

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra o günlerde bir Orta Anadolu Kasabası olan Ankara'nın şehirleşme açısından yeni ülkenin Başkenti olmaya layık hale getirilmesi

düşüncesi egemen olmuş ve 28.05.1928 tarih, 1351 sayılı Kanun ile kurulan Ankara İmar Müdürlüğüne Ankara'nın imar planlarını yapma ve diğer kentlerin imar planlarını onaylama yetkisi verilmiştir. Aynı yıl Ankara için plan yarışması açılmış ve Prof. Jansen'e Ankara'nın imar planını hazırlama görevi verilmiştir [Kapan, 1998]. Jansen, imar planının onayından sonra Ankara İmar Müdürlüğü'nde danışman olarak görev yapmış ve bu görevi 1938 yılı sonuna kadar devam etmiştir [Altay, 1991].

Ankara İmar Müdürlüğü'nün kadrosu bir Müdür, bir İmar İdare Heyeti ve ücretli memurlardan oluşturulmuş, 08.06.1929 tarih, 1504 sayılı Kanun ile İmar İdare Heyeti'nin denetim yetkisi bir adım daha ileri götürülmüştür. İmarlı bölgede yapılacak inşaatların tasdikli olarak yapılması zorunluluğu getirilmiş onaysız olarak yapılmış olan inşaatlara İmar İdare Heyeti'nin yıkım kararı verilebilmesi yetkisi getirilmiştir [Bilgen ve Özcan, 1989].

Başlangıçta Ankara'nın imarı amacıyla kurulmuş olan ve geniş yetkilerle donatılmış olan Ankara İmar Müdürlüğü aynı zamanda başka kentlerin imar planlarını onama yetkisine de sahip kılınmış ve Ankara'nın İmarı Türkiye'deki imar mevzuatının gelişmesi ve şekillenmesinde önemli bir etken olmuştur [Tekeli,1977].

Daha sonra çıkarılan ve 1930 yılında yürürlüğe giren ve 1580 sayılı “Belediyeler Yasası” ile bütün belediyelere imar planı hazırlatma mecburiyeti getirilmiş ve kent çevresi ile bu planların uygulanması kontrolü belediyelere bırakılmıştır [Altay, 1991].

1933 de 2290 sayılı Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu çıkarılmış olup bu kanunda; yaya kaldırımları, binaların rengi, bahçe duvarları, balkon yükseklikleri, kat yükseklikleri, merdivenlerin, basamakların, pencere ve kapıların ebadı gibi çok ayrıntılı hükümler getirilmiştir [Bilgen ve Özcan, 1989].

1950'li yıllardaki kentleşmenin ve imar faaliyetlerinin hızlanması gibi olguların etkisiyle 1956 yılında belediye sınırları içinde ve mücavir alanlarda planlama,

yapılaşma, ruhsat, kontrol konularını bütünüyle esaslara bağlayan 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir [Alkan Bala, 1999].

1958 yılında da 7116 sayılı kanunla “İmar ve İskan Bakanlığı” kurulmuştur. Görevlerinden birisi fiziki planlama olan İmar ve İskan Bakanlığı; 1983 tarihinde Bayındırlık Bakanlığı ile birleştirilmiş, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ve Nazım Plan Bürolarının Büyükşehir Belediyelerine devri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 9 adet yönetmelik çıkarılarak mahalli idarelerin yetkilerinin artırıldığı bir döneme girilmiştir [Ünal, 1987].

İmar mevzuatını oluşturan diğer yasalarda göz önünde bulundurulduğunda, Cumhuriyet döneminde imarla ilgili otuzdan fazla kanununun yürürlüğe girdiği görülmektedir. Ne var ki sorun kanun, tüzük ve yönetmelik çıkarmakla çözümlenememektedir [Yıldız, 1999]. Bugün gelinen son duruma bakıldığında yapılan onca düzenlemeye rağmen kentlerimizin son derece niteliksiz ve kalitesiz bir yapıda olduğu karşımıza çıkmaktadır.

Son iki asır içerisinde, çeşitli ülkelerin toplumsal yapılarında ortaya çıkan politik inkılap, arazi inkılabı, endüstri inkılabı ve sosyal refah inkılabı gibi önemli değişimlerin, gelişmiş ülkelerde yavaş yavaş oluşmasına karşın, Türkiye gibi gelişmekte olan kimi ülkelerde, bütün bu değişikliklerin bir yada birkaç kuşağın omuzlarına çöktüğü gözden uzak tutulmamalıdır [Erkün, 1999].

Ülkemizde toplumsal ve fiziksel ihtiyaçların neler olduğu analiz edilmeden, mevcut yasalar özümsemeden, ani kararlarla yasaların birbirinden kopuk bir şekilde hazırlandığı ve değiştirildiği görülmektedir. Neticede kentlerimiz hala istenilen kalitede fiziksel yapıya sahip olamamakta çarpık yapılaşma her daim karşımıza çıkmaktadır.

Yasalaştığı 1985 yılından sonraki çeyrek asırlık döneme bakıldığında, 3194 sayılı İmar Yasası’nın uygulanmasında önemli sorun ve açmazların yaşandığı, imar

mevzuatını oluşturan konularda pek çok yeni gelişme olduğu ve yasanın revizyonu ya da yeni bir şehircilik mevzuatı hazırlanmasının ciddi bir gereksinim haline geldiği anlaşılmaktadır [Gökçe, 2004].

2.3. İmar Mevzuatı Kavramı ve Mimarlık İlişkisi

Mimarlıkta yapı; toplum, işveren, mimar – mühendis grubu, sanatçılar, malzeme ve teknoloji üreticileri, uygulamacılar ve benzeri farklı kesimlerdeki katılımcıların, tümünün veya bir kısmının iş ve güç birliği yaptıkları toplumsal bir süreç içinde gerçekleşmektedir [İzgi, 1999]. Mimarlık yapıtının meydana getirilme sürecinde, meslek adamı olarak mimar, bu görevi tüm yükümlülükleri ve sorumlulukları ile birlikte üstlenir. Ancak sadece mimarın yeteneği, çabası, emeği ve gücü ile bir mimarlık yapıtının gerçekleştirilmesi olanaksızdır; geniş kapsamlı ve katılımcı destekler olmaksızın bu amaca ulaşamaz. İşveren, çevrede yaşayanlar, yapı emekçileri, yapıda yer alan tüm ürünler, üretim teknolojisi, yatırım olanakları, gelenekler, yasal haklar ve dayanaklar bu karmaşık düzenin birbirini tamamlayan ayrılmaz parçalarıdır, zinciri oluşturan halkalardır [İzgi, 1999].

Günümüzün mevcut yapılaşma düzeni içerisinde bir mimari ürünün ortaya çıkması sürecinde yasal düzenlemeler oldukça önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Mevcut yasal zemin düşünülmeden kentsel yaşam çevrelerini oluşturan mimari ürünlerin tasarlanıp inşa edilmesi bazı küçük istisnalar hariç mümkün gözükmemektedir. Bir anlamda diyebiliriz ki imar mevzuatı mimarlık mesleğinin uygulama biçimini belirlemektedir.

İnsanlar önce mekanları biçimlendirmekte, sonra da mekanlar insanların hayatını yönlendirmektedir. Kaliteli mekanlar huzur ve sükunet verirken, gelişmiş güzel oluşturulmuş mekanlar hem insan psikolojisini hem de yaşamını olumsuz yönde etkilemektedirler. Buna benzer bir ilişki yasal düzenlemeler için de geçerlidir. İnsanlar tarafından önce yasa dediğimiz hukuk kuralları oluşturulur, sonra da insanların yaşamları bu kurallara göre şekillenir. Bugün mimari faaliyetlerin

yürütülmesi ve mimarlık ürünlerinin ortaya çıkması da yasal bir sistem ve süreç içerisinde gerçekleşmek durumundadır.

Cansever [2007] şöyle demektedir.

“Maalesef mimarlık faaliyeti çok iptidai mevzuat kısıtlamaları yüzünden yapılamaz hale getirilmiştir. Çevremizdeki yapıların gerek komşuluk ilişkileri, gerek yükseklikleri, hatta bu ikisi belli olduktan sonra iç münasebetleri bile bu mevzuat kayıtlarında tarif edilmiş durumda. ... Bu durum, mimarın alakasını mimariden mevzuata ya da mal sahibinin kazanç çabalarına yönelik bir çalışmaya itiyor. Bu da mimarlığın kendisini mimar için bile önemsiz hale getiriyor.”

Nitelikli mimari ürünlerin tasarlanıp yapılması günümüz yasal düzenlemeleri içinde son derece zorlaşmıştır. Kentsel yoğunluk oldukça artırılmış, dolayısıyla oluşan rant mücadelesinde toplumsal faydayı korumak üzere yapıyı oluşturan elemanların hemen hemen tamamına yönelik son derece sınırlayıcı kıstaslar getirilmiştir. Diğer taraftan mevcut düzen içinde bu tarz sınırlandırmalar olmasa daha fazla rant uğruna daha yaşanmaz mekanların ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır.

Bademli [2005] şöyle demektedir.

“... imar mevzuatımız, imar zihniyetimiz, yapı mantığımız kentlerimizi biçimlendirmeye yetmemiş. Kentlerimizi biçimlendirememişiz. Kentlerimizin yarısından fazlası, imar mantığı, imar düzeni, yapı kuralları vb dışında oluşmuş. Peki suç kimdedir, nerededir? Kentleri, kentlileri, insanlarımızı, “imar planlama” zihniyetinden kaynaklanan pasif ve yasaklayıcı kurallar dizisine uymadıkları için suçlayabilir miyiz? Tabii ki, hayır. Ama yönetimleri, ama plancıları, ama üniversiteleri, kentleri biçimlendirmeye yetmeyen planlama yasalarına, planlama araçlarına ve en önemlisi, imar zihniyetine körü körüne sarılmakla suçlayabiliriz ve suçlamalıyız da.”

Kaliteli kentsel yaşam çevrelerine kavuşabilmemiz, nitelikli mimari ürünlerin hayatımıza girmesi ve mimarlığın hak ettiği yere ulaşması için öncelikle mimarların mesleğin oturduğu yasal zeminin tahlilini iyi yapmaları ve mevcut sistemin problemlerini ortaya koymaları gerekmektedir. Mimarların mesleki sorunlarına sahip çıkmaları, hukukçulara ufuk çizmeleri ve toplumu bilinçlendirme gayretleri daha

yaşanır kentlerin oluşmasında son derece kritik bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.4. İmar Mevzuatı Kapsamındaki Yasal Düzenlemeler

Ülkemiz hukuk sistemini oluşturan yasal düzenlemeler belirli bir hiyerarşik yapıya göre işlemektedir. Bu hiyerarşik yapı en tepede Anayasa'nın bulunduğu ve aşağıya doğru kanun, yönetmelik, genelge şeklinde genişleyerek artan piramidal bir sıra ile oluşmaktadır. Piramidin üstünde bulunan yasal hükümler daha genel olmakla birlikte daha öz hükümleri içermekte, daha alt seviyede bulunan yasal hükümler ise (üstteki hükümlere uygun olmak kaydıyla) daha geniş kapsamlı olmakla birlikte daha detay konuları içermektedir. Dolayısıyla 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.

Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca “herkesin sahip olabileceği” mülkiyet hakkı “ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir” ve “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” denilmiş, Anayasa'nın 23. maddesi yerleşme hürriyetinin “sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak ... amaçlarıyla kanunla sınırlanabileceği” hükmü getirilmiştir. Yine Anayasa'nın 56. maddesine göre “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek” hem devletin hem de yurttaşların ödevidir. Ayrıca Anayasanın 57. maddesinde, devletin “şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı” ve “toplu konut teşebbüslerini destekleyeceği” hususları da vurgulanmıştır [Erkün; 1999].

Bahsi geçen hükümler doğrultusunda 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Kanunun 1. maddesinde “*Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plalın, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak*

amacıyla düzenlenmiştir.” denilerek yasanın çıkış amacının yerleşim yerlerinin planlı bir şekilde gelişimini sağlamak olduğu vurgulanmıştır.

İmar mevzuatı ile ilgili düzenlemeler oldukça geniş yer tutmakta olup imar mevzuatıyla ilgili 40 civarı kanunun, 90 civarı da yönetmeliğin şuan yürürlükte olduğu söylenebilir. Ancak burada imar mevzuatını doğrudan ilgilendiren ve tez konusu olan bina yapım süreçlerinde belirleyici rol alan yasal düzenlemeler üzerinde durulacak, konuyu dağıtmaması için dolaylı hükümler üzerinde durulmayacaktır.

İmar mevzuatı kapsamındaki kanunlar:

3194 Sayılı İmar Kanunu:

İmar mevzuatını şekillendiren en önemli kanun 3194 Sayılı İmar Kanunu olarak karşımıza çıkmaktadır. İmar Kanunu’nun 2. maddesinde “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.” denilmektedir. Başka bir deyişle, tüm ülke genelinde, planları ve yapıları düzenleyen ilke ve kurallar, İmar Kanunu’nun kapsamını oluştururlar [Erkün, 1999].

İmar mevzuatı kapsamında önemli diğer bazı kanunlar olarak şunları sayabiliriz;

- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 1580 sayılı Belediye Kanunu (14.04.1930 tarihli RG)
- 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun (28.06.1938 tarihli RG)
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (02.07.1965 tarihli RG)
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu (30.07.1966 tarihli RG)
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu (29.05.1981 tarihli RG)
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (23.07.1983 tarihli RG)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (08.11.1983 tarihli RG)
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (17.03.1984 tarihli RG)

İmar mevzuatı kapsamındaki yönetmelikler:

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre hazırlanan imar yönetmelikleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44. maddesi, beldenin gelişmesi ve yerel özelliklerini göz önünde bulundurarak belediyelere, tip imar yönetmeliklerini hazırlama görevini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiştir. Bakanlık Belediyelerde uygulanacak imar yönetmeliğini tek tip olarak hazırlamıştır. Bu yönetmelik 2.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Yönetmelik Belediyeler için tip olarak hazırlanmıştır. Ancak, belediyeler İmar Kanunu'na aykırı olmamak ve bu yönetmelikte açıklanan hükümlere aynı kalmak şartıyla kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları belediye meclisinin kararına bağlayarak bu yönetmeliğe ilave edebilmektedirler. 3030 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Büyükşehir Belediyelerine hükümleri 3194 sayılı imar kanununa aykırı olmamak şartıyla Büyükşehir Belediye Meclisleri tarafından imar yönetmeliklerini hazırlama yetkisi verilmiştir [Yıldız, 1999]. Bu doğrultuda Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyükşehir belediyelerinde alınan meclis kararları uyarınca hazırlanan yönetmelikler kullanılmaktadır.

İmar mevzuatı kapsamındaki diğer bazı önemli yönetmelikler:

- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
(09.09.2009 tarih, 27344 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)
- Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği
(08.05.2000 tarihli, 24043 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
(06.03.2007 tarih, 26454 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)
- Otopark Yönetmeliği
(22.04.2006 tarih, 26147 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)
- Asansör Yönetmeliği
(31.01. 2007 tarih, 26420 sayılı Resmi Gazete - Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan)

- Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik

(25.08.1988 tarih, 19910 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği

(05.02.2008 tarih, 26778 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği

(17.10.1966 tarih, 12428 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik

(26.07.2005 tarih, 25887 sayılı Resmi Gazete - Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan)

- İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

(02.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

(02.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

(02.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

- Yapı Malzemeleri Yönetmeliği

(01.12.2006 tarih, 26363 sayılı Resmi Gazete - Bayındırlık ve İskan Bakanlığından)

İmar mevzuatı kapsamındaki diğer düzenlemeler:

Bu kapsamda bakanlar kurulu kararları, genelgeler, tebliğler vb. düzenlemeler sayılabilir. Yapılan bu düzenlemeler ile uygulamalarda tereddüde düşülen ya da açıklanması gerekli görülen konularda uyulması gerekli çeşitli hükümler ortaya konulmaktadır. Ancak burada yapılacak düzenlemelerin en başta anayasaya ve daha sonra da ilgili kanunlara aykırı olmaması zorunluluğu bulunmaktadır.

3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN YASAL SÜREÇLERİN VE MEKANİZMALARIN İMAR MEVZUATI KAPSAMINDA ANALİZİ

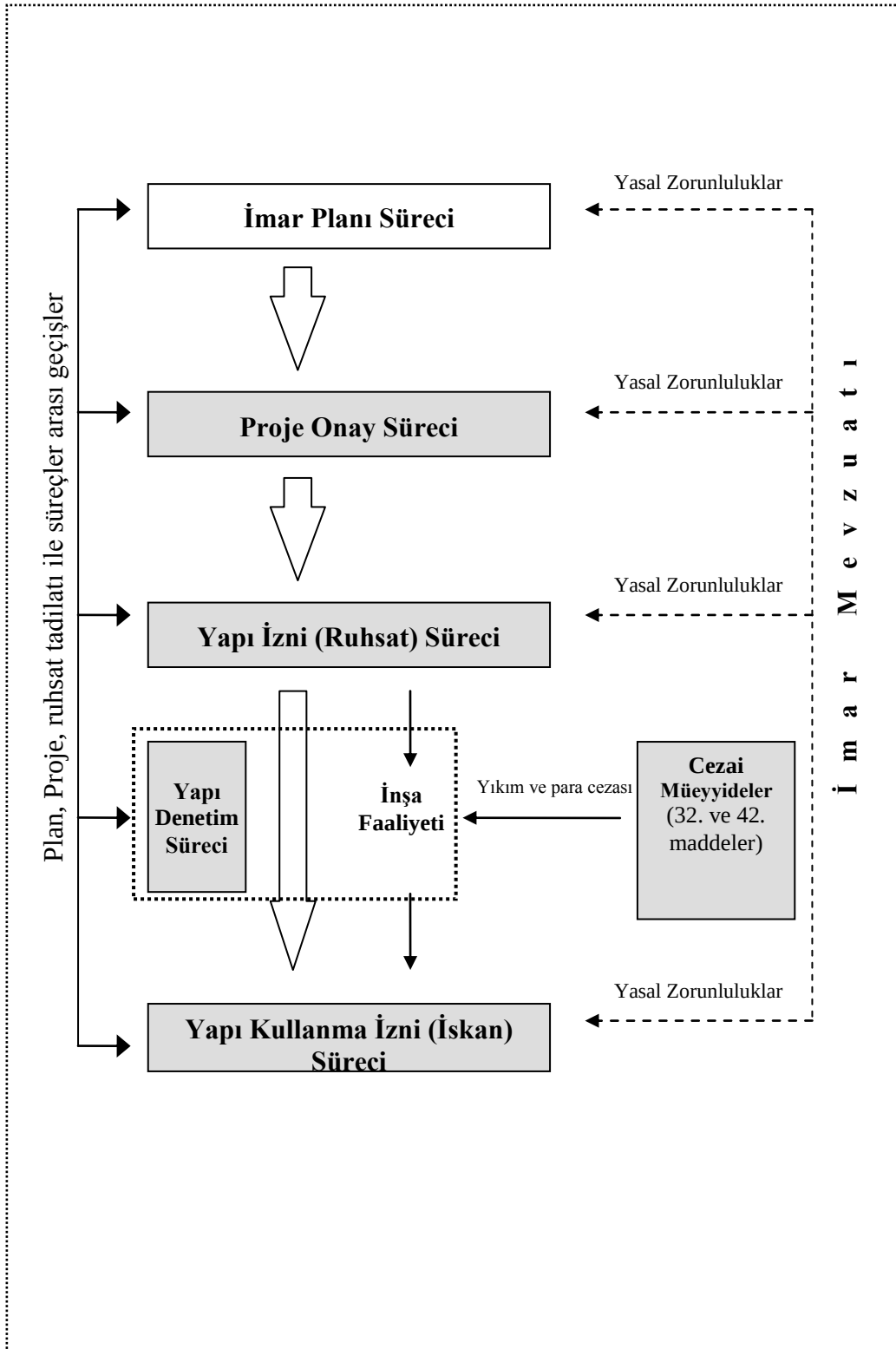
Fiziksel çevrenin planlı ve sağlıklı olarak gelişmesi, kentsel yapının vatandaşlar tarafından eşit ve adil olarak kullanılabilmesi için kamu otoritesince yapılaşmaya ilişkin belirli kuralların konulması, uygulamaların çeşitli onay, izin ve denetimlere tabi tutulması gerekmektedir. Bu anlamda ihtiyacı karşılamak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili yasal düzenlemeler yapılarak yürürlüğe girmiş, anılan kanunla birbirini takip eden belirli süreçler ve mekanizmalar ortaya konulmuştur.

Bu süreçler;

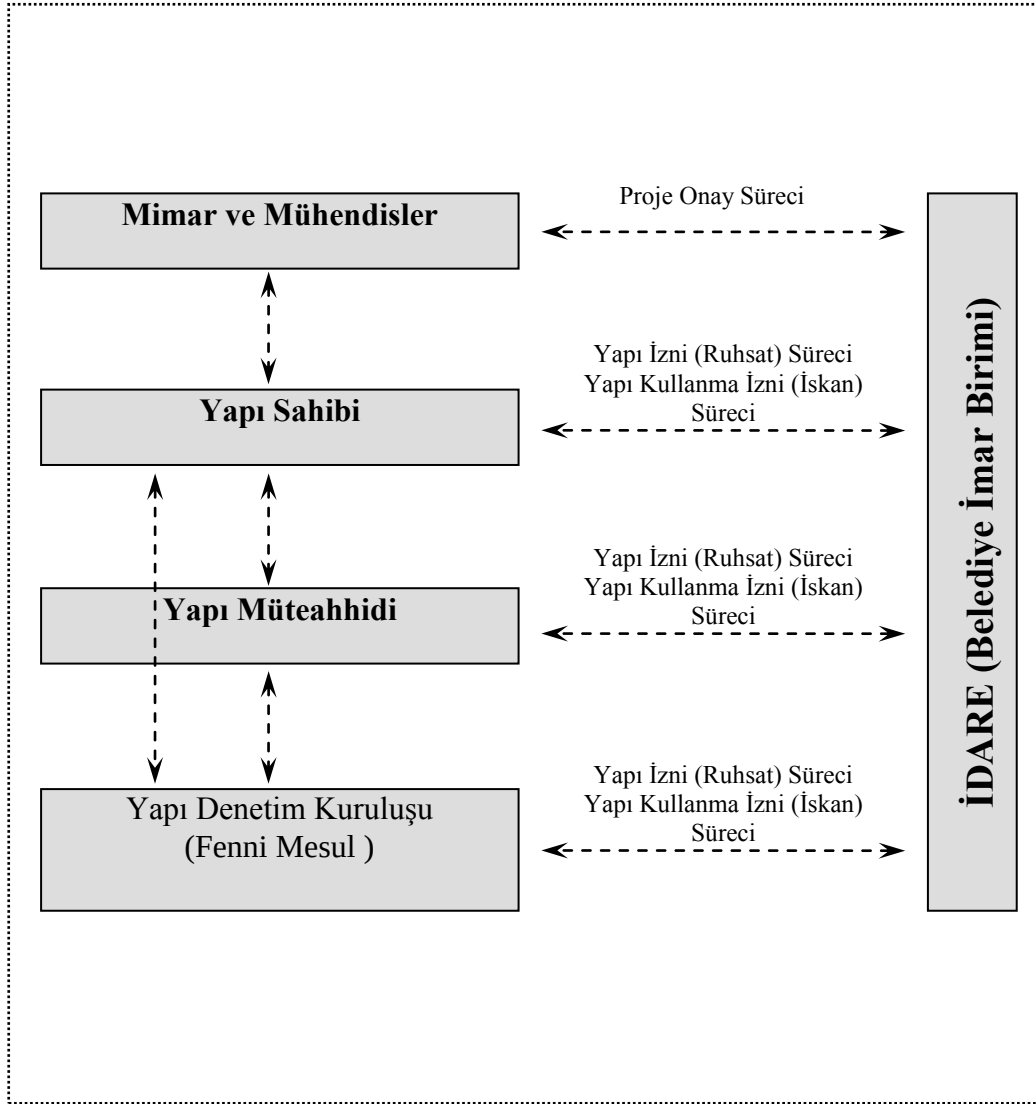
- İmar Planı Süreci
- Yapı Projeleri Onay Süreci
- Yapı İzni (Ruhsat) Süreci
- Yapı Denetim Süreci
- Yapı Kullanma İzni (İskan) Süreci
- İmar Yaptırımları

Olarak özetlenebilir.

3194 sayılı Kanun metnine bakıldığında anılan süreçlerin yukarıda belirtildiği gibi ilk anda kendini göstermediği ancak uygulama esnasında belirginleşerek ortaya çıktığı ve öneminin anlaşıldığı söylenebilir.



Şekil 3.1. İmar mevzuatı kapsamında süreçler arası ilişkiler



Şekil 3.2. İmar mevzuatı kapsamında yapılaşmaya ilişkin süreçlerde ilgili kişi ve kurumların ilişkisi.

3.1. İmar Planı Süreci

Tez kapsamında ele alınan “yapılaşmaya ilişkin süreçler” ifadesi ile imar planı yapıldıktan sonraki bir aşama olan ve mimarlık disiplini ile ilgili olan bina yapım süreçleri kastedilmektedir. İmar planlarının yapılması ile ilgili süreçler hem farklı bir disiplin olan Şehir Plancılığı’nın ilgi alanına girdiğinden hem de tezin kapsamını

aşan geniş bir konu teşkil ettiğinden bu tezin kapsamı dışında tutulacak ancak konu ile ilgisi olması dolayısıyla kısaca üzerinde durulacaktır.

Ülke düzeyinde dengeli kentleşmeyi ve düzenli kentsel yerleşmeyi, ayrıca tarihi turistik yerler ile kıyılardaki yerleşme ve gelişmeleri kamu yararına uygun olarak düzenlemek ancak ülke ölçeğinden bölge kent ve mahalle ölçeğine kadar inen bir planlama çalışmaları ile mümkün olabilir [Erol, 1991]. İmar planları, şehrin yalnız fiziki gelişmesi, yani toprak kullanılışı ile ilgili olmayıp, aynı zamanda ekonomik ve sosyal sorunlarını da kapsayan bir araçtır [Keleş, 2002].

İmar 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 [Orta, 2005].

Kentin gelişimini yönlendiren, onu biçimlendiren dolayısıyla kent halkının yaşamını etkileyen imar planlarının elde edilişi ve uygulanması son derece hayati bir konu olarak, karmaşık bir yapıya sahiptir. İmar planları kanunların ve yönetmeliklerin oluşturduğu fiziksel çevrenin somut ifadeleridir. Planlar hangi türde ve ölçekte olursa olsun hukuki belgelerdir [Alkan Bala, 1999].

