



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



YAPILI ÇEVRE OLUŞUMUNUN ZAMANA
YAYILMASI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
BASKISI: BAĞLICA (ANKARA) ÖRNEĞİNDE
BİR İNCELEME

Semra YAZICI

YÜKSEK LİSANS

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Haziran-2025
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Semra YAZICI tarafından hazırlanan “Yapılı Çevrenin Oluşumunun Zamana Yayılması ve Plan Değişikliği Baskısı: Bağlıca (Ankara) Örneğinde Bir İnceleme” adlı tez çalışması 16/06/2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Doç.Dr. Tolga LEVENT
(Mersin Üniversitesi)

.....

Danışman

Prof.Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Akif SAĞ
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Semra YAZİCİ

Tarih:16.06.2025

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YAPILI ÇEVRE OLUŞUMUNUN ZAMANA YAYILMASI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ BASKISI: BAĞLICA (ANKARA) ÖRNEĞİNDE BİR İNCELEME

Semra YAZICI

**Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

Danışman: Prof. Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR

2025, 85 Sayfa

Jüri

**Prof.Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR
Doç.Dr. Tolga LEVENT
Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Akif SAĞ**

Planlama, belirlenen hedef ve projeksiyonlara yönelik yapılan analizler ve bunun sonucunda da bazı kararlara varma süreci olarak tanımlanmaktadır. İmar planı kavramı ise imar planlarının uygulanacağı yer hakkında ayrıntılı bilgilerin verilmesi demektir. Bir bölgenin fiziki, sosyal ve ekonomik yapısını etkileyen imar planları, alanın kullanım şeklini, yapısal düzenlemelerini ve çevresel faktörlerini şekillendirmektedir. Türkiye’de farklı ölçekteki ve nitelikteki imar planları, farklı kurum ve kuruluşlar tarafından onaylanıp, uygulamaya geçilmektedir. Türkiye’de genellikle, planlama ve uygulama süreçleri birbirleri ile eş zamanlı değil bağımsız olarak değerlendirilmektedir. Bir başka deyişle, plan ve uygulama süreci birbirinden kopuk olarak ilerlemektedir. Ancak, imar planı çalışmalarında planın üretilmesi kadar uygulama süreçleri de önem arz etmektedir. Dolayısıyla Türkiye’de yapıli çevrenin oluşumunun zamana yayılmasına, zaman içerisinde birçok plan değışikliğı yapılmasına, planın bütünlüğünün bozulmasına ve bunlardan kaynaklı sosyal ve ekonomik sorunların ortaya çıkmasına neden olan yapının irdelenmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, Türkiye’de imar planlarının üretilme ve uygulama süreçlerine ilişkin temel ilkelerden bahsedilerek, Dünya’da planlama ve uygulama süreçlerinin nasıl olduğundan, planların uygulanması ve yapıli çevrenin bütüncül olarak oluşumu sürecinde hangi araçların kullanıldığından bahsedilmiştir. Bununla birlikte, geçmişte Türkiye’de yapıli çevrenin bütüncül olarak oluşturulmasına yönelik kullanılan araçlar ve yasal düzenlemelerin, plan değışikliğı baskısını, sosyal ve ekonomik sorunları nasıl önlediğinden bahsedilerek, günümüzde Türkiye’de yapıli çevrenin bütüncül olarak oluşumunun önündeki sorunlar değerlendirilmiştir. Son olarak, yapıli çevrenin bütüncül olarak uygulanmamasının, plan değışiklikleri baskısını artırdığı hipotezi, Ankara-Bağlica Mahallesi planlama –uygulama süreci irdelenerek tartışılmıştır. Bağlica özelinde yapılan araştırma ve analizler neticesinde yapıli çevre oluşumunun zamana yayılmasının plan değışikliğı baskısını artırdığı hipotezi doğrulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: imar planı, uygulama, yapıli çevre, imar planı değışikliğı, Bağlica (Ankara).

ABSTRACT

MS THESIS

THE EXTENSION OVER TIME OF THE FORMATION OF BUILT ENVIRONMENT AND PRESSURE TO CHANGE THE PLAN: A STUDY OF THE CASE OF BAĞLICA (ANKARA)

Semra YAZICI

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of City and Regional Planning**

Advisor: Prof. Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR

2025, 85 Pages

Jury

**Prof.Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR
Assoc. Prof.Dr. Tolga LEVENT
Asst. Prof.Dr. Mehmet Akif SAĞ**

Planning is defined as the process of analyzing the goals and projections and reaching some decisions as a result. The concept of development plan means giving detailed information about the place where development plans will be implemented. Development plans, which affect the physical, social and economic structure of a region, shape the way the area is used, its structural arrangements and environmental factors. In Turkey, development plans of different scales and qualities are approved and implemented by different institutions and organizations. In Turkey, planning and implementation processes are generally considered independently rather than simultaneously. In other words, planning and implementation processes are disconnected from each other. However, in development plan studies, implementation processes are as important as the production of the plan. Therefore, it is necessary to examine the structure that causes the built environment in Turkey not to be formed for a long time, many plan changes over time, disruption of the integrity of the plan and the emergence of social and economic problems arising from these. In this study, the basic principles related to the production and implementation processes of development plans in Turkey are mentioned, the planning and implementation processes in the world are described, and the tools used in the implementation of plans and the holistic formation of the built environment are explained. In addition, the tools and legal regulations used in the past for the holistic formation of the built environment in Turkey, and how they prevented the pressure of plan changes, social and economic problems are mentioned, and the problems in front of the holistic formation of the built environment in Turkey are evaluated. Finally, the hypothesis that the lack of holistic implementation of the built environment increases the pressure for plan changes is discussed by examining the planning-implementation process of the Bağlica neighborhood in Ankara. As a result of the research and analysis conducted in Bağlica, the hypothesis that spreading the formation of built environment over time increases the pressure for plan changes has been confirmed.

Keywords: Development plan, implementation, built environment, development plan change, Bağlica (Ankara).

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca sabırla ve anlayışla, zamanını ayırıp yardımlarını esirgemeyen tezimi başarıyla tamamlamamda destek olan sevgili hocam sayın Prof. Dr. Mehmet Çağlar MEŞHUR'a sağladığı katkılarından dolayı teşekkür ederim. Ayrıca bu süreçte her daim yanımda olan aileme ve çalışma arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Semra YAZICI
KONYA-2025



İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ŞEKİL TABLOSU	viii
TABLO LİSTESİ.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Önemi	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı	3
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	5
2.1. Planlamanın Mekânsal Boyutu	5
2.2. Mekânsal Planlamanın Bileşenleri.....	8
2.3. İmar Planları ve Üretilme Süreçleri	10
2.3.1 İmar planları üzerinde yapılan plan değişiklikleri	12
2.3.2 İmar planlarının uygulanması ve planların uygulanmasına yönelik araçlar ..	14
2.4. Yapılı çevrenin bütüncül oluşumunun önemi	18
2.4.1. Türkiye’de planların bütüncül uygulanmasına yönelik geçmişte kullanılan araçlar.....	19
2.4.1.1 Türkiye’de imar planlarının bütüncül uygulanmamasının ortaya çıkardığı sosyal ve ekonomik sorunlar.....	23
2.4.2 Dünya’da yapılı çevrenin bütüncül oluşumunda kullanılan araçlar	25
2.5. Bölüm Sonu Değerlendirmesi.....	37
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	40
4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA.....	46
4.1. Ankara’nın Planlama Tarihi ve Mekânsal Gelişimi İçerisinde Bağlıca’nın Konumu	46
4.2. Bağlıca’nın Planlama Süreci.....	50
4.3. Bağlıca ’da İmar Planlarının Uygulanma Süreci	54
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	76
5.1 Sonuçlar	76
5.2 Öneriler	78
5.3 Teze İlişkin Kısıtlar ve Gelecek Çalışmalar İçin Öneriler.....	80
KAYNAKLAR	82

ŞEKİL TABLOSU

Şekil 2.1: Mekânsal planların sınıflandırılması.....	7
Şekil 2.2: Mekânı şekillendiren üç temel alan	9
Şekil 2.3: Kent planlama ve kentsel altyapı yatırımları pratiği ilişkisi	25
Şekil 2.4: Almanya Planlama Süreci	27
Şekil 2.5: Yeniden Tahsis (AAD) işleminden önce ve sonra mülkiyet sınırları	29
Şekil 2.6: Fransa Planlama Süreci	31
Şekil 2.7: Avustralya Planlama Süreci	34
Şekil 2.8: İngiltere Planlama Sistemi	37
Şekil 3.1: Yönteme İlişkin Akış Şeması.....	41
Şekil 3. 2: Çalışmanın içeriği	42
Şekil 3. 3: Alanın konumu.....	44
Şekil 4.1: Lörcher Planı	47
Şekil 4.2: Jansen Planı.....	48
Şekil 4.3: Yücel-Uybadin Planı.....	49
Şekil 4.4: Ankara 1990 Nazım İmar Planı ve Bağlıca'nın plandaki yeri	50
Şekil 4.5: 1/100000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planı	51
Şekil 4.6: 1998 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	52
Şekil 4.7: 1998 yılında onaylanan plan üzerinde imar planı değişikliği yapılan kısımlar	54
Şekil 4.8: İmar planına bağlı olarak Bağlıca'da yapılaşmanın oluşum süreci	55
Şekil 4.9: Bağlıca'nın yapılaşmış-yapılaşmamış alan durumu	57
Şekil 4.10: 1998 yılında onaylanan planda donatı alanlarının dağılımı	58
Şekil 4.11: 1998 yılında onaylanan Uygulama İmar Planına göre uygulanan donatılar	59
Şekil 4.12: Tabloda numaraları verilen plan değişikliklerinin yapıldığı yerler	63
Şekil 4.13: 1998-2006 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu	65
Şekil 4.14: 2006-2010 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu	66
Şekil 4.15: 2010-2015 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu	67
Şekil 4.16: 2015-2020 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu	68
Şekil 4.17: 2020-2024 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu	69
Şekil 4.18: Alan büyüklüklerine göre plan değişiklikleri.....	70
Şekil 4.19: Plan değişiklik tiplerinin konumları.....	73

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1: Kentsel mekânın özellikleri	10
Tablo 2.2: Türkiye ve Diğer Ülkelerin Mekanı Üretme Konusundaki Yaklaşımlarının Karşılaştırılması	39
Tablo 4.1: 15.11.1998 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	53
Tablo 4.2: Plan değişikliklerinin sınıflandırılması.....	61
Tablo 4.3: Plan Değişikliklerinin Alan Büyüklüğü Gruplarına Göre Dönemsel Dağılımı	64
Tablo 4.4: Plan değişiklik tiplerinin alan büyüklüklerine göre analizi	71



1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı ve Önemi

Türkiye’de planların bütüncül bir biçimde uygulanması, yapılı çevrenin bütüncül şekilde oluşumu çeşitli yasal düzenlemeler ve prosedürler çerçevesinde yürütülmektedir. Bu süreç, şehirlerin düzenli, estetik ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak amacıyla planlanmaktadır. İmar planları, kentsel alanlarda yapılaşmanın ve arazi kullanımının nasıl olacağını belirleyen önemli belgelerdir. Süreç, planlama ihtiyacının belirlenmesi ile başlamaktadır. Bu aşamada; nüfus artışı, ekonomik gelişmeler, sosyal ihtiyaçlar ve çevresel faktörler gibi çeşitli parametreler göz önünde bulundurularak bölgenin gelecekteki ihtiyaçları analiz edildikten sonra kapsamlı bir veri toplama çalışması ile planın temeli oluşturulmakta ve plan kararlarının bilimsel bir temele dayandırılması sağlanmaktadır. Planlama çalışmaları başladıktan ve gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra imar planı, yerel yönetimlerin ilgili meclislerine onaylanmak üzere sunulmaktadır. Plan, belediye meclisi veya il genel meclisi gibi yetkili organlar tarafından değerlendirildikten sonra onaylanmakta ve son aşama olan uygulama aşamasına geçilmektedir.

Uygulama sürecinin planın hedeflerine uygun şekilde gerçekleşip gerçekleşmediği hem yerel yönetimler hem de merkezi kurumlar tarafından denetlenmektedir. Bu sürecin etkin ve şeffaf bir şekilde yürütülmesi, sağlıklı bir kentsel yaşamın teminatıdır.

Türkiye’de planların bütüncül bir biçimde uygulanması ve yapılı çevrenin bütüncül şekilde oluşumu sürecinde planlama ve fiziki mekânın gelişimi açısından çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Özellikle farklı kurumlar arası yetki çakışmaları ve koordinasyon eksikliği nedeniyle meydana gelen bürokratik engeller, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin zamanında tespit edilememesinden kaynaklı planların amacından sapması, dolayısıyla keyfi uygulamaların artması ve uzun vadede sürdürülebilir olmayan yapılaşmaların ortaya çıkması en temel sorunlar olarak görülmektedir. Ayrıca kamu katılımının eksikliği de planların toplumsal ihtiyaçları ve yerel beklentileri yeterince yansıtmamasını engellemektedir. Planlama sürecine halkın, sivil toplum kuruluşlarının ve yerel paydaşların etkin katılımı sağlanamadığında, alınan kararlar yerel gerçeklikten kopuk kalmakta, bu da uygulama aşamasında toplumsal tepki ve uyumsuzluklara yol

açmaktadır. Bahsedilen sorunlardan dolayı planlama ve uygulama eşzamanlı olarak ilerleyememekte, bütüncül bir oluşumdan bahsedilememektedir. Yapılı çevrenin bütüncül bir şekilde oluşmaması da altyapı ve sosyal donatı alanları açısından kamu kaynaklarının israf edilmesine, plan değişiklikleri baskısının artmasına böylece planların bütünlüğünün bozulmasına neden olabilmektedir.

Türkiye’de planların uygulanmasında; kamulaştırma, ifraz-tevhit ve arazi ve arsa düzenlemesi olmak üzere üç farklı yöntem kullanılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi çalışmada da bahsedileceği üzere birçok ülkede uygulanmaktadır. Ancak Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna fırsat tanımamaktadır. Bunun nedeni, parsel düzeyinde bütüncül bir uygulama yapıyor olmasına karşın parselleri yapılaşmaya zorlayıcı bir hüküm bulunmamasıdır. Dolayısıyla parselasyon planlarını tamamlayan bazı araçlara ihtiyaç olduğu görülmektedir. Türkiye’de 1960-70’lerde uygulanan boş parselleri yapılaşmaya zorlayıcı hükümler gibi bazı yasal düzenlemelerin, arazi ve arsa düzenlemesiyle birlikte yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna fırsat verebileceğini söylemek mümkündür (Yavuz vd., 1973). Dolayısıyla geçmiş dönemlerdeki yasal düzenlemelere benzer araç ve uygulamalara ihtiyaç vardır. Mevcut planlama bağlamına uygun olarak üretilmiş bu araçların, yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna önemli katkılar sağlayabileceği düşünülmektedir.

Şehirlerin gelecekteki ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve yaşanabilir bir çevre sunabilecek şekilde planlanması büyük önem taşımaktadır. İmar planları, bu planlamanın temel araçlarından birisidir ve şehirlerin arazi kullanımını, yapılaşma yoğunluğunu ve altyapı ihtiyaçlarını belirlemektedir. Planların, plan değişikliğine uğramadan uygulanması ancak yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna bağlı olduğundan planlama-uygulama birlikteliği, üzerinde durulması gereken önemli noktalardan biridir.

Konu ile ilgili literatüre bakıldığında Türkiye’de yapılmış olan tez çalışmalarının ağırlıklı olarak planların bütüncül olarak tasarlanması, plan uygulamalarının yol açtığı sorunlar veya plan değişikliklerinin planın bütünlüğüne olumsuz etkileri üzerine olduğu görülmektedir. Tezde diğer çalışmalardan farklı olarak Bağlıca Mahallesi örneği üzerinden analizler yapılarak, yapılı çevrenin oluşumu zamana bırakıldığında plan değişikliği baskısının artıp artmadığı, bu süreçte planların bütünlüğünün nasıl etkilendiği konularına odaklanılmıştır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Bu çalışma, Türkiye’de imar planlarının uygulanması sürecinde karşılaşılan temel sorunlardan biri olan yapılı çevrenin oluşumunun zamana yayılmasının etkilerini, özellikle plan değişikliği baskısı bağlamında incelemektedir. Çalışma kapsamında öncelikle mekânsal planlamanın araçları, imar planlarının hazırlanması ve uygulanması süreçleri ele alınmıştır. Bu bağlamda, kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesi gibi uygulama araçlarının planların bütüncül olarak hayata geçirilmesindeki rolleri değerlendirilmiştir.

Türkiye’de yapılı çevrenin bütüncül oluşmamasından kaynaklanan sosyal ve ekonomik sorunlar analiz edilmiş ve bu sorunların plan değişikliği baskısına nasıl neden olduğu üzerinde durulmuştur. Araştırmanın uygulama alanı olarak seçilen Bağlıca (Ankara) özelinde, imar planı ve planın uygulama süreci ele alınarak, planın yapıldığı günden bu yana yapılı çevrenin oluşum süreci ayrıntıları ile incelenip zamana yayılan uygulama sorunu somut bir şekilde ortaya konarak, bu süreçte ciddi bir sorun olarak ortaya çıkan plan değişikliği baskısı değerlendirilmiştir. Bu bağlamda tezin araştırma sorusu ve hipotezi aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Araştırma Sorusu: Yapılı çevrenin oluşumunun zamana yayılması, planlama sürecinde hangi sorunlara yol açar?

Hipotez: Yapılı çevrenin oluşumunun zamana yayılması, yürürlükteki/mevcut imar planlarını, plan değişikliği baskısına açık hale getirmektedir.

Ayrıca, Bağlıca İmar Planı ve sonrasındaki uygulama süreci irdelenmiştir. Bağlıca Mahallesi imar planı 1998 yılında onaylanmış ancak onaylanmasının ardından yaklaşık 25 yıl geçmesine rağmen yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşmaması, zaman içerisinde özellikle parsel ölçeğinde plan değişiklikleri yapılmasına, bu durum da planın bütünlüğünün bozulmasına yol açmıştır. Tez çalışmasının amacı, Dünya örneklerinde ve geçmişte yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna yönelik kullanılan araçlar ve yasal düzenlemelerin plan değişikliği baskısını ve arsa spekülasyonunu nasıl önlediğini ortaya koyarak yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna yönelik genel anlamda bazı öneriler geliştirmektir. Bu doğrultuda tezin hedefleri;

- Dünya’da farklı ülkelerde yapılı çevrenin bütüncül oluşmasına yönelik hangi araçların kullanıldığının araştırılması,
- Türkiye’de, geçmişte yapılaşmaya zorlayıcı hangi hükümlerin, planların bütüncül uygulanarak yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna imkân tanıdığının tespit edilmesi,
- Türkiye’de günümüzde yapılı çevrenin bütüncül oluşumunun önündeki sorunların irdelenmesi,
- Yapılı çevrenin bütüncül oluşumunun plan değişiklikleri üzerindeki etkisinin Bağlıca Mahallesi imar planı ve uygulama süreçleri üzerinden tartışılarak, yapılı çevrenin oluşumu sürecinin zamana yayılmasının plan değişiklikleri baskısını açık hale getirdiğinin ispatlanmasıdır.



2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Kaynak araştırması kapsamında ilk olarak planlamanın mekânsal boyutu ve mekânsal planlamanın araçlarından bahsedilmiştir. Daha sonra imar planlarının üretilme ve uygulanma süreçleri anlatılarak, planlar üzerinde yapılan plan değişiklikleri irdelenmiş; yapılı çevrenin bütüncül oluşumu konusu, Türkiye ve Dünya örnekleri üzerinden ele alınarak, Türkiye’de yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşamamasının ortaya çıkardığı sosyal-ekonomik sorunlar ve plan değişikliği konuları incelenmiştir.

Bölümde ayrıca, Avustralya, Almanya, Fransa ve İngiltere’deki planlama sistemleri ele alınarak yapılı çevrenin nasıl şekillendiği, mülkiyet konusunun nasıl çözümlendiği tartışılmıştır. Bahse konu ülkelerde Türkiye’nin aksine, planlama sürecinin çok sektörlü ve ayrıntılı bir şekilde ilerlediği, uygulama sürecinin ise bütüncül olarak kısa sürede tamamlandığı görülmektedir. Kamusal yatırımlar ve özel mülkiyet arasındaki denge sağlıklı bir şekilde korunmakta ve altyapı projeleri, planların uygulanmasıyla paralel olarak ilerlemektedir.

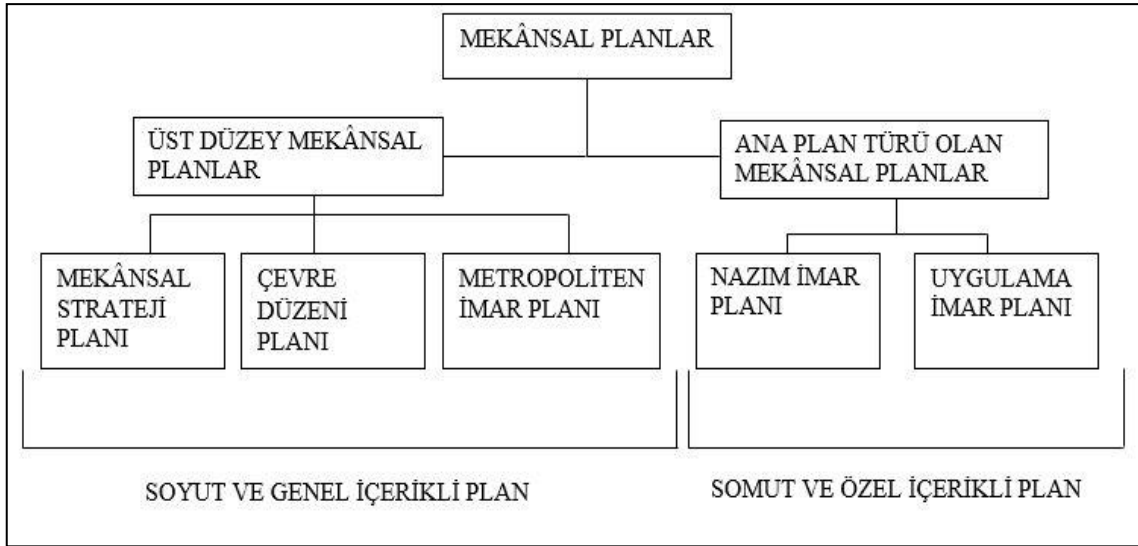
2.1. Planlamanın Mekânsal Boyutu

Planlama, bir toplumsal sistemin temel kısıtlayıcı verileri doğrultusunda, geleceğe dair en uygun zihinsel simülasyonun oluşturulmasına ve bu simülasyonun uygulama sürecinde karşılaşılan sorunlarla birlikte yeniden değerlendirilip değiştirilmesine olanak tanıyan dinamik bir süreçtir. Bu bağlamda, farklı soyutlama düzeylerinde geliştirilen modellerin somut verilerle test edilerek uygulanması ve gerektiğinde modelin yeniden gözden geçirilmesi temel bir gerekliliktir (Ersoy, 2000b). İmar planlamasının temel amacı ise belediye sınırları, mücavir alanlar ve bunların dışındaki bölgeler için kamu ve toplum yararını gözeterek hukuki bir çerçeve oluşturulmasıdır. Burada bahsedilen kamu yararı, bir kentin tamamını ilgilendiren geniş kapsamlı bir kavramdır ve bireysel mülk sahiplerinin kişisel çıkarlarının toplamı şeklinde değerlendirilmemektedir. İmar planlarının ana hedefi, bir kentin geleceğine yönelik düzenlemeler yaparak, gelecekte ortaya çıkabilecek çeşitli kentsel sorunları önceden engellemek ve yerleşim düzenini sağlıklı bir şekilde planlamaktır (Ergen, 2006). Günümüzde Türkiye’de kent planlama ilkelerinin temelini oluşturan Türk imar mevzuatı, yapısal olarak Anayasa’dan başlayarak; sırasıyla kanunlar, imar planları, tüzükler, yönetmelikler ve yargının ilke kararlarından oluşan bir hiyerarşi

ile her tür ve ölçekteki planlarda genel düzenleyici idari işlemleri içeren bir sistem olarak tanımlanmaktadır (Yavuz ve Sertyeşilışık, 2019).