3194 sayılı Kanun'un 8. ve 9. maddesinde belirtilen planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması ile ilgili süreç şu şekilde özetlenebilir: Çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine 1/5000 ölçekli, arazi parçalarını, genel kullanılış biçimlerini, yapı yoğunluklarını, yerleşme alanının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini gösteren nazım imar planları hazırlanır. Bu plana göre, bir ay süreyle ilan edilmesi kanunen zorunlu kılınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları üretilir. Uygulama imar planı kent toprağının nasıl kullanılacağını, fiziki mekanın nasıl oluşturulacağını gösteren yasal belgedir. Yol genişlikleri, cinsleri, alan kullanılışları, kat yükseklikleri, yapı yoğunlukları gibi koşulları bu belge ile belirlenir. Kent fiziki mekanını tanımlayan bu plana göre ifraz

ve terk işlemleri yapılır. Yollar, yeşil alanlar ve sosyal alanlar belirlendikten sonra imar adaları harita mühendislerince parsellere ayrılır. Bu parseller üzerindeki yapılaşma koşulları da imar uygulama planı ve imar yönetmelikleri ile belirlenir. Sonuçta mimara yapı yapmak için boyutları belli genellikle dikdörtgen bir alan üzerine bir prizma tasarlamak kalır [Alkan Bala, 1999].

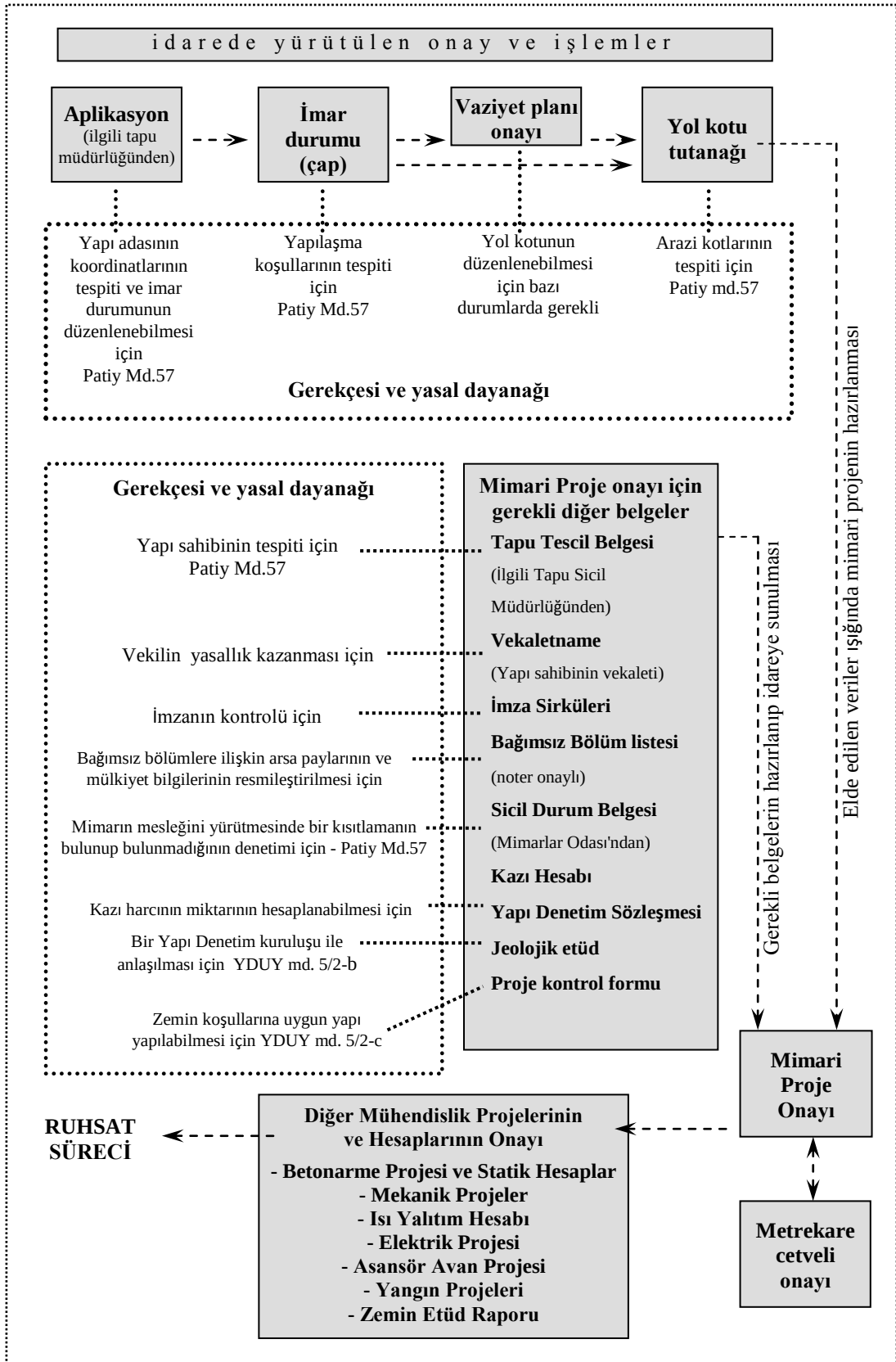
3.2. Yapı Projeleri Onay Süreci

Mimarlık ve mühendislik alanındaki bir ürünün tasarlanıp uygulanabilmesi için en önemli unsurlardan biriside kuşkusuz ürüne ait bir projenin yapılmasıdır. Teknik resim kuralları ile hazırlanan mühendislik mimarlık projeleri adeta yapının küçültülmüş ve iki boyuta indirgenmiş detaylı bir maketi gibi olup uygulama öncesinde, uygulama sırasında ve uygulama sonrasında yapı ile ilgili iş ve işlemlerde ilgililerin anlaşması için ortak bir dil gibi hizmet vermektedir.

Yapı projelerinin tasarımını etkileyen birçok unsur bulunmaktadır. Bunlar; yapı sahibinin amaçları, ekonomik veriler, tasarımcının kararları, sosyolojik ve kültürel unsurlar olarak sayılabilir. En az bu sayılanlar kadar önemli ve etkili bir diğer tasarım girdisi olarak da yasal düzenlemeler karşımıza çıkmaktadır. İmar mevzuatı ile yapılaşmaların geneline dair çok sayıda hüküm konulmuş olmakla birlikte bunların büyük çoğunluğu yapı projelerinin tasarımına yöneliktir.

Kamu otoritesince imar mevzuatının çeşitli araçları kullanılarak ortak bir çerçeve oluşturulmakta, anılan bu çerçeve dâhilinde yapı projeleri vasıtasıyla uygulamalar belirli noktalarda sınırlandırılmakta, böylelikle fiziksel çevrenin vatandaşlar tarafından eşitlik ilkesine uygun olarak adaletli kullanımının kontrol altına alınmasına çalışılmaktadır.

Yapı projeleri onay süreci de kendi içinde belirli süreç ve mekanizmalar içermekte olup Şekil 3.1’de bu aşamalar gösterilmiştir.



Şekil 3.3.Yapı projeleri onay süreci

3.2.1. İmar durumu (çap)

Kentsel planlama ile saptanan parsel bazındaki yapı yapma koşullarının toplu olarak değerlendirildiği belgeye imar durumu denilmektedir [İzgi; 1999].

İmar Durumu; parsel bazında yapı düzenine ilişkin kat adedini, bina yüksekliğini, inşaat derinliğini, yapı yaklaşma mesafesini, yoğunluk kullanımını belirten, üzerinde planla ilgili özel hususların (plan notlarının) yer aldığı ölçekli bir kroki olup uygulama İmar Planının parsel bazında özelleşmiş bir halidir diyebiliriz. İmar Durumu yapının ebatlarına dair kesin sınırlandırmalar getirdiğinden sağlıklı bir tasarım yapılabilmesi için ilk bakılması gereken verilerden birisini oluşturmaktadır.

İlgili idarelerce İmar Durumu Belgesi'nin düzenlenebilmesi için; dilekçe, aplikasyon krokisi (ilgili kadastro müdürlüğünden), tapu, hizmet karşılığı alınan ücret makbuzu istenilmektedir.

3.2.2. Vaziyet planı onayı

İlgili idarelerce binanın köşe kotlarını belirten yol kotu belgesinin düzenlenmesi gerekmekte olup söz konusu belgenin düzenlenebilmesi için yapı adası üzerinde bina kitlelerinin konumlanacağı yerlerin belirli olması gerekmektedir. Bunun sağlanabilmesi için proje müellifi mimar tarafından kitlelerin yerini gösteren belge hazırlanarak idare tarafından onayı yapılır.

3.2.3. Yol kotu tutanağı

Yol kotu tutanağı parsel üzerinde ki arazi kotlarını belirten bir belge olup mimari projenin hazırlanması esnasında uyulması zorunlu olan resmi kotları belirtir. Yol kotu tutanağı ile yapının $\pm 0,00$ kotu belirlendiğinden aynı zamanda yapının saçak seviyesi ve ne kadarının gömüde kalacağı ortaya çıkmakta dolayısıyla yapılaşmanın belirli sınır kotlarda tutulması sağlanmaktadır. Şayet kotlara ilişkin resmi bir kayıt ve sınırlandırma bulunmasa daha fazla rant isteyen yapı sahibi ve müteahhitleri binanın

zemin katını mümkün olduğunca yükseltip bodrum katları açığa çıkararak kazanım elde etme çabaları görülecektirler. Mevcut uygulamalar daha fazla rant peşinde olan yap saçı müteahhitlerin her fırsatı değerlendirerek daha çok kazanım için mücadele ettiklerini göstermektedir.

3.2.4. Mimari proje onayı

İmar mevzuatı kapsamında bina yapım süreci açısından değerlendirildiğinde; bütün mühendislik projeleri ve hesaplar mimari proje esas alınarak yapıldığından, özellikle mimari projenin hatasız ve mevcut yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanması oldukça önemlidir. Çünkü mimari projedeki değişimler diğer mühendislik projelerinin, hesapların ve bazı belgelerin değişimini gerektirebilecek nitelikte olmaktadır.

Mimar birçok veriyi değerlendirip yoğuran, kendi birikim ve becerisi ile problemin çözümüne yönelik bir tasarımı ortaya koyan kişidir. Bu çözümün somutlaşmış ifadesi ve fiziksel çevrenin şekillenmesinde en temel unsur mimari proje olup konuyla ilgili yasal düzenlemeler ağırlıklı olarak mimari projenin tasarımına yöneliktir. İmar Yönetmeliği ile yapıya ve yapıyı oluşturan unsurların büyük bir çoğunluğuna belirli kıstaslar ve sınırlamalar getirilmiştir. Örnek olarak yapı yaklaşma mesafesi, bina derinliği, saçak seviyesi, merdivenler, kapılar, pencereler, çatılar, bacalar vb. sayılabilir.

Metrekare cetveli onayı

Metrekare cetveli mimari proje onaylandıktan sonra mimari proje müellifi tarafından mimari projeye göre düzenlenen ve idare tarafından onaylanan bir belgedir. Bu belge ile başta yapının toplam inşaat alanı olmak üzere yapının bağımsız bölümleri, bağımsız bölümlerin nitelikleri, ortak alanların ve diğer kullanımların metrekareleri ayrıntılı olarak gösterilmektedir. Ruhsat, iskan, tapu, altyapı katılım payı vb birçok işlem harca tabi olduğundan bu harçların devlete ödenmesinde idarece onaylanan ve resmiyet kazanan metrekare cetveli dikkate alınmaktadır.

Metrekare cetveli düzenlenirken yapı inşaat alanını dikkate alınır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapı inşaat alanı; “ışıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.” şeklinde tanımlanmıştır. Bir anlamda boşlukların dışında kalan kullanılan bütün mekânlar inşaat alanına dahil edilmektedir. Metrekare cetvelinde toplam ortak alanlar bağımsız bölümlerin hisleriyle orantılı bir şekilde her bağımsız bölüme eklenir. Sonuçta her bağımsız bölümün brüt olarak ortak alanlar dahil toplam inşaatın kaç metrekaresine sahip olduğu ayrı ayrı belirlenmiş olur.

İnşaat alanıyla ilgili diğer bir kavram emsal terimidir. Kat alanı katsayısı olarak da bilinen emsal yine Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde “Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, 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.” Şeklinde tanımlanmıştır.

3.2.5. Mühendislik projelerinin ve hesaplarının onayı

Mimarlık ve Mühendislik disiplinlerinin ortak çalışması ile mimari ürünler olan yapılar ortaya çıkmakta olup yapı stokunun kalitesinin artırılması için mimarlık başta olmak üzere ilgili disiplinlerin işbirliği içinde ve koordineli olarak çalışması gerekmektedir. Mimarın ortaya koyduğu tasarım mühendisler tarafından bir altlık olarak kullanılarak yapının sağlıklı bir şekilde üretimi için gerekli mühendislik projeleri ve hesapları yapılmaktadır.

Yapının;

- sağlam bir şekilde ayakta durabilmesi için gerekli statik hesaplar ve projeler inşaat mühendisine,

- ısıtma, havalandırma, soğutma, temiz ve pis su gibi mekanik tesisatın tasarımı makine mühendisince,
- elektrik sisteminin tasarımı ve aydınlatma gibi konular elektrik mühendisince,
- Yapının zemin koşullarının dayanımı ile ilgili çalışmalar jeoloji mühendisince, Yapılmaktadır.

Daha kaliteli ve sağlıklı yapı ürünlerinin ortaya çıkması için mimar ve mühendislerin koordinasyon içinde olması gerekmektedir. Mimari projede olan bir değişiklik yapının mühendislik projelerinde bir revizyon gerektirdiği gibi, mühendislik çalışmaları sırasında ortaya çıkan bir durum mimari projenin de yeniden ele alınmasını gerektirecek nitelikte olabilir.

İmar mevzuatı kapsamında bina yapım süreci açısından konuyu değerlendirdiğimizde disiplinler arası bu ilişkinin aynı derecede önemini koruduğunu görmekteyiz. Ancak yerel yönetimlerdeki onay sürecinin uzun bir zaman gerektirmesi, mühendislik ve mimarlık hizmetlerinin hak ettiği maddi karşılığı bulamaması vb. nedenlerden dolayı disiplinler arası koordinasyonun uygulama esnasında daha zayıf olduğu gözlemlenmektedir.

3.3. Yapı İzni (Ruhsat) Süreci

Kelime anlamı olarak ruhsat sözcüğü izin anlamına gelmekte olup imar mevzuatında da aynı anlamda kullanılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi ile yapılacak tüm yapıların ilgili idareden alınacak izin doğrultusunda yapılması hükme bağlanmıştır.

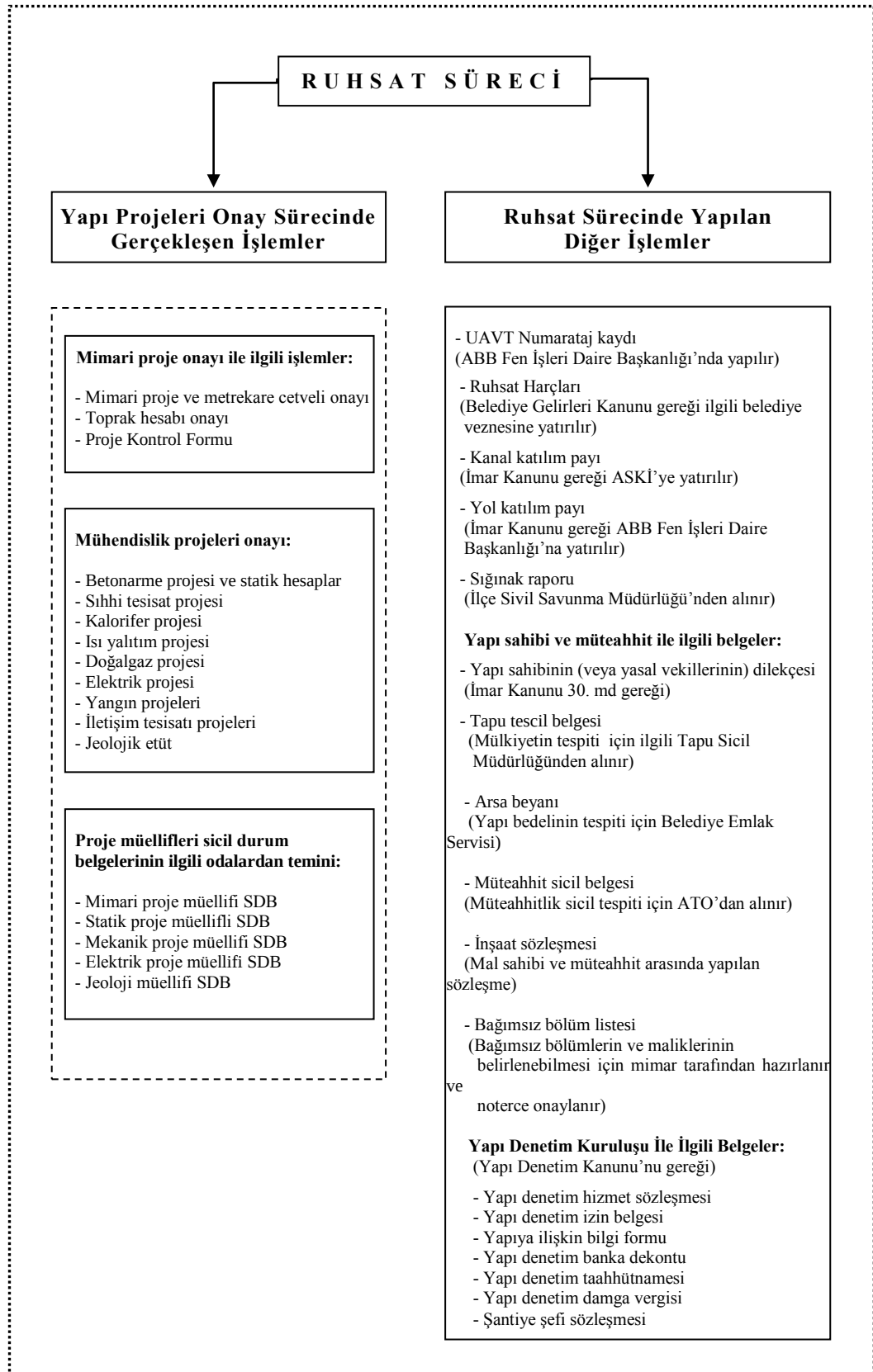
İdare, imar düzenini korumak ve geliştirmek amacıyla, bireylerin imar sınırları içinde, maliki oldukları arsa ve arazileri üzerindeki yapı yapma veya mevcut yapılara değişiklik yapma faaliyetlerini gözetim ve denetim altında tutmak, gerekli tedbirleri alabilmek için bu faaliyetleri izin (ruhsat) usulüne tabi tutmaktadır [Kalabalık, 2003; 218]. Fiziksel çevrenin planlı ve sağlıklı olarak gelişmesi, kentsel yapının vatandaşlar tarafından eşit ve adilane olarak kullanılması yapılaşmaların üst düzey

bir otorite ile (kamu otoritesince) denetlenmesi ve kontrol edilmesi ile olabilir. İmar Kanunu ile ortaya konulan Ruhsat mekanizması ile bahsi geçen denetimin sağlanması hedeflenmektedir.

İmar hukuku kurallarınca, yapı kavramıyla izin kavramı arasında sıkı bir ilişki kurulmuştur. Bu ilişki, henüz yapı yapılmadan önce izinle başlar, yapı bittikten sonra yapı kullanma izninin alınmasıyla devam eder. Hatta yapının esaslı onarım ve değişikliklerinde de kendini gösterir. Bir yapının imar düzenine uygunluğunun denetlenmesi için izne bağlanması zorunludur. Bu nedenle, yapı malikinin ve müteahhidinin yapıya başlamadan, yapı devam ederken ve yapı bitirildikten sonra yada mevcut yapıda değişiklik yapacağı zaman ilgili idareden gerekli izinleri alması gerekmektedir [Kalabalık, 2003].

Yapı projeleri onay süreci ile bir anlamda Yapı İzni süreci başlamış olmaktadır. Ruhsat (Yapı İzni) aşamasında, yapı inşaatına başlanılmadan önce ilgili kurumlardan yasal olarak alınması gerekli izinlerin ve belgelerin alınması sağlanır. Ruhsat için gerekli proje ve belgelerin tamamlanmasını müteakip ilgili idarece yapı yeri mahallinde kontrol edilerek Ruhsat (Yapı İzni) verilir.

Yapı Belgeleri ile ilgili işlemler ülkemizde Ulusal Adres Veri Tabanı üzerinde yapılmaktadır. Ada parselde ait bilgilerin ruhsat müracaatı yapılmadan önce sisteme girilmesi gerekmekte olup gerekli bilgiler Büyükşehir Numarataj Müdürlüğünce sisteme girildikten sonra ilçe belediyelerin imar birimleri gerekli işlemleri yapabilmektedirler.



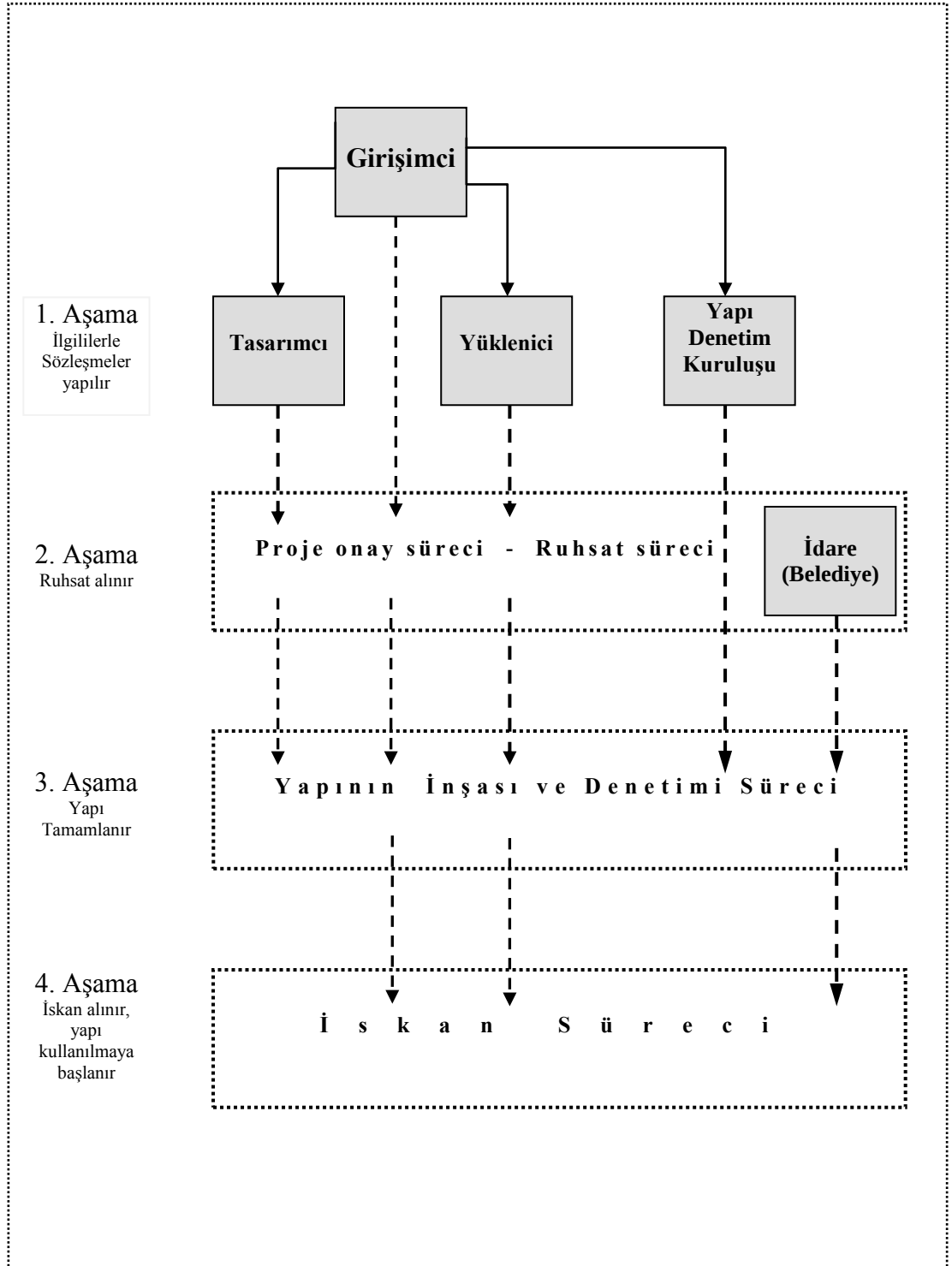
Şekil 3.4. Ruhsat süreci

3.4. Yapı Denetim Süreci

Yapı üretiminde mutlaka uzman mimar ve mühendislerin de iştirak ettiği bir denetim mekanizması ile süreç başından sonuna kadar kontrol altında tutulmalıdır. Yapı üretimi mühendis ve mimarın asli görevi olup sorumluluk bu iki kurumundur. Yapı üretecek mühendis ve mimarın başlıca görevi, yapı tasarımından, uygulama projesine, şantiye kurmaktan malzeme seçimine, işçi yönetiminden kalite kontrolüne, ölçülendirme ve ekonomik önlemlerden bitmiş yapının bakım ve muhafazasına kadar çok uzun bir süreçtir. Bu süreçte mühendis ve mimar titizlik, ciddiyet ve bilimsel metotların kullanımı ve yürütülmesi gerektiği bilinci içinde olmalı, yaptığı veya yapacağı yapının projesinin amacına uygunluğu ile birlikte yapıda sağlamlık ve güzellik unsurlarını da göz önünde tutmalıdır [Özkan, 2005].

2004 yılında Konya’da aniden çöken zümrüt apartmanı yapı denetiminin ne kadar önemli bir konu olduğunu bizlere göstermiştir. Sadece bu ve benzeri olaylar değil, yaşanan orta şiddetli depremler sonrası bile çok sayıda can ve mal kaybının ortaya çıkması ülkemizde yapı denetimi konusunda önemli bir boşluğun olduğunu göstermektedir.

29.06.2001 tarihinde yürürlüğe giren 4708 sayılı yapı denetim kanunu ile yapı denetiminin uzman kuruluşlarca daha profesyonel şekilde yapılması hedeflenmiştir. 9 Yıl boyunca yürürlükte kalan kanunun sadece 19 İlde uygulanması ve henüz Türkiye geneline yaygınlaştırılmamış olması büyük bir eksikliği yansıtmaktadır. Yapı Denetim Kanunu’nun bir diğer sıkıntısı da yapı denetim kuruluşlarının işverenini denetleyen durumunda olmasıdır ki denetim mekanizmasını oldukça zedeleyen bir durum ortaya çıkmaktadır. Yasa bunu engellemek için yapı sahibini yapı denetim kuruluşuna muhatap yapmıştır ancak ülkemizde ki mevcut uygulamalarda yapı müteahhitleri ön plana çıkmış olup yapı sahibi adına yapı müteahhidi yapı denetim ücretini ödemektedir. Yapılacak düzenlemelerle kamu adına denetim yapan yapı denetim kuruluşlarının yapı müteahhidi ile ticari bağlantısının en aza indirilmesi denetim mekanizmasının daha sağlıklı çalışmasını sağlayacaktır.