İmar mevzuatında yer alan plan türleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen düzenlemeler kapsamında sınıflandırılmaktadır. Bu plan türlerini genel amaçlı planlar ve özel amaçlı planlar olmak üzere iki başlık altında ele almak mümkündür. Genel amaçlı planlar, İmar Kanunu'nda belirtilen temel düzenlemelere dayanırken, özel amaçlı planlar İmar Kanunu'nun 4. maddesine göre özel kanunlar kapsamında tanımlanmış ve farklı planlama rejimlerine tabi alanlar için öngörölmüş plan türlerini içermektedir. İmar planlarının üst kademelerinde yer alan planlar, alt kademelere göre daha soyut, genel kapsamlı, ana ilkeler, stratejiler ve bu stratejilerin şekillendirdiği temel planlama kararlarına odaklanan belgelerdir. Bu nedenle, üst ölçeklerde belirlenen genel arazi kullanım alanlarının konum ve büyüklüklerinin alt ölçeklere aynen aktarılması yeterli ve anlamlı değildir. Çünkü alt ölçekte plana yeni bilgiler eklenmeden sadece üst ölçekten alınan verilerin daha büyük ölçekli planlarda tekrarı ile yetinilmesi durumunda, yeni bir planın oluşturulmasına gerek kalmaz. Başka bir ifadeyle, bir bölge için alt ölçekli planlarda, üst ölçekte belirlenen kullanımlardan daha fazla detaya yer verilmesi kaçınılmazdır. Bu farklılaşmanın sınırlarının belirlenmesinde dikkate alınması gereken temel ölçüt ise hangi kriterlerin esas alınacağıdır (Ersoy, 2000b).

Mekânsal planlar, üst düzey mekânsal planlar ve ana plan türü olan mekânsal planlar şeklinde iki gruba ayrılmaktadır. Üst düzey mekânsal planlar, soyut ve genel içerikli planlar olarak tanımlanan mekânsal strateji planlarını, çevre düzeni planlarını ve metropoliten imar planlarını kapsamaktadır. Ana plan türü olan mekânsal planlar ise özel ve somut içerikli planlar olarak nitelendirilmekte ve Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1: Mekânsal planların sınıflandırılması (yazar tarafından oluşturulmuştur)

Üst ölçekli planlar, belirlenen temel hedefler, oluşturulan politika ve prensiplere uygun olarak, kentin ana gelişim kararlarını ve arazi kullanım biçimlerini ilke düzeyinde belirleyen, soyutlama düzeyi yüksek belgelerdir. Bu soyutlama düzeyi 1/5.000 ölçekten 1/50.000 ölçeğine doğru artarken, söz konusu planların arazi kullanımlarına ilişkin sundukları bilgi düzeyi de özelden genele doğru bir değişim göstermektedir. Başka bir deyişle, üst ölçekte alınan ana kararlar alt ölçeğe aktarıldığında, bu yeni ölçekle birlikte üst ölçekte yer almayan, dolayısıyla yeni kabul edilebilecek kararlar da alınabilir. Bu nedenle, nazım imar planı kararları ile uygulama imar planı kararları arasında biçimsel farklılıklar bulunması doğal bir durumdur. Uygulama imar planları nazım planların yalnızca büyütülmüş kopyaları olmayıp, çok daha ayrıntılı ve uzun vadeli bir inceleme gerektiren, nazım planlara kıyasla çok daha fazla bilgi ve detay sunan belgelerdir. Aynı ilişki, farklı ölçeklerdeki nazım planlar için de geçerlidir. Her bir alt ölçek planlama kademesinin, üst ölçek planlardan daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi, kendi özgün ölçeğinin gerektirdiği yeni bilgi ve verileri de kapsamayı, ancak üst ölçeğin temel kararlarını muhafaza etmesi beklenmektedir (Ersoy, 2000b). Kısaca, üst ölçekli mekânsal planlarda politika üretmek ön planda iken, alt ölçekli mekânsal planlarda fiziki kararlar ön plandadır.

2.2. Mekânsal Planlamanın Bileşenleri

Mekânsal planlama, bir çevrenin oluşturulmasına yönelik olarak ihtiyacın ortaya çıkışından itibaren belirli ve sıralı aşamaları içeren bir süreçtir. Bu süreçte, her aşamada elde edilen çıktılar bir sonraki aşamaya girdi olarak etki eder. Çıktıların doğruluğu, büyük ölçüde kullanılan girdilerin güvenilirliğine bağlıdır. Mekânsal planlama, insanların yaşayacakları çevreler hakkında kararlar üretilmesini ve bu çevrelerin gelecekteki yaşam biçimlerine uygun şekilde düzenlenmesine yönelik değerlendirmeler yapılmasını sağlar. Bu süreçte, geleceğin belirsizliklerinin göz önünde bulundurulması, şeffaflık ilkesine bağlı kalınması, ihtiyaçlar ile mevcut kaynaklar arasında bir denge sağlanması ve kaynakların etkin bir biçimde kullanılması temel gerekliliklerdir (Onat, 1990).

Kentsel mekân, üç temel alanın birbiriyle olan ilişkisi sonucu şekillenmektedir. Bu alanlar; yasal alan, sosyo-politik alan ve süreç odaklı alan olarak sınıflandırılmaktadır. Yasal alanda tanımlanan araçlar (örneğin, yasa, yönetmelik, plan gibi) bir yandan sosyo-politik alandaki aktörlerin davranışlarını ve eylemlerini sınırlandırırken, diğer yandan süreç odaklı alanın işleyişine yön vermektedir. Bu bağlamda, yasal alan diğer bileşenlere kıyasla daha merkezi bir konuma sahiptir. Bununla birlikte, yasal alanda imar planlarının durağan yapısı, kentsel mekânı yalnızca niceliksel olarak üretmek ve kontrol etmekle sınırlı kalmaktadır. Çünkü kentsel mekân üretiminde, imar planlarının temel denetim nesnesi olarak parseller öne çıkmaktadır. Parsellerin denetlenebilirliğinin yüksek olması hem planlama sürecinde hem de plan uygulama aşamalarında bunları temel birim hâline getirmektedir. Parsel odaklı yaklaşım, parsellerin birleşerek yapı adalarını oluşturmasını sağlarken, bu süreçte asıl önemli olan unsur inşaat haklarının nasıl dağıtıldığıdır. Bu doğrultuda, imar planlarının hazırlanmasında temel öncelik, kentsel mekân oluşturmaının ötesinde, inşaat haklarının belirlenmesi ve parsellere inşaat ruhsatı verilmesidir (Ünlü, 2006). Sosyo-politik alan, farklı aktörlerin çıkarları ve beklentileri doğrultusunda çatışmaların, tartışmaların ve uzlaşmaların yaşandığı bir bileşen olarak tanımlanmaktadır. Kentsel mekânın üretilmesi ve biçimlendirilmesine yönelik sorumluluklar ve meslek alanları da bu alanda belirlenmektedir. Öte yandan, süreç odaklı alanda aktörlerin katılım biçimleri tanımlanmakta ve bu çerçevede kent planları ile diğer araçlar, ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak oluşturulmaktadır.

Planların uygulanmasında temel birim olarak kabul edilen kentsel arsaların en belirgin özelliği, değerlerinin sürekli artış göstermesidir. Kentlerin büyüme eğiliminde olması nedeniyle, mevcut kentsel arsaların konumu zaman içinde değişmekte; bu durum, arsaların merkezîyet düzeyinin artmasına ve dolayısıyla değer kazanmalarına yol açmaktadır. Bu süreç, arsa sahipleri açısından ekonomik bir avantaj sağlamaktadır; zira kentsel arsaların elde tutulması, herhangi bir ekonomik risk içermemektedir. Ancak, yalnızca servetin korunması amacıyla boş bırakılan arsaların topluma maliyeti oldukça yüksektir. Bunun nedeni arsalar için götürülen altyapı hizmetlerinin etkin şekilde kullanılamamasıdır. Böylece bireyin kişisel yararı ön planda tutulurken, bunun toplumsal maliyeti göz ardı edilmektedir. Aslında, arsanın atıl bırakılması yalnızca bireysel birikimi koruma arzusundan değil, aynı zamanda toplum tarafından yaratılan kentsel değerın özel mülkiyet aracılığıyla elde tutulma çabasıından kaynaklanmaktadır (Tekeli, 1988). Buna karşın yapılı çevrenin bütüncül kurgulandığı ve oluşturulduğu Dünya örneklerine bakıldığında, mülkiyetin çözümlenmesine ve plan değişikliklerine yönelik araçlar geliştirildiği, böylece yapılı çevrenin bütüncül oluşumunu engelleyen unsurların olabildiğince ortadan kaldırılmış olduğu görülmektedir. Bu çerçevede, kentsel mekânın bütüncül oluşumunda ve planların bütüncül uygulanmasında en önemli konunun mülkiyete bağlı olduğunu vurgulamakta yarar vardır. Özel mülkiyetin ortaya çıkardığı sınırlılıkların çözülmesi ve özellikle arsaların boş bırakılmamasına yönelik zorlayıcı araçlar geliştirilmesi, yapılı çevrenin bütüncül oluşumu konusunda oldukça önemlidir. Mekânı şekillendiren üç temel alan (Şekil 2.2) bağlamında yapılı çevrenin zamana yayılmadan bütüncül oluşumunu; yasal alanda belirlenen zorlayıcı hükümler ve sosyo-politik alanda halkın ve farklı disiplinlerin planlama ve uygulama aşamasında sürece katılımı ile gerçekleştirmek mümkündür.



Şekil 2.2: Mekânı şekillendiren üç temel alan

Şekil 2.2’de gösterilen üç temel alan arasındaki ilişki, kentsel mekânın farklı biçimlerde ve özelliklerde üretilmesini ve şekillenmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda, kentsel mekânın özellikleri farklı bağlamlara göre değişiklik gösterebilmektedir. Söz konusu özellikler şu şekilde kategorize edilebilir: morfolojik (bina yüksekliği, parsel boyutları, yapı yoğunluğu, sokak düzeni, yapı adası biçimi), işlevsel (arazi kullanım şekilleri, bölgeleme, altyapı), mekânsal (açık alan düzeni, yol hiyerarşisi), görsel (hacim, ölçek, peyzaj, uyum) ve bağlamsal (karakter, yerel stiller). Kentsel mekânın özellikleri, içinde bulunduğu bağlama göre farklı ilişkiler doğrultusunda şekillenmekte ve yerleşimden yerleşime değişiklik göstermektedir. Bahse konu durum, her bir yerleşimin farklı kimlikler ve karakteristikler kazanmasına yol açmaktadır (Ünlü, 2009) (Tablo 2.1).

Tablo 2.1: Kentsel mekânın özellikleri (Ünlü, 2009)

MORFOLOJİK ÖZELLİKLER	• Bina yüksekliği • Parsel boyutları • İnşaat yoğunluğu • Sokak örüntüsü • Yapı adası biçimi
İŞLEVSEL ÖZELLİKLER	• Arazi kullanım biçimi • Bölgeleme • Altyapı
MEKÂNSAL ÖZELLİKLER	• Açık alan sistemi • Yol kademelenmesi
GÖRSEL ÖZELLİKLER	• Hacim • Peyzaj • Ölçek • Uyum
BAĞLAMSAL ÖZELLİKLER	• Karakter • Yerel stiller

2.3. İmar Planları ve Üretilme Süreçleri

Planlama kavramı, belirlenen hedeflere ulaşmak için bazı hazırlıkların ve seçimlerin yapılması ve sonuçta kararlara varılması sürecini ifade ederken, imar kavramı ise imarın uygulanacağı yer hakkında ayrıntılı bilgi içeren plan veya ayrıntılı haritayı ifade etmektedir (Akdemir, 2021). Planlamanın amacı, bir bütünün parçası olan doğal ortamın toplum için en faydalı olacak şekilde düzenlenmesi ve geliştirilmesidir. 18.10.1982 tarihli T.C. Anayasası, 22.11.2001 tarihli 4721 nolu Türk Medeni Kanunu ve 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki imar planlama çalışmalarının hukuksal dayanaklarıdır. Planlamada asıl amaç, yaşam kalitesini yükseltmektir. Plan-

planlama-program gibi kavramlar ise bu amaca ulaşmada gerekli olan araçlardır (Üstündağ ve Şengün, 2011).

Türkiye’de farklı ölçekteki imar planlarının yapılma ve onaylanma yetkisi birçok kanun ile farklı kurumlara verilmiştir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bu kurumların başında gelmektedir. Söz konusu kurum ve kuruluşların planları onaylama süreci yetki alanına ve yetki aldıkları kanuna göre değişiklik göstermektedir (Güneş ve Uzunay, 2017). Bu yetki alanlarının dışında Büyükşehir statüsünde olan veya olmayan belediyelerin uygulama imar planı çalışmalarını yaptırma ve onaylama yetkisi ise Belediyelere ve Valiliklere aittir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda, Büyükşehir Belediyelerinin nazım imar planı yapabilme yetkisi olduğu, ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ise denetleme yetkisine sahip olduğu belirtilmektedir. 6360 Sayılı Kanun ile büyükşehir belediyelerinin sınırları il sınırlarına kadar genişletilmiş ve belediyelerin bu kanun ile daha fazla alanda imar yetkisine sahip olmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır (Baba, 2016).

İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Belediyelerde plan onaylama süreci şu şekildedir:

1. Plan yapılması veya plan değişikliği yapılmasına dair karar Belediye Meclisince alınır,
2. Karar alındıktan sonra Belediyesi, imar planını yaptırmak için yönetmelikte yer alan asgari yeterliliğe sahip müellifi bulur,
3. Belediye ile müellif arasında sözleşme imzalanır,
4. Oluşturulan planların sözleşme ve yönetmeliğe uygun olup olmadığı kontrol edilir,
5. Eğer uygunsa imar planı 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi gereğince kabul edilir,
6. Belediye meclisinin onayladığı planlar Belediye Başkanı tarafından imzalanır,
7. Planlar 1 ay süre ile askıya çıkarılır,
8. İlan süresince yapılan itirazlar Belediye meclisinde görüşülür, söz konusu kararlar da taraflara iletilir.

2.3.1 İmar planları üzerinde yapılan plan değişiklikleri

Dünyada, kentsel mekân oluşumunun denetimi hem yerel yönetimler hem de merkezi yönetimler tarafından sağlanmaktadır. Bu denetimde en etkili araçlardan biri kuşkusuz kent planlarıdır. Ancak, kent planları tek başına mekân oluşumunun kontrolü açısından yeterli olamamakta, plan notları, tasarım ilkeleri ve kılavuzlar, mekânın düzenlenmesinde ek araçlar olarak devreye girmektedir. Ayrıca, kentsel mekânın evriminin yönetiminde, plan değişiklikleri önemli bir araç olarak kullanılmakta, plan değişiklikleri, kentsel yapılı çevrenin ve kentlerin karakteristik özellikleri üzerinde mekânsal, işlevsel ve morfolojik değişikliklere yol açmaktadır. Türkiye’de kent planları genellikle 15-20 yıllık bir projeksiyon dönemi için hazırlandığından, planlama sürecinde öngörülen durumların çoğu ya gerçekleşmemekte ya da farklı şekillerde ortaya çıkmaktadır. Bu öngörülemeyen durumlar, plan ile uygulama arasındaki uyumsuzluğu artıran bir faktör olmaktadır (Kılınç ve Türk, 2018).

İmar planı hazırlama ve uygulama süreci, çeşitli uzmanlık alanlarının iş birliğini gerektiren, disiplinler arası bir çalışmadır ve genellikle uzun vadeli bir süreçtir. Bu süreç, mevcut veya gelecekte artması beklenen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla başlatılmaktadır. Ayrıca, geçmişte oluşturulmuş imar planlarının zamanla çağdaş gereksinimlere cevap verememesi plan üzerinde birçok değişikliğin yapılmasına, plan değişikliği sonucu planın bütünlüğünün bozulması da imar planı hazırlama veya revize etme gerekliliğini doğurmaktadır. İmar planları ve plan değişiklikleri, bazen yalnızca ekonomik çıkarlar doğrultusunda bir araç olarak kullanıldığından, yalnızca rant elde etme amacı güderek imar planı veya değişikliği yapılması da yaygın bir durumdur (Avcı, 2016).

İmar planlarının doğrudan uygulanabilir ve kesin nitelikte hazırlanmasını savunan görüşler olduğu gibi, bu yaklaşıma karşı çıkan farklı görüşler de bulunmaktadır. İmar planlarının doğrudan uygulanabilir ve kesin nitelikte hazırlanmasını savunanlara göre, imar kararlarının doğrudan uygulanabilir ve kesin nitelikte olmasının pratik açıdan önemli avantajları bulunmaktadır. Bu yaklaşımı savunanlar, yerel baskılardan korunma sağlandığını ve tüzel açıdan belirsizlikleri ortadan kaldıran bir durum oluşturulduğunu belirtmektedir. Böylelikle, uygulayıcılara açık ve kesin kararlar doğrultusunda imar durumu sağlanabilir, aynı zamanda inşa edilen yapının planla uyumlu olup olmadığı

kolaylıkla denetlenebilir. Bu anlayış, yapı adalarının ve yolların planda tek tek belirlenmesi; her bir ada veya parselin işlevinin, yapılacak her yapının fiziksel özelliklerinin, sosyal donatıların konumunun ve sınırlarının kesin bir şekilde belirlenmesi gerektiğini ifade etmektedir. Ancak, kentin tamamı için kesin fiziksel kararlar alınmasını öngören bir tutumun çeşitli teknik sonuçları bulunmakta; imar planlarının, bu kesin kararları uygulayıcılara net/somut bir şekilde iletecek derecede ayrıntılı ve titiz bir biçimde hazırlanması gerekmektedir (Akçura, 1982).

Teorik anlamda düzenleyici planlama geleneğine sahip olan Türkiye'deki planlama uygulamaları incelendiğinde, esnek ve takdire dayalı bir yaklaşımın hâkim olduğu gözlemlenmektedir. Bu esneklik, ülkemizde özellikle özel amaçlı planlar, plan değişiklikleri ve plan notları gibi araçlarla sağlanmaktadır. Bütüncül bir yaklaşım gerektiren ve belirli bir hiyerarşik düzende yer alması gereken planlar, özel bölgeler için hazırlanan özel amaçlı planlarla, bütünsel olmayan bir biçimde müdahaleye tabi tutulmaktadır. Türkiye'de yaklaşık otuz özel amaçlı plan türü bulunduğu göz önüne alındığında, bu durum, üst ölçekli planlarda belirlenen amaçların zaman zaman zedelenmesine yol açabilmektedir. Ayrıca, plan değişiklikleri de özel amaçlı planlar gibi, ülkemizdeki planlama uygulamalarını esnekleştiren bir diğer önemli faktördür. Yapılan araştırmalar, Türkiye'deki plan değişikliklerinin kabul edilebilir seviyelerin oldukça üzerinde olduğunu ortaya koymaktadır (Niron, 2024).

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu, Türkiye'de plan ve plan değişiklikleri konusundaki yetkiyi merkezi yönetimden yerel yönetimlere devretmiştir. Bu değişim, plan değişikliği prosedürünün daha hızlı ve kolay bir hale gelmesine yol açmış, buna bağlı olarak plan değişikliği talepleri ve arzı önemli ölçüde artmıştır. Önceki dönemde geçerli olan 6785 sayılı kanuna kıyasla, 1985 yılından itibaren plan değişikliklerinin prosedürel açıdan daha basitleşmesi ve neo-liberal ekonomik politikaların etkisiyle, plan değişikliği sayılarında kayda değer bir artış gözlemlenmiştir (Kılınç ve Türk, 2018). Türkiye genelinde 1965-1978 dönemleri arasında toplam 20.787 adet plan değişikliği yapılırken (Günay, 1979), 2014-2021 yılları arasında 54.790 adet plan değişikliği onaylanmıştır (Kılınç ve Türk, 2018). Söz konusu veriler, 3194 sayılı İmar Kanunu ile başlayan süreçte 6785 sayılı Kanunun yürürlükte olduğu döneme göre plan değişikliklerinin sayısında ciddi bir artış yaşandığını göstermektedir.

2.3.2 İmar planlarının uygulanması ve planların uygulanmasına yönelik araçlar

Türkiye’de plan uygulamalarına ait ana dayanak 3194 sayılı İmar Kanunu’dur. İmar planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak hazırlanmaktadır. Planların uygulanması ve yapıli çevrenin oluşması, mekâna doğrudan müdahalenin gerçekleştiği aşama olması nedeniyle önemlidir. Nazım imar planları, çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, uygulama imar planları ise nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmaktadır. Üst ölçekli planlardan gelen kararların yanı sıra mevcut fiziksel, sosyal ve kültürel koşulların, yaşayanların ihtiyaç ve sorunlarının da göz önüne alınması gerekmektedir (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009b).

Nazım imar planı ilgili kanunda; “varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan” şeklinde tanımlanmaktadır.

Uygulama imar planı ise; “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan” olarak tariflenmektedir. Bu anlamda çeşitli bölgelere ilişkin ayrıntıları, yapı adası, yol, inşaat alanı, uygulama için gerekli detayları içeren ve uygulamaya esas oluşturan imar planı türü uygulama imar planıdır (Ersoy, 2000b).

İmar planlarının uygulanması, arazinin plan kararları doğrultusunda kullanıma/yapılaşmaya uygun hale getirilmesidir. Türkiye’de uygulamaya yönelik temel araçlar, ilgili kanunun 15. ve 16. maddelerinde bahsi geçen ifraz ve tevhit işleri ile 18. maddede yer alan arazi ve arsa düzenlemesi esaslarını kapsamaktadır (Türk, 2003). Türkiye’de kullanılan plan uygulama yöntemleri kamulaştırma ve arsa ve arazi düzenlemesidir.

• Kamulaştırma: Hukuki dayanağı 1982 Anayasası'nın 46. maddesi ve Kamulaştırma Kanunu'dur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 1983 yılında yürürlüğe girmiş, anayasanın 46. Maddesinde de özel olarak düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda, devlet ve kamu tüzel kişileri gerçek karşılıklarının ödenmesi şartıyla şahıslara ait özel mülkiyetin tamamını veya bir kısmını kamulaştırabilmektedir. Kamulaştırma yapılması için ana kural kamu yararının esas alınmasıdır. Bir başka deyişle, kamulaştırma mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanmasıdır. Kamulaştırma ile özel mülkiyet kamu eline geçtiğinden bu yöntem ile yapılan müdahale mülkiyetten yoksun bırakma durumuna neden olmaktadır (Azak, 2023). Bu bağlamda kamulaştırmanın meydana getirdiği olumsuzluklar şu şekilde sıralanabilir (Ersoy, 2000a):

- Mülkiyet hakkına direkt olarak dokunarak bu hakkı ortadan kaldırmakta, dolayısıyla mülksüzleşmeye yol açmakta,
- İmar yasası, planda kamusal alanlara denk gelen alanların edinilmesi olarak yalnızca kamulaştırmayı önermekte fakat mali kaynak konusunda yetersiz olan belediyeler gereğine uygun işlem yapamamakta,
- Yalnızca kamusal hizmet alanı edinilmesi için uygulanmakta, imar planına uygun, düzenli parseller elde etmeyi amaçlamamakta,
- Kişiler arasında eşitsizliğe yol açmaktadır.