Şekil 3.5. Yapı denetim sürecinde kişi ve kurumların ilişkisi

3.5. Yapı Kullanma İzni (İskan) Süreci

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile genel olarak, İmar mevzuatının hükümlerine uygun olarak yapının tamamlanıp tamamlanmadığının kontrolü sağlanır ve mevzuatın gerektirdiği diğer hususların yerine getirilip getirilmediği değerlendirilir. Kamu otoritesince; Ruhsat süreci ile inşaat öncesi denetim, İskan süreci ile de inşaat sonrası denetim yapılmış olmaktadır.

İmar Kanunu'nun 30. maddesi ile tamamlanan yapılar için Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınması zorunlu tutulmuştur. Aynı yasanın 29. maddesi ile ruhsat süresi 5 yıl olarak sınırlandırılmış ve 5 yıl içinde bitirilemeyen yapıların ruhsatsız olarak değerlendirileceği hükme bağlanmıştır. Buradan anlaşılmaktadır ki; (ruhsat yenilemesi yapılmadığı takdirde) ruhsat alındıktan 5 yıl içerisinde yapının tamamlanıp Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınması gerekmektedir. Aksi durumda Yapı Ruhsatsız konuma düşeceğinden idarece İmar Kanunu'nun cezai müeyyidelerinin uygulanması gerekecektir.

İskân aşamasında yapının ruhsat ve ruhsat eki projelere göre tamamlanıp tamamlanmadığı inşaat yerinde ilgili idarenin teknik elemanlarınca incelenir. Ayrıca ilgili mevzuatın gerektirdiği diğer belgeler yapı sahibi ve müteahhidi tarafından hazırlanarak idareye sunulur. Ruhsat eki projelere uygun olarak tamamlanan ve yasal gereklilikleri yerine getirilen yapılara Yapı Kullanma İzin Belgesi hazırlanır.

İmar Kanunu'nun 31. Maddesinde inşaatın bitme tarihinin iskan belgesinin alındığı gün olduğu belirtilmiş, iskan alınamayan yapıların elektrik, su ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinden faydalandırılmayacağı hükme bağlanmıştır.

İskan almış bir binada yapılacak kapsamlı değişikliklerde yeniden ruhsat alınmasını ve proje tadilatının yapılmasını gerektirir. Ancak sıva, boya, doğrama, kaplama, çatı onarımı, elektrik - sıhhi tesisat tamirleri gibi basit tamir ve tadilatlar ruhsata tabi olmamaktadır.

İSKAN SÜRECİNDE YAPILAN İŞLEMLER

- Vizeli Kanal Ruhsatı (Aski Genel Müdürlüğü'nden)
- Toprak Vizesi, Temel Vizesi, Isı Yalıtım Vizesi
- Sığınak Uygunluk Raporu (İlgili İlçe Kaymakamlığından)
- İtfaiye Uygunluk Raporu
- Doğalgaz Uygunluk Raporu (EGO)
- Asansör Ruhsatı (Asansörlü Binalarda)
- Telefon Ankastre Uygunluk Onayı (Telekom Genel Müdürlüğü'nden)
- Yapı Denetim Firmasının inşaatın bittiğine dair raporu
- Kadastro Müdürlüğü'nden cins tahsisinin yapıldığına dair yazı
- İskan harcı

Yapı sahibi ve müteahhit ile ilgili belgeler:

- Yapı sahibinin (veya yasal vekillerinin) dilekçesi
- Tapu tescil belgesi (Mülkiyetin tespiti için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden alınır)
- Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi'nden Emlak Vergisi İlişik Kesme Belgesi
- SSK İlişik Kesme Belgesi

Şekil 3.6. İskan sürecindeki işlemler

İskan sürecindeki bütün işlemler yapının daha önceden verilen izinler çerçevesinde yapılıp yapılmadığının kontrolüne yönelik yapılmaktadır. Kanal ruhsatı ile belirlenen kotlarda kanal bağlantısının yapılıp yapılmadığı, temel vizesi ile binanın doğru koordinatlara ve kotlara yapılıp yapılmadığı, ısı yalıtım vizesi ile ısı yalıtımının projesine ve mevzuata uygunluğu, sığınak raporu ile sığınanın projesine ve mevzuata uygunluğu, itfaiye raporu ile yangın projelerine ve yönetmeliğine uygun yapılıp yapılmadığı, asansör ruhsatı ile asansörün projeye ve mevzuata uygunluğu teyit edilmiş olur.

3.5. İmar Yaptırımları

En genel ifadeyle yaptırımların amacı suçları ve idari ihlalleri önlemek, toplumun huzurunu sağlamak ve insanları hukuka aykırılıktan caydırmaktır. Bu yolla kamu yararına da hizmet edilmiş olur. Hukuk kuralları, genel bir emir ya da yasağı içermesinin yanı sıra bu emir ve yasağa uyulmamasını bir yaptırıma bağlamaktadır. Başka bir deyişle, hukuk kurallarının maddi içeriği emir ve yaptırım unsurlarından oluşur [Yılmaz, 2002].

İmar yaptırımları idarenin imar düzenini korumak ve sağlamak amacıyla uygulamış olduğu yaptırımlardır. İmar hukukuna aykırı davranış, imar mevzuatında öngörülen kural ve ilkelere, yani imar alanında öngörülen düzene aykırı davranmakla gerçekleşir. İmar yaptırımları idarenin vermiş olduğu bir kararla uygulanır, araya herhangi bir yasal karar girmeden idarenin yapmış olduğu bir işlem veya kararla, hukuk düzeninde uygulama imkanı bulur [Yılmaz, 2002].

Yapılaşma süreçlerinin herhangi bir aşamasında izin alınmadan veya alınan izine aykırı imalatların mevcudiyetinin tespiti halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerinde belirtilen cezai müeyyideler uygulanır. Cezai müeyyidelerle aykırılıkların giderilmesi ve imalatların mevzuata uygun hale getirilmesi hedeflenmiştir, aksi takdirde anılan yasa maddeleri uyarınca yapının yıkımı ve ilgili müteahhit, yapı sahibi ve fenni mesule para cezasının verilmesi hükme bağlamıştır.

İmar yaptırımları başta İmar Kanunu olmak üzere özellikle Belediye Kanunu, Kıyı Kanunu, Gecekondu Kanunu'nda düzenlenmiş olan yaptırımlardır. Bu yaptırımlar iki grupta incelenebilir;

1) Yapıya ilişkin yaptırımlar:

- i) Yapı izninin verilmemesi
- ii) İnşaatın durdurulması
- iii) İnşaatın yıkılması
- iv) Yapı kullanma izninin verilmemesi
- v) Kamu hizmet ve tesislerinden yararlandırılmaması
- vi) Yapı İzninin iptali

2) Parasal yaptırımlar:

- i) İmar para cezaları
- ii) İdarece re'sen yapılan masrafların cezalı olarak alınması [Günel, 2007].

Daha önceleri imar para cezaları belediye encümeninin inisiyatifine göre 907 TL ile 45.361TL arasında belirlenmekteydi ve yapının büyüklüğüne, sınıfına dair yasada bir kıstas bulunmamaktaydı. Küçük bir aykırılık yapanla bir kat kaçak yapı yapan arasında aykırılıkla orantılı bir ceza verilemeyebiliyordu. 2009 Yılında İmar Kanunu'nun 42. maddesinde yapılan düzenleme ile cezalar aykırılığın metrekaresi ve yapının sınıfı ile doğru orantılı olacak biçimde ayrıntılı olarak yeniden belirlenmiştir. Yine aynı düzenleme ile can ve mal kaybı, çevreye zarar verme, başkasının parselinde yapılaşma, ruhsatsız olarak inşaatın devam etmesi gibi durumlar içinde belirli oranlarda cezaların artırılması hükme bağlanmıştır. Ayrıca yapılan bu yeni düzenlemeyle ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapan, aykırılığı süresi içinde gidermeyen müteahhidin yetki belgesinin 5 yıl, söz konusu aykırılığın can ve mal kaybına yol açabilecek nitelikte olması halinde 10 yıl süresince iptal edileceği hükme bağlanmıştır.

4. BELEDİYELEERDEKİ İMAR BİRİMLERİNİN UYGULAMALARI

4.1. Belediyeler

Yurdumuzda ilk belediye idaresinin kurulması çalışmaları, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1854 - 1856 yıllarında batı ülkeleri ile artan ilişkiler sonunda başlamıştır. Osmanlı İmparatorluğunda, belediyeler kuruluncaya kadar, belediye işleri vakıflar tarafından yerine getiriliyordu. İlk belediye 1855 yılında İstanbul'da kurulmuştur [Yıldız, 1999].

Birinci Meşrutiyette hazırlanan iki yasa ile belediye örgütünün temeli atılmış ve Belediye, tüzel kişilik kazanarak yönetsel bir varlığa dönüşmüştür. Görevleri arasında, güvenlik ve imar denetimi gibi geleneksel görevlerin yanı sıra şehrin ekonomik ve toplumsal yaşamını düzenleyen koruyucu ve yapıcı sorumluluklar da yer almıştır [Tankut, 1990].

1580 sayılı Belediye Kanunu hükümleri uyarınca kurulan, insanların ortak ihtiyaçlarının sağlanması ve yaşam biçimlerinin düzenlenmesi konularında faaliyet gösteren, yönetimleri seçimle oluşturulan, kamu tüzel kişiliğine haiz kurumlara Belediye denilmektedir. Belediyelerin organları belediye başkanı, belediye meclisi ve encümeninden ibarettir. Belediye başkanı ve meclis üyelerinin seçimi kanun gereği 5 yılda bir yapılmaktadır [Baz, 1994].

4.2. Belediyelerin İmar Yetkileri

3194 sayılı Kanun ile yerleşim merkezlerinde imar uygulamaları bazı istisnalar dışında Belediyelerin sorumluluğuna verilmiş olup tez kapsamında bahsi geçen yapılaşmaya ilişkin süreçler ağırlıklı olarak Belediyelerin imar birimlerince yürütülmektedir. Aynı zamanda alt yapı hizmetleri gibi çeşitli hizmetleri de yürüten belediyelerin kentsel yapının şekillenmesinde oldukça önemli bir rolü bulunmaktadır.

Belediyelerin faal olarak yürüttükleri görevlerin başında imar işleriyle ilgili görevler yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarının yapımı ve uygulaması ile ilgili olarak görev ve yetkiler belediyelere verilmiştir. Bunlardan bazıları aşağıda görüldüğü gibidir;

- a) Planlama görevi
- b) İnşaat ve onarım ruhsatlarının verilmesi
- c) Yapı kontrol görevi
- d) Kaçak yapıların denetlenmesi ve önlenmesi görevi
- e) Yapılara kullanma izinin verilmesi görevi
- d) Tehlikeli yapıların yıkılması görevi [Baz, 1994].

4.3. Bazı İlçe Belediyelerinin İmar Uygulamalarının Değerlendirilmesi

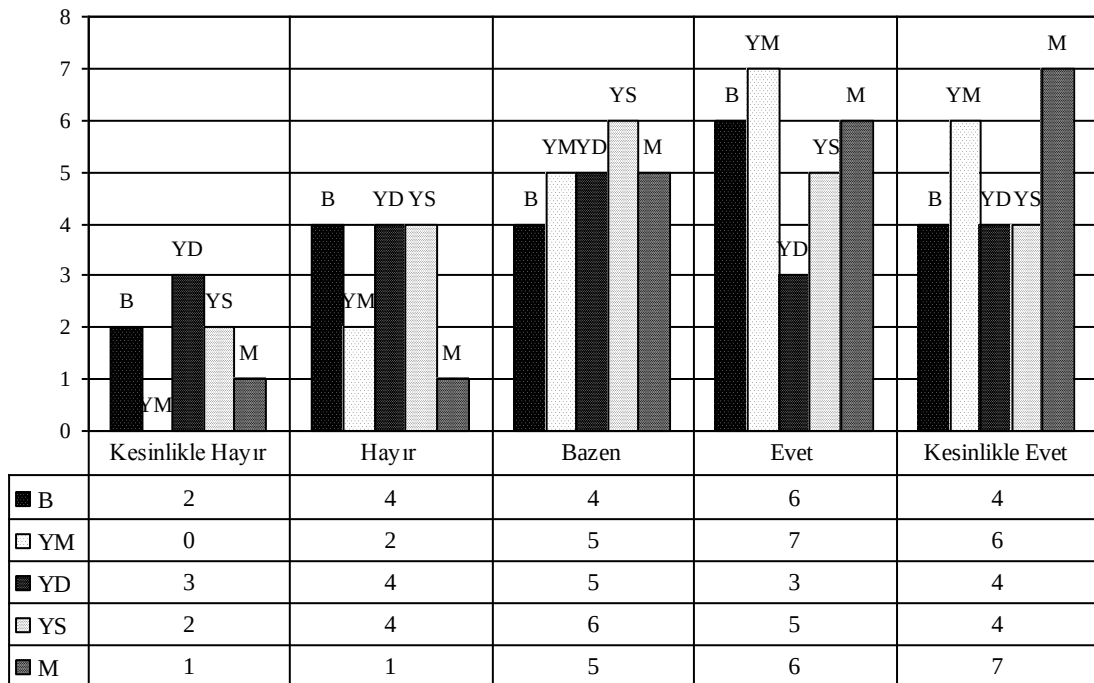
Ankara genelinde mevcut imar uygulamalarının değerlendirilebilmesi ve uygulamada yaşanan sorunların tespit edilebilmesi için ekte sunulan anket soruları ile saha çalışması yapılmıştır. Bu çalışma ile imar sistemimizin çeşitli aşamalarında görev alan proje müellifi mimarlara, belediye çalışanlarına, yapı müteahhitlerine, yapı sahiplerine ve yapı denetim kuruluşlarına yönelik çeşitli sorular sorulmuştur.

Hazırlanan 24 adet sorunun bazıları belirli guruplara özel olarak, bazıları ise ortak olarak yöneltilmiştir. Sorulardan 14 tanesi belediye çalışanlarına (B), 11 tanesi yapı müteahhitlerine (Ym), 9 tanesi yapı sahiplerine (Ys), 10 tanesi yapı denetim kuruluşlarına (Yd), 18 tanesi proje müellifi mimarlara (M) yönelik hazırlanmıştır. Gurupların eğilimlerinin açık bir şekilde ölçülebilmesi için her gruptan 20 kişiye soru yöneltilmiş olup 5 grupta toplam 100 kişiye hazırlanan anket soruları sorulmuştur.

Hazırlanan sorularla genel olarak; mevcut imar sistemimizin sağlıklı çalışıp çalışmadığı, sistemin kullanıcılar tarafından net olarak anlaşılıp anlaşılamadığı, kullanıcıların mevzuat hakkında gerekli birikime sahip bulunup bulunmadığı; belediyelerin teknik yapısının, iş potansiyelinin, çalışma sisteminin başarılı olup olmadığı, gerekli iyileştirme çalışmalarının bulunup bulunmadığı; sistemin daha iyi

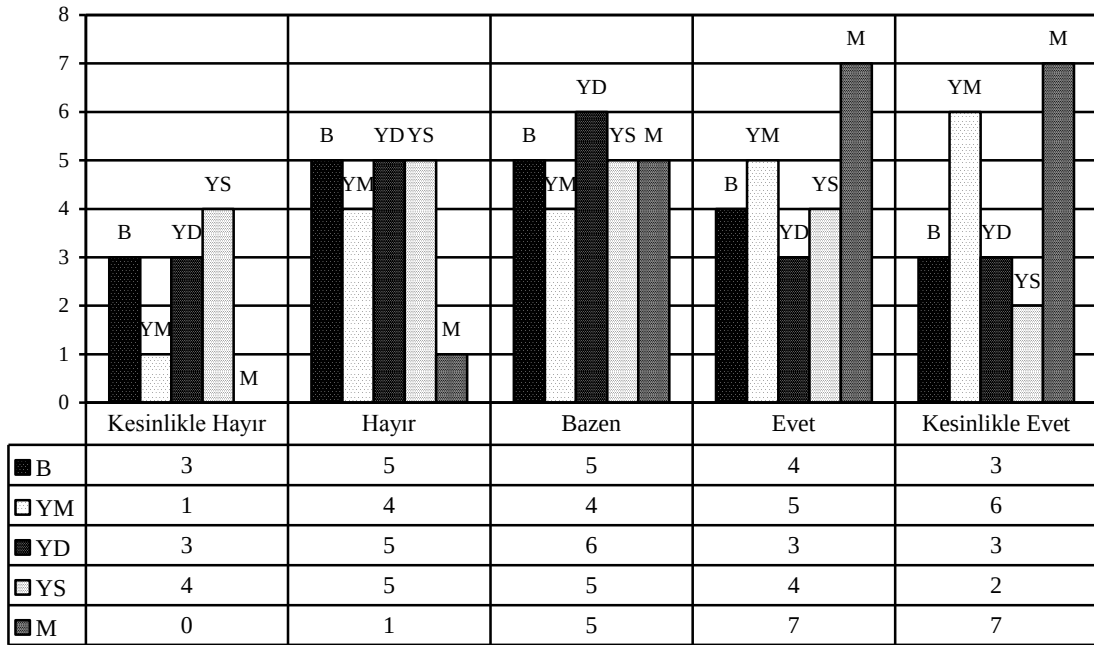
çalışması için neler yapılabileceği ve e devlet uygulamalarının bu manada etkisinin nasıl olabileceği; mevcut imar yaptırımlarının kaçak yapılaşmaların önlenmesinde etkili olup olmadığı; mevcut imar düzeninin nitelikli yapıların oluşumu için yeterli olup olmadığı; proje onay süreci, ruhsat süreci, yapı denetim süresi, iskan süreci gibi süreçler de ilgili gurupların ayrı ayrı ne kadar zaman harcadığı, mevcut sistemden dolayı kaynakların israfının söz konusu olup olmadığı, yapı denetim sürecimizin dayanıklı ve güvenli yapıların inşa edilebilmesi için yeterli olup olmadığı konularında bilgiler edinilmeye çalışılmıştır.

1. Soruda İmar süreçlerinin çeşitli aşamalarında yer alan bütün gruplara Proje onayı, ruhsat, iskan, yapı denetim işlemlerine dair oluşturulmuş mevcut imar sisteminin nasıl algılandığı sorulmuş katılımcıların % 52'si her zaman, %25'i ise bazen mevcut imar sistemini karmaşık olarak değerlendirmiş, buradan da sistemin genel olarak bütün gruplar tarafından karmaşık olarak nitelendirildiği sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca imar süreçlerinin birçok aşamasında bulunan proje müellifi mimarların ve yapı müteahhitlerinin kendi içlerinde sadece %10'luk bir kesimi dışında imar sisteminin karmaşık olarak değerlendirildiği görülmüştür.



Şekil 4.1. Katılımcıların mevcut imar sistemini ne kadar karmaşık buldukları

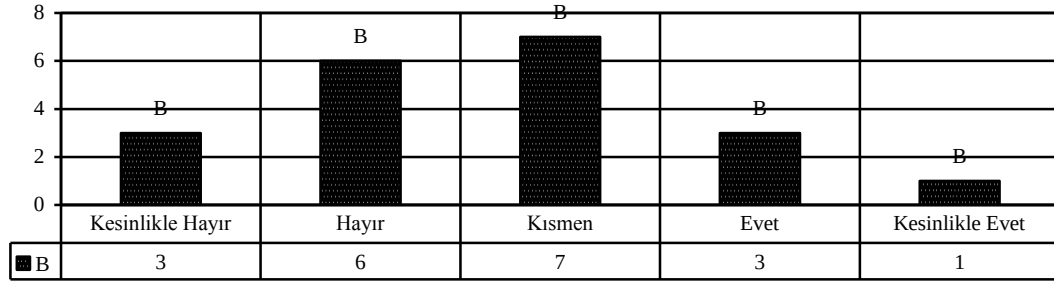
1. Soruda imar sisteminin işleyişinin sağlıklı çalışıp çalışmadığı araştırılırken, 2. Soruda ise imar sistemini oluşturan mevzuat metnlerinin aynı gruplar tarafından nasıl değerlendirildiği anlaşılmaya çalışılmış, katılımcıların % 44'ü her zaman, % 25'i ise bazen imar mevzuatını oluşturan metinlerin yoruma açık, net olmayan bir dille oluşturulduğu şeklinde kanaat belirtmişlerdir. Proje müellifi mimarların %5'i dışında kalan kısmının imar mevzuatını oluşturan hükümlerin yoruma açık taraflarının bulunabildiğini belirtmişlerdir. İmar süreçlerinin hemen hemen hepsinde bulunabilen proje müellifi mimarlar, değişik belediyelerdeki farklı uygulamalarla karşılaştıklarından, mevzuatı oluşturan metinleri yoruma açık bulmaktadırlar.



Şekil 4.2. Mevcut imar mevzuatını oluşturan metinlerin ne kadar yoruma açık olduğu hakkında katılımcıların değerlendirmeleri

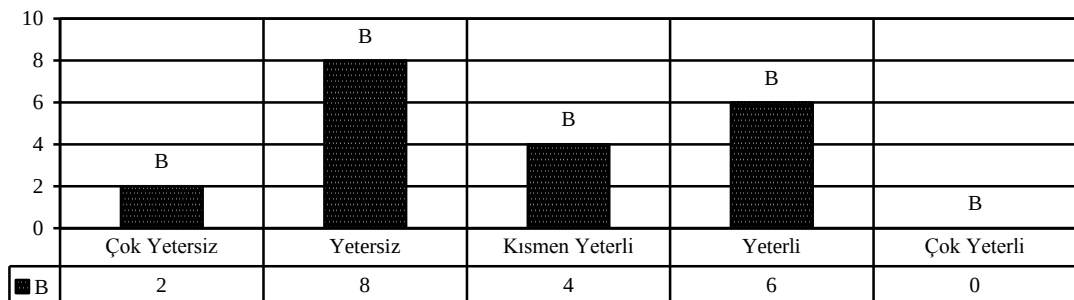
3. Soru belediyelerde çalışan mimarlara yöneltilmiş olup bu soru ile imar hizmetlerinden faydalanan kullanıcıların imar mevzuatına yönelik bilgi düzeylerinin hangi seviyede olduğu anlaşılmaya çalışılmıştır. Belediye çalışanları kullanıcıların % 20'sinin yeterli, % 35'inin ise kısmen yeterli bilgi seviyesine sahip olduğunu düşünmekte, % 45 Oranında kullanıcıların yeterli bilgiye sahip olmadığını düşünmektedirler. İmarla ilgili işlemler teknik olduğundan ve özel bir bilgi gerektirdiğinden yeterli mevzuat bilgisine sahip bulunmayan kullanıcılar imar

işlerinde sıkıntı yaşayabilmektedirler. Özellikle imar işlemlerine yardımcı kurumsallaşmış danışmanlık firmaları da bulunmadığından, kullanıcılar ilk başvurularda deneyimsizlik dolayısıyla çeşitli problemlerle karşılaşabilmekte, bu ve benzeri olumsuzluklarda belediye çalışanlarına doğrudan yansıyabilmektedir.



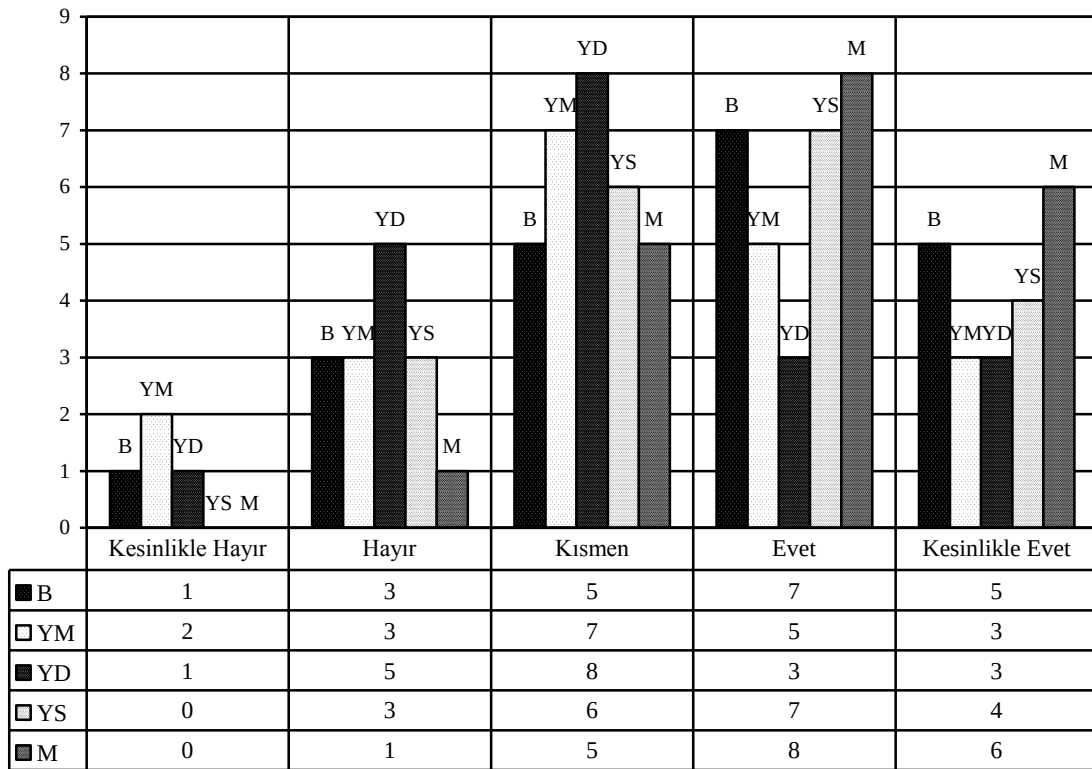
Şekil 4.3. İmar hizmetlerinden faydalanan kullanıcıların imar mevzuatına yönelik bilgi düzeylerinin ne kadar yeterli olduğu

Belediye çalışanı mimarların bir öz eleştiri yapmalarının istenildiği 4. soruda imarla ilgili işlemlerde belediyelerin performansının yeterli olup olmadığı sorulmuş, katılımcıların % 60'ı belediyeleri imar hizmetlerinde yeterli görmediğini belirtmiştir. 4. Soruyla ilgili olarak sorulan 5. soruda imar birimindeki görevli teknik personel sayısının yeterli olup olmadığı sorulmuş katılımcıların % 50'si yetersiz, olarak değerlendirmiş, yine belediye çalışanı mimarlara imar mevzuatına yönelik yaptıkları işlerde bir eğitim alıp almadıkları sorulmuş % 80 oranında yeterli eğitim alınmadığı ancak imar mevzuatına yönelik eğitimlerin çok gerekli olduğu belirtilmiştir. İmar hizmetlerinin istenilen kalitede verilememesinin yeterli eğitim altyapısının ve personel istihdamının sağlanamamış olmasıyla doğru orantılı bir ilişkinin bulunduğu ortaya çıkmaktadır.



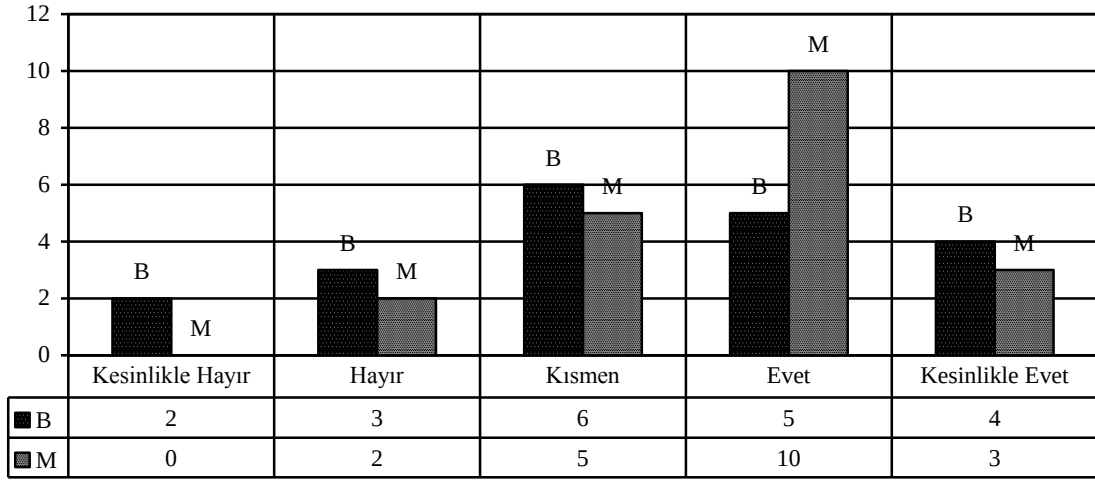
Şekil 4.4. Belediye çalışanı mimarların yeterli personel istihdamının yapıp yapılmadığı hakkındaki değerlendirmeleri

Bütün gruplara yönelik olarak sorulan 7. Soru ile e-devlet uygulamalarının bina yapım süreçleriyle ilgili işlemleri kolaylaştırıp kolaylaştıramayacağı sorulmuş, katılımcıların % 51'i kolaylaştıracağını, % 31'i kısmen kolaylaştıracağını, % 19'u ise kolaylaştırmayacağını belirtmiştir. Buradan bütün gruplarca mevcut imar sisteminin çağın gerisinde kaldığı, zamanın gereklerine uygun yapısal düzenlemeler beklendiği anlaşılmaktadır.



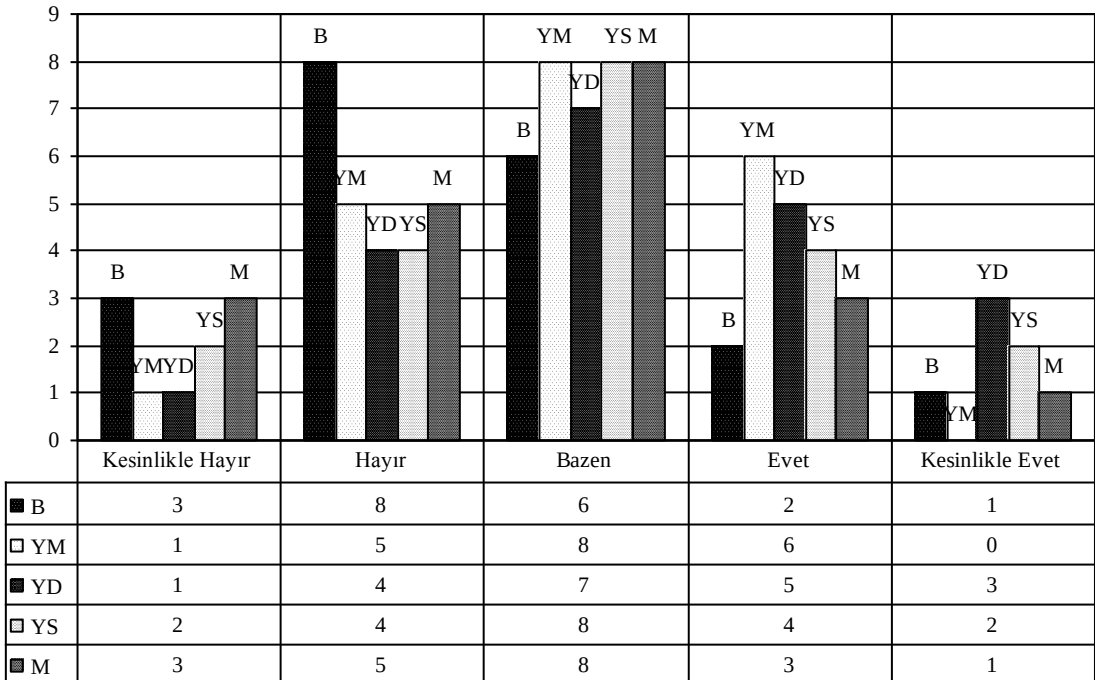
Şekil 4.5. e-devlet uygulamalarının imar işlemlerini ne kadar kolaylaştıracağı hakkında katılımcıların görüşleri

Proje müellifi mimarlara ve belediye çalışanı mimarlara sorulan 8. Soru ile mevcut imar sisteminin siyasi eğilimlere açık bulunup bulunmadığı anlaşılmaya çalışılmış, katılımcıların % 82,5'i imar süreçlerinin siyasi etkilere açık bulunduğunu ifade etmiştir. Yapılan değerlendirmelerde siyasal eğilimlerden duyulan rahatsızlıklar vurgulanmış, imar süreçlerinin mümkün olduğunca siyasi yapıdan arındırılması ve mevzuatın yoruma imkan vermeyecek şekilde net olarak ortaya konulması gerektiği ağırlıklı olarak ifade edilmiştir.



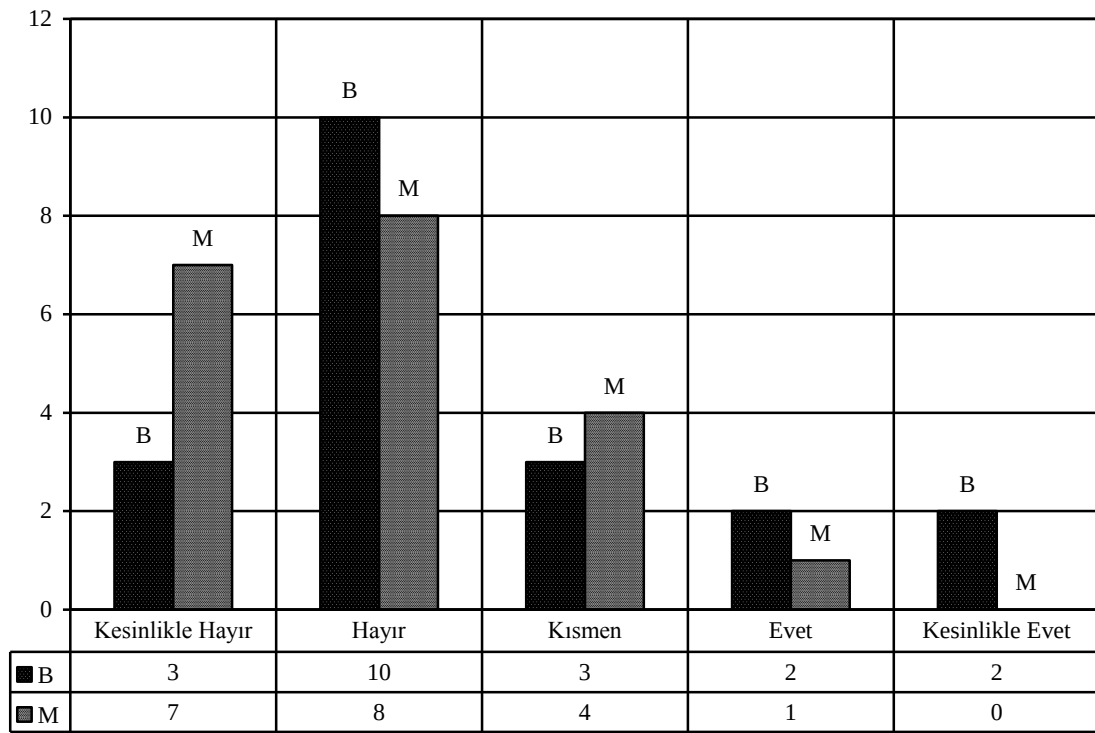
Şekil 4.6. Mevcut imar sisteminin siyasi eğilimlerden etkilenme durumu

Tüm gruplara yöneltilen 9. Soru ile İmar Kanunu’nun kaçak yapıların yıkımını gerektiren hükümlerinin ne kadar etkili olduğu anlaşılmaya çalışılmış, katılımcıların % 36’ sı yıkımla ilgili hükümlerin etkili olabildiğini, %37’si bazen etkili olabildiğini, %27’si ise etkisinin bulunmadığını belirtmiştir. Buradan İmar Kanunu’nun yıkıma ilişkin hükümlerinin kaçak yapılaşmanın önlenmesinde tek başına yeterli olmadığı anlaşılmaktadır



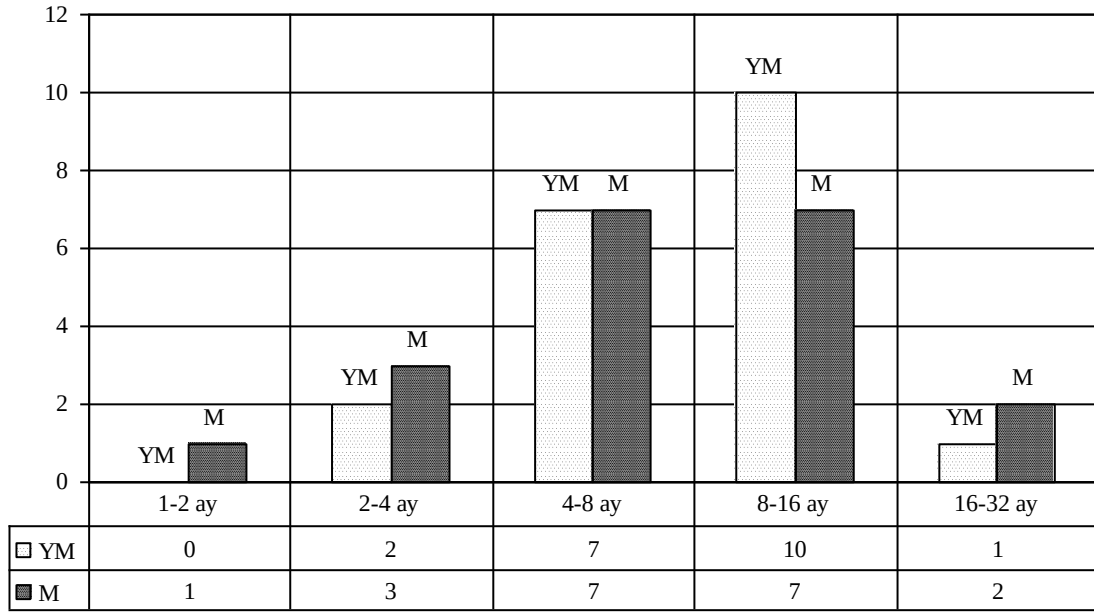
Şekil 4.7. Kaçak yapılaşmaların yıkımına ilişkin İmar Kanunu hükümlerinin ne kadar etkili olduğu

Belediye çalışanı ve proje müellifi mimarlara yönelik hazırlanan; 11. soru ile yaşanan kent beğenilip beğenilmediği sorulmuş katılımcıların % 52,5’ince beğenilmediği, %20’since de kısmen beğenildiği belirtilmiş, aynı gruba yöneltilen 10. soru ile de mevcut imar düzeninin nitelikli yapıların oluşması için yeterli olup olmadığı sorulmuş, katılımcıların %70’ı yeterli görmezken, %17,5’i kısmen yeterli gördüğünü belirtmiştir. Bu sorularla mevcut imar sistemimizin beğenilen, nitelikli mekanların oluşumuna katkıda bulunamadığı sonucu ortaya çıkmaktadır.



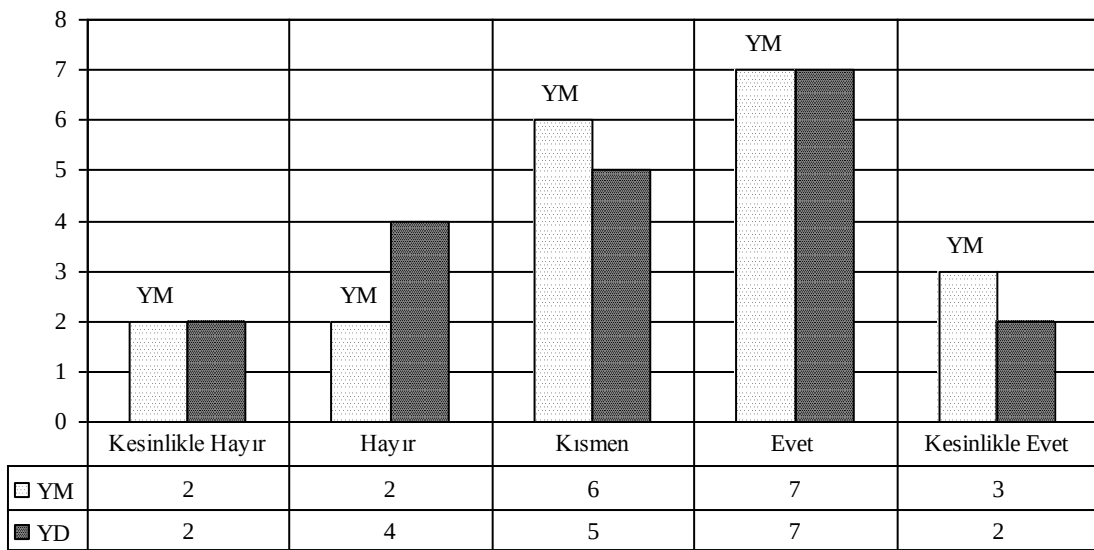
Şekil 4.8. Yürürlükte ki imar mevzuatının nitelikli mekanların oluşumuna katkısı

13. Soru ile imar süreçlerinde ne kadar zaman harcandığı araştırılmış, bu kapsamda yapı müteahhitlerine ve proje müellifi mimarlara yönelik hazırlanan soru ile yaklaşık 2000 metrekarelik bir yapıya (proje onay süreci dahil) ne kadar sürede ruhsat alınabildiği sorulmuştur. Sonuçlardan katılımcıların %35’inin 4 - 8 ay arasında, %42,5’inin ise 8- 16 ay arasında ruhsat alabildiği anlaşılmaktadır. Bu sonuçlar bizlere mevcut imar sistemimizde bir inşaaata başlama kararı alındıktan sonra ortalama 1 senede yasal işlemlerin tamamlanabildiğini ve inşaaata başlanılabildiği görülmektedir.



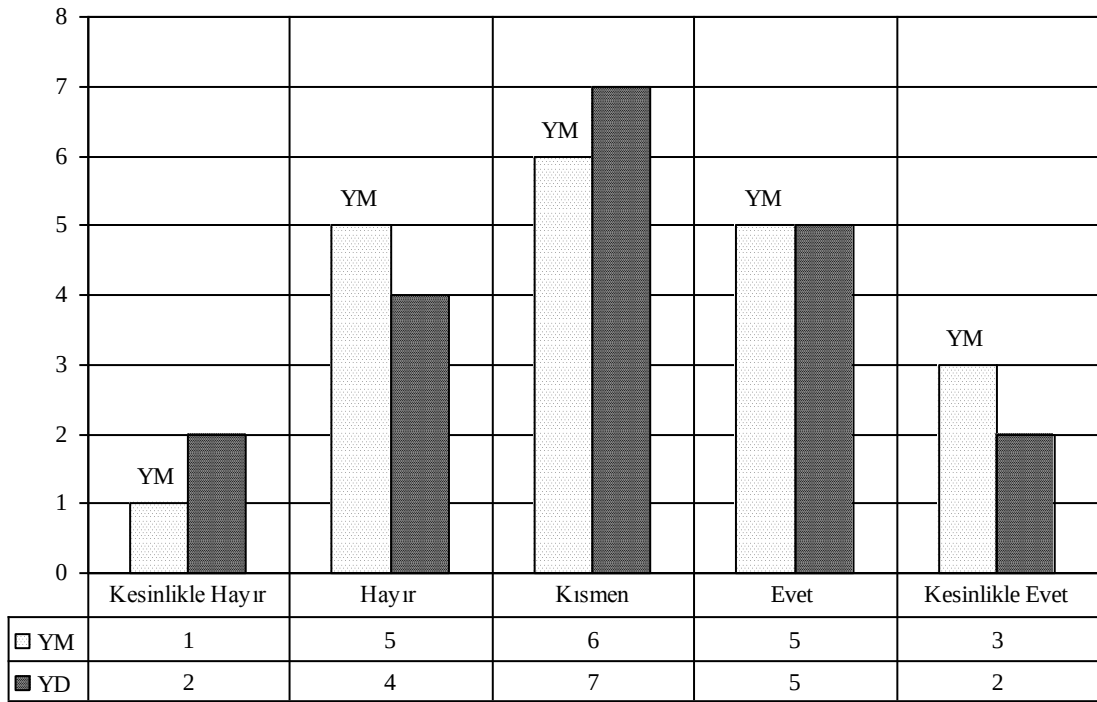
Şekil 4.9. Ortalama 2000 metrekarelik bir inşaat için ruhsatın ne kadar sürede alınabildiği

14. Soru yapı üretimi aşamasında bulunan yapı müteahhitlerine ve yapı denetim kuruluşlarına yönelik hazırlanmış olup bu soru ile yapı denetimine yönelik yapılan yasal işlemlerin bina inşaat süresine olan etkisi araştırılmıştır. Katılımcıların %47,5'i yasal işlemlerin inşaatı geciktirdiğini, %27,5'i ise yapılan yasal işlemlerin kısmen inşaatı geciktirdiğini belirtmişlerdir.



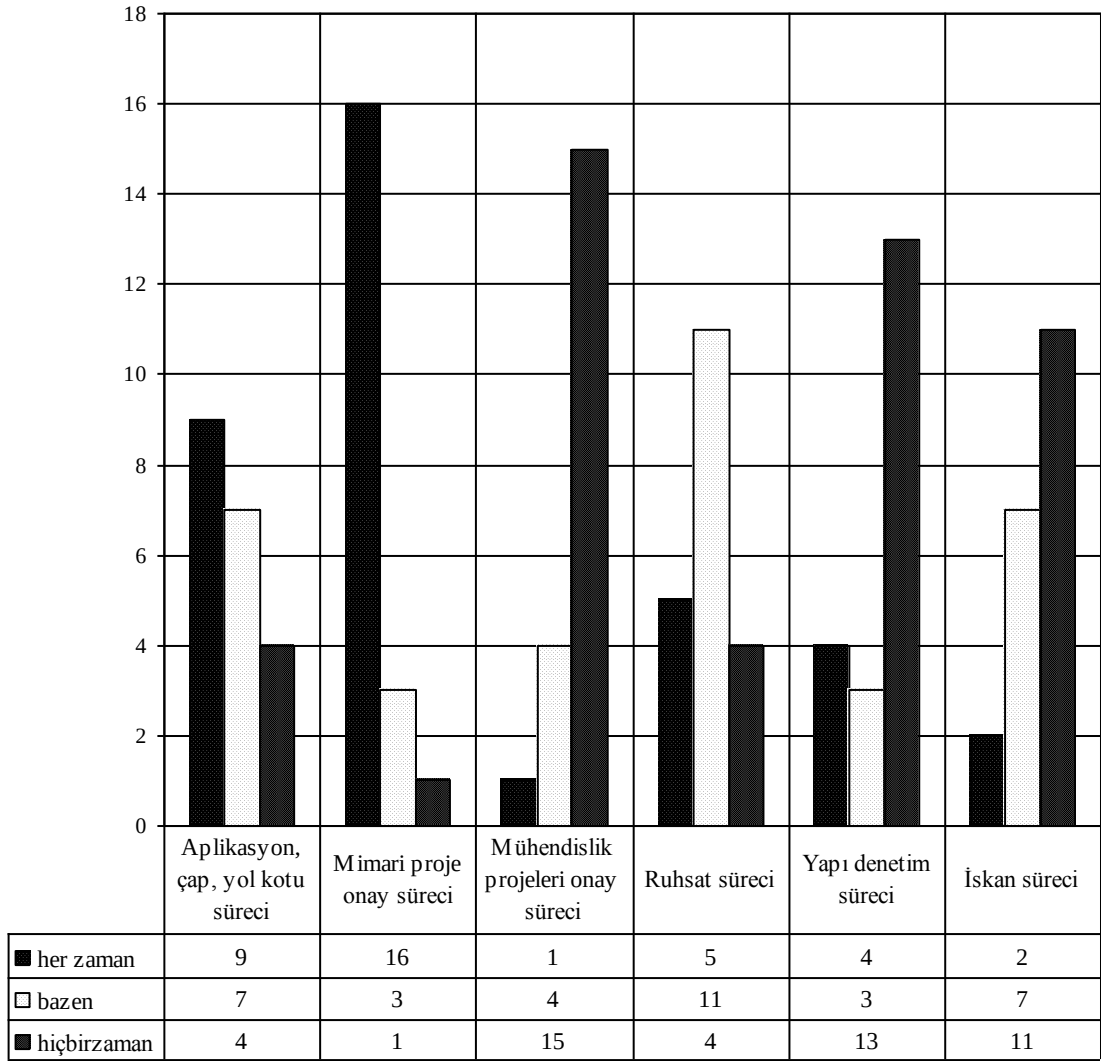
Şekil 4.10. Yapı denetimine ilişkin yasal işlemlerin bina inşaatının hızını yavaşlatma durumu

Yapı Mütahhitlerine ve Yapı Denetim Kuruluşlarına yönelik hazırlanan 15. soru ile mevcut yapı denetim sistemi ile yapıların ne kadar güvenli inşa edilebildiği araştırılmıştır. Katılımcıların % 37,5'i yapıların güvenli inşa edilebildiğini, %32,5'i kısmen güvenli inşa edilebildiğini, %30'u ise güvenli inşa edilemediğini düşünmektedir. Bu sonuçlar oluşturulan yapı denetim sisteminin bizzat uygulayıcıları tarafından yeterince güvenli bulunamadığını göstermektedir. Diğer taraftan hazırlanan 16. soruda yapı denetim sürecinde karşılaşılan problemlerin neler olduğu sorulmuş, katılımcılar ağırlıklı olarak yapı müteahhidinin yapı denetim kuruluşuna işveren kişi niteliğinde olduğunu belirtmiş bununla sağlıklı bir denetim mekanizmasının oluşturulmasında önemli bir engel teşkil ettiği ifade edilmiştir.



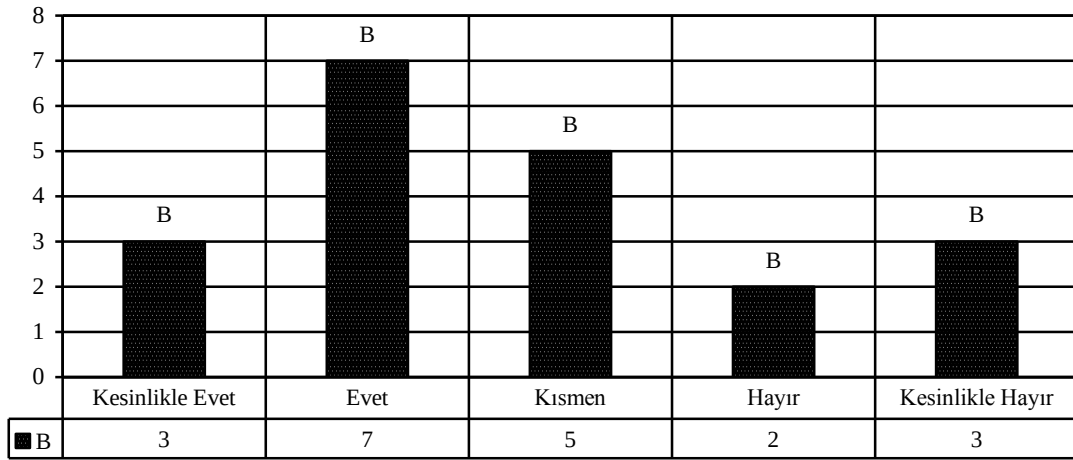
Şekil 4.11. Yapı denetim sisteminin yapıların güvenli inşa edilebilmelerinde ne kadar etkili olabildiği

17. Soru ile proje müellifi mimarların imar süreçlerinin hangi aşamalarında görev aldığı araştırılmış, proje onayı ve ruhsat süreçlerinde mimarların ağırlıklı olarak bulunduğu, iskan ve yapı denetim süreçlerinde ise kısmen bulunduğu tespit edilmiştir. Gerek imar sistemimizin işleyişi gerek piyasa şartları yapılaşmaya ilişkin bütün süreçlerde mimarların oldukça önemli bir işlevi olduğunu göstermektedir.



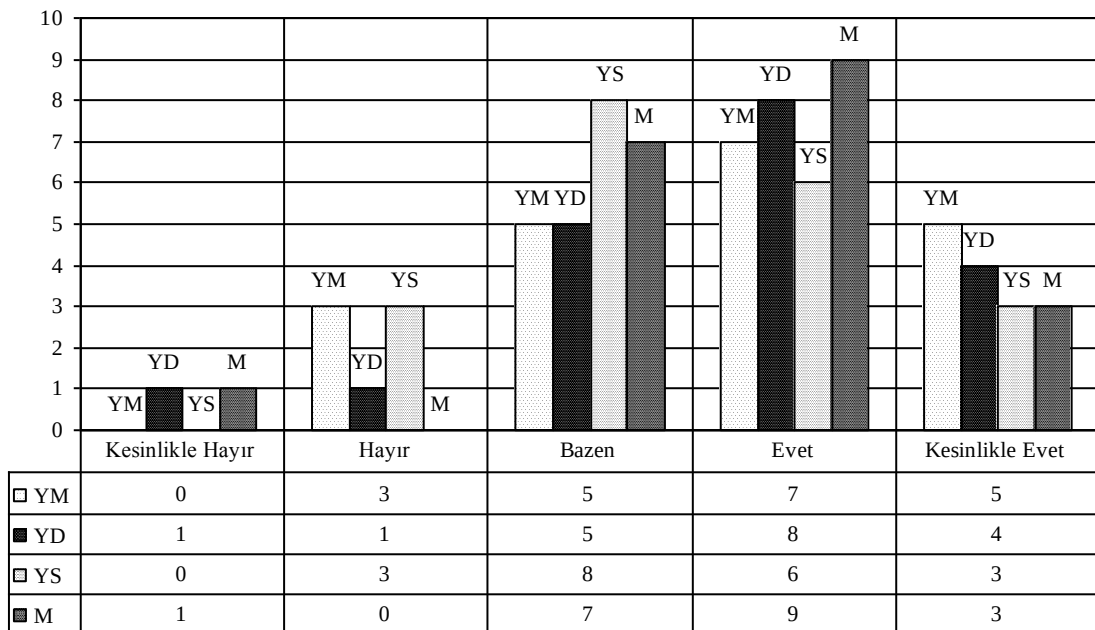
Şekil 4.12. Proje müellifi mimarların yapılaşmaya ilişkin süreçlerin hangi aşamalarında görev aldıkları

19. Soru ile proje müellifi mimarların, diğer mühendis müelliflerle koordineli çalışmalarında mevcut imar sisteminin olumsuz bir etkisi olup olmadığı araştırılmış, katılımcıların % 50'si olumsuz etkisi olduğunu, % 25'i bazen olumsuz etkisi olduğunu, % 25'i ise olumsuz etkisi olmadığını belirtmiştir. Genel olarak proje onay süreçlerinde geri dönüşümün zor olması, proje hizmetlerinin hak ettiği karşılığı bulamaması gibi sebeplerden dolayı zaman zaman proje müelliflerinin gerektiği biçimde hizmet veremedikleri gözlemlenmektedir.