• Arsa ve Arazi Düzenlemeleri: Arazi ve arsa düzenlemesi, kişilerin muvafakatı olmaksızın, planda ayrılması gerekli ortak kamusal alanları tesis etmek amacıyla maliklerden düzenleme ortaklık payı alınması, plana uygun ada-parseller oluşturulması, oluşan yeni parsellerin de maliklere yeniden dağıtılmasıdır. Arazi ve arsa düzenlemesi arazinin kullanılabilir hale getirilmesine yönelik bir işlemdir. Bu işlemde düzensiz parseller düzeltilebilmekte, yol, yeşil alan gibi kamusal alanlar daha kolay karşılanabilmektedir. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı kanuna göre maksimum %45 olabilmektedir. Oran bunun üzerinde çıkarsa, eksik kalan kısım tescil harici veya kamuya ait alanlardan karşılanmaktadır. Bu şekilde de karşılanamaz ise kamulaştırma yöntemine gidilmektedir (Azak, 2023). Arazi ve arsa düzenleme süreci genel anlamda şu aşamalardan oluşur:

1. Düzenleme sahası belirlenir,
2. Düzenleme kapsamına alınan taşınmazın, alana olan oranı hesaplanır,
3. Kamusal alan ihtiyacı için gerekli olan alan belirlenir,

4. Bu miktar herkesten eşit oranda alınır,
5. Kamusal alan ayrıldıktan sonra kalan alan herkese yüzdesi oranında yeniden dağıtılır (eski yerinde veya yakın bir yerde).

Söz konusu yöntem kamulaştırma uygulaması sonucu ortaya çıkacak bazı sorunları büyük ölçüde gidermektedir. Bunlar;

- Herkesten eşit oranda kesinti yapıldığından sosyal adalet ilkesine uygundur,
- Diğer yöntemlere göre daha ekonomiktir, çünkü devlet kamusal alanlar için herhangi bir para ödemedi bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedir,
- Teknik açıdan planın bütünlüğü bozulmamaktadır (Ersoy, 2000a).

Ancak Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında bazı sorunlar yaşanmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemesi uygulamaları, düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlardan "*düzenleme sonucunda ortaya çıkan değer artışının karşılığı*" olarak düzenleme ortaklık payının (DOP) düşülmesinin ardından, kalan kısmın imar parseli olarak dağıtılmasına dayanmaktadır. Uygulama sonucunda, düzenlemeye dâhil edilen parsellerin değerlerinde farklı oranlarda artışlar meydana geldiğinden bu durum sosyal ve ekonomik adaletsizliklere yol açmaktadır. Özellikle, "*eşit oranlı alan kesintisi*" yöntemi sonrası her bir parselin değerinde artış ya da azalış olup olmadığı konusu belirsizdir. Düzenleme çalışmalarının temel amacı, plan kararları doğrultusunda teknik ve sosyal altyapıyı tamamlayarak kentsel gelişimi sağlamak olarak belirtilse de uygulamanın genellikle yalnızca arsa üretimine indirgenmesi, planlama ve uygulama arasındaki ilişkinin yeterli düzeyde kurulamadığını göstermektedir (Salalı ve İnam, 2022). Başka bir deyişle, süreç yalnızca imar parseli üretme anlayışıyla şekillendirilmekte, planlarla belirlenen kamusal kullanım alanlarının oluşturulabilmesi için kadastro taşınmazlarından yapılan kesinti (düzenleme ortaklık payı) sonrasında, yine planlarla belirlenen yapılaşmaya yönelik imar tahsislerine karar verilmektedir. Ancak, tahsis miktarlarının ve bu miktara ilişkin "konumun" belirlenmesi başlangıçta basit bir işlem olarak algılansa da sürecin yalnızca imar parseli üretme anlayışıyla şekillendirilmesi, mekânın oluşumu üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır (Meşhur, 2008). Dünya genelinde ülkelerin yaklaşık %15'inde planların uygulanmasında arazi ve arsa düzenlemesine benzer yöntemler kullanılmaktadır. Türkiye’de mevcut imar mevzuatı gereğince, her bir parselin aynı değerde olduğu varsayılarak eşit oranlı toprak kesintisi yapılmaktadır. Diğer ülkelerde yapılan düzenlemelere bakıldığında, dağıtım kriteri olarak "birim değer"

esasının kullanıldığı görülmektedir. Bu bağlamda, ülkemizde sıklıkla eleştirilen "alan esaslı" yöntemin yerine "değer esaslı" yöntemin uygulanabilirliğini araştıran çalışmalara ihtiyaç vardır (Salalı ve İnam, 2022).

Bahsedilen iki uygulama yönteminin dışında, ifraz ve tevhit (ayırma ve birleştirme) yöntemi, uygulama aracı olmamasına rağmen Türkiye’de planların uygulanmasında kullanılmaktadır. İmar Kanunu’nun 15. Maddesinde ifraz ve tevhit, parselasyon planı yapılmış olan yerlerde gerçekleştirilen bir müdahale biçimi olarak tanımlandığından bu yöntemin planların uygulanmasında kullanılması doğru bir yaklaşım değildir.

Ayırma ve Birleştirme (İfraz ve Tevhit): 6785 sayılı eski İmar Yasası’nın 39. Maddesi, 3194 sayılı Yasanın 15. ve 16. Maddesi ile İmar Yönetmeliğinin 21. Maddesinde ifraz ve tevhit yoluyla da imar parsellerinin oluşturulabileceği belirtilmektedir. Bu yöntemin uygulanabilmesi için imar parselasyon planının yapılmış olması gerekmekte, fakat ifraz ve tevhit işlemleri parsel ölçeğinde yapıldığından bu yöntem de bazı olumsuzluklar meydana getirmektedir. Bunlar;

- Planlama-uygulama bütünlüğünün bozulması, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin oluşturulmasının zorlaşması,
- Mülk sahipleri arasında eşitsizlik ve haksızlıkların oluşabilmesi,
- Parsel ölçeğinde uygulama yapılan bölgelerde, örneğin bir taşınmazın tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal alanda ise mali kaynakların yetersiz olması sebebiyle o alanların uzun süre kamulaştırılamaması, bunun da bazı bölgelerin çok uzun süre boş kalmasına neden olması,
- Parsel ölçeğinde yapılan uygulamalarda imara uygun olmayan yapıların ortaya çıkması, bunun da planın bütünlüğünü bozmasıdır (Ersoy, 2000a).

Ülkemizde imar planlarının uygulanmasında kullanılan "ifraz ve tevhit", "arazi ve arsa düzenlemesi" ile "kamulaştırma" yöntemleri arasındaki ilişkiler yeterince işlevsel değildir. Bu eksiklik, kentsel alanların yalnızca genişletilmesine odaklanan ve yatırımların bu doğrultuda yönlendirilmesini sağlayan yaklaşımların benimsenmesine yol açmaktadır. İmar planlarında, birden fazla yapı inşa edilmesine olanak tanınan parsellerde, arsa düzenlemeleri yerine daha çok parsel ölçeğinde yapılan uygulamalar artış göstermektedir. Diğer taraftan, imar planlarında kamu hizmet alanları ve kamu tesislerinin bulunduğu parsellerin, ilgili kurumlar tarafından belirlenen süre içinde

kamulaştırılamaması, bu parsel sahiplerini mağdur etmekte ve sonucunda plan bütünlüğü zarar görerek imar planlarının bütünsel bir şekilde uygulanabilirliği engellenmektedir (Köktürk, 2005). Bu bağlamda, arazi ve arsa düzenlemeleri, imar planlarının hayata geçirilmesinde tek başına kullanılan bir araç haline getirilmeli, ifraz ve tevhit işlemleri ise yalnızca parselasyon planı bulunan alanlarda, basit ifraz/tevhit işlemleri ile sınırlı tutulmalıdır (Kalabalık, 2015).

2.4. Yapılı çevrenin bütüncül oluşumunun önemi

Kentsel alanlardaki fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma-kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek ve yüksek yaşam kalitesine sahip, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla hazırlanan imar planları, imar sınırları içinde belediyeler; imar sınırları dışında ise il idare kurulları tarafından uygulanabilir. İmar planlarının hazırlanması kadar, bu planların uygulanması da büyük önem taşır. Planlamanın hedeflerine ancak ekonomik ve sosyal açıdan doğru bir uygulama ile ulaşılabilir. Bu süreçte, hangi şartlarda hangi yöntemin kullanılacağına ilgili idare karar verir. Burada önemli olan, planların bütüncül bir şekilde uygulanarak, uygulama aşamasında ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçmektir. Planların bütüncül olarak uygulanması, imar planlarının hayata geçiş hızını artırır, arsaların imara uygun yapılaşmasını sağlar ve kamuya ayrılmış alanlarda kaçak inşaat yapma eğilimini engeller. Bu durum, imar planlarının ve altyapının kısmen uygulanmasından doğabilecek problemleri de önler (İnam ve Akdeniz, 2020). Sadece Türkiye'de değil, Dünya genelinde de imar planlarının uygulama aşaması çoğunlukla ikincil önceliktedir. Bunun temel nedeni, etkin bir uygulama kuramının henüz geliştirilememiş olmasıdır. Uygulama süreci, büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakılmakta ve bu durum, uygulama sorunlarının yeterince dikkate alınmadan geri planda kalmasına yol açmaktadır.

Planların uygulanmasında temel olarak üç farklı yaklaşımdan söz etmek mümkündür. Birinci yaklaşımda, planlama ve uygulama tamamen iki farklı konu olarak ele alınmaktadır. Bu durum geleneksel yaklaşımdır. Planlamada sadece karar verilmekte, uygulama ise bu konunun tamamen dışında bırakılmaktadır. İkinci yaklaşımda, planlama ve uygulama birbirinin devamı olan iki işlem olarak görülmektedir. Planlamada bazı kararlar verilmekte fakat bu kararların uygulamadaki tüm sorunları çözmeye

yetemeyeceği düşünül­düğünden, uygulama aşamasında da uygulama bitene kadar sürekli yeni kararlar verilebilmektedir. Üçüncü yaklaşımda ise planlama ve uygulama iç içe olup, sürekliliğinden bahsetmek söz konusu değildir. Yani bahse konu yaklaşımda ikisini ayrı ayrı düşünmek mümkün değildir, planlama karar değil bir eylemdir. Sonuç olarak uygulamadan ne anlaşılması gerektiği bahsedilen üç yaklaşıma göre farklılık göstermektedir. Bir planın başarılı bir kurama sahip olduğunun anlaşılabilmesi, onun sınanabilir olup olmamasına bağlıdır. Söz konusu sınanma da iki şekilde olabilmektedir. İlki planda mevcut olan kararlar, ikincisi ise bu kararın ötesinde ulaşmak istediği toplumsal hedeflerdir. Burada hangisine göre değerlendirme yapılacağı yukarıda bahsedilen üç yaklaşıma göre değişiklik göstermekte, yapılan planlar toplumu doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilmektedir. Üzerinde durulan yaklaşımlar açısından ortak olan nokta, planlama ve uygulama kuramlarının birlikte ele alınması gerektiğidir (Tekeli, 1980).

Türkiye’deki mekân üretme ve plan uygulama yaklaşımı ile uluslararası örnekler arasında belirgin farklar bulunmaktadır. Özellikle Batı Avrupa ve Amerika’da, kentsel çevrenin tasarımı, tasarım rehberleri ve kılavuzları aracılığıyla yönlendirilirken, Türkiye’de bu süreç daha çok niceliksel denetim anlayışı doğrultusunda şekillenmektedir. Bu durum, bahsedilen farklılıkların ana kaynağını oluşturmakta, sürecin temel karakteristiğini yansıtmaktadır (Ünlü, 2006).

2.4.1. Türkiye’de planların bütüncül uygulanmasına yönelik geçmişte kullanılan araçlar

Türkiye’de genellikle planların uygulanması süreci zamana yayılmakta, parsellerin yapılaşmadan beklemesi sosyal-ekonomik sorunları ve plan değişikliklerini de beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla bahse konu sorunların aşılması için taşınmaz mülkiyet hakları üzerindeki kısıtlamaların artırılması ve kamusal yararı daha fazla gözetilen düzenlemelerin güçlendirilmesi, kent planlaması ve bireysel rant arayışları arasında daha dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir (Akçura, 1982).

Türkiye’de planların bütüncül olarak uygulanmasına yönelik olarak geçmişte kullanılmış olan araçlara bakıldığında, 6785 sayılı İmar Yasasının 48. Maddesinde imar görmüş yerlerde boş duran arsalar üzerinde yapı yapmaya zorlama hükmünün getirildiği

görülmektedir. Bu düzenlemenin amacı, imarlı ve altyapı hizmetleri tamamlanmış arsaların uzun süre boş bırakılmasını engellemektir. Bilindiği üzere, bazı arsa sahipleri gelecekte daha yüksek fiyatlarla satma beklentisiyle arsalarını boş tutarak spekülasyona neden olmaktadır. Bu yasa ile belediyelere, altyapı hizmetleri tamamlanmış ve yasal düzenlemelere uygun yapılaşma imkânı bulunan, ancak boş duran arsaların sahiplerini yapı yapmaya zorlama yetkisi tanınmıştır (Yavuz, vd., 1973). Söz konusu madde 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı kanunun 43. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu kapsamında kentsel arsaların imar planına uygun olarak yapılaşmaya zorlanmasına ilişkin hükümler 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bulunmamaktadır. Yapıya zorlama yetkisi, belediyelerin sınırlı mali kaynakları nedeniyle uygulamada neredeyse hiç hayata geçirilememiştir. Ayrıca, söz konusu düzenlemelerin, arsa sahiplerini yapılaşmaya teşvik edecek mekanizmalarla desteklenmemiş olması da bu uygulamanın başarısız olmasının temel nedenlerinden biri olarak değerlendirilmektedir (Seele, 1994).

Türkiye'de yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşumuna yönelik bazı örnekler vardır. Ankara Yenimahalle, Konya 4 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi ve Ankara Batıkent'te gerçekleştirilen uygulamalar ve edinilen deneyimler başarılı örnekler olması açısından tez kapsamında incelenmiştir.

Yenimahalle (Ankara)

Yenimahalle Bölgesi, Türkiye'de imar planlarının bütüncül uygulanmasına verilebilecek başarılı örneklerden biridir. Alanda toplu imar ve uygulama yapılarak mahalle kurulmuştur. Buradaki uygulama 1948'de çıkarılan 5218 sayılı yasa çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Belediye elinde bulunan arsaları 1 yıl içerisinde yapıya başlanmak ve 2 yıl içerisinde de yapıların bitirilmesi koşulu ile piyasa değerinin altında satmıştır (Yavuz vd., 1973). Yenimahalle deneyimi, konut üretimini teşvik etmek ve yeni bir kentsel alanın hızla oluşturulmuş olması açısından ülkemizdeki en başarılı girişimlerden biridir. Bu başarının temelinde uygun fiyatlı arsa temini, yeterli kredi desteği sağlanması ve inşaat yapma zorunluluğu getirilmesi olmak üzere üç ana etken yatmaktadır. Bölgede yapılı çevrenin oluşumuna yönelik süreç incelendiğinde, öncelikle 5218 sayılı yasa kapsamında belirlenen bölgelerden bir alanın seçildiği görülmektedir. Hazineden devralınan 46 hektar büyüklüğündeki araziye ek olarak komşu kooperatiften 15 hektar ve özel kişilerden 45 hektar daha alan temin edilerek toplamda 106 hektarlık bir alan belediyenin yönetimine geçmiştir. Yenimahalle'nin imar planı ve parselasyon

düzenlemeleri için bir yarışma düzenlenmiş ve belediye yönetiminin katkılarıyla uygulanabilir bir plan ortaya konulmuştur. Bu planda, 106 hektarlık alanın üçte ikisi konut parsellerine, %22'si ulaşım altyapısına, geri kalan %10'luk kısmı ise ortak kullanım alanlarına ayrılmıştır. Ayrıca, Emlak Kredi Bankası, Yenimahalle'de konut inşa edecekler için %5 faizle konut kredisi ve %8 faizle ticari kredi imkânı sağlamıştır. Yenimahalle'ye dair bu girişim, 1948 yılında başlatılmış, izleyen 3-4 yıl içinde büyük ölçüde hayata geçirilmiştir. Yenimahalle deneyimindeki temel prensibin “kamu eliyle, donatılmış arsa üretilip bunu konut yapacaklara devretmek” olduğunu söylemek mümkündür. Ancak Yenimahalle deneyiminden sonra aynı ilke ile hareket edilmemiş; kamu, toplu konut projelerinde konutları kendi bünyesinde üretme yaklaşımını benimsemiştir. Bu süreçte kamu, önce araziye edinmiş, gerekli altyapıyı oluşturmuş, ardından konutları inşa etmiş ve nihayetinde bu konutları üçüncü şahıslara satmış ya da zaman zaman kiraya vermiştir (Akçura, 1982). Planlı döneme kadar belediyelerin konut alanındaki rolü, doğrudan konut inşa etmek yerine, kent halkına uygun fiyatlarla arsa temin etmekle sınırlı kalmıştır. Ankara'daki Yenimahalle deneyimi, bu tür girişimlerin en önemli örneklerinden biri olarak öne çıkmaktadır. 1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasa çerçevesinde gerçekleştirilen bu projede, belediye 2.085 arsa dağıtmış ve bu arsaların 2.000'inden fazlasında üç yıl içinde inşaatlar tamamlanarak, nüfusu 20.000'i aşan bir yerleşim alanı kurulmuştur (Ersöz, 2005).

Konya 4 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi

Konya 4 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi'nin oluşum süreci, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle başlamıştır. Büyük oranda kamu (%70) mülkiyetinde olan 450 hektarlık alan, gecekondu oluşumunu engellemek amacıyla özel planlama bölgesi olarak ilan edilmiştir. Bu alanda özel mülkiyette kalan parsellerin ise belediye tarafından kamulaştırılarak uygulama kapsamına alınması hedeflenmiştir. Planlama sürecinde, alana ilişkin herhangi bir etaplama veya kademeli büyüme stratejisi önerilmemiş; bunun yerine, bölgenin kente bütüncül bir şekilde entegre edilmesi temel ilke olarak benimsenmiştir. Arsa tahsis sürecinde kooperatiflere, istedikleri noktalardan arsa seçme özgürlüğü tanınmış, bu durum da yerleşimin kooperatif tercihleri doğrultusunda şekillenmesine neden olmuştur. Bölgedeki yapılaşma süreci, İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü'nün 1976 yılında ihalesini gerçekleştirdiği 50 konutluk ve 1977 yılında ihale edilen 1000 konutluk sosyal konut projeleriyle başlamıştır.

Konut üretiminin desteklenmesi amacıyla, konut finansmanına ilişkin çeşitli teşvik mekanizmaları devreye sokulmuş, bu kapsamda faiz oranlarının düzenlenmesi, vergi muafiyetlerinin sağlanması, konutla ilgili tasarruf hesaplarının teşvik edilmesi ve kamu kaynaklarının konut fonlarına yönlendirilmesi gibi uygulamalar yürürlüğe konulmuştur. Ayrıca, düşük gelirli bireylerin konut sahibi olabilmeleri için ucuz arsa temini, taksitli arsa satışları ve kamulaştırma ile altyapı hizmetlerinde teknik ve ayni yardımların sunulması gibi destekleyici politikalar geliştirilmiştir. 1972 yılında uygulama kararı alınan, 1975 yılında kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda planlanan ve 1976 yılında uygulamaya geçilen Cumhuriyet ve Binkonut Mahalleleri, Türkiye’de Batıkent örneğine öncülük eden başarılı bir kentsel yapıyı çevre üretme modeli olarak değerlendirilmektedir (Kalfaoğlu, 2022).

Batıkent

Ankara Belediyesi, kentin batı aksını gelişme alanı olarak belirleme yönünde stratejik bir karar almış ve bu doğrultuda 1979 yılında Batıkent İmar Planı resmî olarak onaylanmıştır. Bu gelişme, yeni bir yerleşim alanının planlanmasının ötesine geçerek Batıkent Projesi, Kent-Koop’un kuruluş sürecinin de temelini oluşturmuştur (Kavuncu, 2022). Batıkent yerleşiminin planlanması ve uygulanması süreci, çok sayıda yapı kooperatifinin üye olarak dâhil olduğu Kent-Koop adlı kooperatifler birliği tarafından koordine edilmiştir. Bu süreçte, yerleşim alanı işlevsel bölgeleme ve komşuluk birimi ilkeleri çerçevesinde planlanmış; her bir kent adası, farklı konut kooperatiflerine tahsis edilmiştir. Konut alanlarının ve yapı birimlerinin mimari tasarımları ise her bir kooperatifin kendi tercihiyle göre belirlediği mimarlar tarafından özgün biçimde gerçekleştirilmiştir (Bilsel, 2023). Batıkent Projesi’nin gelişimi, kamu mülkiyetine arazi devri, planların hazırlanması, ilkesel tartışmalar ve uygulamaya geçiş çabalarından oluşan dört aşamalı bir süreç olarak değerlendirilebilir. Kamulaştırma süreci, üç ayrı bölge üzerinden gerçekleştirilmiştir. İlk bölge, 755 sayılı Gecekondu Yasası kapsamına giren 178 hektar büyüklüğünde bir sahadır. İkinci bölgedeki 381 hektarlık arazinin bloke işlemi 1977’de tamamlanırken, üçüncü bölgedeki 476 hektarlık alanın işlemleri ise 1978’de sona ermiş, kamulaştırma işlemleri toplamda dört yıl sürmüştür (Akçura, 1982). Belediye, kamulaştırdığı arsaları, 1989 yılında sayısı 107’ye ulaşan kooperatifleri bir araya getiren Kent-Koop Kooperatifler Birliği’ne özel bir yönetmelik aracılığıyla devretmiştir. Bu proje kapsamında, 234 kooperatif ile yaklaşık 49.000 konutun inşa edilmesi öngörülmüş, 1994

yılı sonu itibariyle 44.000 konut tamamlanarak kullanımına sunulmuş (Ersöz, 2005), 5 yılda inşa edilmesi öngörülen konut alanlarının neredeyse tümü bu zaman zarfında tamamlanmıştır. Batıkent yerleşimi, Ankara’da kooperatif üst birlikleri aracılığıyla hayata geçirilen ilk planlı konut geliştirme projelerinden biri olarak dikkat çekmektedir. Bu üst birlikler, yalnızca kooperatiflerin sunduğu dayanışma ve ortak üretim avantajlarıyla sınırlı kalmayıp, yerel yönetimlerle kurdukları güçlü koordinasyon sayesinde planlama sürecindeki yapısal aksaklıklara etkin çözümler sunabilmiştir. Üst birliklerce geliştirilen yerleşimler; kamulaştırma sürecinden başlayarak imar uygulamasına kadar tüm aşamalarda uzmanlık bilgisine dayalı bir yaklaşımın benimsenmesi, homojen sosyal yapılar oluşturulması, mekânsal gereksinimlerin kentsel ölçekte ve erişilebilirlik ilkesi doğrultusunda tasarlanması ve uygun finansman modelleriyle erişilebilir konut üretimi sağlanması gibi özellikleriyle öne çıkmıştır (Bayraktar ve Girgin, 2010).