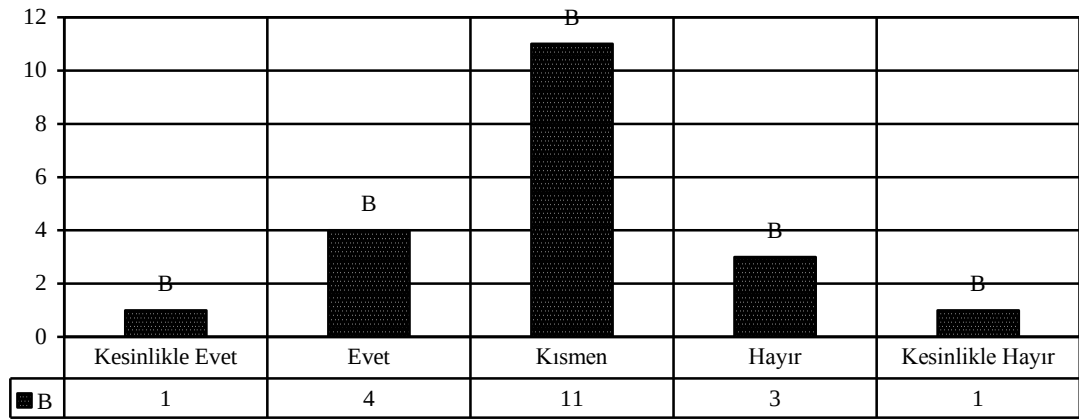
Şekil 4.13. Mevcut imar sisteminin, proje müelliflerinin kendi aralarında koordineli çalışabilmelerine olan olumsuz yönlerdeki etkisi

20. Soru ile imar mevzuatına ilişkin uygulamalarda belediyeler arasında farklı uygulamalar yaşanıp yaşanmadığı araştırılmış, katılımcıların % 45'i belediyeler arasında uygulamada farklılıklar olduğunu, % 25'i bazen farklılıklara rastlandığını, % 9'u ise uygulamalarda farklılık yaşamadığını belirtmiştir. Bu sonuçlar uygulamalarda belirli bir standarda ulaşamadığını göstermekte, ayrıca yapılan değerlendirmelerden de genel olarak bu durumdan yakınıldığı anlaşılmaktadır.

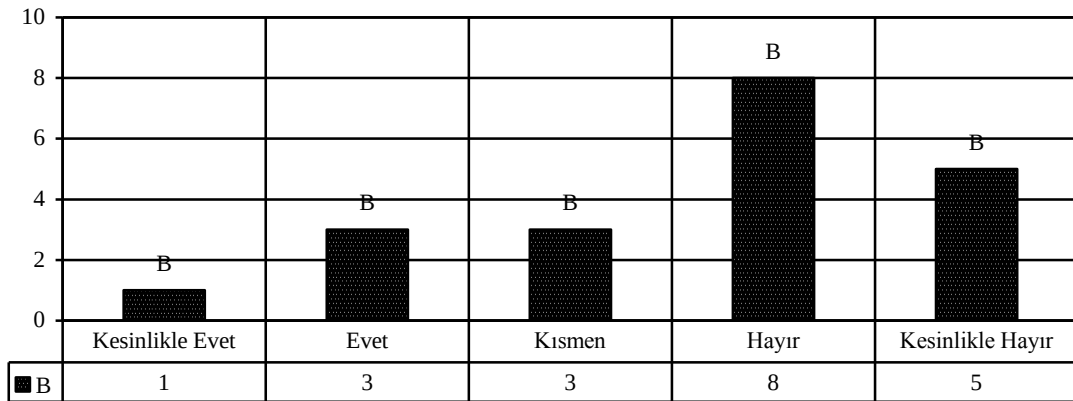


Şekil 4.14. İmar süreçlerinde belediyeler arası uygulama farklılıklarının olması durumu

21. Soru ile mimarların proje onayı gibi imar işlemlerinde karşılaştıkları problemleri kendi aralarında tartışıp tartışmadıkları, mesleki mevzuata karşı ne kadar duyarlı oldukları araştırılmış, katılımcıların % 25’u bahsi geçen konularda duyarlı olduğunu, % 55’i kısmen duyarlılık gösterebildiğini, %20’si ise duyarlı davranamadığını belirtmiştir. 22. Soru ile de yaşanan problemlerin çözüme kavuşması için sorunların ne ölçüde meslek kuruluşlarına taşınabildiği araştırılmış, katılımcıların %15’i sorunlarını meslek kuruluşlarına taşıyabildiğini, %15’i kısmen taşıyabildiğini, % 65’i ise problemlerinin çözümüne yönelik girişimde bulunamadığını belirtmiştir. Bu sonuçlar problemlerin belirli ölçüde ortaya konulabildiğini ancak çözüm için yeterli girişimlerde bulunulamadığını göstermektedir.



Şekil 4.15. Proje müellifi mimarların mevzuatla ilgili karşılaştıkları problemleri kendi aralarında tartışabilme durumu



Şekil 4.16. Proje müellifi mimarların mevzuatla ilgili karşılaştıkları problemlerin çözümü için sorunlarını meslek kuruluşlarına taşıyabilme durumu

5. UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLAR

5.1. Belediyelerdeki Uygulamalarda Karşılaşılan Sorunlar

5.1.1. Zaman kaybının fazla olması

Gerekli izin ve onayların alınması esnasında çok fazla zaman kaybı olduğundan inşaatların başlaması ve iskan alınarak yapıların kullanıma geçmesi gecikmekte, bunun sonucu olarak da sınırlı olan ülkemiz kaynakları israf olmakta, yatırımlar gecikmekte ve iş gücü kaybı ortaya çıkmaktadır. İmar durumunun alınmasıyla başlayan mimari proje süreci ile Yapı İzni alınmasına kadar geçen sürede aylar geçtiği düşünülürse konunun ciddiyeti biraz daha ortaya çıkmış olacaktır.

Zaman kaybının sebeplerini şöyle özetleyebiliriz;

a. Yasal düzenlemelerden kaynaklanan zaman kaybı:

Ülkemizde ki bina yapım sürecine dair mevcut yasal düzenlemeler genel olarak değerlendirildiğinde; gerekli izin ve onayların alınabilmesi için, kamu kurum ve kuruluşlarında yüzlerce işlemin yapılması gerektiği görülmektedir. Sistemin karmaşık ve dağınık bir yapıda olmasından kaynaklanan söz konusu durum oluşturulan yapının ne kadar hantal işlediğini göstermektedir.

Konu ile ilgili basit bir örnek vermek gerekirse ruhsat ve iskan belgeleri hazırlandıktan sonra yapı sahibi, yüklenici, yapı denetim kuruluşu çalışanları, mimar, mühendisler ve belediye yetkilileri söz konusu belgeleri imzalamaktadır. Bu kapsamda bile yaklaşık 15-20 kişinin belediye ye gelerek sadece evrakları imzalamaları bile çok ciddi bir zaman kaybı oluşturmaktadır ki bu kısım sürecin en kolay işlemlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

b. Kullanıcıların mevzuat hükümlerini bilmemelerinden kaynaklanan zaman kaybı:

İmar mevzuatı son derece kapsamlı ve detaylı hazırlandığından, gerek proje onay sürecinde gerekse diğer süreçlerde problem yaşamamak için yeterli bilgi birikimine sahip olmak gerekmektedir. Mevzuat hakkında yeterli bilgiye sahip bulunulmadığında hem proje onay sürecinde hem de binanın yapım sürecinde çok ciddi zaman kayıplarının yaşanması kaçınılmaz olmaktadır.

c. İdarenin işleyişinden ve idare personelinden kaynaklanan zaman kaybı:

Belediyelerdeki idari işleyişten kaynaklanan hantallık imar işlemlerini son derece yavaşlatmakta ve gereksiz zaman kayıplarına yol açmaktadır. Süreci hızlıca özetlemek gerekirse; İlk olarak talep edilen konuya dair dilekçe belediyenin genel evrak biriminde kayda alınır, daha sonra dilekçe dosyasına takılmak üzere arşive gönderilir, arşivden ilgili müdürlüğe veya şefliğe havalesi yapılır, ilgili müdür veya şef dosyayı işlemi yapacak olan görevli mimar, mühendis veya teknik elemana havale eder. Buraya kadar yaşanan süreçte yapılan sadece işlemi yapacak olan personele talebin aktarılmış olmasıdır. Yapılan görüşmeleri müteakip görevli belediye personelinin talepleri doğrultusunda proje de ya da diğer imara dair işlem belirli bir şekle gelir. Ancak bu seferde başta anlatılan süreç tersine olarak işleyerek son derece hantal bir mekanizma ile gerekli onay ve işlemlerin yapıldığı görülmektedir. Ayrıca imara dair yapılan işlemlerin hemen hemen tamamı dilekçe ile yapılmakta olup, her başvuruda yukarıda anlatılan uzun süreç yaşanmaktadır.

d. Süreçler arası geri dönüşlerden kaynaklanan zaman kaybı:

Sık olmamakla birlikte karşılaşılan diğer bir durum da süreçler arası geri dönüşlerin yaşanmasıdır. Bu tür durumlar ya yapı sahibinin karar değişikliğinden, ya da mevzuattaki bir zorunluluktan kaynaklanmaktadır. Örnek vermek gerekirse mimari proje onaylandıktan sonra girişimcilerin karar değişikliği yaparak plan tadilatı yoluna gitmeleri bu tip durumlardan sayılabilir. Tabi böyle bir durumda mimari projenin yeniden onaylanması gerekmektedir. Hatta ruhsat ve iskan alındıktan sonra da bu tip

durumlar ile karşılaşılabilmektedir ki bu bütün sürecin yeni baştan başlaması gibi bir sonucu getirmektedir.

Bazen de mevzuatın gerektirdiği bir hükmün atlandığı ve ileriki süreçlerde problemin ortaya çıktığı durumlarda zorunlu olarak geri dönüşler yaşanabilmektedir. Bununla ilgili bir örnek vermek gerekirse; iskan sürecinde yapılan kontrolde projeye aykırı bir imalatın ortaya çıkması halinde fiili durumun bir şekilde yasallaştırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu ise mimari proje tadilatı yapılmasını ve tadilat ruhsatı düzenlenmesini gerektirebilmektedir.

e. Günümüz teknolojisine uygun olarak e - devlet uygulamalarının gelişmemesinden kaynaklanan zaman kaybı:

Belediyelerin imar arşivleri adeta o kentin hafızası gibidir. Genel olarak imar arşiv sisteminde her ada / parsel için bir dosya tutulmakta olup bir parseldeki yapılaşmalara ilişkin her türlü işlem, yazışma ve onayın bir sureti anılan işlem dosyasında muhafaza edilmektedir. Bir müracaatta bulunulduğunda öncelikle dosyanın evveliyatının incelenmesi gerekmektedir. Örneğin ruhsat müracaatına dair bir talebin karşılanabilmesi için öncelikle proje onay süreci gibi süreçlerin sonuçlanıp sonuçlanmadığının incelenmesi gerekli olup bu ise sadece işlem dosyasında görülebilmektedir. Sadece belediye tarafından yapılan işlemler değil yargısal durumlar gibi hayati kararlar ve yazışmalar her parsel için ayrılmış işlem dosyalarında muhafaza edilmek durumundadır. Bu kadar önemli olan imar dosyaları her müracaat için evrakla birlikte belediye içinde masa masa gezmektedir. Son derece güvensiz olan bu durum hem evrakların tahrip olma ve kaybolma riskini beraberinde getirmekte, hem de işlemlerin son derece yavaş ilerlemesine yol açmaktadır. İşlemleri hızlandırmak için talep sahiplerinin bu dosyaları ellerinde gezdirdiği de düşünüldüğünde bir kente ait imar bilgilerinin ne kadar korunmasız olduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır. İş veriminin artması, bilgi güvenliğinin sağlanması ve günümüz şartlarına uygun imar hizmetinin verilebilmesi için süreçlerin elektronik ortamda yürütülmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

5.1.2. Uygulama birliğinin olmaması ve mevzuatın yetersiz kalması

Mimarların mesleki uygulamalarda en çok şikayette bulundukları konulardan biriside yerel yönetimlerde imar mevzuatına dair uygulamalarda birlik olmaması farklı belediyelerde farklı uygulamaların bulunmasıdır. Çok farklı alanlardaki yasal düzenlemeler de bile imar mevzuatına dair bazı hükümler getirilmiş olduğundan ve mevzuatı oluşturan hükümler tek bir kurum tarafından denetlenmediğinden imar mevzuatı son derece dağınık bir yapıdadır. Ayrıca imar mevzuatı son derece teknik bilgi birikimi gerektirmesine rağmen merkezi idare tarafından konu ile ilgili eğitim ve seminerler düzenlenmemekte, imar birimlerinde göreve yeni başlayan personel kendi çabaları ile bir şeyler yapmaya çalışmaktadırlar. Anılan dağınıklıktan ve gerekli eğitimler düzenlenmediğinden dolayı yeterli teknik birikime ve elemana sahip olmayan birçok Belediye de bazı mevzuat hükümleri atlanmakta dolayısıyla farklı uygulamalar ortaya çıkmaktadır.

Zaman zaman karşılaşılan bir diğer durum ise mevzuat hükümlerini oluşturan metnin açık ve anlaşılır bir dil ile oluşturulamamış olmasıdır. Özellikle İmar Yönetmeliği'nde mimari projede ki yapılaşma koşullarına dair bazı hükümler bu kapsamda değerlendirilebilir. Belediye başkanının isteği doğrultusunda meclis kararıyla çok rahat değiştirilebilen yerel imar yönetmeliklerinde bu duruma çok sık karşılaşılmaktadır. Mevzuat iyi tahlil edilmeden çıkartılan yönetmelik değişikliklerinin uygulamada başka hükümlerle çeliştiği görölmektedir.

5.1.3. Yerel yönetimlerin teknik kadrolarının yetersiz kalmaları

Kentin imarına dair işlemlerin yürütölmesinden sorumlu kurumlar olan belediyeler gerek teknik personel yönünden gerekse teknik altyapı yönünden son derece yetersiz bir yapıda bulunmaktadır. İmar mevzuatına yönelik iş ve işlemler uzmanlık gerektiren konular olup belediyelerin imar birimlerinde özellikle mimar ve plancıların ön planda olduğu güçlü personel kadrosunun bulunmadığı görölmektedir. Ayrıca kente dair birçok iş ve işlemin yürütölmesinden sorumlu olan belediyelerin imar birimlerinde personel başına düşen iş hacminin de o oranda arttığı

gözlemlenmektedir. Neticede yapılaşma süreci daha da yavaşlamakta, bina yapım süreci daha sancılı bir hal almakta ve yapılan yanlış işlemler eşit olmayan uygulamaların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

5.1.4. Mimarların tabi oldukları yasal düzenlemelere karşı duyarsız kalmaları;

Özellikle mimari proje alanında hizmet veren mimarlar, mesleki alanda uygulamalarını daha sağlıklı olarak yürütebilmek için belediyelerdeki işleyişi ve imar mevzuatını çok iyi bilmek durumundadırlar. Mimari proje alanında hizmet veren birçok mimar gerekli birikimi belirli bir süre sonunda elde etmektedir. Ancak gerek belediyelerdeki işleymen gerekse yasal düzenlemelerden kaynaklanan mesleki problemler karşısında, mimarların sorunlarının çözümüne yönelik gerekli çabayı sarf etmedikleri gözlemlenmektedir. Mimarlar meslek odaları başta olmak üzere çeşitli sivil toplum kuruluşları etrafında bir araya gelememekte, imar mevzuatına dair yapılan düzenlemelerde alternatif sunamamakta ve yönlendirici olamamaktadırlar.

Mesleki mevzuat hukuki bir zemine oturmakta olup proje onayı başta olmak üzere bütün imar işlemleri yasal düzenlemelerin paralelinde yürütölmektedir. Dolayısı ile mesleki alandaki problemlerin çözümü bir ölçüde yasal yapının içinde bulunmaktadır.

5.1.5. Cezai müeyyidelerin uygulanabilir olmaması:

İmar sistemine aykırı yapılaşmaların önlenmesi için yasal yaptırımlardan oluşturulan mekanizmanın sağlıklı çalışmadığı görölmektedir. Ülkemizdeki kaçak yapılaşma oranının son dererce yüksek olması bunun en açık göstergesi olarak kabul edilebilir. İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri yasaya aykırı imalatların yıkılmasını hükme bağlamış olmasına rağmen uygulamada bunun gerçekleşmediği görölmektedir.

Daha önceden cezalar arasında bir kademelenme bulunmamaktaydı ve belirli aralıklarda encümenin inisiyatifine göre çeşitli cezalar veriliyordu. Ancak 2009 da yapılan düzenlemelerle cezalar aykırılığın metrekaresine, binanın sınıfına göre yeniden düzenlenmiş ve daha objektif kriterlere dayandırılmış bulunmaktadır.

Diğer taraftan yapılaşmaya dair yasal süreçlerin uzun bir zaman alması ve sistemin sağlıklı çalışmaması kaçak yapılaşmayı teşvik etmektedir. Yüklenicilerin inşaatı belirli bir aşamaya getirdikten ve mülklerin satışını yaptıktan sonra, gerekli yasal sorumluluklarını tamamlamadan kaçıp gitmesi sonucu birçok vatandaş mağdur duruma düşmektedir.

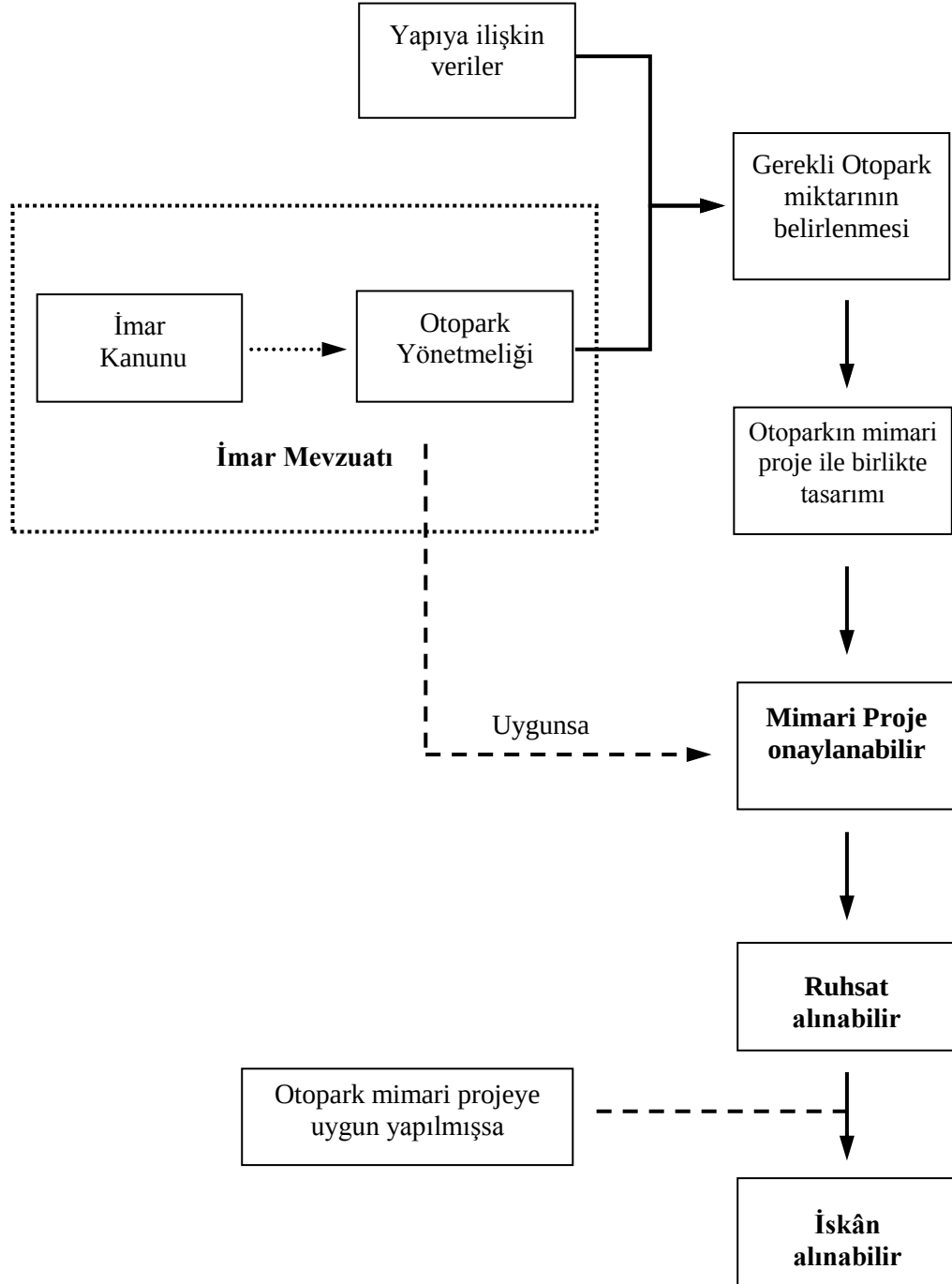
5.2. Kentsel Çevredeki Uygulamalarda Karşılaşılan Sorunlar

5.2.1. Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark sorunu

Günümüz de özel taşıt sahipliğinin artması sonucu kent merkezlerinde otopark ihtiyacı önemli bir sorun haline gelmiş bulunmaktadır. Otopark sorunu çözümlenmemiş bölgelerde; hem taşıt sahipleri araçları için park yeri bulmada sıkıntı yaşamakta, hem yol kenarına park edilen araçlar taşıt trafiğini ve yaya trafiğini olumsuz şekilde etkilemekte hem de son derece çirkin bir görüntü ortaya çıkmaktadır. Özellikle eski konut ve ticaret bölgelerinde anılan olumsuzluklar sıkça karşımıza çıkmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 37. maddesi uyarınca yapıların gerekli otopark ihtiyacı dikkate alınarak yapılması zorunlu hale getirilmiş, bu kapsamda 01.07.1993 tarihinde otopark yönetmeliği çıkartılmış ve söz konusu yönetmelikle otoparkların hangi kıstaslara göre yapılacağı kayıt altına alınmıştır. Ayrıca Otopark Yönetmeliği ile ilgili belediye meclislerine kendi uygulama esaslarını belirleyebilmeleri konusunda çeşitli yetkiler verilmiştir.

Yapılaşma süreçleri açısından otopark konusunu değerlendirildiğinde; mimari projede gerekli otopark tasarlanmadıkça Yapı Ruhsatı'nın, söz konusu otopark alanı yerinde yapılmadıkça da Yapı Kullanma İzni'nin verilmeyeceği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 37. maddesi uyarınca hükme bağlandığı görülmektedir.



Şekil 5.1. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında otopark yapımı

Otopark Yönetmeliği kapsamında otoparklara ilişkin bazı genel esaslar

Otopark Yönetmeliği'nin 3. maddesinde birim park alanı “bir aracın park etmesi için gerekli olan ve manevra alanları dahil toplam park alanı” olarak tanımlanmış, binek otolar için birim park alanının en az 20 m², kamyon ve otobüsler için ise en az 50 m² olacağı belirtilmiştir. 4. maddeye göre binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunlu tutulmuş, parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerlerinin yapılması hükmü getirilmiştir. Yine aynı maddeye göre otoparkların giriş-çıkış ve asansörlerine en yakın yerlerinde her 20 park yerinden birinin özürllüler için ayrılması zorunluluğu getirilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesince kabul edilen Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarındaki önemli bazı ilkeleri

Bina Otoparklarının Düzenlenme İlkeleri başlıklı 5. maddede; Bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yapılabileceği ancak bu durumda yan bahçe mesafesinin en az 3 metre olacağı, yan bahçede otopark olması halinde bu mesafenin en az 5 metre olması gerektiği; 7 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısımların otopark olarak düzenlenebileceği; sığınakların ek otopark olarak kullanılabileceği gibi hükümler bulunmaktadır.

Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması başlıklı 8. maddede;

Konutlarda;

Ortalama Daire Alanı 101 m ² ye kadar	2 daire için 1
Ortalama Daire Alanı 101-150 m ² ye kadar	1 daire için 1
Ortalama Daire Alanı 151-180 m ² ye kadar	2 daire için 3
Ortalama Daire Alanı 180 m ² den fazla	1 daire için 2

Ticari amaçlı binalar ve bürolar 40 m² inşaat alanı için 1, 1000 m² ve daha fazla inşaat alanlarına sahip toplu alışveriş merkezlerinde 25 m² inşaat alanı için 1 otopark yeri ayrılacağı belirtilmektedir.

İmar Kanunu 27 yıl, Otopark Yönetmeliği 17 yıl boyunca yürürlükte olmasına rağmen, bugün gelinen noktaya bakıldığında Ülke genelinde otopark sorunun çözümlenememiş olduğu görülmektedir. Son yıllarda yapılan yeni binalarda otopark konusunda hassasiyet gösteriliyor olsa bile eski yapılardaki sorunlar geçerliliğini hala korumaktadır.

5.2.2. Yangın Yönetmeliği kapsamında yangın önlemlerine ilişkin sorunlar

Bina yangınları beklenmedik anlarda ortaya çıkarak toplumsal yaşamda önemli can ve mal kayıplarına yol açabilmekte, sosyal hayatta ciddi travmaların oluşmasına neden olabilmektedir. Bu kadar önemli olan bina yangınlarının zararlarından korunabilmek için gerek yapı tasarımı aşamasında gerekse yapının inşası sürecinde belirli kriterlerin ve zorunlulukların getirilmesi, uygulamada da bunların denetlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda ülkemizde 19.12.2009 tarihli Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (BYKHY) yürürlükte olup, söz konusu düzenleme ile binalarda çıkabilecek yangınların ve oluşabilecek kayıpların en aza indirilmesi amaçlanmıştır.

Mevzuatlar açısından yangın güvenlik önlemlerine genel olarak bakıldığında; aktif ve pasif yangın güvenlik önlemleri olmak üzere ikiye ayrıldıkları görülür. Aktif ve pasif yangın güvenlik önlemleri yangın güvenliğinin bütünlüğünü oluşturmaktadır. Yapı kullanım şekline bağlı olarak, yapının mimari tasarımı, bina strüktürünün tayin edilmesi, yapı malzeme ve elemanlarının seçimi, pasif yangın güvenliği önlemlerinin temelini oluşturur. Yangın uyarı ve söndürme sistemlerini içeren önlemler ise aktif yangın güvenlik önlemlerini oluşturur [Gönüllüoğlu, 2008].

Tasarımcının projelendirme aşamasındaki görevi; pasif yangın güvenlik önlemlerini belirlemektir. Diğer disiplinlerin yangın güvenliğine yapacağı katkılarla bina yangına karşı dirençli bir yapıya kavuşturulabilir [Gönüllüoğlu, 2008].

Binanın pasif sistemlerinin iyi tasarlanması ile mekanik sistemlere olan ihtiyaç çok azalacak, hem binanın maliyeti düşecek hem de yangın güvenliği daha iyi sağlanmış olacaktır. Fakat, bunu her zaman sağlamak mümkün değildir. Mimar genellikle binanın kullanım alanını artırmak ister. Mal sahibinin isteklerine yanıt aranırken yangın güvenliği ihmal edilmektedir [Kılıç ve Beceren, 1999].

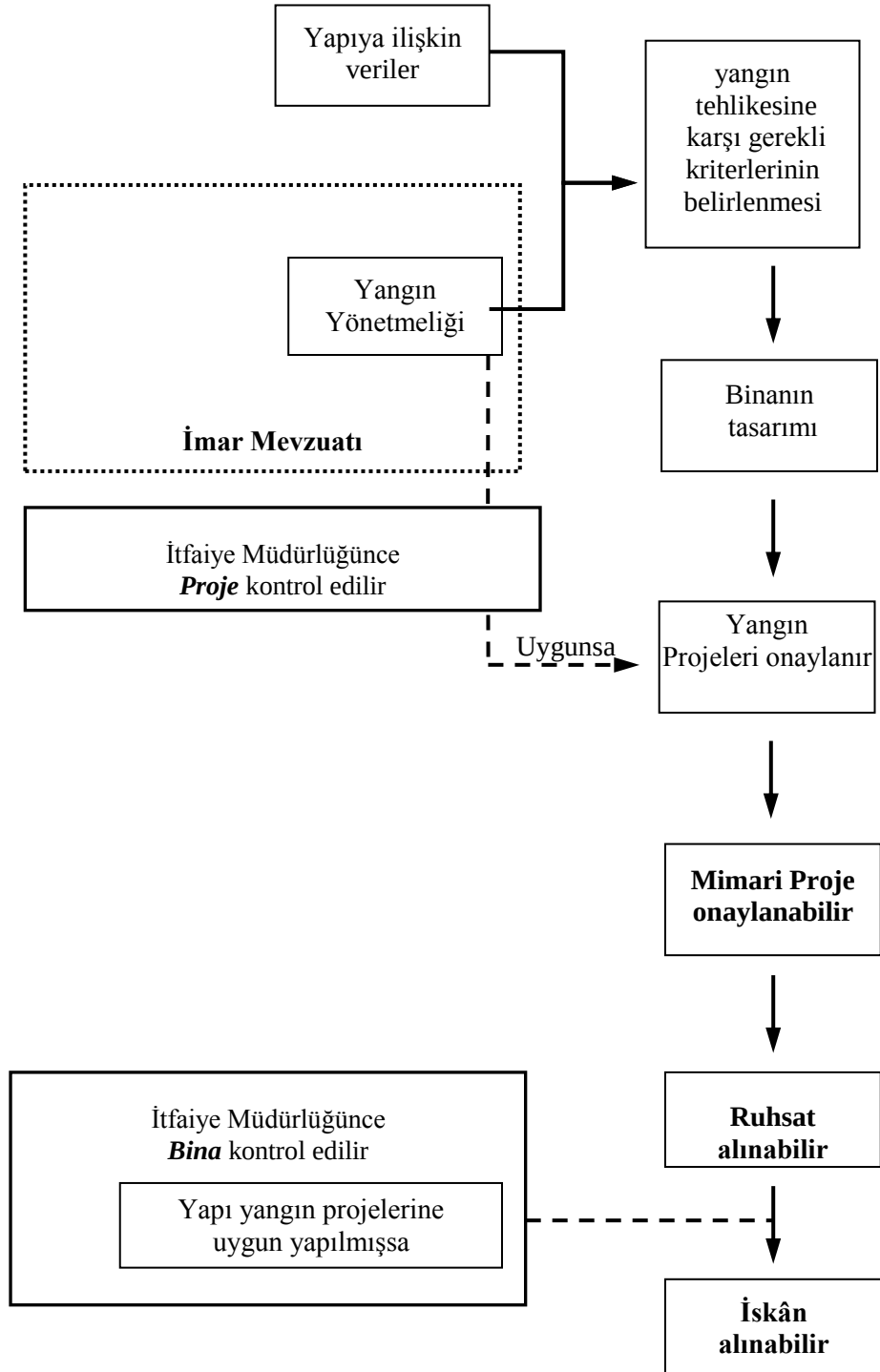
Yangın yönetmeliğinin önemli bazı hükümleri:

Yangın güvenliğinin sağlanabilmesi için binaların aşağıdaki genel kriterler dahilinde inşa edilmesi gerekmektedir. (20. Madde)

- a) Binaların yük taşıma kapasitesi belirli bir süre için korunmalı
- b) Yangının ve dumanın binanın bölümleri içerisinde genişlemesi ve yayılması sınırlandırılmalı
- c) Yangının civarındaki binalara sıçraması sınırlandırılmalı
- ç) Kullanıcıların binayı terk etmesine veya diğer yollarla kurtarılmasına imkân vermeli
- d) İtfaiye ve kurtarma ekiplerinin emniyeti göz önüne alınmalı

İmar Planlarında yangın havuzları, su ikmal noktaları gibi yerler ayrılmalı (21. Md), itfaiye araçlarının her binaya ulaşabileceği şekilde yollar düzenlenmelidir (22. Md).

Binalarda yangın algılama, yangın söndürme ve yangın tahliye projeleri hazırlanır. Projeler; ilgili belediye itfaiye birimlerinin uygun görüşü alındıktan sonra, ruhsat vermeye yetkili merciler tarafından onaylanarak uygulanır (6. Md).



Şekil 5.2. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında yangın önlemlerinin değerlendirilmesi

Alanı 5000 m²'den az olan tek katlı yapılar hariç olmak üzere, diğer çelik yapılarda, çelik yangına dayanıklı malzemelerle yalıtılmalıdır (23. Md.). Bitişik nizam binalar arasına yangına 90 dakika dayanıklı yangın duvarı yapılmalı (25. Md.), bütün döşemeler yangın duvarı niteliğinde olmalıdır (26. Md.) ayrıca çatıların taşıyıcı sistemleri de yangına dayanıklı malzemelerden yapılmalıdır (28. Md.).

Kaçış Yolları; bir yapının herhangi bir noktasından yer seviyesindeki caddeye kadar olan devamlı ve engellenmemiş yolun tamamıdır (31. Md.). Yapıların kaçış uzaklığı yapı sınıflarına, tek çift yönlü olmasına ve yağmurlama sisteminin bulunup bulunmamasına göre ayrı ayrı belirtilmiştir (32. Md.). Buna göre apartmanlarda tek yönlü kaçışta yağmurlama sistemi yoksa kaçış uzaklığı en fazla 15 metre, varsa 30 metre olabilmektedir. Bütün yapılarda, aksi belirtilmedikçe, en az 2 çıkış tesis edilmesi ve çıkışların korunmuş olması gerekmektedir (39 Md.). Kaçış yolları ve merdivenler yan yana yapılamamalıdır (40. Md.).

Kaçış merdivenlerinde baş kurtarma yüksekliği en az 210 cm ve sahanlıklar arası kot farkı en çok 300 cm olmalıdır (41. Md.). Dış kaçış merdivenleri iç kaçış merdiveni olarak kullanılabilir ancak bina yüksekliği 21.50 metreyi aşmamalı ve merdivenin herhangi bir bölümüne 3 m den yakın yerde kapı ve pencere gibi duvar boşluğu bulunamamalıdır (42. Md.).

Bodrum kat dahil 4 katı geçmeyen konutlarda ve tek kullanıma hizmet veren binalarda kaçışlar kaçış mesafesi aranmaksızın normal merdivenle sağlanabilir.

- a) Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdiven kaçış yolu olarak kullanılabilir, ikinci çıkış gerekmez.
- b) Yapı yüksekliği 21.50 m ile 30.50 m arasında olan konutlarda, en az 2 merdiven düzenlenmeli, merdivenlerden en az birisinin korunumlu olmalıdır.
- c) Yapı yüksekliği 30.50 m ile 51.50 m arasında olan konutlarda, birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu ve en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılmalıdır.

ç) Yapı yüksekliği 51.50 m'den yüksek olan konutlarda, birbirlerine alternatif ve yangın güvenlik holü olan ve basınçlandırılan en az 2 kaçış merdiveni yapılmalıdır.

Konut yapılarının farklı amaçla kullanılan bodrum katlarında, ortak kullanılan kaçış merdivenlerinin önüne yangın güvenlik holü düzenlenmesi gerekir (48. Md.). Aynı kuyu içinde 3 den fazla asansör kabini düzenlenmemeli, asansör kapısı yangın merdiveni yuvasına açılmamalıdır (62. Md.).

Ayrıca yönetmelikte belirtilen şartlar doğrultusunda yangın algılama, yangın uyarı, yangın söndürme sistemleri, yangın su depoları, acil durum asansörleri, yangın dolapları, hidrant sistemi, itfaiye su verme bağlantısı gibi sistemler yapılmalıdır.

Yürürlükte olan Yangın Yönetmeliği'nde daha önceden ruhsat alınarak yapımı devam eden veya tamamlanmış binalara yönelik düzenlenmiş, biraz daha yumuşatılmış özel hükümler bulunmaktadır. Ancak yapımı devam eden ya da tamamlanmış mevcut yapılarda yapılacak tadilatlar hem mimari açıdan yapıyı zorlayacağından, artı olarak yüksek bir maliyet getireceğinden ve ayrı ayrı bütün maliklerin rızasının alınmasını gerektirdiğinden pratikte uygulanması son derece zor bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer taraftan Yangın Yönetmeliği'ne uyulmamasından doğacak bütün zararlardan dolayı binayı tasarlayan mimar, yapı sahibi, yapı müteahhidi, belediye yetkilileri, bina yönetimi sorumlu tutularak ağır yaptırımlar getirilmiştir.

Ayrıca Ülkemizde son derece yüksek sayıda bulunan ruhsatsız ve iskansız kaçak yapılara ilişkin Yangın Yönetmeliğinde bir düzenleme görülmemektedir. Bu yapılarda yukarıda bahsedilen pratik zorluklar daha fazla gözlenmekte çoğu zamanda istenilen hususların sağlanması imkansız hale gelmektedir.

5.2.3. Sığınak Yönetmeliği'ne kapsamında sığınaklara ilişkin sorunlar

Sığınaklar savaş zamanlarında sivil halkın korunması ve savaşlardaki can kaybının en aza indirilmesi amacıyla yapılan yapılar olup sığınak yapımı için barış

zamanlarında gerekli çabanın harcanması gerekmektedir. Kentsel gelişme paralel olarak sığınakların yapımı sağlanmalı ve devlet tarafından denetimi yapılmalıdır. Bu kapsamda ülkemizde 25.08.1988 tarihli Sığınak Yönetmeliği yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Anılan yönetmeliğin 4. maddesinde sığınaklar “Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak maksadıyla inşa edilen korunma yerleridir.” şeklinde tanımlanmıştır.

Sığınak Yönetmeliği kapsamında sığınaklara ilişkin bazı genel esaslar

Kullanacaklara göre sığınak çeşitleri (Md 5);

- a) *Özel sığınaklar:* Evlerde, resmi ve özel idare, fabrika ve müesseselerin bodrumlarında veya bahçelerinde yapılır. Buralarda oturan aile, memur ve işçilerin korunmasını sağlamak amacıyla yapılan yapılardır.
- b) *Genel sığınaklar:* Nüfus ve trafik yoğunluğunun fazla olduğu yerlerde dışarıda bulunan halkın korunmasını sağlamak amacıyla yapılan yapılardır.

Serpinti Sığınaklarının Özellikleri ve Yapılışları (Md 7);

- a) *Büyüklik:* Kişi başına en az 1 m² lik yer ayrılır. Kişi adedi inşaat alanının 20 sayısına bölünmesi suretiyle bulunur. İç yüksekliği (2.40) m.den aşağı olamaz.
- b) *Duvar Kalınlığı:* 60 cm. beton, 75 cm. tuğla veya taş ya da 90 cm. sıkıştırılmış topraktan olmalıdır.
- c) *Giriş Yeri:* Sığınağın girişi demir kapılı ve en az bir adet dik açılı dönüşlü olmalıdır.
- d) *Havalandırma:* Sığınağın çeşidi ne olursa olsun hem mekanik ve hem de tabii havalandırma ile yeterli olmalıdır. Havalandırma sistemi klima cihazı, menfezler veya yapı perdesi ile sağlanmalıdır. Radyoaktif tozların sığınak içine girmesini önleyici hava filtresi, hava borusuna konulmalıdır.

e) *Hijyen Tedbirleri:* Çöplerin ve insan pisliklerinin kolayca atılmasını sağlayıcı özellikte olmalı, mümkünse kanalizasyona bağlanmalı ve alafranga hela kullanılmalıdır.

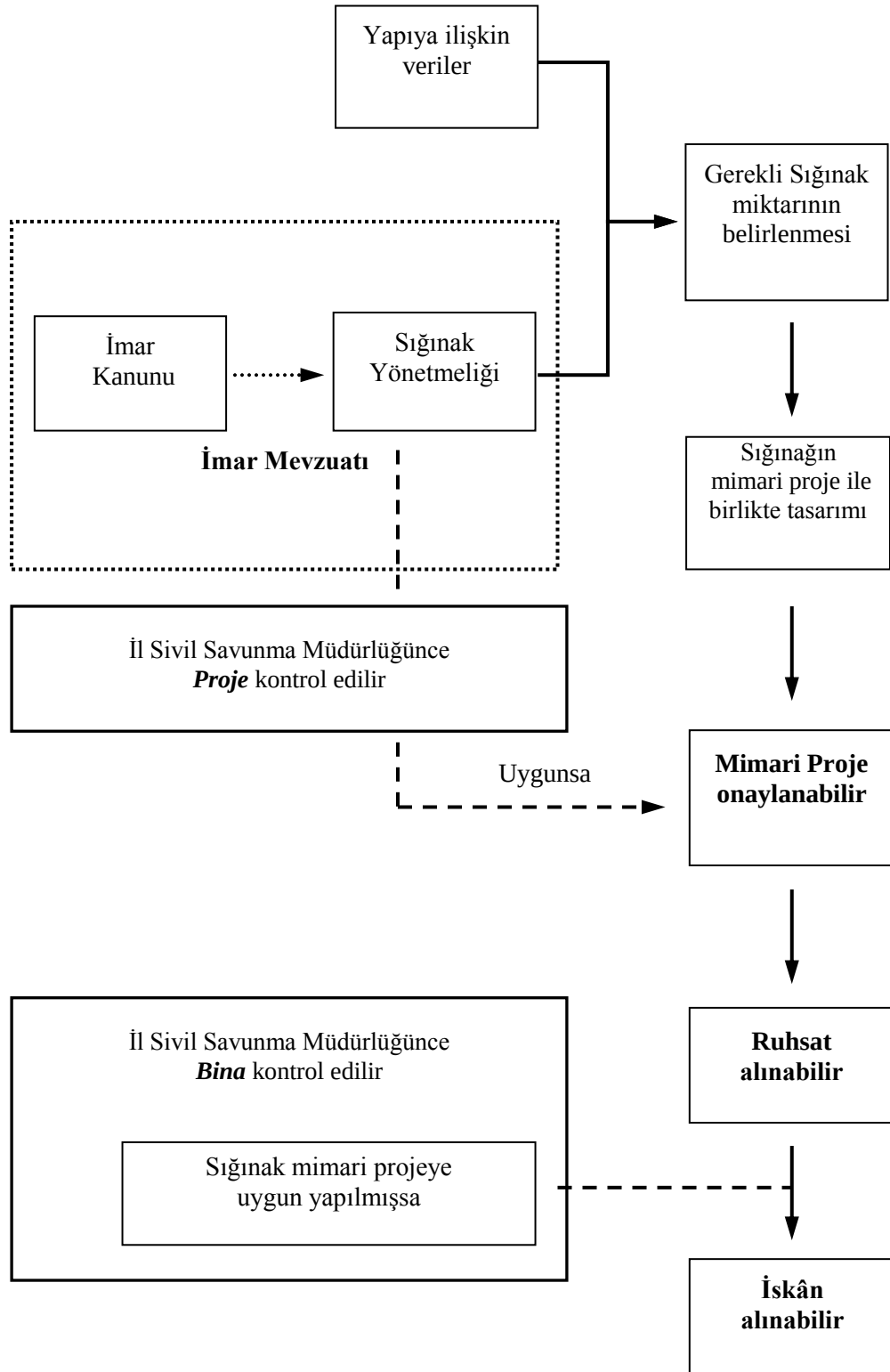
Serpinti Sığınaklarının Yapılacakları Yer, Tesis ve Yapılar (Md 8)

Serpinti sığınakları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında imar planı bulunan ve bulunmayan alanlardaki binalarda yapılır. Ancak; 8 daireden az bağımsız bölümü olan konutlarda, İnşaat alanı 800 m² den az olan konut ve işyeri olarak kullanılan yapılarda sığınak yapma zorunluluğu aranmaz.

Sığınakların yapımı zorunlu bulunan bina ve tesislere gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça yapı izni, sığınak tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez (Md 14).

Sığınaklar savaş felaketlerinin yaşandığı dönemlerde kritik öneme sahip olmasına rağmen sükunet dönemlerinde sığınakların önemi yeterince anlaşılamamakta ve yapımı için gerekli hassasiyet gösterilmemektedir. Sığınaklar yapılmış olmak için yapılmakta olup sığınaklarda kimyasal, biyolojik ve nükleer etkiler için gerekli donanımın bulunmadığı gözlemlenmektedir. Ayrıca Sığınaklarda kullanım değişikliği yapılması da oldukça sık karşılaşılan bir durumdur. Dükkân, depo, konut, kapıcı dairesi gibi amaçlarla kullanılan sığınaklar ihtiyaç zamanında sağlıklı olarak işlevini yerine getiremeyebilir.

Yeni yapılan binalarda iyi kötü sığınak yapılmakta ancak eski binaların sığınak sorunu gündeme gelmemektedir. Yönetmeliğin 17. Maddesi eski yapılarda sığınak için gerekli tadilatın yapılması gerektiğini belirtmesine rağmen uygulamada herhangi bir çalışma yapılmamaktadır. Ayrıca mevcut sığınak yönetmeliği ile ruhsatsız kaçak yapılara ilişkin bir düzenleme de gözlemlenmemektedir.



Şekil 5.3. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında sığınak yapımı

5.2.4.Enerji Verimliliği Kanunu kapsamında konutlarda ısınma sorunu

Dünyada nüfusun hızla artması ve teknolojinin süratli gelişmesi enerji ihtiyacının artmasına buna paralel olarak da enerji maliyetinin yükselmesine neden olmuştur. Diğer taraftan ağırlıklı olarak fosil yakıtlardan oluşan enerji kaynaklarımız kullanıldıkça çevreye zarar vermekte bu durum enerjinin verimli kullanılmasını kaçınılmaz hale getirmektedir. Ülkemizde enerjinin büyük bir kısmının binaların ısıtılması amacı ile kullanılmaktadır. Gerek binaların ısı konforunun sağlanması, gerekse kısıtlı olan Ülkemiz kaynaklarının etkin kullanılması için enerjinin verimli kullanılması ve gerekli önlemlerin alınması son derece önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu kapsamda 18.04.2007 tarihinde Enerji Verimliliği Kanunu, ardından 14.08.2008 tarihinde Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılması Yönetmeliği ve daha sonra da 05.12.2008 tarihinde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve yürürlüğe girmiştir.

Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılması Yönetmeliği

Söz konusu yönetmelik ile uygulamada getirilen yenilikler genel olarak şunlardır;

- Merkezî ısıtma sistemlerinin işletme giderleri ve ısının ve sıhhi sıcak suyun bağımsız bölümlerce kullanım giderlerinin paylaşılması
- Isıtma ve sıhhi sıcak su tüketimlerini ölçmek için mahallerin ölçüm cihazları ile donatılması
- Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri, ısı veya sıhhi sıcak suya ilişkin tüketimleri aylık veya belirli dönemlerde ölçülmesi ve gider paylaşım belgelerinin düzenlenmesi
- Tüketilen enerjiyi sınırlandırabilmek için merkezî ısıtma sistemi kullanılan binalarda TS EN 215'e uygun termostatik radyatör vana kullanımı.

- Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanması [Acuner ve ark., 2001].

Isı Giderleri Paylaşım Yönetmeliği çıkmadan önce merkezi ısıtma sistemlerinde gider paylaşımı kullanım alanına göre yapıldı. Dolayısıyla kat maliklerinin harcamış oldukları enerji rasyonel olarak dikkate alınmamış oluyordu, bu düzenleme kullanılan enerji miktarlarına göre gerçekçi bir paylaşım öngörmektedir. Merkezi sistemli binalarda daha önceden mekanlar kullanılsa da kullanılsa da aynı şekilde ısıtılıyordu, ancak bu düzenleme ile kullanılmayan mekanlar 15 °C ye kadar düşürülebilmekte dolayısıyla enerji daha verimli kullanılabilir. Diğer taraftan sıcaklığın tamamen düşmesine de müsaade edilmeyerek komşu bağımsız bölümlerin aşırı ısı kaybına uğraması engellenmiş olmaktadır.

Bu düzenleme ile enerjinin tüketim miktarının ölçülebilmesi için ısı ölçerlerin veya ısı sayaçlarının kullanımı zorunlu hale gelmiştir. Isı ölçerler radyatör ve benzeri ısı cihazlarının üzerine takılmakta olup harcanan enerjinin miktarını tespit etmekte kullanılmaktadır. Merkezi ısıtma sistemi bulunan mevcut binalarda ısı ölçerlerin basit bir dönüşümle kullanılması mümkün olabilmektedir. Isı sayaçları ise ısı hattı üzerinden geçen enerji miktarını hesaplamakta kullanılmaktadır. Sistemle birlikte ölçümlerin ve denetimlerin sağlıklı yapılabilmesi için enerji yöneticisi ve yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri gündeme gelmektedir.

Konutlarda bireysel ve merkezi ısıtma sistemlerinin değerlendirilmesi:

- Bireysel ısınma sistemlerinde her bağımsız bölüm için bir kombi gerektiğinden ilk yatırım maliyeti fazla olmasına rağmen merkezi ısınma sistemlerinde bütün sistem için tek bir kazan yeterli olup ilk yatırım maliyeti daha azdır.
- Merkezi ısıtma sistemin sorunlarından kaçınan kullanıcıların daha çok tercih ettiği bireysel ısınma sistemlerinde bağımsız bölümün veya mekanların sıcaklık değeri birbirinden farklı olarak ayarlanabilmekte ve az kullanılan yada hiç kullanılmayan mekanlardan dolayı daha az yakıt harcaması yapılabilmektedir.

- Bireysel ısıtma sistemlerinde ısıtılmayan komşu bağımsız bölümler ısı kaybına yol açmakta ve daha fazla enerji harcanmasına sebep olmakta iken merkezi ısıtma sistemlerinde ise binanın tamamı ısıtıldığından dolayı komşu bağımsız bölümler ısı kaybına yol açmamaktadır. Ayrıca bu bireyselleşmeyle yakıt giderlerinin azaltılması için konfordan vazgeçilmekte daha düşük sıcaklıklarda ısınmaya razı olunmaktadır [Özsoy, 2009].

- Genel olarak küçük ve evi sürekli kullanmayan ailelerin bireysel ısınma sistemini tercih ettiği ancak daha kalabalık ve sürekli evi kullanan ailelerin ise merkezi sistemli konutları tercih ettiği gözlemlenmektedir.

Artıları ve eksileri bulunan iki sistemde ülkemizde yaygın olarak kullanılmakta, kullanıcılar kendilerine en uygun sistemi düşünerek konut tercihlerini yapmaktadırlar. Merkezi ısıtma sistemi sorunlarından kaçınılması ve doğalgaz kullanımının yaygınlaşması ile bireysel ısınma sistemleri oldukça yaygınlaşmış, ancak yinede ısınma sorunları tamamen çözümlenememiştir.

Oldukça yeni yürürlüğe giren “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik” ile iki sisteminde artılarını bir arada bulunduran bir yaklaşım ortaya konulmakta, ısı ölçerlerin kullanımını zorunlu hale getirilmektedir.

Isı paylaşım sisteminde bağımsız her birim için ayrı bir ısı sayacı kullanılmakta, bu sayaçtan alınan veri yardımıyla harcanan enerji hesaplanmakta ve yakıt paylaşımı bu hesap üzerinden yapılmaktadır. Bu sistemle bağımsız ısı kullanımı sağlanmakta, 15 derecenin altına düşmemek kaydıyla aynı apartmanda farklı sıcaklık bölgeleri kişilerin kendi isteği ile istedikleri zamanlarda oluşturulabilmekte ve ısıtma sistemi memnuniyeti artmaktadır. Isı sayacı kullanımı ile tüketim alışkanlıkları değişmekte kullanıcılar dairelerinde ısı kaybını azaltacak önlemleri (cam fitillerini yenilemek, çok ısınınca cam açmak yerine radyatör vanasını kısmak, giyim alışkanlıklarında küçük değişiklik yapmak vs) almakta ve tasarruf sağlanabilmektedir [Özsoy, 2009].

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği (BEPY) değerlendirmesi

Daha önceden yürürlükte olan Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği sadece ısı yalıtımına ilişkin düzenlemeler içermekteyken şuan yürürlükte olan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ile mevcut düzenlemeler daha da geliştirilmiş, binalarda kullanılan bütün enerji kaynaklarına ilişkin düzenlemeler getirilmiştir.

BEPY kapsamında binalarda enerji verimliliğinin sağlanabilmesi için dikkat edilmesi gereken hususlar ve bazı önemli yenilikler;

- Mimari tasarım esnasında; güneş, nem, rüzgar etkisi dikkate alınarak istenmeyen ısı kazanç ve kayıpları engellenmeli, yaşam alanları güneş ısı ve ışığı ile doğal havalandırmadan optimum faydalanacak şekilde yerleştirilmeli, ısı köprüsü oluşturmayacak şekilde ısı yalıtımının sürekliliği sağlanmalı, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanım imkanları araştırılmalıdır.

- TS825 standartlarına uygun olarak ısı yalıtım projesi hazırlanmalı, mekanik tesisatı oluşturan kanallar vb. unsurların yalıtımı yapılmalı, ısıtma, soğutma, havalandırma, iklimlendirme, sıcak su, aydınlatma sistemleri ilgili standartlara uyulmalı ve enerji ekonomisine uygun tasarımlar yapılmalıdır.

- 1000 metrekare üzerinde kullanım alanına sahip binalar için; asgari olarak binanın enerji ihtiyacını, enerji tüketim sınıfını, yalıtım özelliklerini, ısıtma - soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmelidir. Binanın ve yapı kullanma izin belgesinin ayrılmaz bir parçası olan enerji kimlik belgesi bina girişine asılmalı, bağımsız bölümlerin alınıp satılmasında veya kiralanmasında bir nüshası da alıcıya verilmelidir.