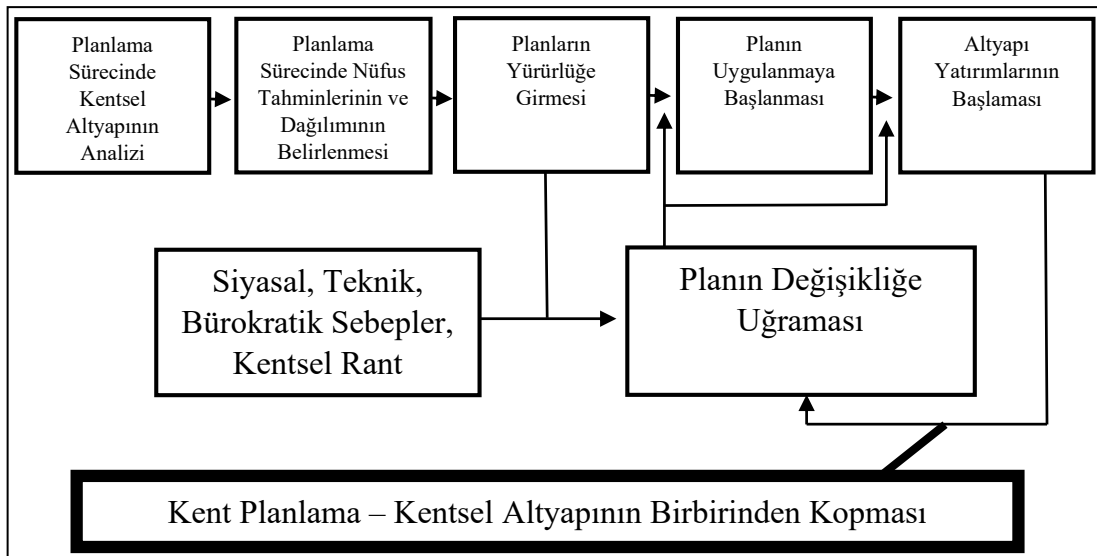
İncelenen örnekler içerisinde Yenimahalle, ağırlıklı olarak özel mülkiyete ait taşınmazların bulunduğu bir sahada gerçekleştirildiğinden diğer örneklerden ayrılmaktadır. Ancak, kamu mülkiyetindeki taşınmazların yoğun olarak bulunduğu bölgelerde uygulanan Konya 4 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi ile Batıkent (Ankara) de uygulama sürecinin zamana yayılmadan hayata geçirilmesi anlamında önemli deneyimlerdir ve bugüne ışık tutabilecek araç ve yaklaşımlara sahiptir.

2.4.1.1 Türkiye’de imar planlarının bütüncül uygulanmamasının ortaya çıkardığı sosyal ve ekonomik sorunlar

Şehir planlamasında en küçük birim olan mahalle hem fiziksel yapı hem de sosyo-kültürel yapı unsurları üzerinde şekillenir. Mahallenin fiziksel yapısını konutlar, ortak kullanım alanları, sokaklar ve yollar gibi unsurlar oluştururken; komşuluk ilişkileri, sosyal ağlar ve etkileşimler ise bu yapının sosyo-kültürel boyutunu meydana getirmektedir (Ürküt, 1998). Bu türde alanların şekillenmesine yön veren bir araç olarak imar planları yalnızca mekânın fiziki yapısını değil aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutunu da etkilemektedir. İmar planları, genellikle 20 yıllık planlama süresi temel alınarak hazırlandığından üretilen planların uygulanması ve yapıli çevre oluşumunun zamana yayılması, planın bütüncüllüğünün bozulmasının yanı sıra bazı ekonomik (kamu

kaynaklarının israfı) ve sosyal (sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği gibi) problemlere yol açmaktadır.

Kent planlama süreci, kuramsal olarak mevcut altyapının analiz edilerek başladığı, geleceğe yönelik tasarımlar ve tahminlerin oluşturulduğu, bu tasarımların uygulamaya geçirilmesi ve gerçekleşmesi ile tasarımlar arasındaki ilişkinin kentsel altyapı açısından temel sorun alanlarını oluşturduğu bir yapıya sahiptir. Planın gerçeğe dönüşüm süresi, beklenenden fazla uzarsa kentsel altyapı yatırımları verimsiz hale gelmektedir. Ancak, gerçek hayatta süreç çok daha karmaşık bir şekilde işlemektedir. Kent planları, genellikle arsa ve konut ihtiyacı, planlama kararlarındaki hatalar, yetersiz veri, siyasal tercihler gibi çeşitli nedenlerle uygulamaya konulduktan sonra değişikliğe uğramaktadır. Ayrıca, kent planları sıklıkla, bütüncül bir yaklaşımdan uzak bir şekilde, parça parça ve kısa vadeli çözümlerle hazırlanmakta ve bu durum planlama süreçlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Kent planlarındaki değişiklikler arttıkça, uygulama süreçleri de karmaşık bir dönüşüm göstermektedir (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009a). Kent planlama sürecinde, planların değişimi ve uygulanması arasındaki bu karmaşık ilişki, kentsel altyapı tasarımı ile kent planları arasındaki bilimsel verilere ve tahminlere dayalı ilişkinin geçerliliğini de zayıflatmaktadır. Kentsel altyapı ile ilgili kullanılan nüfus verileri ve tahminler sürekli değişmekte, bu da kent planlama uygulamaları ile altyapı arasındaki bağlantıyı zayıflatmakta ve kentsel altyapı yatırımlarının maliyetini artırmaktadır (Hall, 2002). Kent planlama ile kentsel altyapı arasındaki karmaşık ilişki Şekil 2.4'te ayrıntılı bir şekilde gösterilmektedir. Yukarıda bahsedilen sorunu özetlemek gerekirse, planlar üretildikten sonra yapılaşmaya açılan alanlarda altyapı yatırımları yapılmaktadır. Planın uygulamasının ve yapılı çevrenin oluşumunun zamana yayılması ile altyapı yatırımları zamanla verimsiz hale gelmekte, bu durum kamu kaynaklarında israfa neden olmaktadır.



Şekil 2.3: Kent planlama ve kentsel altyapı yatırımları pratiği ilişkisi (Şahin, 2012)

Sosyal açıdan bakıldığında ise bir mahallenin planı yapılırken o alanda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre belirlenen standartlar temel alınarak sosyal ve teknik altyapı alanları tasarlanmaktadır. Böylece o bölgede yaşayacak olan nüfusun ihtiyacı olan bütün teknik ve sosyal altyapı alanlarının yönetmelikte belirlenen standartlara göre oluşturulduğu varsayılmaktadır. Fakat bahse konu durum ancak üretilen planların bütüncül olarak uygulanması ile mümkün olabilmektedir. Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, planların onaylanmasının ardından yapılı çevrenin oluşumunun zamana yayıldığı, önce konut alanlarının daha sonra sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluştuğu görülmektedir. Bu durum yönetmelikte belirtilen standartların sağlanamamasına, insanların sosyalleşeceği alanların oluşamamasına ve eğitim ve sağlık gibi hizmetleri de başka bölgelerden sağlama zorunluluğunun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla, yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşması sosyal ve teknik altyapı yatırımlarının verimliliği ve bu alanların halka etkin biçimde hizmet edebilmesi anlamında hayati önemdedir.

2.4.2 Dünya’da yapılı çevrenin bütüncül oluşumunda kullanılan araçlar

Dünya genelindeki planlama sistemleri, iki ana yaklaşıma dayanmakta; plan temelli sistem (Kıta Avrupa/Amerikan modeli), planların kesinliğini ve öngörülebilirliğini sağlamayı hedeflerken; proje temelli sistem (İngiliz modeli) esnekliği ve adaptasyonu ön planda tutmaktadır. Ülkelerin hukuki ve tarihsel geçmişi, bu

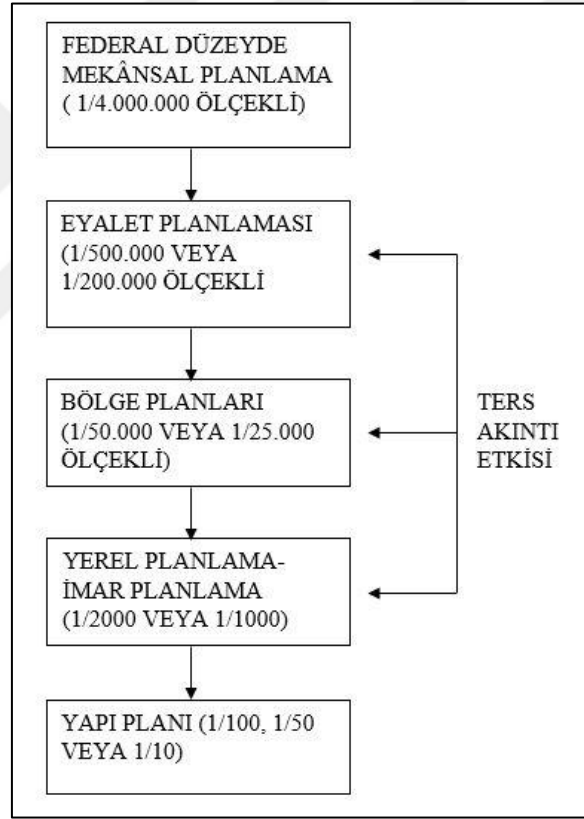
sistemlerin farklılaşmasında temel belirleyici unsurlar arasında yer almaktadır. Proje temelli ve plan temelli sistemler, plan uygulaması ve değişikliklerine yaklaşım açısından belirgin farklılıklar göstermektedir. Plan temelli sistemde, planlar yasal olarak bağlayıcıdır ve değişiklikler yalnızca zorunluluk durumlarında ve belirli prosedürler çerçevesinde yapılabilmektedir. Öte yandan, proje temelli sistemde planlar bağlayıcı değildir; bu nedenle, genel strateji ile uyumlu bulunan proje teklifleri, geniş takdir yetkilerine sahip planlama otoriteleri tarafından onaylanabilmektedir. Planların uygulanması süreçlerine bakıldığında ise plan temelli sistemde, planlama ve uygulama süreçleri birbirini takip etmekte; plan aşamasında tüm imar hakları belirlendiğinden, planın onaylanmasının ardından yoruma açık herhangi bir nokta kalmamaktadır. Kısaca, uygulama aşamasında planlama yetkililerine veya yatırımcıya inisiyatif kullanabilecekleri bir alan bırakılmamakta, alınan kararların aynen mekâna aktarılması hedeflenmektedir (Kılınç, 2021). Proje temelli sistemlerde uygulama, planlama sürecinin bir parçasıdır ve plandan bağımsız ya da plan sonrası bir aşama olarak değerlendirilmez. Bu durumda, plan ile uygulama arasında zorunlu bir bütünlük bulunması gerekmemektedir. Planlama süreci, amaç ve hedeflerin belirlenmesi, mevcut durumun tespiti, alternatiflerin saptanması, alternatiflerin değerlendirilmesi, uygulama, izleme ve gözden geçirme aşamalarını içermekte; izleme ve gözden geçirme aşamalarına bağlı olarak uygulama farklılaşabilmektedir (Türk, 2016).

Bu bağlamda çalışmada Avustralya, Almanya, Fransa ve İngiltere'nin planlama ve uygulama süreçleri ele alınmıştır. Türkiye, planlama sistemi yaklaşımı açısından plan temelli sistem içerisinde değerlendirildiğinden, aynı sistemin ön plana çıktığı Almanya ve Fransa örneklerine, karşılaştırma yapmak adına ise proje temelli sistemin ön plana çıktığı Avustralya ve İngiltere örneklerine odaklanılmıştır. Yapılı çevrenin oluşumunda temel belirleyicilerden biri mülkiyet olduğundan, mülkiyetin hangi araçlarla çözüldüğü ve bahse konu ülkelerde plan değişikliği sürecinin nasıl işletildiği incelenmiştir.

Almanya

Almanya, plan temelli sistemi uygulayan ülkeler arasında en başarılı örneklerden biri olması ve Türk planlama sisteminin gelişiminde Alman planlama sisteminin belirleyici etkisi nedeniyle (Kılınç, 2021) örnek ülkelerden biri olarak incelenmiştir.

Almanya'da, planlama süreçleri arasında koordinasyona büyük önem verilmektedir. Federal Hükümet, planlama faaliyetlerini yönlendiren yasal çerçeveyi belirlemekte, eyaletler ise bu çerçeve doğrultusunda kendi planlama sistemlerini geliştirmekte ve uygulamaktadır. Federal düzeyde oluşturulan yasal düzenlemeler ile eyalet düzeyindeki uygulamalar arasında güçlü bir koordinasyon sağlanması amacıyla, bu süreci yönlendirmekle sorumlu bir kurum oluşturulmuştur. Almanya'nın planlama sistemine özgü bir özellik olan ve "ters akıntı ilkesi" olarak adlandırılan yaklaşım, planlamanın, en alt karar verme birimlerinden elde edilen girdiler göz önünde bulundurularak ulusal ve eyalet düzeyinde iş birliği içinde şekillendirilmesini ifade etmektedir (Şekil 2.4). Bu ilke, farklı yönetim kademeleri arasındaki bağlantıyı güçlendiren önemli bir mekanizma olarak öne çıkmaktadır (Kayıkçı, 2003).

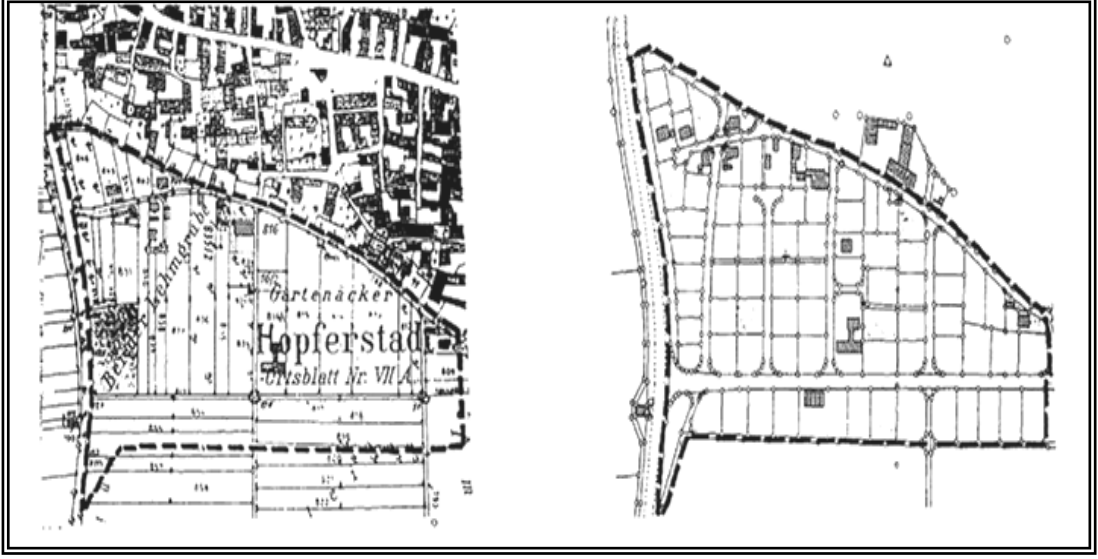


Şekil 2.4: Almanya Planlama Süreci (yazar tarafından oluşturulmuştur)

Almanya'da mekânsal gelişim, devlet yöneliminden ziyade piyasa yönelimiyle gerçekleşmektedir. Bağlayıcı arazi kullanım kuralları (yeni bir plan veya yeni inşaat olanaklarını içeren bir değişiklik), geliştirici ya da arazi sahipleri ile görüşmeler yapıldıktan sonra onaylanmaktadır. Almanya'daki planlama sisteminde arazi kullanım kararlarının hukuk kuralları tarafından kesin olarak belirlenmiş düzenlemeleri içerdiğini

söylemek mümkündür (Kılınç, 2021). Alman modelinde belediye bütünü için hazırlanan ve üst düzey arazi kullanım planı olan Hazırlayıcı Arazi Kullanım Planı ile özel bir alan için hazırlanan ve bağlayıcı arazi kullanım kararlarını somut şekilde içeren plan olmak üzere iki aşamalı bir sistem bulunmaktadır (Türk, 2003). Ayrıca, her eyaletin farklı kamulaştırma kanunları vardır. Kamulaştırma yöntemi hem kamu hizmeti hem de konut yapmak için kullanılmaktadır. Almanya’da öncelikle uygulama imar planı hazırlanmakta, arsa düzenlemesiyle, uygulama imar planının tespitlerine uygun olarak amaca yönelik inşa edilebilir taşınmazlar oluşturulmaktadır. Yollar/yeşil alanlar/donatıların yapımına ayrılan alanlar belediyeye devredilmekte, böylece gerekli ön koşullar sağlanmış olmaktadır. Almanya’da arazi düzenlemesi yönteminin başarısını etkileyen önemli bir unsur, bağımsız karar alma yetkisine sahip arazi düzenleme kurullarıdır. Bu özerk kurullar, tüm yetki ve sorumluluklarını belediye yönetiminin dışında yürütmektedir (Linke ve Yıldız, 2012).

Almanya'da Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD), "Umlegung (Yeniden Tahsis)" olarak tanımlanan, temelde kırsal alanlardaki arazi düzenleme yöntemlerinin kentsel alanlarda uygulanmasına yönelik bir işlemdir. Belediyeler, Yeniden Tahsis yöntemiyle kamu kullanımına ihtiyaç duyulan alanları, proje alanının genelinden yapılan bir arazi kesintisi yoluyla elde etmektedir. Bu kesinti sonrasında, geriye kalan net inşaat alanı, eski sahiplerine yeniden tahsis edilmektedir. Böylece arazi sahipleri, imar parsellerinde inşaat yapma hakkına sahip olabileceği gibi, bu parselleri arazi piyasasında satma seçeneğine de sahip olmaktadır. Kadastro parselinin imar parseline dönüştürülmesiyle birlikte artan arazi değeri, arazi sahibi ve belediye arasında (en azından kısmi olarak) paylaştırılabilmektedir (Çölkesen, vd., 2007). Belediyeler, kadastro parseli için herhangi bir finansal ödeme yapmak zorunda olmadığından, bu yöntem belediyeler açısından herhangi bir finansal risk taşımamaktadır (Müller-Jökel, 2004). Yeniden Tahsis işleminin öncesi ve sonrasına ilişkin bir örnek Şekil 2.5’te gösterilmektedir.



Şekil 2.5: Yeniden Tahsis (AAD) işleminden önce ve sonra mülkiyet sınırları (Larsson, 1997)

Almanya’da Arsa ve Arazi Düzenlemesi süreci genel anlamda şu aşamalardan oluşmaktadır:

1. Federal Yapı Yasası çerçevesinde, yerel meclis, AAD (Arsa ve Arazi Düzenlemesi) projesinin genel tanımına dair bir karar alır.
2. İlk aşamada, projeye ilgili tüm arazi sahipleriyle, düzenlemelerin kuralları ve prosedürleri hakkında bilgi sağlamak amacıyla bir tanıtım toplantısı düzenlenir.
3. Ardından, AAD Kurulu, proje alanı içerisindeki parsellerin hangi kişilere ait olduğunu belirler. Proje alanının düzenlenmesi için özel AAD çözümleri ve yöntemlerine karar verir. Alınan bu kararlar, uygulamaya geçirilmesi zorunlu olan kararlardır.
4. Bu kararın ardından, AAD alanındaki gelişmeler durdurulur ve çeşitli yasaklamalar getirilir. Söz konusu durum AAD alanı içindeki önemli değişikliklerin (örneğin, arazi alım-satımı, arazi bölünmesi, yeni yapıların inşası vb.) yalnızca AAD kurulunun özel izni ile yapılabileceği anlamına gelir (Çölkesen, vd., 2007).

Yeniden Tahsis süreci sonrasında, belediye, yapı uygulama planına (Bebaungsplan) dayalı olarak detaylı bir plan hazırlamaktadır. Bu plan, ilerleyen kentsel gelişimin hukuki temellerini oluşturan önemli bir belgedir. Belediye, kamuya ait alanlar ile Yeniden Tahsis kapsamında veya yenileme alanları üzerinde ön alım hakkına sahip olabilmektedir. Belediye, özel bir karar ile ön alım hakkını, detaylı plan içerisindeki diğer

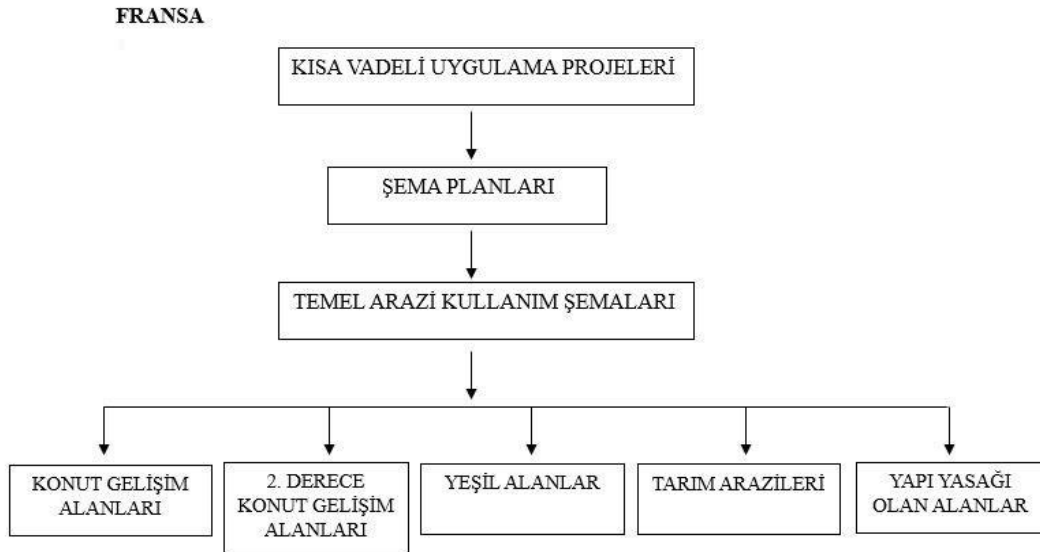
gelişmemiş arazilere de genişletme yetkisine sahiptir. Ayrıca, bu tür bir plan çerçevesinde, belediye arazi sahiplerine belirli bir süre zarfında planla uyumlu olarak inşaat, tesis kurma veya yıkım yapmayı zorunlu kılabilir. Yeniden Tahsis, parçalı mülkiyet yapısına sahip alanların geliştirilmesi için yerleşik bir yöntem olarak kullanılmaktadır. Bu süreç genellikle 2 ila 3 yıl arasında tamamlanabilmektedir. Sürecin ardından, arsaların satışı ve bina inşaatı, bireysel arsa sahiplerinin sorumluluğuna bırakılmaktadır. Ancak, inşaat maliyetleri arazi sahiplerine ait olduğundan, arsa sahipleri, arazilerini boş bırakmamaya yönelik baskı altında kalmaktadır. Bu nedenle, inşaat süreci genellikle 4-5 yıl içinde tamamlanmaktadır. İnşaatın tamamlanmasında herhangi bir gecikme durumunda, belediye arazi sahiplerine inşaat yapmalarını zorunlu kılabilir, eğer inşaat süreci hala başlatılmamışsa, belediye bu araziyi satın alma hakkını kullanmaktadır. Kısacası belediye, toprak sahibine plana uygun olarak ve sınırlı bir süre içerisinde yapı inşa etmesini veya yıkmasını emretmektedir. Planlama ve gerekli tesislerin inşası da kural olarak belediyenin sorumluluğundadır ve belediyeler arazileri kendileri satın alarak ve inşaat faaliyetlerine dâhil olarak konut üretimine katılmaktadır. Prensip olarak, kentsel gelişimle bağlantılı olarak özel ve kamusal çıkarlar arasında zorlayıcı prosedürler ile denge sağlanmaktadır. Arazi paylaşımında resmi dağıtım ya değere ya da alana dayanmaktadır. İlk durumda, her toprak sahibinin elindeki ilk değer ile son değer karşılaştırılarak aradaki fark parasal ödemeler ile ikinci durumda aradaki fark eşdeğer konumda bir arazi tahsis edilerek tamamlanmaktadır (Larsson, 1993).