- Enerji kimlik belgesi düzenlemeye yetkili kuruluşlarca hazırlanan ve ilgili idare tarafından onaylanan belgeler 10 yıl geçerli olup hazırlayan kuruluşlarca periyodik olarak binaların denetlenmesi gerekmektedir.

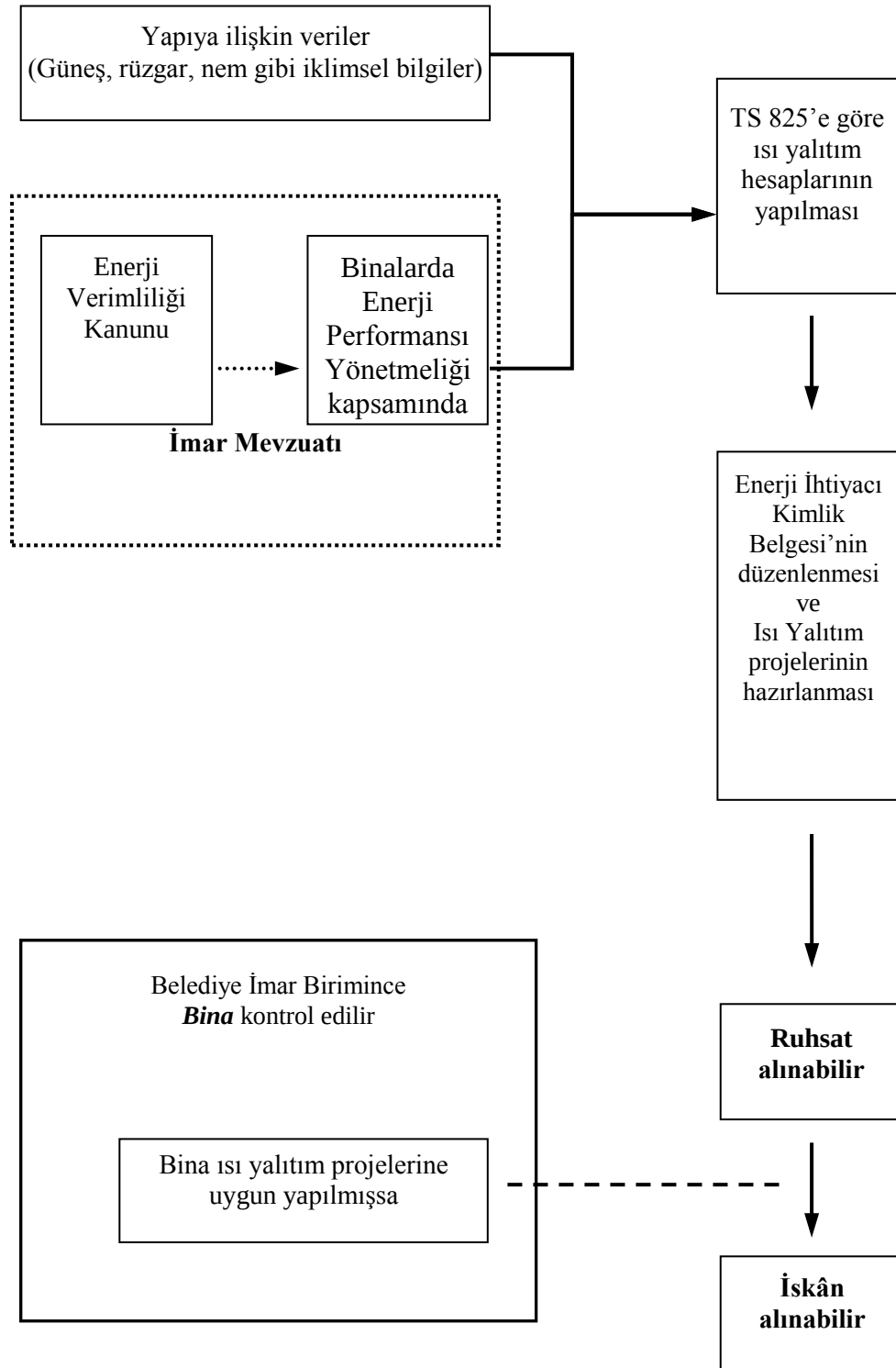
- Yeni yapılacak binaların toplam kullanım alanı 1000 metrekareyi aşması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılmalıdır. Merkezi ısıtma sistemine sahip binalarda ısınma maliyetinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılmalıdır. 5000 metrekarenin üzerindeki binalarda ısıtma, soğutma, havalandırma ve aydınlatma için, bilgisayar kontrollü bina otomasyon sistemi kurulmalıdır.

Binaların ısıtılması amacıyla birim hacim başına Türkiye’de Avrupa Birliği’ne göre 2-3 kat daha fazla ısı enerjisi harcandığı bilindiğinden, ülkemizde günümüze kadar gerçekleştirilen yasal düzenlemelerde öncelik, ısıtma sistemlerine ve yalıtıma verilmektedir [Acuner ve ark., 2001].

2000 yılından beri yalıtım ile ilgili çeşitli yasal düzenlemelere sahip olmamıza rağmen Makine Mühendisleri Odası 2008 tarihli Enerji Verimliliği Raporuna göre ülkemizde mevcut yapı stokumuzun ancak %5 inde etkin ısı tasarrufu önlemlerinin alınabildiği görülmektedir.

Buradan yasal olarak getirilen zorunlulukların gerektiği gibi uygulamaya yansımadağı, ticari kaygılarla yapılan inşa faaliyetlerinde yatırımcıların yapıya ek maliyet getirecek, gözle görünmeyen harcama kalemlerinden kesinti yaptıkları sonucu çıkmaktadır.

Yine Makine Mühendisleri Odası’nın anılan raporuna göre Ankara şartlarında yalıtımsız bir binada ısınma maliyeti 1600 lira iken mevcut yasal düzenlemeler doğrultusunda yalıtım yapılması halinde bu maliyet 450 liraya kadar düşmektedir. %70 oranındaki bu kazanç sadece bina maliyetinin % 5 – 10 artması sonucu elde edilmiş olmaktadır ki enerji bağımlısı olan ülkemizde binaların enerji tasarrufu için ne kadar büyük potansiyel olduğu anlaşılmaktadır. Yasal düzenlemelerin olması enerji tasarrufuna yönelik uygulamaların yapıldığı anlamına gelmemekte dolayısıyla hem sınırlı olan enerji kaynaklarımız tükenmekte, hem fazla enerji kullanımından dolayı daha çok çevresel ve ekolojik problemlerle karşı karşıya kalınmakta, hem de ülke ekonomisi enerji israfı yüzünden büyük kayıplara uğramaktadır.



Şekil 5.4. Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği

5.2.5. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında konut ve ticaret birlikteliğine İlişkin sorunlar

23.06.1965 tarihinde yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile bir yapının ayrı ayrı kullanmaya elverişli olan bölümlerinin üzerinde müstakil mülkiyet kurulabilmesi mümkün hale gelmiştir. Ana yapının birbirinden ayrılmış tavan duvar döşeme gibi yapı elemanlarının hemen ardında başka bir malikin olmasını mümkün kılan KMK'nu ile daha yoğun bir yapılaşma düzeni ortaya çıkmaktadır. Bu durum kat maliklerinin birbirlerine karşı daha özel düzenlemeler çerçevesinde sorumlu olmalarını gerektirmiştir.

1950 li yıllardan sonra kentsel nüfusun hızlı şekilde artması beraberinde barınma sorununu getirmiş ve apartman tipi yapılaşmalar hızla artmıştır. Önceleri mülkiyeti tek şahıslara ait olan apartmanlar ayrı ayrı şahıslara kiraya verilirken KMK'nun yürürlüğe girmesiyle apartmanlarda farklı bağımsız bölümlerde farklı şahısların malik olabilmesi mümkün hale gelmiştir. Hatta öyle ki KMK ile ana yapı üzerinde ticaret gibi farklı kullanımların önü açılmıştır.

Toplumsal hayatın bir parçası olan ticaret çok eski dönemlerden günümüze kadar kentsel yaşamı biçimlendiren önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. KMK ile apartman tipi konut yerleşimlerinin ağırlıklı olarak görüldüğü ülkemiz mevcut imar düzeninde, genellikle yaya dolaşımı yoğun olan ve merkezi konumda bulunan apartmanların zemin katlarının ticari kullanıma ayrıldığı görülmektedir.

Birbirinden oldukça farklı işlevi olan konut ve ticaret birimlerinin iç içe olması beraberinde bir takım problemleri de getirmektedir. Ticaretle birlikte yaya ve araç sirkülasyonu artmakta, oluşan yoğunluk neticesi gürültü gibi çeşitli olumsuzluklar ortaya çıkmakta ve konuttaki yaşam konforu düşmektedir. Ticari ünitelerde bulunan çeşitli depolar, kullanılmayan odalar v.b. mekânlar nemli ve rutubetli olabilmekte dolayısıyla ortaya çıkan kötü kokular ya da böceklenme gibi sorunlar konut yaşam standardını düşürmektedir. Diğer taraftan ticarethane işletmecilerinin apartmanda yaşayanlar gibi apartman sorunlarına karşı duyarlılık gösteremedikleri, ortak

alanlarla ilgili konularda ya da ısınma gibi problemlerde katılım sağlayamadıkları gözlemlenmektedir.

Gerek ticari rant, gerekse yukarıda bahsedilen fonksiyon uyumsuzluğu sebebiyle işlevsel farklılıklar zamanla kendilerini soyutlamakta ve kullanımlar birbirinden ayrılmaktadır. Bu yüzden çok işlek cadde ve sokaklardaki konut yerleşimlerinin zaman içinde ticaret kullanımına dönüşmesi kaçınılmaz olmaktadır.

5.2.6 Kaçak yapılaşma ve imar afları

İmar mevzuatına aykırı, illegal yapılaşmalar kaçak yapı olarak değerlendirilmektedir. Plansız ve ruhsatsız bir yapı kaçak yapı olduğu gibi ruhsatlı ancak ruhsata aykırı yapılarda kaçak yapı kapsamına girmektedir. Hatta ruhsata uygun yapılarak iskan almış bir yapı daha sonra yapılan değişiklikler sonucu kaçak yapı duruma düşebilmektedir. Dolayısıyla kaçak yapı kavramı oldukça farklı durumları kapsayabilmektedir.

Ülkemizde kapsamlı bütüncül bir kentleşme politikasının ortaya konulamaması, yerel yönetimlerin etkisiz kalması, gerekli toplumsal bilincin oluşmaması, af yasaları ile kaçak yapı yapanların ödüllendirilmesi gibi nedenler kaçak yapılaşmanın sebepleri arasında sayılabilir.

Kaçak yapılaşmanın önlenmesinde yerel yönetimlere büyük sorumluluklar düşmesine rağmen gerek siyasi nedenlerden, gerekse yerel yönetimlerin alt yapı yetersizliklerinden dolayı yasa dışı kaçak yapılarla gerekli mücadele yapılamamaktadır. Belediye başkanlarının seçimlere yönelik kaygıları, belediyelerin teknik ve kurumsal olarak gerekli yapıya sahip bulunmaları bu mücadelede yerel yönetimlerin etkisiz kalmasına yol açmaktadır.

Diğer taraftan imar mevzuatımızın bütün yasalar ile bir bütünlük içinde ve daha uygulanabilir bir şekilde yeniden ele alınması gerekmektedir. On milyon nüfuslu bir belediye ile on bin nüfuslu bir belediyenin ya da küçük bir yapı ile büyük bir yapının

aynı mekanizmalar kapsamında düşünülmesi kendi içinde çelişkiler üretmektedir. İmarla ilgili alanda düzenleme yapan farklı farklı onlarca kanun ve yönetmelik bulunması bürokrasiyi artırmakta, yasal olarak bir yapının yapımını güçleştirmekte, dolayısıyla kaçak yapılaşmanın önü açılmaktadır.

Ülkemiz kaçak yapı oranının % 60 seviyelerinde olması bizlere İmar Kanunumuzun sağlıklı çalışmadığını göstermektedir. İmar Kanunu'nun 32. maddesi ruhsatsız başlanan ya da ruhsat ve eklerine aykırı inşaatların mühürlenerek durdurulmasını, 1 ay içinde aykırılığın giderilmemesi halinde ise yapının yıkılmasını hükme bağlamış olmasına rağmen bunun artık uygulanamaz olduğu görülmektedir.

Yine İmar Kanunu'nun 31. maddesi İskân Belgesi'nin alındığı gün inşaatın tamamlandığını kabul etmekte, İskân alamayan yapıların elektrik, su, kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinden faydalanamayacağını hükme bağlamaktadır. Kaçak yapılaşmanın son derece yüksek olduğu bir ortamda söz konusu maddenin uygulanması da uygulanmaması da kendi içinde çeşitli problemleri ortaya çıkarmaktadır. Bir anlamda yasa dışı yapılaşmanın önlenmesinin amaçlandığı böyle bir yaklaşımla sorunlar görmezlikten gelinmekte, bir şekilde kaçak yapılarda oturmak zorunda olan halk kesimi yok kabul edilmektedir.

Yapılaşmaya ilişkin süreçler kapsamında kaçak yapılaşmalar genel olarak aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Plansız alanda yapılan ruhsatsız tamamen kaçak gecekondulu vb yapılar
- Planlı alanda yapılan ancak plana aykırı ruhsatsız yapılar
- Planlı alanda plana uygun yapılan ancak ruhsatsız yapılar
- Planlı alanda ruhsatlı ancak ruhsat eklerine aykırı olup iskân alamayan yapılar
- İskanlı ancak daha sonra yapılan tadilatlarla ruhsata aykırı duruma düşen yapılar

İmar Afları

Ülkemizde 1950 sonrası sanayileşmenin artması, kırsaldan büyük kentlere doğru yaşanan göçün ve hızlı nüfus artışının etkisiyle kentlerimizdeki mevcut konut stoku yetersiz kalmış, yapılaşmaya ilişkin mevcut yasalar ve kamu otoritesi konut sorununa çözüm getirememiş, bunun sonucu olarak da gecekondular olarak tabir edilen yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Gecekondular ağırlıklı olarak hazine arazisi üzerinde bulunan, altyapısı olmayan, yaşam standardı son derece düşük, genelde planı bulunmayan alanlarda projersiz olarak yapılan imar mevzuatına tamamen aykırı yapılar olarak tanımlanabilir.

Geçen yarım yüzyıllık zamanda; siyasi otoriteler gecekondular sorununa popülist olarak yaklaşmış, yasa dışı yapılaşmalar affedilmiş, ancak gecekondular sorunu azalmamış artarak devam etmiştir. Gecekondular geleceğe dönük bir yatırım ve rant aracı olarak görülmüş, kamu arazisini gasp ederek kaçak yapı yapanlar bir anlamda ödüllendirilmiş dolayısıyla toplumsal adalet duygusu zedelenmiştir.

İmar afları ile birbirine tamamen zıt iki başlı bir yasal zemin oluşmuş ve aflar imar mevzuatının ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. İlk olarak 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasadaki günümüze dek 10'un üzerinde af yasası çıkarılmış olup son olarak da 1984 yılında 2981, 3290 ve 3366 sayılı yasalar çıkarılmış bulunmaktadır.

Çıkarılan af yasaları ile kaçak yapılaşma alanlarının yasallaştırılarak söz konusu bölgelere imar düzeninin getirilmesi hedeflenmiş bununla birlikte planlama disiplini yasa dışılığı yasallaştırma anlayışına indirgenmiştir. Kaçak yapı sahipleri ise plana kişisel çıkarları açısından bakmış buda af yasalarının ranta dayalı vahim bir imar düzeni oluşmasını sağlamıştır.

İmar afları ile yataydaki kaçak gecekondulaşmanın bu sefer apartmanlaşma şekline dönüştüğü gözlenmektedir. Belki yasal bir yapı düzeni ortaya konulabilmiş ancak kaliteli ve konforlu mekânların oluşturulması mümkün olamamıştır. Neticede imar afları ile kısa vadeli çözümlerle konut sorunu aşılmaya çalışılmış, ancak bunun

sonucu olarak arazi yağmacılığı artmış, toplumsal adalet duygusuna aykırı iki başlı bir yapı ortaya çıkmış, uygulamada da hem şehircilik hem de mimarlık açısından başarılı sonuçlar ortaya çıkmamıştır.

5.2.7. İskân alamayan binalar

İmar Kanunu'nun 31. maddesi ile İnşaatın bitme günü İskân Belgesi'nin alındığı gün olarak kabul edilmekte ve iskân alamayan binaların elektrik, su, kanalizasyon vb altyapı hizmetlerden faydalanamayacağı belirtilmektedir. Diğer taraftan Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesi ise iskânsız yapılara elektrik, su, telefon bağlantısı yapılmasına müsaade edenler hakkında beş yıla kadar hapis cezası verilebileceği hükme bağlanmıştır. Buradan iskânsız olarak bir binanın kullanımı karşısında yasal olarak son derece ağır yaptırımlar getirildiği görülmektedir. Ancak Ülkemizde iskânsız bina kullanımının son derece yüksek olması mevcut yasal düzenlemeler ile tezat bir durum oluşturmakta ayrıca inşa faaliyeti tamamlanarak kullanılan binalara alt yapı hizmetleri bir şekilde ulaştırılmaktadır.

Bir anlamda mevcut yasal düzenlemeler ile imar sorunu ötelenerek bina kullanıcısı suçlu duruma düşürülmektedir. Halbuki konut üretimi ağırlıklı olarak yapsat mekanizması ile gerçekleşen ülkemiz şartlarında bir suçlu aranacaksa barınma maksadıyla konut sahibi olanlar suçlu ilan edilmemelidir. Ev sahibi olmak düşüncesiyle konut alan kişiler gerekli araştırmayı yapmadıkları zaman oldukça büyük mağduriyetlere uğrayabilmektedirler.

Diğer taraftan teknik bir konu olan imar mevzuatının bütün herkes tarafından bilinmesini beklemek özellikle konut almayı düşünenlerin alacakları yapının imar mevzuatı açısından uygun yapıp yapılmadığını tespit edebileceklerini kabul etmek gerçekçi bir yaklaşım olmamaktadır. Amaçları barınma ihtiyacını karşılamak olan vatandaşların temel insani ihtiyaçları olan alt yapı hizmetlerinden faydalanmasına izin vermemek sosyal devlet anlayışına da ters bir durum oluşturmaktadır.

İmar Kanunu'nun 29. maddesi ile başlamış inşaatlarda ruhsat süresi 5 yıl olarak sınırlandırılmış, 5 yıl sonunda inşaat tamamlanıp iskân alınamadığı takdirde yapının ruhsatsız duruma düşeceği hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla iskân alamayan ancak kullanılan binalar bir süre sonra da ruhsatsız konuma düşmekte, imar süreçleriyle direk ilişkisi bulunmayan bina kullanıcıları birde iskan almak için ruhsat yenileme gibi problemlerle karşılaşmaktadırlar.

32. Madde ile ruhsatsız binaların bir ay içinde ruhsatlandırılması zorunlu olup aksi halde ruhsatsız binanın yıkımı hükme bağlanmıştır. Ancak Ülkemizdeki bütün iskansız kaçak yapıların yıkımı telafisi güç durumlar oluşturabileceğinden, kaos ve barınma sorunlarına yol açabileceğinden yasada var olan hususlar uygulanamamaktadır. Netice olarak mevcut fiziksel yapı imar mevzuatı arasında tamamen zıt bir durum ortaya çıkarmaktadır. Uygulanamayan yasal sistemin ülkemiz gerçekleri dikkate alınarak revize edilmesi, yukarıda bahsedilen çerçevede yasal yapının daha sağlam ve uygulanabilir esaslara oturtulması gerekmektedir.

Ruhsatlı yapılarda iskan alınamama nedenleri

- Projeye aykırı imalatların yapılmış olması

Binanın onaylı projeye aykırı olarak yapılması halinde iskân alınamamakta, aykırılıkların giderilmesi halinde alınabilmektedir. Ancak bina inşaatı tamamlanmış olduğundan bazı aykırılıkların giderilmesi mümkün olamamaktadır. Bu durumda proje tadilatı yapılması halinde problem çözülebilir fakat yapılacak proje tadilatının mevzuata uygun olması gerekir. Mevzuata uymayan bir aykırılık var ise proje tadilatı da yapılamamakta bu durumda iskân alınamamaktadır. Sonuçta geriye bir seçenek kalmaktadır oda siyasi destek bulunabildiği takdirde mevcut durum imar durumudur şeklinde meclis kararı alınmasıdır. Fili durumu yasallaştırmaya yönelik alınan ve tartışmalı olan bu tip kararların alınmaması yönünde Bayındırlık Bakanlığınca çeşitli genelgeler olup meclis kararı da alınmaması halinde iskân alınabilmesi için başka bir seçenek kalmamaktadır.

Özellikle bina oturumunun mimari projeye aykırı olması, bina kotlarının arazi kotlarına uymaması, taşıyıcı sistemin statik projeye uymaması gibi farklı imalatlar yukarıda bahsedildiği gibi iskan sürecini hemen hemen imkansız hale getirmektedir. Ancak taşıyıcı olmayan duvarlar, kapı pencere gibi yapı elemanlarına ilişkin aykırılıklara müdahale edilerek yapı ruhsat ve eklerine uygun hale getirilebilir, fakat aykırılıkların çok olması ve gerekli değişiklikler yapılamaması halinde iskan alınamamaktadır.

- İmar Planı ile ilgili sorunlar

İskan alınamamış, ruhsat süresi de dolmuş ise bina ruhsatsız duruma düşmüş olup bu aşamada imar planında olabilecek değişiklikler geri dönüşümü çok zor problemler meydana getirebilmektedir. Özellikle plana yönelik açılacak bir idari dava planın iptal olmasına ve yeni plan yapılmasına sebep olabilmekte, bu durumda yapının iskan alabilmesi son derece zorlaşmaktadır.

- Yapı müteahhidinin yasal sorumluluklarından kaynaklanan sorunlar

Yapı müteahhidi yapının inşası sürecinde kendisiyle direk ve dolaylı ilgili olan yasal sorumlulukları yerine getirmekle mükellef bulunmaktadır. Yapı müteahhidini direk ilgilendiren SGK sigorta primi borcu, bina inşaat vergisi, yapı denetim hakediş bedeli, iskan harcı gibi mali yükümlülüklerin yapı müteahhidince yerine getirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; sığınığın uygun olduğuna dair sivil savunma raporu, yangın yönetmeliğine uygunluğu belirten itfaiye yangın raporu, doğalgazın uygun bağlandığına dair doğalgaz raporu, kanalizasyon bağlantısının uygun yapıldığına dair rapor, asansör ruhsatı, tapudaki cins tashihi gibi iş ve işlemler yapının inşası sırasında müteahhit firma tarafından tamamlanması gerekmektedir. Ancak iskan alınmadan binanın satılması halinde müteahhit bahsi geçen sorumluluklarını yerine getirmek istememekte ve iskan alınamamaktadır.

- Yapı sahiplerinden kaynaklanan sorunlar

İskanla ilgili iş ve işlemlerde kat maliklerinin birlik halinde hareket etmesi zorunluluğu bulunmakta çok fazla hissedarın bulunması yada bir kişinin muhalif olması iskan işlemlerini sıkıntıya sokabilmektedir. Ayrıca mülkiyet ve tapu kayıtları ile ilgili problemler de iskan işlemlerine olumsuz olarak yansıyabilmektedir.

- Proje müellifleri ve fenni mesullerden kaynaklanan sorunlar

Proje tadilatı, ruhsat yenilemesi, iskân alınması gibi süreçlerde bütün proje müelliflerinin ve fenni mesullerin onayına ihtiyaç duyulmakta ancak aradan geçen zamana rağmen ilgililere ulaşılmakta zorluklar yaşanabilmektedir. Ayrıca maddi beklenti içinde olabilen müelliflerle muhtaç durumunda olan mülk sahipleri arasında çeşitli olumsuz durumlar da yaşanabilmektedir.

- Ruhsat süresinin dolması

İmar Kanunu ile ruhsat süresi 5 yıl ile sınırlı tutulduğundan 5 yıl sonra bina ruhsatsız duruma düşmekte dolayısıyla öncelikle ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir. Aradan uzun süre geçmesi halinde ki genelde mevcut iskânsız binalar bu şekildedir, mevzuattaki değişiklikler ruhsat yenilenmesi işlemini mümkün olmayacak hale getirebilmekte dolayısıyla iskân alınamamaktadır. Özellikle otopark, sığınak, yangın, asansör gibi yönetmeliklerde olabilen değişiklikler binada birtakım yapısal değişimleri gerektirmekte ancak inşası tamamlanmış bir binada gerekli değişimlerin yapılabilmesi mümkün olamamakta dolayısıyla iskan alınamamaktadır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Yasal düzenlemeler ile kentsel çevrenin denetimli ve kontrollü olarak yapılaşması hedeflenmekte olup bu amacın gerçekleştirilebilmesi için imar mevzuatı ile belirli süreç ve onay mekanizmaları oluşturulmuştur. Bu çalışmada uygulamada yaşanan problemlerde göz önünde bulundurularak, bahsi geçen mekanizmalar yasal mevzuat kapsamında analiz edilmeye çalışılmış, karşılaşılan sıkıntılara yönelik çözüm önerilerinin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Yasal düzenlemeler hayatın her alanında olduğu gibi mimarlık uygulamalarının yürütülmesi esnasında da oldukça önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun başını çektiği bir takım yasal düzenlemeler çerçevesinde mimarlık ürünlerinin tasarlanıp uygulanabildiği düşünüldüğünde, imar mevzuatının mimarlığın uygulama alanındaki önemi ortaya çıkmaktadır

Belediyelerdeki uygulamada yaşanan sorunların çözümüne ilişkin öneriler:

- *Cezai müeyyidelerin gerçekçi olması;*

Yapılaşmaların kontrollü gelişebilmesi ve yasa dışı kaçak yapılaşmaların önlenebilmesi için cezai yaptırımların daha uygulanabilir bir düzeyde olması gerekmektedir. Ülkemizde yüksek oranda olan kaçak yapılaşma oranı cezai yaptırımlarla ilgili bir takım düzenlemelerin yapılmasını gerekli kılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu ruhsatsız yapılaşmaların yıkılmasını ve ilgililere para cezası verilmesini öngörmüştür. Ancak imar planı, mimari projesi, ruhsatı onaylanmadan yapılan kaçak yapıların hepsi aynı kategoride değerlendirilmiş olup bu durumun yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

- *Müşavir firmalarının gerekliliği;*

Yapı yapmak isteyen her müteşebbis yapılaşmaya ilişkin yasal mevzuat hakkında yeterli bilgi sahibi olamadığından, girişimcilerin oluşturulan lisanslı müşavir

kuruluşlardan destek almalarının sağlanabilmesi halinde hem imarla ilgili süreçlerde işlemler tek elden yürütülerek daha hızlı sonuca ulaşılabilecek hem de yerel yönetimler daha verimli olarak denetim ve kontrol işlemlerini yürütebileceklerdir. Zorunlu tutulmamak üzere müteşebbislere imar mevzuatına dair kapsamlı danışmanlık hizmeti veren, gerekli yasal işlemleri takip eden, gerektiğinde proje müellifi, yüklenici ve diğer kurumlar arasında koordinasyonu sağlayan lisanslı müşavir firmaların oluşturulması sistemin daha sağlam bir zeminde çalışmasını sağlayacaktır. Dolayısıyla mimarlık eğitimi veren okullarda bu konularda donanımlı mimarların yetiştirilmesi söz konusu alanda ihtiyaç duyulan nitelikli kişilere olan ihtiyacı karşılamış olacaktır.