Federal İmar Kanunu'nun 35. Maddesinde, düzenleyici planlama sisteminin uygulandığı meskûn alanlarda, bir gelişim projesinin hayata geçirilebilmesi için bağlayıcı plan değişikliklerinin yalnızca, önerilen yapılaşma şartlarının (tip, ölçek, inşaat alanı büyüklüğü) uygulama alanının çevresel özellikleriyle uyumlu olması durumunda mümkün olabileceği vurgulanmaktadır. Plan değişikliği söz konusu olduğunda, sosyal ve teknik altyapının, arazi sahipleri veya yatırımcılar tarafından sağlanması zorunludur. Bunun yanı sıra, gerçekleştirilen değişikliklerle birlikte sağlıklı yaşam ve çalışma koşullarının gerekliliklerinin yerine getirilmesi, aynı zamanda bölgenin genel görsel bütünlüğünün korunmasına özen gösterilmesi gerekmektedir (Kılınç ve Türk, 2018). Eyalet imar planı yasalarına göre, imar planlarının hazırlanması ve değiştirilmesi süreçlerinde, bu değişikliklerden etkilenecek olan kent sakinlerinin görüşlerinin alınması zorunludur. Belediyenin uygun gördüğü durumlarda veya belirli bir sayıda vatandaşın

imzaladığı dilekçeler üzerine, belediye meclisi halk toplantıları (Bürgerversammlung) düzenleyerek karar vermektedir (Yalçındağ, 1989).

Fransa

Fransa’da, Türkiye’deki katı ve sabit imar planlama yaklaşımının aksine, fiziki planlama uygulamaları daha esnek bir anlayışa dayanmaktadır. Bu bağlamda, gelişme alanları birer bölge olarak ele alınmakta ve şema planları ile bunlara dayalı kısa vadeli uygulama projeleri geliştirilmektedir. Şema planları, amaçlarına göre çeşitlilik göstermektedir. Genellikle, tüm yerleşim alanını kapsayan ve "Plan d'occupation des sols" (POS) olarak bilinen temel arazi kullanım şemaları oluşturulmaktadır. Bu planlar, tarihi merkezler, mevcut yerleşim alanları, birinci derece (öncelikli) konut gelişim alanları, ikinci derece konut gelişim alanları, korunması gereken gelişim alanları, yeşil alanlar, tarım arazileri, yapı yasağı olan alanlar ve kamu kullanım alanları gibi unsurları belirlemektedir (Şekil 2.6). Ayrıca, bu planlarda yalnızca birinci derecedeki yol bağlantıları belirtilmektedir. Bu tür planlar, 10-15 yıllık bir gelişim sürecini tanımlamakta, birinci derece gelişim alanları dışında, yapılaşma yasağı getirilmektedir. Ancak, bu yasağın tek istisnası, en az 10.000 metrekaarelik parsellerde, özel kullanım amacıyla (örneğin, bir konut gibi) çok düşük yoğunluklu yapılaşma izinlerinin verilmesidir. Yerel yönetimler ise yalnızca birinci derece olarak tanımlanan gelişim alanlarının birinci öncelikli yollarının inşasını gerçekleştirmekle yükümlüdür (Teber,1997).



Şekil 2.6: Fransa Planlama Süreci (yazar tarafından oluşturulmuştur)

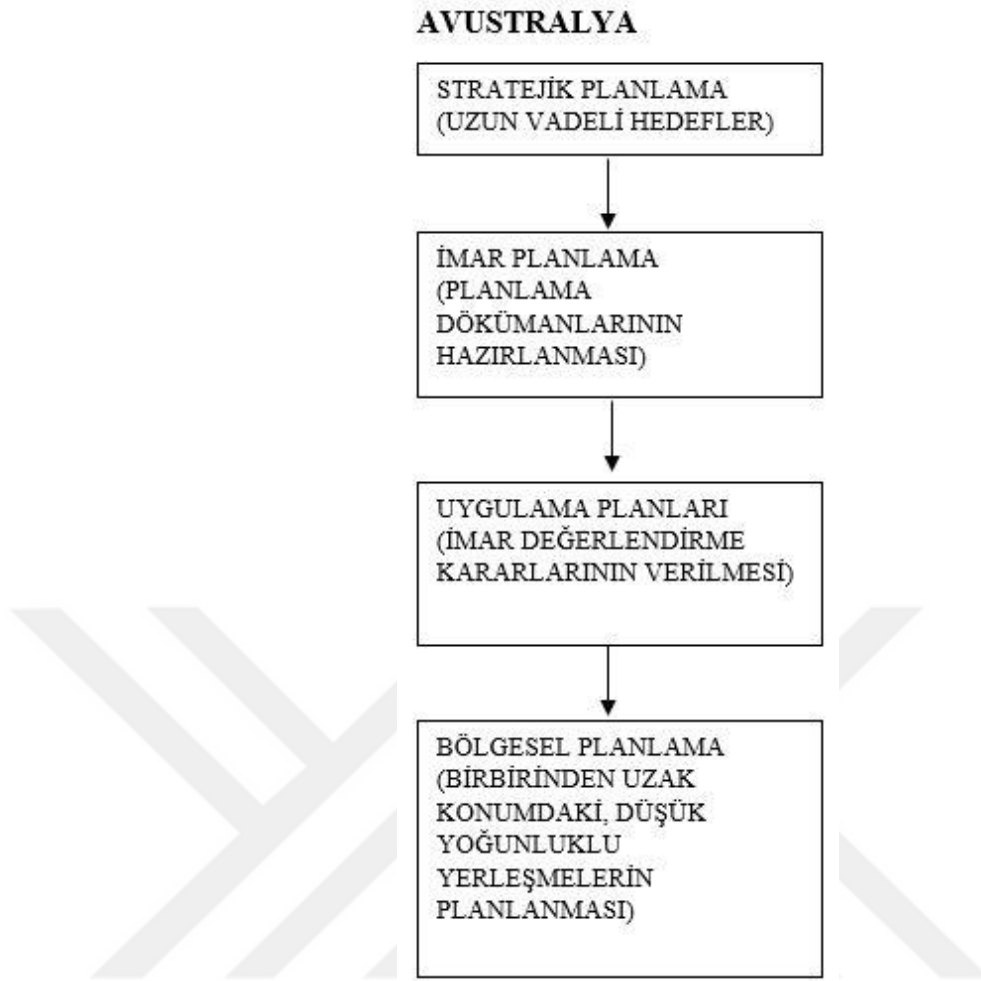
Fransa'da kamu, özellikle satın alma hakkını kullanma yetkisine sahiptir. Kamu yönetimi, kentsel alanlardaki projeleri imar planına uygun şekilde teşvik etmek için çeşitli yöntemler uygular. Planlı bölgelerde uygulamaları kolaylaştırmak ve adil bir düzen sağlamak amacıyla, belirli sınırlı alanlarda imar hakları eşitlenir (Çölkesen, vd., 2007). Fransa'da fiziki planlamayı kolaylaştıran, spekülasyon baskıları azaltan ve finansal sorunlara çözüm getiren çeşitli hukuki önlemler ve vergilendirme sistemleri oluşturulmuştur. Bunların başlıcaları şunlardır:

- ZAD (Eşgüdümlü Olmayan Düzenleme Bölgesi): Yerel yönetimler, gelecekte gelişeceğini öngördükleri alanları "ZAD" olarak belirler. Bu kararlarla birlikte, ZAD bölgesindeki tüm arsa fiyatları dondurulur ve alım satımda yerel yönetimlere öncelik verilir. Böylece, büyük kamulaştırma maliyetleri olmaksızın bu bölgelerin planlaması ve uygulaması hayata geçirilebilir.
- ZIF (Taşınmaz Mal Alım Satımına Müdahale Bölgesi): ZIF bölgesi, şehrin herhangi bir kısmını kapsayabilir. Örneğin, Paris kentsel alanı bir ZIF bölgesidir. Bu bölgelerdeki taşınmaz alım satımları yerel yönetimlere bildirilir ve eğer yerel yönetim uygun görürse, taşınmazı satın alma konusunda öncelik hakkına sahip olur. Yöntemin iki temel avantajı vardır:
 1. Yerel yönetim, itirazsız bir şekilde kamulaştırma yapabilir.
 2. Spekülasyon ve vergi kaçakçılığı önlenmiş olur.
- PLD (Kanuni Yoğunluk Tavanı): Yoğunluk artışıyla birlikte ek vergi ödenir. Böylece spekülasyon kazançları engellenir ve vergi adaleti sağlanır (Teber, 1997).

Fransa'da arazi kullanımının kontrol edilmesinin istendiği alanlar 'ertelenmiş geliştirme bölgeleri' olarak belirlenmekte, bu durumda parsel sahiplerinin serbestçe satış ve yapı yapması on dört yıla kadar engellenmekte, bunun yerine fiyat kontrolleri ve ön alım uygulanmaktadır. Yani bu alanda yapılaşmanın zamana bırakılması durumunda da arsa spekülasyonu ve plan değişikliği baskısının önüne geçilmektedir. Yapılaşacak alanlarda ise yapılaşmanın başlaması için bir dernek kurulmaktadır. Dernek, bölgedeki toprak sahiplerinin zorunlu birliğidir ve katılmak istemeyen toprak sahipleri mülkünü bu birliğe satmak zorunda kalmaktadır. Ancak bu sistemde, toplu tesislerin arazinin inşasıyla eş zamanlı yapılmaması ve arazinin geliştirilmeyip âtil kalması riski vardır. Almanya'nın aksine Fransa'da kamu sektörü arazi sahibine inşa etmesini emredememektedir. Söz konusu soruna çözüm olarak vergilendirme sistemi geliştirilmiştir ve beklenen değere dayalı olarak arazi sahiplerine vergilendirme uygulanmaktadır (Larsson, 1993).

Avustralya

Avustralya planlama sistemi, hiyerarşik bir yapıya sahiptir. Bu yapı içerisinde, stratejik planlama, uzun vadeli hedeflerin, politikaların ve yönlendirmelerin belirlendiği en üst düzey planlama aracı olarak konumlanmaktadır. Stratejik planlama çerçevesinde belirlenen hedefler ve yönlendirmeler doğrultusunda, imar planlama süreci devreye girmektedir. İmar planlama, yasal planlama belgelerinin hazırlanmasına ve imar denetim projelerinin oluşturulmasına odaklanmaktadır. Bu aşamaları takiben, uygulama planları, planlama çalışmalarının sahadaki uygulamalarını gerçekleştiren bir planlama türü olarak işlev görmektedir. Uygulama planları aynı zamanda, imar değerlendirme kararlarının alınması, kamu ve özel sektör yatırımlarına ilişkin kararların şekillendirilmesi, sermaye yatırım programlarının hazırlanması ve kamu sektörü projelerinin uygulanması gibi süreçleri de kapsamaktadır. Son olarak, bölge planlama, özellikle metropol alanlar dışında yer alan, düşük nüfus yoğunluğuna sahip ve birbirinden uzak konumlanmış bölgesel yerleşimlerin planlanmasını hedeflemektedir (Şekil 2.7). Bu planlama türü, kırsal ve bölgesel kalkınmanın desteklenmesinde önemli bir role sahiptir (Yiğitcanlar ve Ay, 2004).



Şekil 2.7: Avustralya Planlama Süreci (yazar tarafından oluşturulmuştur)

1928 yılından bu yana Batı Avustralya'daki Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası 'havuzlama' temelli bir planlama prosedürüne izin vermektedir (Larsson, 1993). Her bir "Arazi Havuzu Projesi" kapsamında, küçük ölçekli bir imar planı hazırlanmakta ve bu plan yetkili mercilerin onayına sunulmaktadır. Söz konusu planlar, genellikle projenin uygulanmasından önceki ve sonraki arazi kullanımı ile mülkiyet durumunu gösteren haritaları, metinsel plan dokümanlarını, proje bütçesini, mülkiyet sahiplerinin listelerini ve arazilere ait değer tespitlerini içermektedir. Metin planı; projenin amaçlarını, uygulama aşamalarını ve yürütme koşullarını açık bir şekilde ortaya koymakta, aynı zamanda arazi sahipleri ile yerel yönetim arasında bir tür ortaklık sözleşmesi işlevi de görmektedir. "Havuz şeması", yoğunlukla arazi sahipleriyle yürütülen müzakereler sonucu ve projeye ilgili çeşitli kamu kurumlarının katılımıyla oluşturulmaktadır. Hazırlanan taslak plan, kamuoyunun bilgilendirilmesi, arazi sahiplerinin incelemesi ve varsa resmî itirazların alınabilmesi amacıyla askıya çıkarılmaktadır. Her bir arazi

sahibinin maliyet paylaşımı ve projeden elde edeceği potansiyel kazanç, yerel yönetimin planlama sürecine başlamadan önce arazilerin piyasa değeri üzerinden yapılan resmî değer tespitine dayanmaktadır (Çölkesen, vd., 2007). Üst düzey yetkili otorite tarafından onaylanan plan sonrasında, belediye, bölgedeki tüm mülkleri bedelsiz şekilde, ancak mevcut ipoteklerin korunması şartıyla devralma yetkisine sahip olmaktadır. Yerel yönetim, akabinde ayrıntılı bir uygulama planı hazırlamakta; bu plan doğrultusunda, yeni yolların ve altyapı unsurlarının inşası gibi maliyetlerin karşılanabilmesi için belirli parsellerin mülkiyeti belediye tarafından elde tutulmaktadır. Geriye kalan araziler ise düzenlemeye tabi tutularak ve belirli bir hizmet bedeli karşılığında, mülk sahiplerine önceki haklarına uygun şekilde yeniden tahsis edilmektedir. Arazi sahiplerinin dilerlerse bu tahsis hakkından kısmen ya da tamamen feragat ederek nakit tazminat talep etmeleri de mümkündür. Genellikle bu tür projelerin, uygulama alanında ikamet edenlere ekonomik kazanç sağlayacağı ve bu kazançların arazi sahipleri arasında paylaştırılacağı varsayılmakta, imar parsellerinin nihai satış işlemleri ise doğrudan arazi sahipleri tarafından gerçekleştirilmektedir (Archer, 1984). Avustralya’da plan uygulaması ve mülkiyet konusunun nasıl çözümlendiği özetlenecek olursa, plan uygulamaları, zorunlu olmadıkça ada veya parsel ölçeğinde kararlar almak yerine bölgeleme yaklaşımı benimsenerek yapılmaktadır. Bu sistemde yerleşim alanları, genel arazi kullanım türlerine göre bölgelere ayrılmakta ve her bölgede hangi tür yapılaşmanın gerçekleştirileceği, planın bir parçası olan harita ve raporlarda detaylı olarak belirtilmektedir (Yiğitcanlar ve Ay, 2004). Diğer ülkelerden farklı olarak arazi önce yerel yönetime resmi olarak devredilmekte, böylece bir sonraki aşamada yeni parseller tanımlandığında, arazi bölgedeki toprak sahipleri arasında yeniden dağıtılmaktadır (Larsson, 1993).

İngiltere

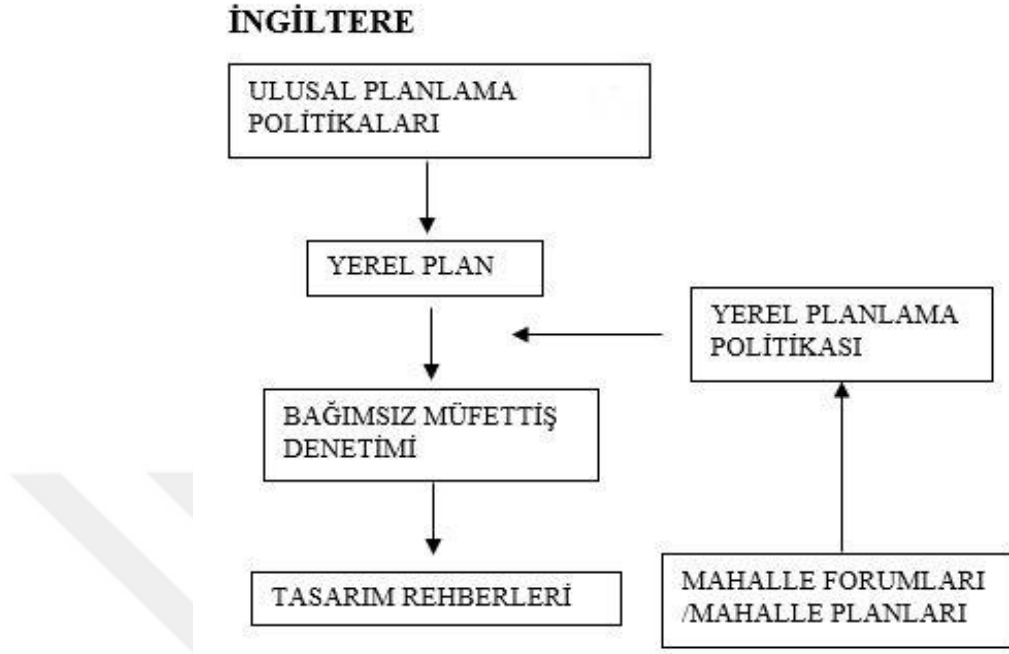
Türkiye’deki planlama sisteminin aksine, İngiltere’de planlarda hiyerarşi konusu öncelikli konulardan biri değildir. Ayrıca fiziksel özelliklerden ziyade toplumsal gelişmeler ön planda tutulmakta; bu doğrultuda koruma ve geliştirme süreçleri şekillendirilmektedir. Planlama anlayışında, daha geleneksel bir yapı söz konusudur ve sistemde dikkat çeken köklü değişimlerin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir (Keskin vd., 2019). Dünya genelinde birçok ülkede, kentsel mekânın dönüşümünü yönlendirmek amacıyla tasarım denetimi (design control) mekanizması uygulanmaktadır. Söz konusu

denetimlerin yaygın olarak benimsendiği ülkelerde, planlama sistemlerinin genellikle "takdir yetkisine dayalı planlama" anlayışı çerçevesinde işlediği görülmektedir. Bu bağlamda, tasarım denetiminin en belirgin biçimde uygulandığı ülkelerin başında İngiltere gelmektedir (Booth, 2002 akt. Kılınç ve Türk, 2018).

Hükümet, Ulusal Planlama Politikası çerçevesinde İngiltere için planlama politikalarını ve bunların nasıl uygulanmasının beklendiğini belirlemektedir. Daha sonra bu politika çerçevesinde yerel planlar hazırlanmaktadır. Yerel planlar, genellikle belediye Yerel Planlama Otoritesi (LPA) tarafından bölge için hazırlanmakta, gelecek 10-15 yıl içinde yeni ev, ofis, fabrika, depo, dükkân, vb. inşa etmek için ne kadar arazi ayrılması gerektiğine karar vermek için kullanılmaktadır. Yerel planlardan sonra, Mahalle ve Kasaba Konseyleri gibi yerel 'Nitelikli Kuruluşlar' veya bunların bulunmadığı yerlerde yeni oluşturulan 'Mahalle Forumları' tarafından mahalle planları yapılmaktadır. Bir mahalle planının politikalarının referandumla kabul edilmesi gerekmekte, hazırlık süreci boyunca yerel paydaşlarla kapsamlı bir etkileşime ihtiyaç bulunmaktadır (URL-1).

İngiltere'nin planlama sisteminde, kentsel mekânsal değişimlerin yalnızca planlar aracılığıyla etkin biçimde yönetilemeyeceği düşüncesi hâkimdir. Bu nedenle, kentsel fiziksel çevrenin biçimlenmesinde etkili bir araç olarak tasarım denetimlerinden yararlanılmaktadır. Tasarım denetimine ilişkin politika ve araçlar ayrıntılı bir biçimde oluşturulmakta ve planlama mevzuatına entegre edilmektedir. Plan hiyerarşisinin en üst basamağında yer alan ve merkezi yönetim tarafından hazırlanan *kılavuzlar*, kent ölçeğindeki planlara tasarıma ilişkin politikaların entegrasyonunu sağlamaktadır. Merkezi yönetimce belirlenen bu politikalar, doğrudan gözlemlenmesi zor olan ve kentin tamamını ya da belirli bir kısmını etkileyen değişimlerin yönlendirilmesinde işlev görürken; bina yüksekliği, çekme mesafesi gibi doğrudan gözlemlenebilir parsel ve yapı ölçeğindeki değişimlerin yönetimi için yerel yönetimler tarafından tasarım rehberleri, tasarım kılavuzları ve tasarım açıklamaları kullanılmaktadır (Punter ve Carmona, 1997 akt. Kılınç ve Türk, 2018). İngiltere planlama sistemi, planlama otoritelerine, plan ya da plan değişikliği tekliflerini değerlendirme sürecinde takdir yetkisi kullanma imkânı tanımaktadır. Ancak, bu değerlendirme aşamasında yalnızca planın stratejik yaklaşımları değil, aynı zamanda tasarım denetimi için hazırlanan diğer belgeler de göz önünde bulundurulmaktadır. Bu doğrultuda, kent planlarının stratejik özellikleri ve yol gösterici içeriğinin, mekânsal değişimlerin yönetimi ve politikaların geliştirilmesinde, değişimlere

uyum sağlayabilen esnek bir çerçeve sunduğunu söylemek mümkündür (Kılınç ve Türk, 2018).



Şekil 2.8: İngiltere Planlama Sistemi (yazar tarafından oluşturulmuştur)

İngiltere’de, uygulama aşamasında disiplinli bir yaklaşım sergilendiği ve bu bağlamda, planlarda yapılacak değişikliklerin ya da yeni izinlerin alınmasının son derece zor olduğu gözlemlenmektedir. Planlama, uzun ve titiz bir süreç olarak yürütülmekte, buna bağlı olarak da sıkça değişime uğramamaktadır (Keskin vd., 2019).

2.5. Bölüm Sonu Değerlendirmesi

2. bölümde yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna yönelik Türkiye’deki geçmiş uygulamalar incelenmiş ve Dünya örneklerinde yapılı çevrenin nasıl üretildiği konusu tartışılmıştır. Türkiye’de özel mülkiyetin yoğunlukta olduğu Yenimahalle örneği, imar planlarının başarılı bir şekilde hayata geçirildiği ve hızlı bir şekilde yaşam alanlarının oluşturulduğu bir örnek olarak dikkat çekmektedir. Dikkat çeken bir diğer konu Türkiye’de geçmişte 6785 sayılı İmar Yasası kapsamında yapılaşmaya zorlayıcı hükümler bulunmakta iken bu yasal düzenlemelerin kaldırılması sonrasında halihazırda yapılaşmaya zorlayıcı herhangi bir hükmün bulunmamasıdır.

İncelenen yabancı örnekler ışığında, Türkiye’de yapılı çevrenin bütüncül ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için arazi ve arsa düzenlemesinin bazı zorlayıcı yönetmelik ilkeleri ile desteklenmesi ve bütüncül olarak uygulamayı teşvik edici araçların kullanılması gerektiği sonucuna varmak mümkündür. Bu doğrultuda “Boş Parseller İmar Planına Uygun Olarak Yapılaşmaya Zorlanabilir mi?” sorusu tartışıldığında, sadece bekleme gücüne sahip mülk sahiplerinin, kamu yatırımları ve toplumsal gelişmeler sayesinde ortaya çıkan rantlardan yararlanması kentsel adaletle örtüşmediğinden, ayrıca tez kapsamında doğrulandığı üzere zaman içerisinde bu durum plan değişikliklerine yol açıp planın bütünlüğü bozulacağından, söz konusu sorunun cevabı zorlanması gerektiği olacaktır. Ancak mevcut mevzuatta buna yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Tablo 2.2’de Türkiye ve bu bölümde incelenen Dünya örneklerinin planlama yaklaşımları, kentsel mekânı üretme sistematiği, planlama ve uygulamada kullanılan araçlar karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.