- Uygulama birliğinin sağlanması;

İmar mevzuatına dair hükümler dağınık ve girift bir yapıda olduğundan ayrıca genel olarak mevzuatı oluşturan hükümler açık bir dille oluşturulmadığından farklı belediyeler arasında farklı uygulamalarla karşılaşabilmektedir.

Atabaş [1994; 116] şöyle demektedir.

“ Türkiye’nin bugünkü mülki ve yerel idaresi bir yamalı bohça gibidir. Türkiye’nin temelini oluşturan kanunlar, oluşturuldukları yıllarda fazla birikim olmadığından, daha çok değişik ülkelerin yapılarına bakılarak hazırlanmıştır... Yapıdaki bu karmaşa büyük ölçüde sistem içi ilişki belirsizliği ve çatışma getirmiştir.”

Söz konusu durumların aşılabilmesi için ülkemizde imar mevzuatını oluşturulan yasal düzenlemeler bütüncül olarak gözden geçirilmeli, yerel yönetimlerin uyması gereken esaslar derli toplu bir şekilde ortaya konulmalı, mevzuat hükümleri karmaşıklıktan kurtarılarak daha yalın, daha anlaşılır bir dille oluşturulmalı ve teknik bilgi sıkıntısı yaşayan yerel yönetimlere gerekli desteğin sağlanması gerekmektedir.

- İmar sisteminin daha kurumsal bir idari yapılanma altında yürütülmesi

3194 sayılı İmar Kanunu ile imar işlemlerinin yürütülmesi önemli ölçüde belediyelerin yetkisine bırakılmış, dolayısıyla imar birimleri birçok sorumluluğu olan

ve çok geniş bir hizmet alanı olan belediyelerin mevcut personel imkanlarıyla karşılanmaya çalışılmaktadır. Kentsel yapının şekillenmesinde imar birimleri son derece önemli bir misyona sahip olmasına rağmen söz konusu durum sağlıklı bir yapılanmanın oluşmasına engel olmakta olup bu durumun çözümlenebilmesi için imar birimlerinin özellikle meslek içi eğitimlere de ağırlık vererek daha kurumsal bir yapılanma altında yürütülmesi gerekmektedir. Bu sayede farklı uygulamaların ortaya çıkması da bir ölçüde engellenebilecektir.

- Müteahhitlik sisteminin üniform bir yapıya kavuşturulması

Yükleniciler yapı üretim sürecinde son derece etkin bir rol almakta olup kentsel yapının şekillenmesinde oldukça önemli bir etkiye sahip bulunmaktadır. Müteahhitlik kurumunda mimar ve mühendislerin yetkili olması, tüzel kişiliği olan kurumlarda da söz hakkının olabilmesi için de %51 mimar ve mühendisin yetkilendirilmesi daha nitelikli ve daha güvenli yapıların yapılmasını sağlayacaktır. Ya da en azından yapılaşmaya dair böylesine önemli bir konuda yüklenicilerin belirli bir teknik eğitim seviyesine sahip olmaları beklenmelidir.

- Yetkin mimarların sistemin içine dahil olması;

Özellikle proje onay sürecinde belediye kadrolarında görev alan mimarlardan belirli bir mesleki seviye istenilmediği, diğer taraftan mesleki ve akademik alanda belirli birikimi kazanmış olan mimarların söz konusu onay sürecinde görev almaması bir çelişki olarak karşımıza çıkmaktadır. 1928 de Ankara İmar Müdürlüğü'nün bünyesinde kurulan ve 1983 lere kadar görev yapan İmar İdare Heyeti gibi kurulların kurularak mesleki alanda belirli yetkinliği kazanmış mimar ve plançıların yapılaşmaya ilişkin süreçlerde görev alması uygulamada daha sağlıklı sonuçlar doğuracaktır.

Kentsel çevredeki uygulamada yaşanan sorunların çözümüne ilişkin öneriler:

Otopark sorununun çözümüne ilişkin öneriler

Mevcut binaların otopark sorununun çözümü için 2006 tarihinde Otopark Yönetmeliği'ne getirilen geçici 15/3. madde ile belediyelere ve 7. maddede yapılan düzenlemeler ile de vatandaşlara çeşitli sorumluluklar yüklenmiştir. Bu kapsamda belediyeler iki yıl içinde imar planı tadilatı yaparak bölge otopark alanı oluşturma ile sorumlu tutulmuş, otopark ihtiyacını kendi parselinde çözemeyen vatandaşlara da otopark bedelinin ilgili belediyeye ödenmesi mükellefiyeti getirilmiştir.

Teoride getirilen yöntem oldukça makul olmakla birlikte pratik olarak uygulanması için büyük gayretler gerekmektedir. Bu kapsamda öncelikle belediyeler tarafından imar planı tadilatları ve gerekli kamulaştırmalar yapılmalı ardından vatandaşların otopark bedellerini yatırmaları, son olarak da bölge otoparklarının yapılması gerekmektedir. Bunun gerçekleştirilmesi için hem kamu otoritesi iradesini ortaya koymalı hem de vatandaşların talebi ve katılımı gerekmektedir. Dolayısıyla mevcut otopark sorununun çözümü için gerekli kamuoyunun oluşturulması ve vatandaşların anılan yasal düzenleme hakkında bilinçlendirilmesi oldukça önemli görülmektedir.

Ayrıca “mekanik asansör” denilen sistemlerin kullanımının önünün açılması sorunun çözümüne katkı sağlayabilir. Hidrolik bir asansör mekanizması ile araçların çok dar alanda depolanmasını sağlayan söz konusu sistemler mekan kaybını son derece azaltmaktadır. Kent merkezindeki yerleşimlerde bir metrekare alanın bile çok değerli olduğu düşünüldüğünde sistemin sağladığı fayda daha iyi anlaşılmaktadır.

Yangın Yönetmeliği ile ilgili sorunların çözümüne ilişkin öneriler

Yangın güvenliğinin en önemli konulardan birisi en kısa zamanda, en güvenli şekilde insanların binadan tahliye edilmesine imkan verecek tasarımın oluşturulmasıdır. Yangın mevzuatları ile de anılan şekilde tasarım kriterlerinin oluşmasını sağlayacak kriter ortaya konulmaktadır. Ülkemizde sık görülen apartman tipi yapılaşmalarda çok

sayıda kat üst üste gelmekte, yükseklik artışından dolayı yangın riski de artmaktadır. Bu defa yangına karşı alınan önlemlerden dolayı ciddi maliyet artışı oluşmaktadır.

Mevcut Yangın Yönetmeliği yeterli olmakla birlikte ülkemizdeki ruhsatsız ve iskansız olan ve sayıları son derece yüksek olan yapılar göz ardı edilmekte, eski yapılardan da yeni yapılardan beklenen şartlar aranmaktadır. Oldukça yüksek standartlar getiren yürürlükteki Yangın Yönetmeliği'nin beklentilerini eski yapılarda karşılamak pratik olarak mümkün görülmemektedir. Söz konusu şartlar sağlanamadığından eski yapılar tamamen yangın tehlikesi ile baş başa bırakılmaktadır. Halbuki eski yapıların sağlayabileceği kriterlerin gerçekçi olarak ortaya konulması, yangın riskinin olabildiğince düşürülmesi gerekmektedir. Mevcut yapılarda anılan kıstaslar belirlenirken yapının mimarisini zorlayacak hususlardan ziyade gerçekleşmesi daha basit olan yangın algılama, yangın uyarı, yangın söndürme sistemleri gibi unsurlara öncelik verilmesi gerekmektedir. Netice olarak yangınla ilgili mevzuatın tamamen karşılanamayacağı eski yapılarda yangın önlemlerinin tamamen göz ardı edilmemesi için yapılabilmesi daha mümkün olan hususların ortaya konulması önem arz etmektedir.

Sığınak Yönetmeliği ile ilgili sorunların çözümüne ilişkin öneriler:

Sığınak olarak yapılan yerler sivil savunma ekiplerince belirli aralıklarla denetlenmelidir. Denetim olmadığından bu mekanlarda kullanım değişikliği yapılmakta sığınaklar dükkan, depo, kapıcı dairesi gibi kullanılmaktadır.

Sığınağı bulunmayan yapılara sığınak yapılması yasal zorunluluk haline getirilmiştir (Md 17). Fakat bir binaya sonradan sığınak yapmak uygulamada zor bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sorunun çözümü yine sığınak yönetmeliğinde vurgulanmış, imar planlarında genel sığınak yerlerinin belirlenmesi gerektiği hükmüne bağlanmıştır (Md 15). Benzer bir yaklaşımın Otopark Yönetmeliği'nde de ortaya konulduğu görülmekte olup sığınak ihtiyacı otopark sorunu ile birlikte düşünülmelidir. Yer altında yapılacak genel otoparkların aynı zamanda sığınak olarak da kullanılabilmesi mümkündür. Dolayısıyla otopark sorununun genel

otoparklar yapılarak çözümlenmesi halinde sığınak sorunu da bir anlamda çözüme kavuşmuş olacaktır.

Enerji verimliliği ve konutlarda ısınma sorunlarına ilişkin çözüm önerileri

Isı yalıtımının sadece ilk maliyet ile %70 e varan oranda geri dönüşüm sağlayan karlı bir yatırım olmasına rağmen 10 senedir yalıtımla ilgili mevzuat bulunan ülkemizde hala yapı stokumuzun ancak %5 inde gerekli yalıtımının bulunması; bina sahiplerinin gerekli bilince sahip bulunmadığını ve ilk yatırım için finansman problemlerinin yaşandığını göstermektedir. Dolayısıyla öncelikle halkın bilinçlenmesi için çok ciddi kamuoyu oluşturulmalı, yapılacak etkinliklerle yalıtımın ne kadar önemli olduğu ülke gündemine taşınmalıdır. İlk yatırım maliyetinin finanse edilebilmesi için uzun vadeli krediler gibi çeşitli teşvikler getirilmeli, çöküntüye uğramış eski kent bölgeleri yeniden imar edilerek elden geçirilmelidir. Diğer taraftan yasal denetim mekanizması güçlendirilerek gerekli yaptırımlar uygulanmalıdır.

İskân alamayan binaların sorunlarının çözümüne ilişkin öneriler

İskan alamayan binaların alt yapı hizmetlerinden faydalandırılmaması şeklinde bir yaklaşım sorunu çözmemekte, mevcut imar probleminin ertelenip sona bırakılması anlamına gelmektedir. Yapı Kullanma İzin Belgesi imar mevzuatı kapsamındaki yapılaşma süreçlerinin son noktası olup yapılaşma esnasındaki yüzlerce yasal gerekliliğin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Buradan birçok tamamlanmamış binanın geriye dönük işlemleri yaparak iskan alabilmesinin mümkün olmayacağı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla mevcut yasal yapı ile son kullanıcı durumunda olan ve imar süreçleriyle doğrudan bir ilişkisi olmayan mülk sahipleri cezalandırılmamalı, iskansız kaçak yapı sorununun ülkemizin sorunu olduğu kabul edilmeli, bina inşaatı esnasında gerekli yaptırımlar ciddiyetle uygulanmalıdır.

Diğer taraftan iskanı olmayan binalara temel insani ihtiyaç olan alt yapı hizmetlerinin kullandırılmasına izin verilmelidir. Böyle bir yaklaşımın af olarak nitelendirilmemesi gerekmektedir. Çünkü son kullanıcı durumunda olan mülk sahipleri yapıyı

gerçekleştirenler olmayıp yapı üretiminde rol alan ve sorumlu olan kişilere gerekli yaptırımların uygulanması gerekmektedir.

Sonuç olarak sağlam esaslara dayanan iyi hazırlanmış güçlü bir imar mevzuatımızın olması hem kentsel biçimlenmenin daha nitelikli olması hem mesleki alanda mimarlık uygulamalarının önünün açılması hem de kaynakların daha verimli kullanılabilmesi için oldukça önemlidir. Ülkemizdeki imar sistemimizin geliştirilerek daha iyi bir yapıya kavuşturulabilmesi için yapı üretim sürecimizin bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiğinden yerel yönetimlerde ve kentsel çevrede karşılaşılan problemler birlikte ele alınmıştır. Yerel yönetimlerde ki uygulamalarda cezai müeyyidelerin gerçekçi hale getirilmesi, müşavir firmaların oluşturulması, uygulama birliğinin sağlanması, müteahhitlik sisteminin değiştirilmesi ve yetkin mimarların sistemin içine dahil olması gerektiğı diğer taraftan da kentsel uygulamalarda karşılaşılan otopark, yangın, sığınak, enerji kullanımı, kaçak yapılaşma gibi sorunlarında çalışmada ayrıntıları belirtilen şekilde yasal düzenlemelerle yeniden ele alınması gerektiğı sonucuna ulaşılmıştır.

KAYNAKLAR

- Acuner, E., Erkin, E., Onaygil, S., “Bina Sektöründe Enerji Verimliliği ile İlgili Yasal Düzenlemeler: Binalarımızı Neler Bekliyor?”, **3. Enerji Verimliliği ve Kalitesi Sempozyumu Bildirileri**, 1-6 (2001).
- Alkan Bala, H., “Yürürlükteki Yasal Düzenlemelerin Kentsel Tasarım Bağlamında İrdelenmesi”, **1. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi**, İstanbul, 95, 96 (1999).
- Altay, H., “Ülkemizde İmar Mevzuatının Tarihsel Gelişimi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, **Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Konya, 16 (1991).
- Atabaş, K., “Yerel Yönetimler ve Mimarlık”, **Boyut Kitapları**, Ankara, 116 (1994).
- Bademli, R. “Kentsel Planlama ve Tasarım Öğrencilerine Notlar”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası**, Ankara, 25 (2005).
- Baz, İ., “İmar Uygulamaları”, **Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Yayınları**, İstanbul, 5 (1994).
- Bilgen, H. B., Özcan, G.B., “İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri”, **TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları**, Ankara, 1, 2, 7, 9 (1989).
- Cansever, T., “Mimarlığın Bir Üst Düzey Yaklaşımla Yönlendirilmesi Gerekir”, Kubbeyi Yere Koymamak, Mustafa Armağan, **Timaş Yayınları**, İstanbul, 41, 42, 90 (2007).
- Erkün, S., “Türk İmar Hukuku’nun Ana Çizgileri”, **Yapı Endüstri Merkezi Yayınları**, İstanbul, 11, 13, 19 (1999).
- Erol, Ü., “Merkezi ve Yerel Yönetimlerde Plan Yapma Yetkisi”, **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Dergisi**, Ankara, 6 (1991).
- Gökçe, B., “İmar Mevzuatına Yönelik Yasama Süreçleri, İmar Yasası ile Sınırlı Tutulamayacak Kadar Çok Boyutlu ve Aktörlüdür”, **Mimarlık Dergisi**, 319: 44 (2004).
- Gönüllüoğlu, S., “Yangınla İlgili Mevzuatlar Çerçevesinde Yüksek Ofis Binalarında Kaçış Yollarının Analizi ve Bir Örnek”, Yüksek Lisans Tezi, **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara, 1 (2008).
- Günel, H., “İmar Hukuku ve Yerel Yönetimlerin İdari Yaptırım Yetkileri”, Yüksek Lisans Tezi, **Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü**, Mersin, 17 (2007).

- Hasol, D., “Mimarlık Sözlüğü”, *Yapı Endüstri Merkezi Yayınları*, İstanbul, 19 (1998).
- İzgi, U., “Mimarlıkta Süreç”, *Yapı Endüstri Merkezi Yayınları*, İstanbul 8, 39 (1999).
- Kalabalık, H., “İmar Hukuku Dersleri”, *Seçkin Yayınevi*, Ankara, 218, 221 (2003)
- Kapan, G., “İmar Mevzuatı”, *Milli Emlak Genel Müdürlüğü*, Ankara, 1 (1998).
- Keleş, R., “Kentleşme Politikası” *İmge Kitapevi*, Ankara, 180 (2002).
- Kılıç, A., Beceren, K., “Mimari Tasarımda Yangın Güvenliği”, *4.Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi ve Sergisi*, 740-741 (1999).
- Orta, E., “İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması”, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 224 (2005).
- Ortaylı, İ., “Tanzimattan Cumhuriyete Yerel Yönetim Geleneği”, *Hil Yayınevi*, İstanbul, 178 (1985).
- Özkan, G., “Türkiye’de Yapı Denetim Sistemi ile İlgili Yaklaşımlar”, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 1 (2005).
- Özsoy, A., “Merkezi Isıtma Sistemlerinde Isıtma Problemleri ve Yakıt Paylaşımı”, *SDÜ International Journal of Technologic Sciences*, 12 (2009)
- Tankut, G., “Bir Başkentin İmarı” *Orta Doğu Teknik Üniversitesi*, Ankara, 215 (1990).
- Tekeli, İ., “Cumhuriyetin İlk Yıllarında Belediyecilik Anlayışının Oluşumu”, *Mimarlık Dergisi*, 18-19, 19, 23 (1977).
- Ünal, E., Duyguluer, F., Bolat, Z. E., “İmar Terimleri”, *YYAEM*, Ankara, 52 (1998).
- Ünal, T., “Merkezi Yönetim ve İmar Konuları”, *XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları*, Trabzon, 13 (1986).
- Yıldız, F., “İmar Bilgisi”, *Nobel Yayın Dağıtım*, Ankara, 9, 12, 19, 33 (1999).
- Yılmaz, M., “İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma”, *Seçkin Yayınevi*, Ankara, 19, 20, 25, 36 (2002).

EKLER

EK-1 Çalışmada kullanılan anket formu

Bu Anket Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı'nda yürütülmekte olan “İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” konulu tez çalışmasında kullanılacaktır. Ankette ki kişisel bilgileriniz kesinlikle kullanılmayacaktır, ancak dilerseniz kişisel bilgilerinizi gizli tutabilirsiniz. Anketi doldurarak tez çalışmamıza katkıda bulunduğunuz için ayrıca teşekkür ederim.

Zafer ÜNAL

Çalışmada;

Belediyede çalışan mimarlara yönelik sorular: **B**
 Yapı müteahhitlerine yönelik sorular: **Ym**
 Yapı sahiplerine yönelik sorular: **Ys**
 Yapı denetim kuruluşlarına yönelik sorular: **Yd**
 Proje müellifi mimarlara yönelik sorular: **M**

harfleri ile kodlandırılmış olup sadece ilgili soruların cevaplandırılması gerekmektedir.

Adı Soyadı:

Meslek:

Çalışılan Kurum – Görev:

Cevaplanan soru grubu: B ☐ Ym ☐ Ys ☐ Yd ☐ M ☐

1- (B, Ym, Ys, Yd, M) Proje onayı, ruhsat, iskan, yapı denetim işlemlerine dair oluşturulmuş olan mevcut imar sisteminin karmaşık ve dağınık bir yapıda olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

2- (B, Ym, Ys, Yd, M) İmar mevzuatını oluşturan hükümlerin özellikle İmar Yönetmeliklerinin net olmayan yoruma açık bir dille oluşturulduğunu düşünüyor musunuz?

☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

3- (B) İmar hizmetlerinden faydalanan kullanıcıların imar mevzuatına yönelik bilgi birikimleri yeterli mi?

☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

EK-1 (Devam) Çalışmada kullanılan anket formu

4- (B) İmar ile ilgili iş ve işlemlerde belediyenizin performansının yeterli buluyor musunuz?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

5- (B) Belediyenizde imar biriminde görevli teknik personel sayısı yeterlimi, şayet yeterli değil ise hangi branşlardan personele ihtiyaç var?

- ☐ çok yetersiz ☐ yetersiz ☐ orta ☐ yeterli ☐ çok yeterli

Görüşleriniz.....
.....
.....

6- (B) İmar mevzuatına dair yaptığınız iş ve işlemlerle ilgili bir eğitim aldınız mı? Almadınızsa böyle bir eğitimin düzenlenmesi gerekli mi?

Görüşleriniz.....
.....
.....

7- (B, Ym, Ys, Yd, M) e-devlet uygulamalarının gelişmesi ve bilgilerin sayısal ortamda değerlendirilmesi bina yapım süreçlerine dair imar uygulamalarını kolaylaştırıp hızlandırır mı?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

8- (B, M) Mevcut imar sisteminin siyasi etkilere açık olduğunu düşünüyor musunuz? Şayet düşünüyorsanız çözümü nasıl olabilir?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

Görüşleriniz.....
.....
.....

9- (B, Ym, Ys, Yd, M) Kaçak ve ruhsatsız yapıların yıkılması ve para cezası verilmesi hakkındaki İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerinin kaçak yapılaşmayı engellediğini düşünüyor musunuz

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

Görüşleriniz.....
.....
.....

EK-1 (Devam) Çalışmada kullanılan anket formu

10- (B, M) Şuan ki imar düzeninin nitelikli yapıların ve kentsel mekanların oluşması için yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

11- (B, M) Yaşadığınız kentin şuan ki yapısını beğeniyor musunuz?

- ☐ çok beğeniyorum ☐ beğeniyorum ☐ beğenmiyorum ☐ hiç beğenmiyorum

12- (B, M) Yürürlükte olan imar mevzuatının mevcut kentsel yapının şekillenmesinde ne kadar etkili olduğunu düşünüyorsunuz?

- ☐ son derece etkili ☐ etkili ☐ biraz etkili ☐ etkisiz ☐ hiç etkisiz

13- (Ym, M) Yaklaşık 2000 metrekaresel bir yapı için imar durumunun alınmasından (proje onay süreci dahil) ruhsat alınmasına kadar ne kadar zaman harcamaktasınız?

- ☐ 1 - 2 ay ☐ 2 - 4 ay ☐ 4 - 8 ay ☐ 8 - 16 ay ☐ 16 - 32 ay

14- (Ym, Yd) Yapı denetim sürecinde mevzuat kapsamında yapılan yasal işlemler bina inşaatının gecikmesine sebep oluyor mu?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

15- (Ym, Yd) Mevcut yapı denetim sistemi yapıların güvenli bir şekilde inşa edilebilmelerine imkan sağlıyor mu?

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

16- (B, Ym, Ys, Yd, M) Yapı denetim sürecindeki karşılaştığınız problemlerin en önemlileri size göre nelerdir?

Görüşleriniz.....
.....
.....

EK-1 (Devam) Çalışmada kullanılan anket formu

17- (M) Bir yapının yapım sürecinde; işveren ile yaptığınız sözleşme kapsamında aşağıdaki hizmetlerin hangilerinde görev alıyorsunuz?

	hiçbir zaman	bazen	her zaman
Aplikasyon, çap, yolkotu süreci	☐	☐	☐
Mimari proje onayı süreci	☐	☐	☐
Mühendislik projeleri onayı süreci	☐	☐	☐
Ruhsat süreci	☐	☐	☐
Yapı denetim süreci	☐	☐	☐
İskan süreci	☐	☐	☐

18- (Ym, Ys, Yd, M) Yaklaşık 2000 metrekarelik bir yapıda aşağıdaki süreçler için toplamda ne kadar zaman harcıyorsunuz?

	1-2 hf.	2-4 hf.	4-8 hf.	8-16 hf.	16-32hf.
Aplikasyon, çap, yolkotu süreci	☐	☐	☐	☐	☐
Mimari proje onayı süreci	☐	☐	☐	☐	☐
Mühendislik projeleri onayı süreci	☐	☐	☐	☐	☐
Ruhsat süreci	☐	☐	☐	☐	☐
Yapı denetim süreci	☐	☐	☐	☐	☐
İskan süreci	☐	☐	☐	☐	☐

19- (M) Mevcut imar sisteminin diğer proje müellifleri ile koordineli olarak çalışmanızda zorlaştırıcı bir etkisi oluyor mu?

- ☐ kesinlikle hayır
 ☐ evet
 ☐ hayır
 ☐ kesinlikle evet
 ☐ bazen

20- (Ym, Ys, Yd, M) Proje onayı, ruhsat, iskan, yapı denetimi gibi imar uygulamalarında farklı belediyeler de farklı uygulamalarla karşılaşıyor musunuz? Karşılaşıyorsanız nedenleri neler olabilir?

- ☐ Çok sık karşılaşıyorum
 ☐ Sık karşılaşıyorum
 ☐ fark etmiyor
 ☐ nadir karşılaşıyorum
 ☐ hiç karşılaşmadım

Görüşleriniz.....

EK-1 (Devam) Çalışmada kullanılan anket formu

21- (M) *Mimari proje onayı sırasında ve diğer imar işlemleri esnasında karşılaştığınız problemleri meslektaşlarınızla paylaşp tartışıyor musunuz? Tabi olduğunuz mesleki mevzuata karşı duyarlı olduğunuzu düşünüyor musunuz?*

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

Görüşleriniz.....
.....
.....

22- (M) *Bir mimar olarak mesleki alandaki yasal düzenlemeleri takip edebiliyor musunuz? İmar mevzuatında karşılaştığınız sıkıntıları meslek odasına ve kuruluşlarına taşıyıp sorunlarınızı tartışabiliyor musunuz?*

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

23- (M) *Belediyelerdeki proje onay sürecinde görevli personelin mesleki anlamda yeterliliğe sahip olduğunu düşünüyor musunuz?*

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

24- (B, Ym, Ys, Yd, M) *Proje onayı, ruhsat, yapı denetimi, iskan gibi süreçlerden oluşan bina yapım sürecinin sağlıklı çalıştığını düşünüyor musunuz? Şuan ki sistemin kaynakların israfına yol açtığını düşünüyor musunuz? Mevcut sistem daha iyi olabilir mi? Şayet olabilirse nasıl olur?*

- ☐ kesinlikle hayır ☐ evet ☐ hayır ☐ kesinlikle evet ☐ bazen

Görüşleriniz.....
.....
.....

Sorularla ilgili belirtmek istediğiniz başka görüşleriniz varsa buraya ve sayfanın arkasına yazabilirsiniz.

.....
.....
.....
.....

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ÜNAL, Zafer
 Uyruğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 08.04.1980 Ankara
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0 (507) 699 14 45
 e-mail : zafer.unal@yahoo.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi /Mimarlık Bölümü	2010
Lisans	Selçuk Üniversitesi /Mimarlık Bölümü	2002
Lise	Kurtuluş Lisesi	1997

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2009 – DE	DSİ 4. Bölge Müdürlüğü	Mimar
2006 - 2009	Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	Mimar
2005 - 2006	Serbest Proje Uygulamaları	Mimar
2004 - 2005	Mono Mimarlık	Mimar
2003 - 2004	Erzurum 4. Zırlı Tugay (Askerlik)	Yd. Sb.
2002 - 2003	Yağmur Mimarlık	Mimar