Tablo 2.2: Türkiye ve Diğer Ülkelerin Mekânı Üretme Konusundaki Yaklaşımlarının Karşılaştırılması
(yazar tarafından oluşturulmuştur)

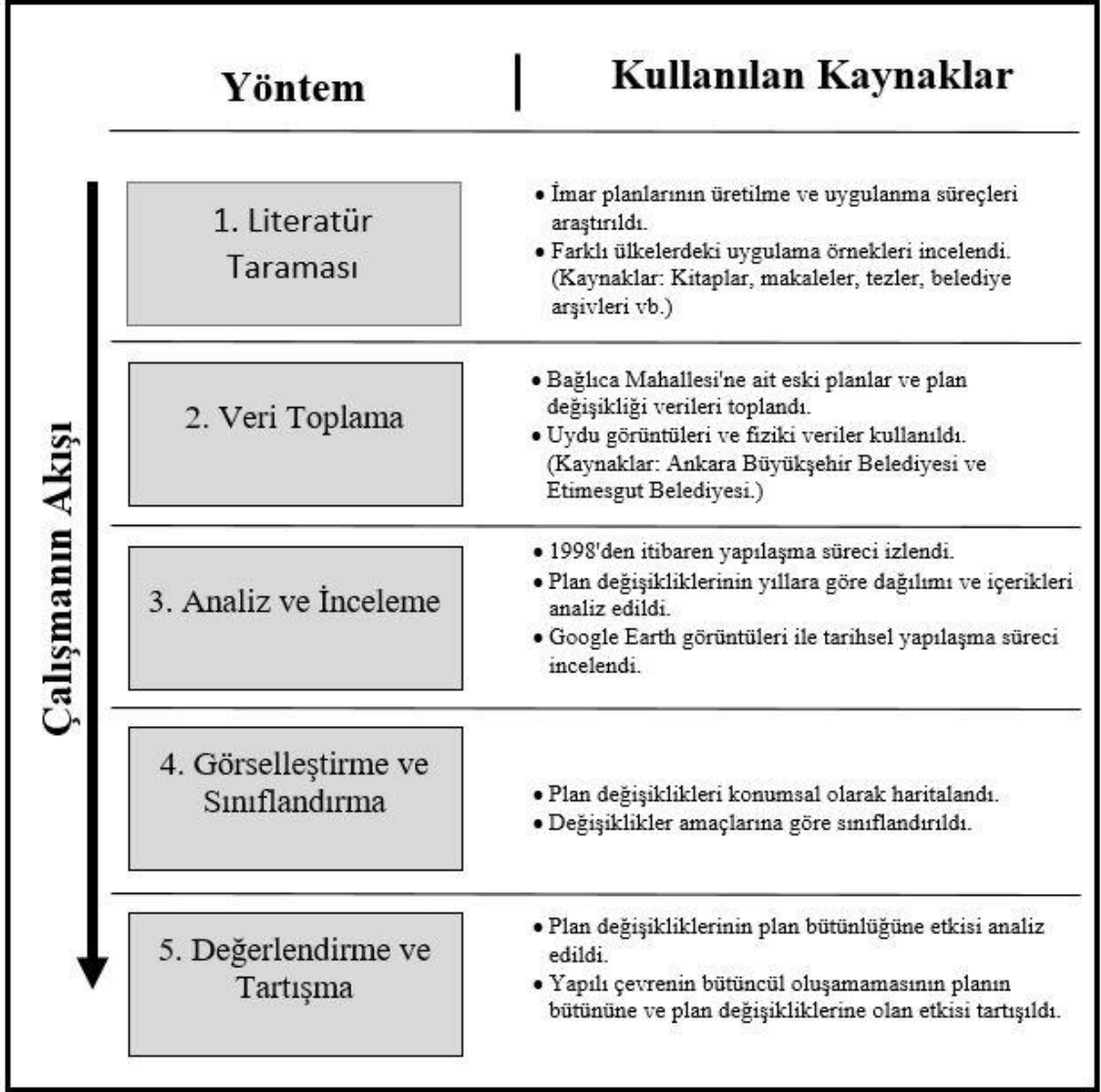
ÜLKELER	PLANLAMA YAKLAŞIMLARI	MEKÂNİ ÜRETME SİSTEMATİĞİ	PLANLAMA VE UYGULAMADA KULLANILAN ARAÇLAR
AVUSTRALYA	Proje Temelli Planlama Sistemi	• Stratejik Planlama (Uzun vadeli Hedef, politika ve yöntemler) • İmar Planlama (Yasal planlama belgesinin hazırlanması ve imar denerim projelerinin oluşturulması) • Bölge Planlama (Bölgesel yerleşim planlaması)	• Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası (Havuzlama sistematığı ile mülkiyetin çözümlenmesi) • Uygulama Sürecine Katılım (Arazi sahiplerinin ve kamu kurumlarının ortak katılımı) • Askı Süreci (Uygulama aşamasının askıya çıkarılması)
ALMANYA	Plan Temelli Planlama Sistemi	• Federal Düzeyde Mekânsal Plan • Eyalet Planı • Bölge Planı • Yerel Plan • Yapı Planı	• Bağlayıcı Arazi Kullanım Kararı • Yeniden Tahsis Sistemi • Zorlayıcı Hükümler (Arazinin boş bırakılmasına yönelik)
FRANSA	Plan Temelli Planlama Sistemi	• Şema Planları • Kısa Vadeli Uygulama Projeleri • Temel Arazi Kullanım Şemaları	• Vergilendirme Sistemi - ZAD - ZIF - PLD
İNGİLTERE	Plan ve Proje Temelli Planlama Sistemi	• Ulusal Planlama Politikaları • Yerel Planlama Politikası • Yerel Plan • Mahalle Planı • Tasarım denetim mekanizması • Tasarım Kılavuzları/Rehberleri ve Açıklamaları	• Haklı Katılımı • Plan Değişiklikleri konusunda zorlayıcı hükümler • Değer artışının vergilendirilmesi • Denetim mekanizması (planın uygunluğu hakkında bağımsız müfettişler tarafından yapılan denetim) • Çeşitli rehberler hazırlanarak halkın planın uygulanmasında bilgilendirilmesi
TÜRKİYE	Plan Temelli Planlama Sistemi	• Ülke Kalkınma Planı • Bölge Planı • Çevre Düzeni Planı • Nazım İmar Planı • Uygulama İmar Planı	• Onaylanan imar planının askıya çıkarılması • 2020 yılında çıkarılan İmar Planı Değişikliklerine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik • 6785 sayılı yasa ile getirilen yapılaşmayı zorlayıcı hükümler (3194 sayılı kanun ile yürürlükten kaldırıldı)

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Türkiye’de planların üretilme ve uygulanma sürecine bakıldığında, planlama sürecinin yalnızca teorik olarak ele alındığı, uygulama süreçlerinin ise planlama sürecinden bağımsız bir biçimde değerlendirildiği görülmektedir. Tez kapsamında Türkiye’de planlama ve uygulama süreçlerinin birbirinden bağımsız yürütüldüğü mevcut durumu irdelemek için yapıli çevrenin bütüncül biçimde oluşmaması sorunu ele alınmış, bu durumun yol açtığı sonuçlar tartışılmıştır. Tezin sonuçları bağlamında hem planın üretilme süreci hem de uygulama süreçlerinin bir arada ele alınması ve yapıli çevrenin bütüncül bir biçimde oluşması gerektiği Bağlıca örneği üzerinden vurgulanmıştır. Yapılı çevrenin bütüncül oluşumuna yönelik tartışmada mahalle ölçeği kriter olarak kabul edilmiştir.

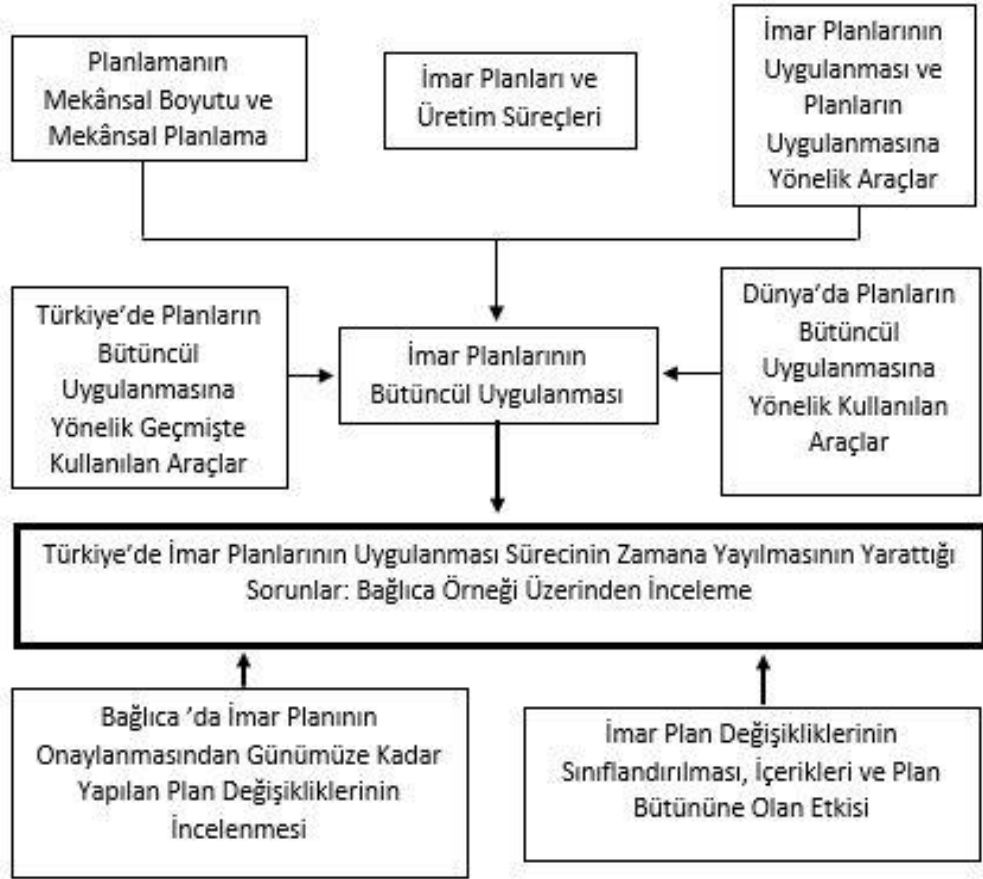
Tez çalışmasında, öncelikle konu ile ilgili literatürdeki kuramsal bilgiler toplanmıştır. Temel olarak imar planlarının uygulanma süreci, planların uygulanma sürecinde kullanılan araçlar, farklı ülkelerde yapıli çevrenin bütüncül bir biçimde oluşumunu destekleyen araçlar araştırılmıştır. Literatür araştırmaları doğrultusunda plan temelli ve proje temelli sistemlerin ön planda olduğu ülkelerde yapıli çevrenin oluşumu ve plan değişikliklerinin ele alınma biçimi incelenmiştir. Bu kapsamda, plan temelli sistemi benimseyen ülkelerden iki örnek (Almanya, Fransa) ve proje temelli sistemi benimseyen ülkelerden iki örnek (Avustralya, İngiltere) seçilmiştir. Ele alınan konulara ilişkin kitaplar, dergiler, makaleler, tezler, web sayfaları, üniversite kütüphaneleri, meslek odaları kütüphanelerinden elde edilen kaynaklar tezin ana materyalleri olmuştur.

Örnek alan ile ilgili mahallenin eski planları ve plan değişikliği verilerine Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Etimesgut Belediyesi arşivinden ulaşılmıştır. Belediyelerden elde edilen veriler doğrultusunda, Bağlıca Mahallesi’nin 1998 yılında onaylanan imar planı, planın onaylandığı günden bugüne yapılaşmaların nasıl şekillendiği, yapılan plan değişiklikleri, plan değişikliklerinin içeriği ve hangi yıllarda yoğunlaştığı incelenmiş ve bu inceleme uydu görüntüleri ve fiziki veriler ile desteklenmiştir (Şekil 3. 1).



Şekil 3.1: Yönteme İlişkin Akış Şeması (yazar tarafından oluşturulmuştur)

Teorik olarak planlamanın mekânsal boyutu ve mekânsal planlama araçları, imar planları ve üretilme süreçleri, imar planlarının uygulanması ve planların uygulanmasına yönelik araçlar araştırıldıktan sonra, yapılı çevrenin bütüncül olarak uygulanmasının önemi Dünya’da kullanılan yöntemler ve Türkiye’de geçmişte yapılı çevrenin bütüncül uygulanmasında kullanılan araçlar yönünden incelenmiştir. Daha sonra Bağlıca İmar Planı üzerinde yapılan plan değişiklikleri irdelenerek, uygulamanın zamana yayılmasının yarattığı sorunlar Bağlıca örneği üzerinden somutlaştırılmıştır (Şekil 3. 2).



Şekil 3.2: Çalışmanın içeriği (yazar tarafından oluşturulmuştur)

Türkiye’de yapılı çevrenin bütüncül olduğu bazı örneklerle (Batıkent-Ankara, Konya 4 nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi) bakıldığında, uygulamalardaki ortak nokta hazineye ait arazilerin yoğun olarak bulunduğu bölgelerde gerçekleştirilmiş olmalarıdır. Yenimahalle (Ankara) deneyiminde ise uygulama bölgesinde özel mülkiyete ait arazilerin de ön plana çıktığı görülmektedir. İncelenen örneklerde yapılı çevre bütüncül biçimde oluşurken öncelikle mülkiyetin ortaya çıkardığı kısıtlılık durumu ortadan kaldırılmıştır. Ancak tezde özel mülkiyetin ağırlıklı olduğu yerlerde yapılı çevrenin bütüncül olarak üretilmesi konusuna odaklanmak hedeflendiğinden özel mülkiyetin ağırlıklı olduğu bir bölge olan Bağlıca Mahallesi örnek alan olarak seçilmiştir. Bağlıca Bölgesinin, 1998 yılında onaylanan imar planının uygulanmasının zamana bırakılması, dolayısı ile planın onaylanmasının üzerinden yaklaşık 25 yıl geçmesine rağmen uygulamaların hala tamamlanmamış olması, bu süreçte birçok plan değişikliği yapılmasına, planda önerilen sosyal donatı alanlarının büyük çoğunluğunun uygulanmamasına ve çalışma alanının

ihtiyaçları gözetilmeden fonksiyonel değişikliklerin yapılmasına neden olmuş, bu durum zaman içerisinde planın bütünlüğünün bozulmasına yol açmıştır.

1/5.000 lekli Nazım İmar Planı 18.09.1997’de, 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı 15.11.1998’de onaylanan Bağlıca’nın, geçmiş yıllara ait Google Earth görüntülerine belirli aralıklarla bakılarak, yapılaşmanın hangi tarihlerde oluşmaya başladığı, günümüze gelindiğinde yapılaşmanın ne ölçüde tamamlandığı irdelenmiştir. Bu kapsamda çalışmada öncelikle incelenen alanın sınırı belirlenmiş, sonrasında Etimesgut Belediyesi’nden plan değişikliklerine ait elde edilen veriler kullanılarak plan değişikliklerinin sayısı, içeriği ve konumuna göre değişen durumlarını gösteren görseller Google Earth uydu görüntüleri kullanılarak hazırlanmıştır. Plan değişiklikleri yapılış amacına göre sınıflandırılarak, bahse konu değişiklerin plan bütününe olan etkisi analiz edilmiştir. Bu doğrultuda, son 25 yıllık dönemde Bağlıca bölgesindeki plan değişikliği sayısındaki artış ve azalışların hangi dönemlerde yoğunlaştığı ve bu dalgalanmaların olası nedenleri, Türkiye’deki plan değişikliklerine ilişkin akademik çalışmalardan elde edilen nicel veriler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Seçilen alanın konumu şekil 3.3’te yer almaktadır.



Şekil 3.3: Alanın konumu (2025 yılına ait Google Earth verisi kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

İnceleme alanının belirlenmesinin ardından plan değişikliği verileri plana işlenerek numaralandırılmıştır. Yerle ilişkilendirilen değişiklikler, yıllara göre 1998-2006, 2006-2010, 2010-2015, 2015-2020 ve 2020-2024 olmak üzere beş döneme ayrılarak analiz edilmiştir. Plan değişiklikleri içeriğine göre;

Tip 1: Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi,

Tip 2: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi,

Tip 3: İmar planlarındaki yolların kaldırılması, genişletilmesi, daraltılması, güzergâhlarının değiştirilmesi,

Tip 4: İmar planlarında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değiştirilmesi (Eryaman, 1996).

olmak üzere dört grupta incelenerek, planların uygulanmasının zamana yayılmasının yol açtığı sorunlar plan değişikliği baskısı yönünden tartışılmıştır. Bağlıca Mahallesi örneği incelenirken kullanılan veriler ve elde edilen bulgular Tablo 3.1’de özetlenmiştir.

Tablo 3.1: Bağlıca mahallesi özelinde kullanılan veriler ve elde edilen bulgular

Veri Türü	Veri Kaynağı	Elde Edilen Bulgular
1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Etimesgut Belediyesi Arşivi	100.000 kişilik nüfus projeksiyonuna göre hazırlanan imar planına erişildi.
1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait arazi kullanım tablosu	30.06.1998 tarih ve 76 sayılı Etimesgut Belediye Meclis Kararı	Arazi kullanıma ait sayısal değerler elde edildi.
1998 İmar Planı sonrasında yapılan İmar Planı Değişikliklerine ait haritalar ve tablolar	Etimesgut Belediyesi Arşivi	Plan Değişikliği ve İlave İmar Planı yapılan yerler tespit edildi.
Bağlıca mahallesinde yapılaşmanın oluşum süreçlerini gösteren haritalar	Google Earth verileri	2002 ve 2024 tarihleri arasında yapılaşmanın gelişimi incelendi.
Bağlıca’nın yapılaşmış-yapılaşmamış alan durumunu gösteren harita	Etimesgut Belediyesi Arşivi	1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre günümüzde yapılaşmanın yaklaşık %25’inin henüz tamamlanmadığı tespit edildi.
1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen ve plana göre uygulanan donatı alanlarını gösteren haritalar	Etimesgut Belediyesi Arşivi	1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen donatıların önemli bir bölümünün uygulanmamış olduğu ve bu süreçte yapılan plan değişikliklerinin belirli dönemlerde artan yapılaşma hızına bağlı bir sorun olduğu tespit edildi.

4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

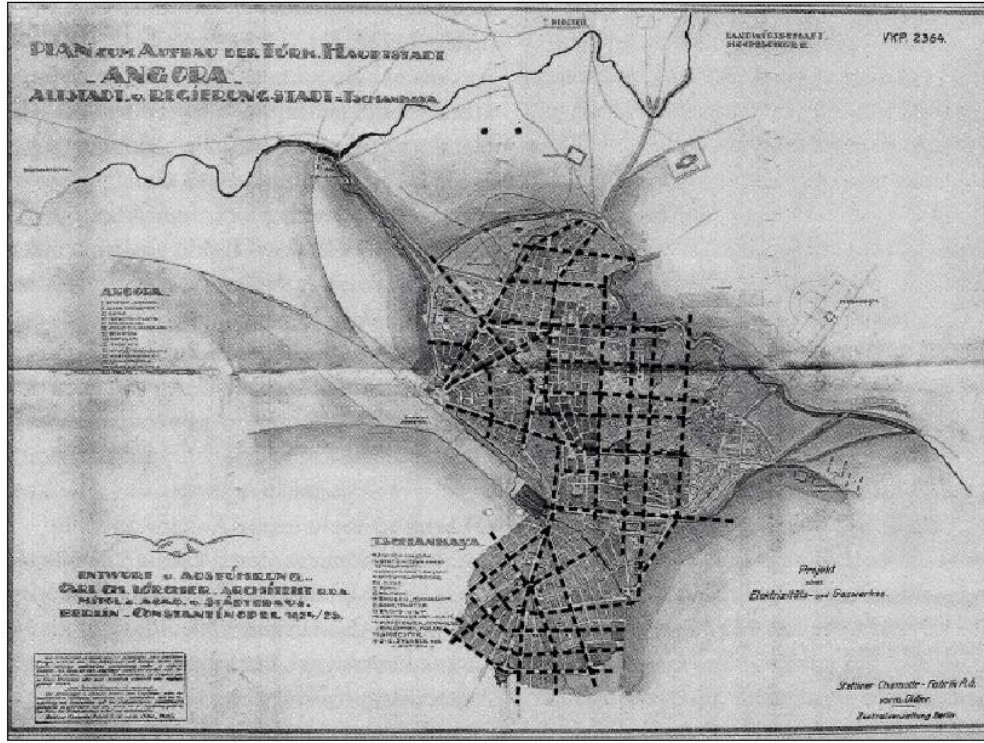
Tartışılan teorik konular çerçevesinde, örnek alan incelemesi olarak Ankara'nın Etimesgut ilçesine bağlı Bağlıca Mahallesi bu bölümde ele alınmıştır. İmar planlarının uygulanmasının ve yapıli çevre oluşumunun zamana yayılması sonucu ortaya çıkan sorunlar, söz konusu alan özelinde incelenerek; yapıli çevrenin bütüncül bir şekilde oluşmamasının yarattığı plan değışikliğı baskısı tez kapsamında somut bir şekilde ortaya konulmuştur. Bu bölümde, öncelikle Ankara'nın planlama tarihi ve mekânsal gelişiminden bahsedildikten sonra, Ankara Bağlıca Mahallesi imar planı ve planın uygulama süreci ele alınarak, planın onaylandığı günden bu yana yapıli çevrenin oluşum süreci ayrıntıları ile incelenip zamana yayılan yapıli çevre oluşumu ortaya konulmuş ve bu süreçte ciddi bir sorun olarak ortaya çıkan plan değışikliğı baskısı değeriendirilmiştir.

4.1. Ankara'nın Planlama Tarihi ve Mekânsal Gelişimi İçerisinde Bağlıca'nın Konumu

Ankara 1923'te başkent ilan edilmesiyle birlikte hızlı bir gelişim süreci içerisine girmiştir. 1927'de 74.553 olan kent nüfusu, 1960 yılında 650.067'ye ulaşmış ve kentin metropolitenleşme süreci başlamıştır. Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle birlikte, kente yönelen nüfus hareketleri ve artan konut gereksinimi için yeni yerleşim alanlarının planlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda bazı girişimlerde bulunulmuş ve ilk olarak 16 Şubat 1924 tarihinde 417 sayılı 'Ankara Şehremaneti Kanunu' ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur. Söz konusu kanun, 1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası yürürlüğe girene kadar geçerliliğini korumuş ve bu süreçte yaklaşık 400 hektarlık bir alan kamulaştırılmıştır. Ardından Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Bahse konu kanunun yürürlüğe girmesiyle şehrin ilk planı olan Lörcher Planı 1925 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ardından 1932 yılında Jansen Planı, 1957 yılında Yücel-Uybadin Planı ve 1982 yılında da Ankara 1990 Nazım Planı onaylanmıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023). 1984 yılında 3030 Sayılı Büyükşehir Yasası ile Ankara, İstanbul ve İzmir ile birlikte Türkiye'nin büyükşehir statüsü alan üç kentinden biri olmuştur. 1980'li yılların sonuna kadar Altındağ, Çankaya, Keçiören, Mamak ve Yenimahalle olmak üzere beş ilçe belediyesinden oluşan yapı, 1988'de Sincan'ın ve 1990'da Gölbaşı ile Etimesgut ilçelerinin kurulması ve büyükşehir belediyesine

katılmasıyla sekiz ilçe belediyesinden oluşan bir yapıya dönüşmüştür. Bu yapı daha sonra 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile Akyurt, Bala, Haymana, Çubuk, Elmadağ, Kalecik, Kızılcahamam ilçelerinin Büyükşehir Belediyesine bağlanmasıyla 15, 2008 yılında ise 5747 Sayılı Yasa ile Pursaklar ilçesinin kurulmasıyla 16 ilçe belediyesinden oluşan bir kente dönüşmüştür (Yenigül, 2009). 2012’de yürürlüğe giren “Büyükşehir Belediyeleri Yasası (6360)” ile Büyükşehir Belediyesinin yetki alanı, il sınırlarının tümünü kapsayarak ilçe sayısı 25’e, 855.000 hektar büyüklüğündeki yetki alanı ise 2 milyon 600 bin hektara yükselmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023).

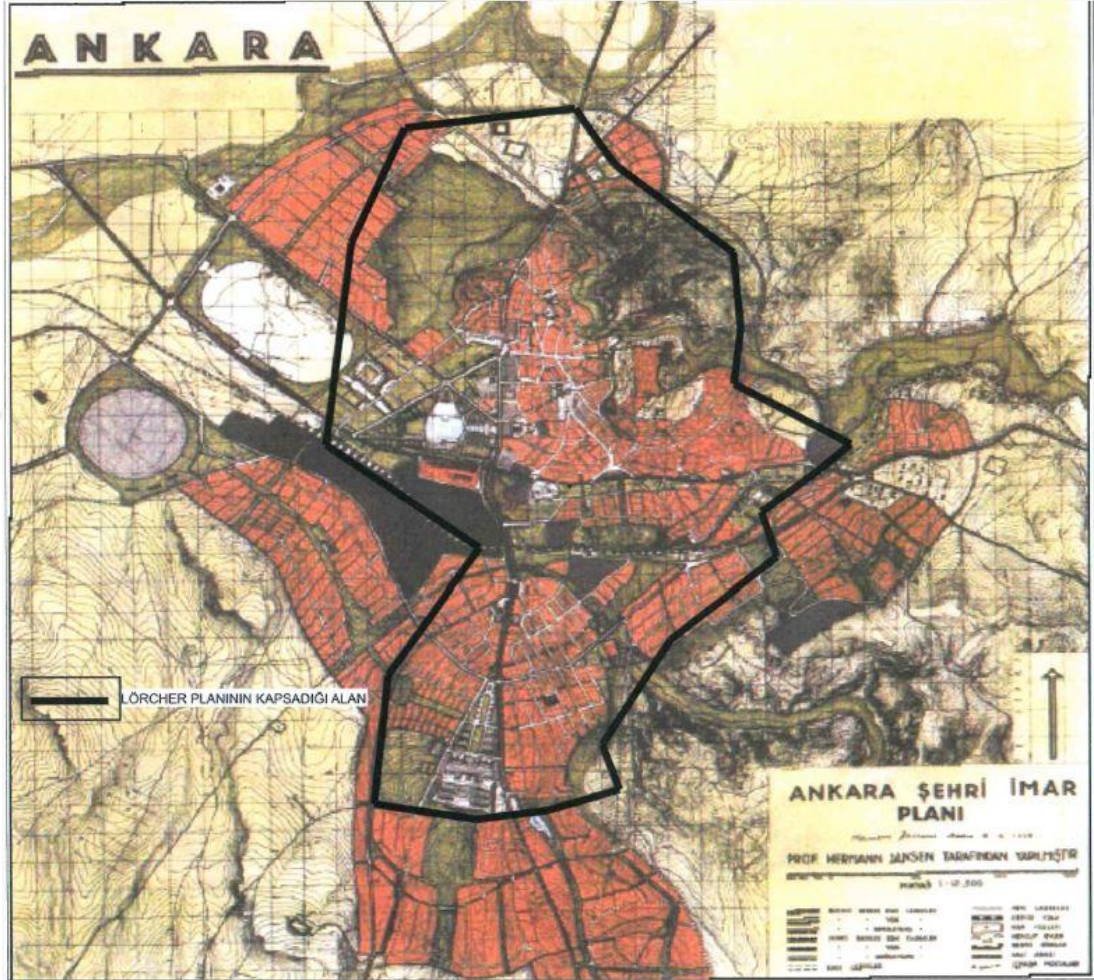
Ankara’nın ilk planı olan Lörcher Planı 1925 yılında onaylanmıştır. Bu plan grid sistem temel alınarak tasarlanmış, bahçeli, bir veya iki katlı yapılaşma önerilmiştir. Planlama alanı eski Ankara olarak tanımlanan kale ve çevresidir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023).



Şekil 4.1: Lörcher Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023)

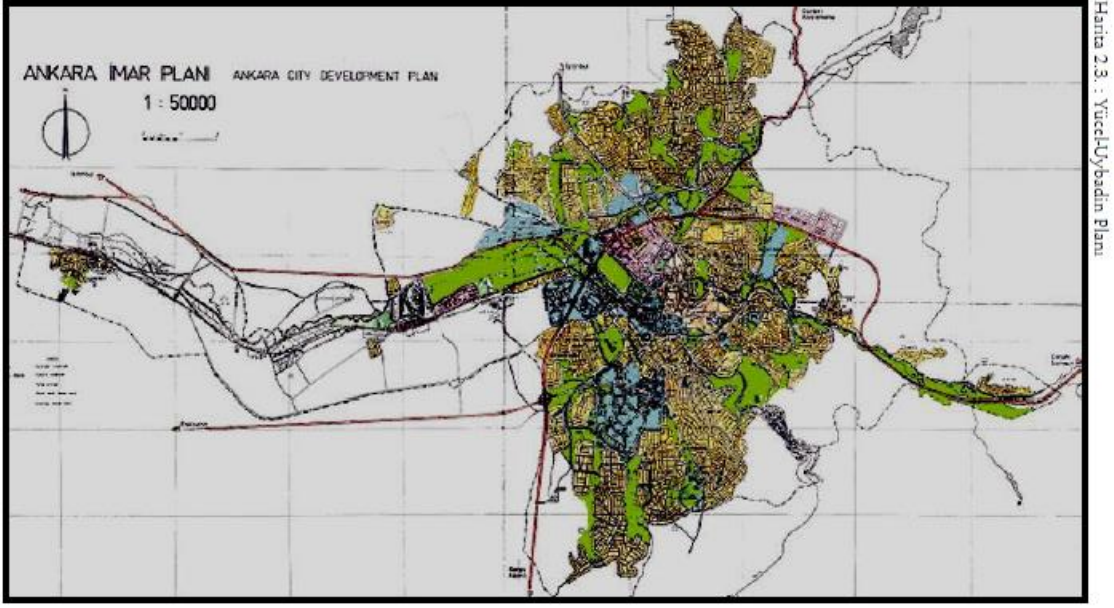
Kent, planın uygulanmaya başlanmasının ardından 1927’nin sonlarına doğru Çankaya ve Keçiören yönlerine doğru bir yayılma eğilimi göstermiş, bu durum yeni bir plan ihtiyacı doğurmuştur. 1932 yılında onaylanan Jansen Planı, eski Ankara’yı koruyarak, planın çekirdeğini kaleden Çankaya’ya doğru yönlendirmiş ve bu çerçevede Kızılay Meydanı da yeniden düzenlenmiştir (Şekil 4. 2). Ancak planın uygulanması

sırasında arsa spekülasyonu ve benzeri zorlukların artmasıyla, plan zamanla asıl amacından sapmıştır. Bunun sonucunda, planın uygulanmasının sorumluluğu Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'ne devredilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023).



Şekil 4.2: Jansen Planı (Lörcher Planının kapsadığı alan ile birlikte) (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023)

1957 yılında onaylanan Yücel-Uybadin Planı, kentsel alanı yalnızca belediye sınırları içinde, batı, kuzey ve doğu yönlerinde bir çevreyolu ile sınırlandırarak, yağ lekesi biçiminde tek merkezli bir kent yapısı öngörmüştür. Ancak, 30 yıl sonrasına yönelik olarak hedeflenen 750.000 kişilik nüfusa, 1965 yılına gelmeden ulaşılınca, 1960'lı yıllarda Ankara için yeni bir imar planı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede, yeniden başlatılan planlama çalışmaları sonucunda, 1982 yılında Ankara 1990 Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023) (Şekil 4. 3).



Şekil 4.3: Yücel-Uybadin Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023)

Ankara 1990 Nazım İmar Planı, imar planından çok yapısal plan olarak kurgulanmış, Belediye sınırı dışındaki gelişmeleri de yönlendirmesi hedeflenmiştir. Kuzey-güney yönündeki gelişme dışında batı koridoru gelişme alanı olarak önerilerek; Batıkent, Eryaman, Sincan ve Sincan OSB alanları planlanmıştır. Ancak plan kararları dışında sanayi ve konut yer seçimi kararlarının alınması, nazım plan değişiklikleri ve ilave nazım planları, ruhsatsız konut alanlarının düzenlenmesine yönelik 'İslah İmar Planlama' çalışmaları bu planın işlevsiz hale gelmesine neden olmuştur. 2015 yılında, Ankara'da yeniden planlama çalışmalarına başlanarak 1/100.000 ölçekli Yapısal Plan hazırlanmıştır. Söz konusu planlama çalışmasında Ankara 1990 Nazım İmar Planı temel alınmış, batı koridoru stratejine karşın kuzey, kuzey-doğu ve güneyde de desantralize bir yapılaşma öngörülmüştür. Ancak 2015 planlama çalışmasının öngördüğü desantralizasyonun gerçekleştirilmesinde yeterli kararlılık ve yönetsel bütünlük sağlanamamıştır. Bu planın belirlediği odak ve aksların bulunduğu bölgelerde, planın ilkelerine aykırı spekülasyon ve arazi hareketlenmeleri yaşanmış, kentin saçaklanma ve yayılma eğiliminde olduğuna dair değerlendirmelerin ortaya çıkmasına neden olduğundan plan onaylanmamıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023).

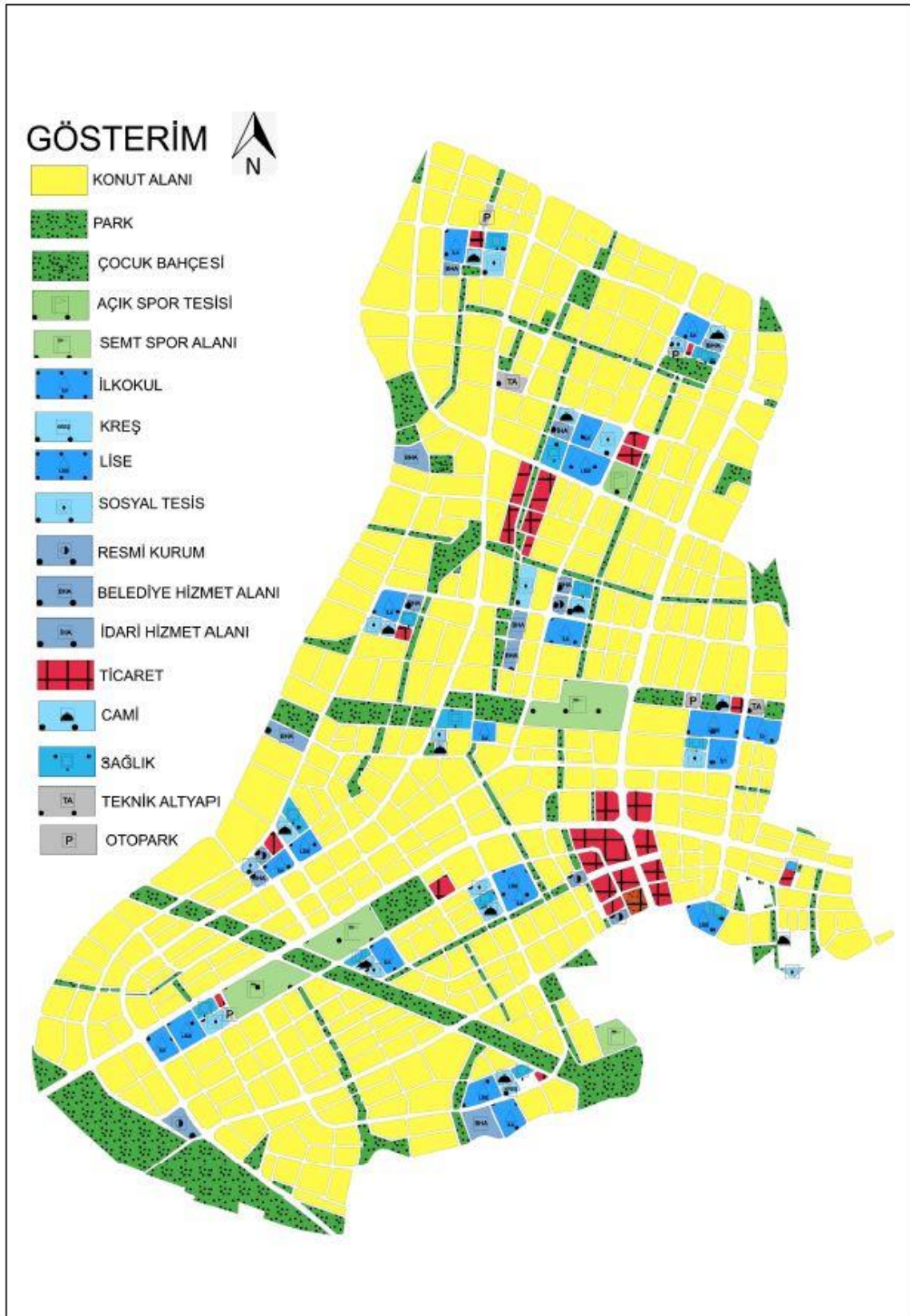
Ankara'nın onaylanan planları incelendiğinde, Bağlıca Bölgesi'nin ilk kez 1990 Nazım İmar Planı kapsamında ele alındığı ve bu planla birlikte alanın yeni gelişme bölgesi olarak belirlendiği görülmektedir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4: Ankara 1990 Nazım İmar Planı ve Bağlıca'nın plandaki yeri (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023)

4.2. Bağlıca'nın Planlama Süreci

Ankara'nın 13.01.2017 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli 2038 yılı Ankara Çevre Düzeni Planında da Bağlıca'nın yerleşim alanı olarak planlandığı görülmektedir. Ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 116 sayılı, 12.05.2017 tarih ve 1002 sayılı kararları ile onaylanan plan, söz konusu plana karşı açılan davalar sonucunda mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla hâlihazırda onaylı bir Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır (Şekil 4. 5).



Şekil 4.6: 1998 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

1998 yılında onaylanan planda önerilen donatılara bakıldığında, her bölge için nüfusa göre asgari büyüklükte sosyal donatı alanlarının önerildiği görülmektedir. Plan kapsamında yaklaşık 100.000 kişilik nüfusun yerleşebileceği düşünülerek gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. Arazi kullanımına ait sayısal değerler Tablo 4.1’de yer almaktadır.

Tablo 4.1: 15.11.1998 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu
(30.06.1998 tarih ve 76 sayılı Etimesgut Belediyesi Meclis Kararı)

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (ha)	ORAN (%)
Konut	631.5	52.62
Ticaret	24.91	2.07
Eğitim	35.43	2.95
Sağlık	10.31	0.85
Sosyal-Kültürel Tesisler	16.93	1.41
İdari Tesisler	24.41	2.03
Yeşil Alan	106.31	8.85
Spor + Ağaçlandırılacak Alan	78.24	6.52
Yol-Otopark	271.96	22.7
TOPLAM	1200	100

Etimesgut Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde, planın günümüzdeki haline ulaşılabilmiş, ilk plan üzerinde değişikliğe uğramış alanlar ve ilave imar planı yapılan alanlar Şekil 4.7’de gösterilmiştir. Mahallenin 1998 yılında onaylanan planı yaklaşık 1200 ha, ilave imar planı yapılan alanlar ise yaklaşık 60 ha büyüklüğündedir. 1200 ha’lık alan içerisinde de yaklaşık 100 ha’lık alanda plan değişikliği yapılmıştır. Mahalle ölçeğinde düşünüldüğünde, planın önemli bir bölümünde değişiklik yapıldığı, ayrıca halen planlı alanlarda yapılaşma tamamlanmamış olmasına rağmen ilave alanların planlandığı görülmektedir.

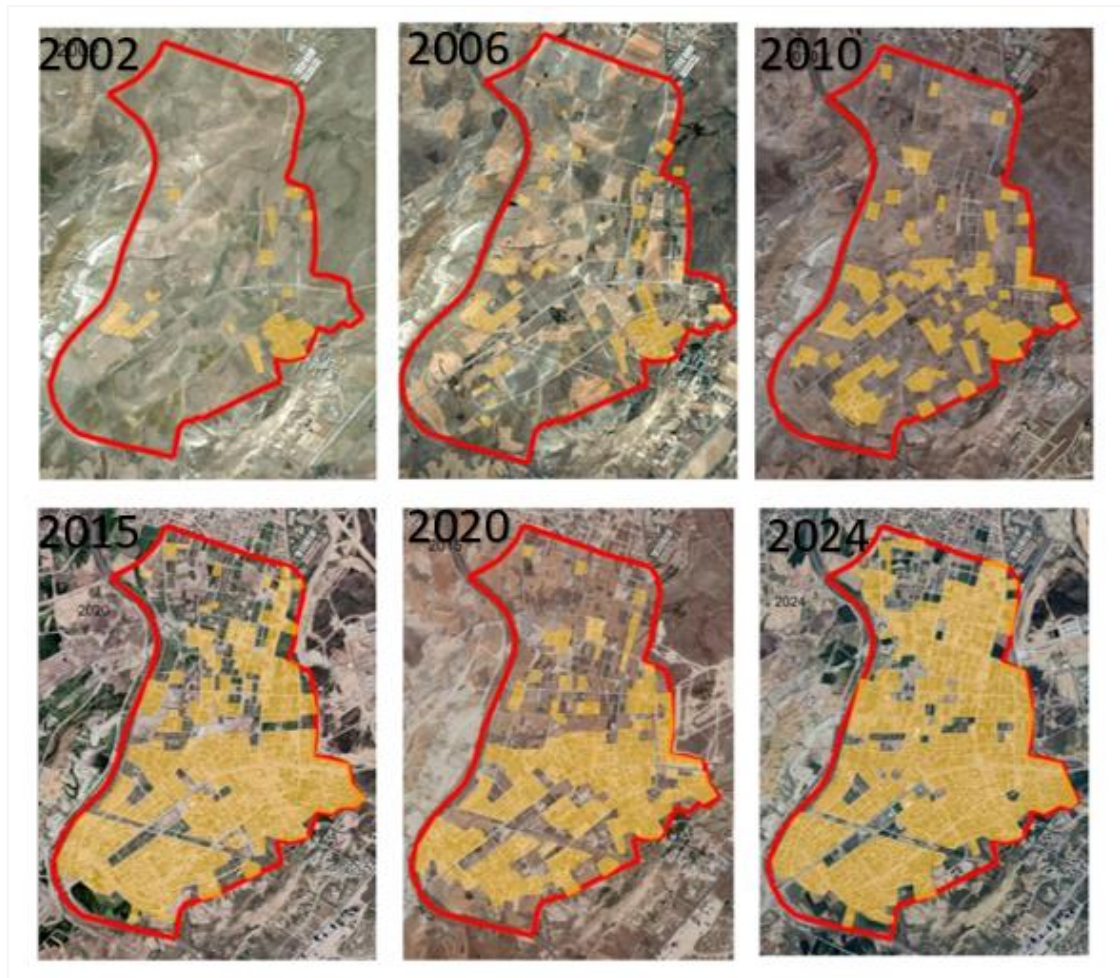


Şekil 4.7: 1998 yılında onaylanan plan üzerinde imar planı değişikliği yapılan kısımlar (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

4.3. Bağlıca 'da İmar Planlarının Uygulanma Süreci

Kentsel gelişim süreçlerinde imar planı uygulamalarının etkinliği, planın öngördüğü hedeflere ulaşma süresi ve bu süreçte ortaya çıkan sorunlarla doğrudan ilişkilidir. İmar planları nüfusa göre asgari sosyal donatı alanları standartlarına uygun olarak hazırlanmaktadır. Dolayısıyla bir bölge planlandıktan sonra, konut alanları ve donatı alanları ile birlikte planın bütüncül olarak uygulanması önem taşımakta, bunun olmadığı durumlarda plan değişikliği baskısı başta olmak üzere birçok sorunun ortaya çıkması olası hale gelmektedir.

Şekil 4.8’de Bağlıca’nın yapılaşma düzeyini gösteren farklı yıllara ait uydu görüntüleri yer almaktadır. Şekle bakıldığında, Bağlıca Mahallesi’nde, yapılaşmanın, planların onaylanmasını takip eden süreçte hemen başlamadığı, zamana yayılmış olan yapıli çevrenin oluşumunun da günümüzde henüz tamamlanmadığı izlenmektedir. Farklı yıllara ait uydu görüntülerinden, 1998 yılında uygulama imar planı onaylanan bölgede 2002 yılında yapılaşmanın henüz oluşmaya başlamadığı, 2010 yılı itibari ile kısmen yapılaşmaların ortaya çıktığı görülmektedir. 2024 yılında planın onaylanmasının üzerinden yaklaşık 25 yıl geçmesine rağmen planlı alanın kuzeyinde hala yapılaşmamış kısımlar bulunmaktadır.



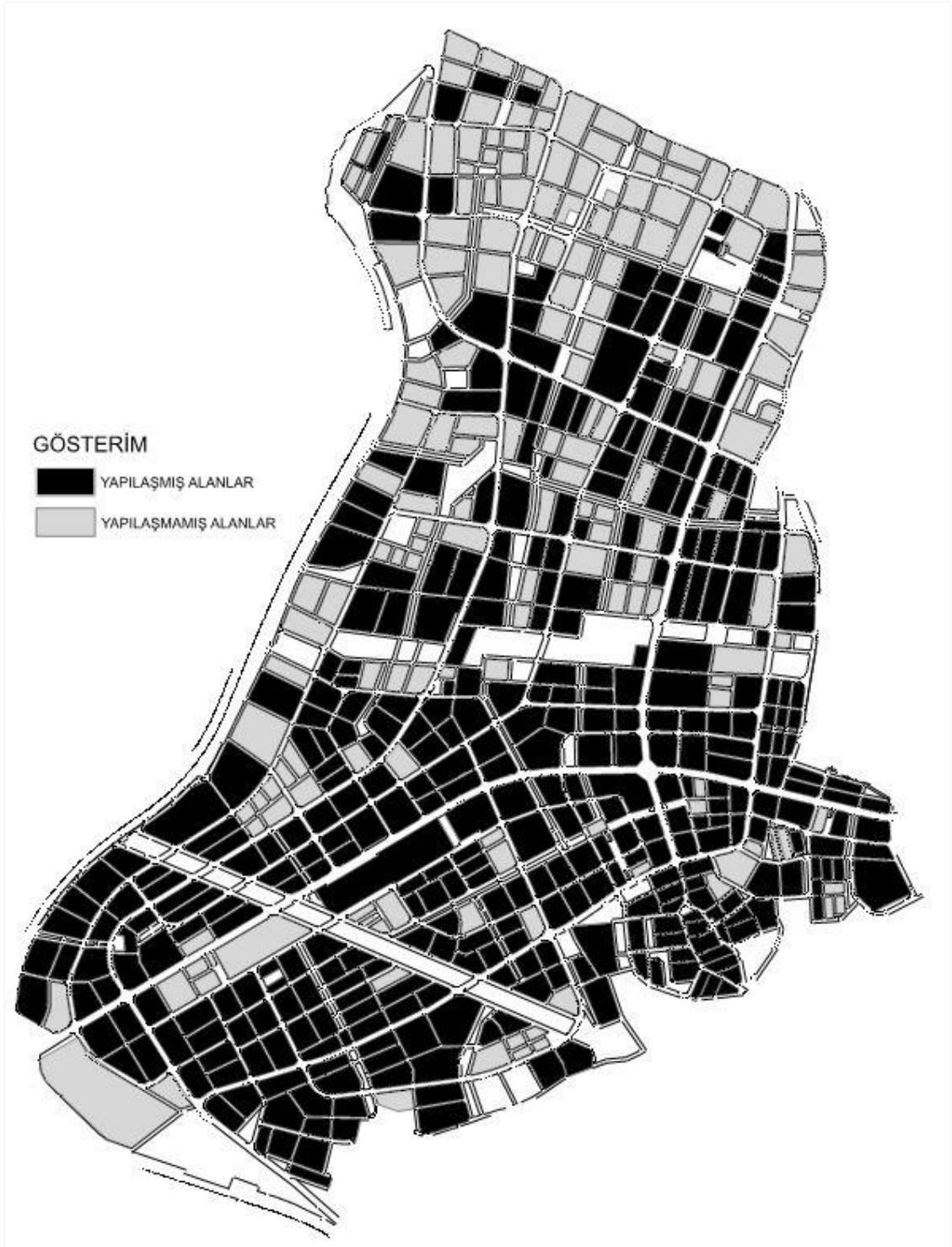
Şekil 4.8: İmar planına bağlı olarak Bağlıca’da yapılaşmanın oluşum süreci (Google Earth verisi kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Etmesgut Belediyesi ile yapılan görüşmelerde, Bağlıca Mahallesi’nin imar planının uygulamasına yönelik 16.02.1999 ve 11.04.2000 tarihlerinde arazi ve arsa düzenlemesi (18.madde uygulaması) işlemlerinin iki etap halinde onaylandığı bilgisine ulaşılmıştır. Bu bilgiye bağlı olarak sadece imar planının değil arazi ve arsa düzenlemesi

işlemlerinin üzerinden de ciddi bir zaman geçmesine karşın planla öngörülen yapıli çevrenin henüz tam anlamıyla oluşmadığını; dolayısıyla günümüzde arazi ve arsa düzenleme işlemleri bütüncül bir uygulama yaklaşımı olarak kabul edilse de yapılaşmanın bütüncül biçimde ortaya çıkmasına yönelik etkin bir araç olmadığını vurgulamakta yarar vardır. Ayrıca, Bağlıca bölgesinde planın ve arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerinin onaylanmasının ardından günümüze kadar yapılan plan değişikliklerinin sayısı ve niteliği incelendiğinde söz konusu araçların plan değişikliğı baskını da ortadan kaldırmadığı görülmektedir.

Şekil 4.9’da Bağlıca’nın güncel doluluk-boşluk analizi yer almaktadır. Analiz yapılırken her bir yapı adasında %50 ve üzeri oranında yapılaşma varsa söz konusu yapı adası yapılaşmış alan olarak kabul edilmiştir ve şekle göre alanın yaklaşık %25’inin yapılaşmasının henüz tamamlanmamış olduğu saptanmıştır.

Şekil 4.10’da 1998 yılında onaylanan planda donatı alanlarının dağılımı, Şekil 4.11’de ise 1998 yılında onaylanan uygulama imar planına göre uygulanan donatılar gösterilmiştir. Şekillere bakıldığında, planın onaylanmasının üzerinden yaklaşık 25 yıl geçmesine rağmen, planda önerilen donatıların yalnızca %15’inin uygulandığı izlenmektedir. Bu durum, plan sonrasında uygulama sürecinin bütüncül biçimde gerçekleşmemesi ve sosyal-teknik donatı alanlarının bir bölümünün plan değişiklikleri ile kaldırılmış olmasının bir sonucudur.



Şekil 4.9: Bağlıca'nın yapılaşmış-yapılaşmamış alan durumu (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)



Şekil 4.10: 1998 yılında onaylanan planda donatı alanlarının dağılımı (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)



Şekil 4.11: 1998 yılında onaylanan Uygulama İmar Planına göre uygulanan donatılar (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Bağlıca'nın TUİK verilerine göre 2023 yılı nüfusu 21.930, 1998 onaylı plana göre projeksiyon nüfusu ise 100.000'dir. Ancak şekillerde plana göre önerilen donatılar ve plana göre uygulanan donatılara bakıldığında bahsedilen nüfusa göre bulunması gereken sosyal donatı alanlarının uygulanmadığı Şekil 4.11'de açıkça görülmektedir. Zaman içerisinde yapılaşma tamamlanmasına rağmen, konut alanlarına hizmet edecek donatı alanları henüz tamamlanmamıştır. Bu durum bölgenin yaşam kalitesinin düşmesi, özellikle eğitim ve sağlık gibi donatı ihtiyaçlarının başka bölgelerden karşılanmak zorunda kalınması gibi sorunlara neden olmaktadır.

4.4. Bağlıca'da İlk İmar Planının Onaylanmasından Günümüze Kadar Yapılan Plan Değişikliklerinin Sınıflandırılması, İçerikleri ve Plan Bütününe Olan Etkisi

Etmesgut Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda 1998-2024 yılları arasında yapılan 75 adet plan değişikliğine ulaşılmış, bu değişikliklerin 4 tanesinin ilave imar planı yapılan alanlarda yer aldığı tespit edilmiştir. 75 adet plan değişikliğinin 9'unun meclis kararına ulaşamadığından, 66 adet plan değişikliği incelenmiştir. Bahse konu plan değişiklikleri, konumuna, onay tarihine, içeriğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır (Tablo 4.2). Ayrıca plan değişiklikleri tiplerine göre dört gruba ayrılmıştır:

Tip 1: Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi,

Tip 2: İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi,

Tip 3: İmar planlarındaki yolların kaldırılması, genişletilmesi, daraltılması, güzergâhlarının değiştirilmesi,

Tip 4: İmar planlarında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değiştirilmesi (Eryaman, 1996).

Tablo 4.2: Plan değişikliklerinin sınıflandırılması (Etimesgut Belediyesi'nden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

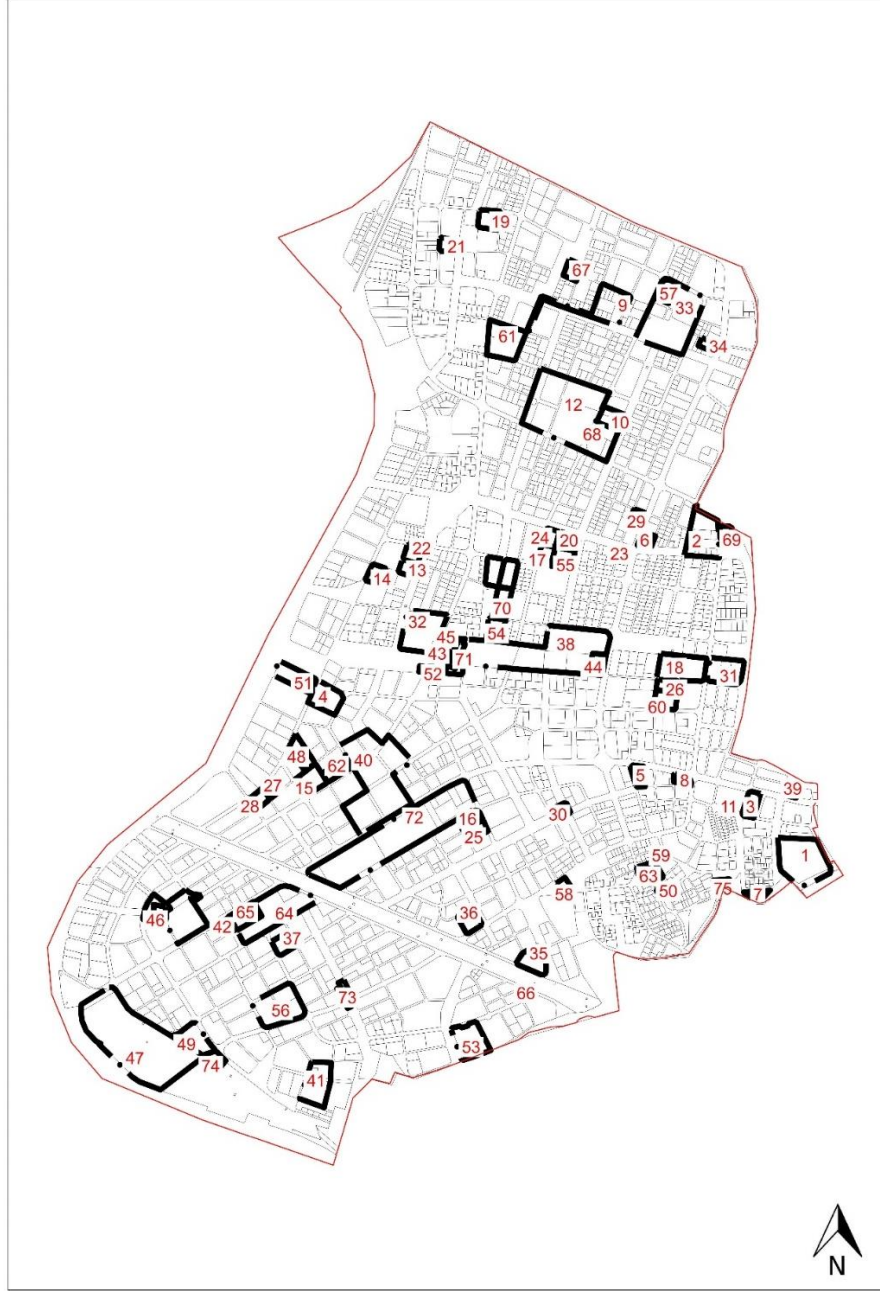
Plan Değişikliği	Onay Tarihi	İçerik	Büyükölük	Uygulanma Durumu
1	15.10.2001	Tip2 Tip3	Ada ölçeğinde/ 4.5 ha	UYGULANMIŞ
2	7.01.2002	Tip2 Tip3 Tip4	Ada ölçeğinde/ 3.25 ha	UYGULANMIŞ
3	13.04.2005	Tip4	Ada ölçeğinde/ 0.9 ha	UYGULANMAMIŞ
4	15.03.2007	Tip2	Parsel ölçeğinde/1.6 ha	UYGULANMIŞ
5	14.07.2010	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.4 ha	UYGULANMIŞ
6	14.07.2010	Tip 4	Parsel ölçeğinde/0.3 ha	UYGULANMIŞ
7	14.01.2011	Tip 2	Parsel ölçeğinde/1.9 ha	UYGULANMAMIŞ
8	29.11.2011	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.3 ha	UYGULANMIŞ
9	13.03.2012	Tip2	Ada ölçeğinde/ 2.5 ha	UYGULANMAMIŞ
10	13.03.2012	Tip2	Parsel ölçeğinde/2 ha	UYGULANMIŞ
11	13.03.2012	Tip3	Parsel ölçeğinde/1.65 ha	UYGULANMIŞ
12	11.04.2012	Tip1 Tip3	Parsel ölçeğinde/6.5 ha	UYGULANMIŞ
13	9.01.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
14	9.01.2013	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.6 ha	UYGULANMAMIŞ
15	9.01.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/1.45 ha	UYGULANMAMIŞ
16	9.01.2013	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.8 ha	UYGULANMAMIŞ
17	9.01.2013	Tip 4	Parsel ölçeğinde/0.6 ha	UYGULANMIŞ
18	9.01.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/3 ha	UYGULANMAMIŞ
19	10.01.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/ 1 ha	UYGULANMAMIŞ
20	10.01.2013	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.8 ha	UYGULANMAMIŞ
21	11.02.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/ 0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
22	11.02.2013	Tip1	Parsel ölçeğinde/0.6 ha	UYGULANMAMIŞ
23	11.02.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/1.08 ha	UYGULANMAMIŞ
24	11.02.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
25	12.02.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.6 ha	UYGULANMAMIŞ
26	12.03.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
27	9.04.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.4 ha	UYGULANMAMIŞ
28	9.04.2013	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
29	14.05.2013	Tip 4	Parsel ölçeğinde/0.2 ha	UYGULANMIŞ
30	14.05.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
31	9.07.2013	Tip1	Parsel ölçeğinde/1.05 ha	UYGULANMAMIŞ
32	13.08.2013	Tip3	Parsel ölçeğinde/0.8 ha	UYGULANMIŞ
33	9.10.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/2.4 ha	UYGULANMAMIŞ
34	15.11.2013	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.3 ha	UYGULANMIŞ
35	12.02.2014	Tip2	Parsel ölçeğinde/1.5 ha	UYGULANMIŞ
36	14.03.2014	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.8 ha	UYGULANMIŞ
37	14.03.2014	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.4 ha	UYGULANMIŞ
38	13.03.2015	Tip2	Parsel ölçeğinde/4.2 ha	UYGULANMAMIŞ
39	13.03.2015	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.65 ha	UYGULANMIŞ
40	13.03.2015	Tip2	Ada ölçeğinde/ 13 ha	UYGULANMAMIŞ

Tablo 4.2 (devamı): Plan değişikliklerinin sınıflandırılması (Etmesgut Belediyesi’nden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

41	14.04.2015	Tip2	Ada ölçeğinde/ 2.8 ha	UYGULANMIŞ
42	14.09.2015	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.2 ha	UYGULANMAMIŞ
43	26.11.2015	Tip1 Tip3	Parsel ölçeğinde/0.4 ha	UYGULANMAMIŞ
44	12.01.2016	Tip1	Parsel ölçeğinde/0.2 ha	UYGULANMIŞ
45	12.02.2016	Tip1	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMIŞ
46	12.02.2016	Tip 4	Parsel ölçeğinde/0.5 ha	UYGULANMIŞ
47	12.02.2016	Tip4	Ada ölçeğinde/ 1.6 ha	UYGULANMIŞ
48	9.05.2016	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.1 ha	UYGULANMIŞ
49	13.05.2016	Tip2 Tip4	Parsel ölçeğinde/1.6 ha	UYGULANMIŞ
50	9.08.2016	İLAVE	0.13 ha	UYGULANMAMIŞ
51	9.09.2016	Tip4	Parsel ölçeğinde/1.6 ha	UYGULANMAMIŞ
52	9.09.2016	Tip2 Tip4	Parsel ölçeğinde/0.4 ha	UYGULANMIŞ
53	21.09.2016	Tip1	Parsel ölçeğinde/2.4 ha	UYGULANMAMIŞ
54	24.11.2016	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.7 ha	UYGULANMAMIŞ
55	12.06.2017	Tip2	Parsel ölçeğinde/1 ha	UYGULANMAMIŞ
56	10.10.2017	Tip2	Ada ölçeğinde/ 4 ha	UYGULANMIŞ
57	14.02.2018	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.8 ha	UYGULANMIŞ
58	11.09.2018	İLAVE	0.3 ha	UYGULANMAMIŞ
59	14.09.2018	İLAVE	1.05 ha	UYGULANMAMIŞ
60	11.10.2019	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.9 ha	UYGULANMAMIŞ
61	11.10.2019	Tip3	Ada ölçeğinde/ 1 ha	UYGULANMIŞ
62	12.01.2021	Tip2 Tip3	Parsel ölçeğinde/3.6 ha	UYGULANMIŞ
63	9.03.2021	İLAVE	1.05 ha	UYGULANMAMIŞ
64	9.02.2022	Tip4	Parsel ölçeğinde/4.5 ha	UYGULANMAMIŞ
65	9.06.2022	Tip4	Parsel ölçeğinde/1.05 ha	UYGULANMAMIŞ
66	10.10.2023	Tip2	Parsel ölçeğinde/0.24 ha	UYGULANMAMIŞ
67	-	Tip4	Parsel ölçeğinde/ 0.5 ha	UYGULANMAMIŞ
68	-	Tip1 Tip2 Tip4	Ada ölçeğinde/ 2 ha	UYGULANMIŞ
69	-	Tip 4	Parsel ölçeğinde/0.25 ha	UYGULANMAMIŞ
70	-	Tip4	Parsel ölçeğinde/1.3 ha	UYGULANMAMIŞ
71	-	Tip1	Parsel ölçeğinde/0.45 ha	UYGULANMIŞ
72	-	Tip2	Ada ölçeğinde/15.4 ha	UYGULANMAMIŞ
73	-	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.3 ha	UYGULANMIŞ
74	-	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.2 ha	UYGULANMIŞ
75	-	Tip4	Parsel ölçeğinde/0.3 ha	UYGULANMIŞ

Tablo 4.2’de tez kapsamında incelenen plan değişiklikleri gruplandırılmış, plan değişikliklerinin en yoğun 2010-2020 yılları arasında olduğu tespit edilmiştir. Plan

değişikliklerinin ise çoğunlukla herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değiştirilmesine (Tip 4) yönelik olduğu belirlenmiştir. Plan değişikliği yapılan alanlar incelendiğinde, yarısına yakınının (%46'sının) uygulandığı görülmektedir. Diğer yandan, yapılaşmamış alanlarda saha çalışmasında da belirtildiği üzere henüz yapılaşma gerçekleşmediği için bu alanların hala plan değişikliği baskısı altında olduğunu söylemek mümkündür. Şekil 4.12'de plan değişikliklerinin konumları yer almaktadır.



Şekil 4.12: Tabloda numaraları verilen plan değişikliklerinin yapıldığı yerler (Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

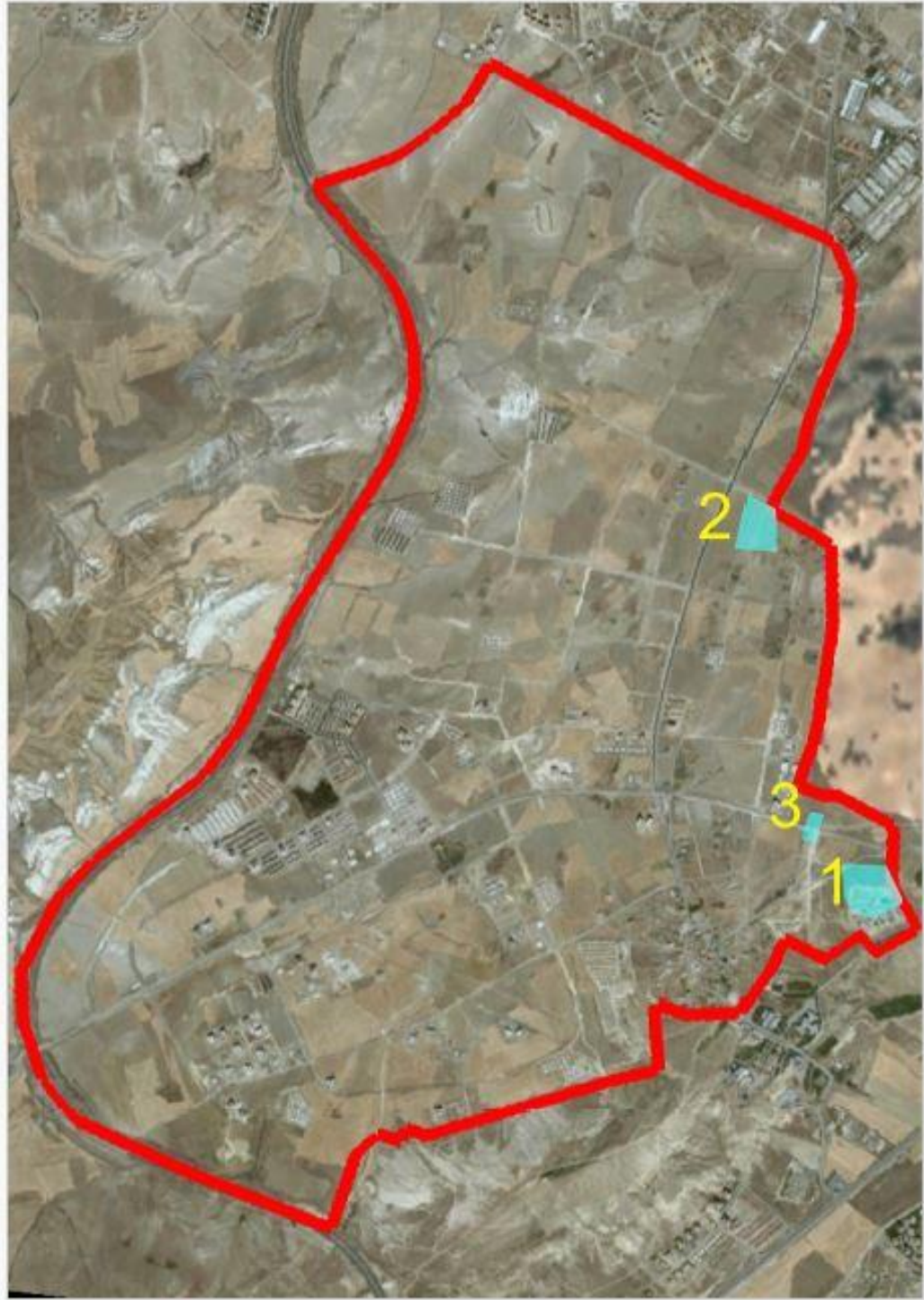
Alanda yapılan plan değişiklikleri, 1998-2006, 2006-2010, 2010-2015, 2015-2020, 2020-2024 yılları arası olmak üzere beş döneme ayrılarak, plan değişikliklerinin yapılış amacı ayrı ayrı incelenmiştir.

Tablo 4.3'te, plan değişikliklerinin farklı dönemler itibariyle ne kadarlık alanı kapsadığı ortaya konulmaktadır. Verilere göre, 2010-2015 dönemi, toplam 37 plan değişikliği ile en yoğun plan müdahalesinin gerçekleştiği dönemdir. Söz konusu dönemde özellikle 0-1 hektar büyüklüğünde alanları kapsayan 39 adet plan değişikliği onaylanmıştır. 0-1 hektarlık alanı kapsayan değişikliklerin yoğun olması, onaylanan plan değişikliklerinin genelde parsel ölçeğinde yapıldığını; 5 hektar ve üzerinde alanı kapsayan yalnızca 2 adet plan değişikliğinin olması da ada veya yapı adaları ölçeğindeki kapsamlı plan değişikliklerinin incelenen dönem (1998-2024) boyunca oldukça az sayıda gerçekleştiğini göstermektedir.

Tablo 4.3: Plan Değişikliklerinin Alan Büyüklüğü Gruplarına Göre Dönemsel Dağılımı (yazar tarafından oluşturulmuştur)

	1998-2006	2006-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2024	Toplam
0-1 (ha)	1	2	23	12	1	39
1-5 (ha)	2	1	12	6	4	25
5 (ha) ve üzeri	-	-	2	-	-	2
Toplam	3	3	37	18	5	66

İncelenen dönemlere ayrıntılı olarak bakıldığında 1998-2006 yılları arasında toplam üç adet plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliklerinin yapılış amacı incelendiğinde inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi (Tip 2), yolların kaldırılması, genişletilmesi, daraltılması, güzergâhların değiştirilmesi (Tip 3) ve alan kullanımının değiştirilmesi (Tip 4) türlerinde olduğu, söz konusu değişikliklerin ikisinin uygulanmış olduğu görülmektedir. Bu dönemde plan değişikliklerinin sayısının az olmasının nedeni, planın yakın tarihte onaylanmış olmasıdır (Şekil 4. 13).



Şekil 4.13: 1998-2006 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu (09/2003 yılına ait Google Earth uydu görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2006-2010 yılları arasında toplam üç adet plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu değişiklikler alan kullanışlarının değiştirilmesine (Tip 4) yöneliktir ve yapılan değişikliklerinin tamamının uygulanmış olduğu saptanmıştır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14: 2006-2010 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu (10/2010 yılına ait Google Earth uydu görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2010-2015 yılları arasında toplam 37 adet plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu dönemde daha çok alan kullanımının değiştirilmesi (Tip 4) türündeki plan değişikliğinin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Günümüze kadar yapılan plan değişikliklerinin neredeyse yarısı bu dönemde onaylanmıştır. Bölgede faaliyet gösteren ve yatırımları olan inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde, 2010-2015 yılları arasında bölgedeki kentsel gelişimin hızlandığı, Bağlıca Mahallesi'nde sosyal ve teknik altyapı hizmetlerine yapılan yatırımların ve mahalleye olan talebin bu dönemde arttığı bilgisine ulaşılmıştır.

Dolayısıyla plan değişikliği sayısındaki artışın, belirtilen nedenlere bağlı olarak gerçekleştiğini söylemek mümkündür (Şekil 4.15).



Şekil 4.15: 2010-2015 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu (03/2012 tarihine ait Google Earth uydu görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2015-2020 yılları arasında ise toplam 18 adet plan değişikliği yapılmıştır. Yapılış amacının daha çok inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi (Tip 2) ve alan kullanımının değiştirilmesine (Tip 4) yönelik olduğu tespit edilmiştir. Bu dönemde yapılan değişikliklerin sekiz tanesinin uygulandığı, ayrıca bu dönemin plan değişiklikleri açısından ikinci en yoğun dönem olduğu görülmektedir (Şekil 4.16).



Şekil 4.16: 2015-2020 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu (04/2020 tarihine ait Google Earth uydu görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

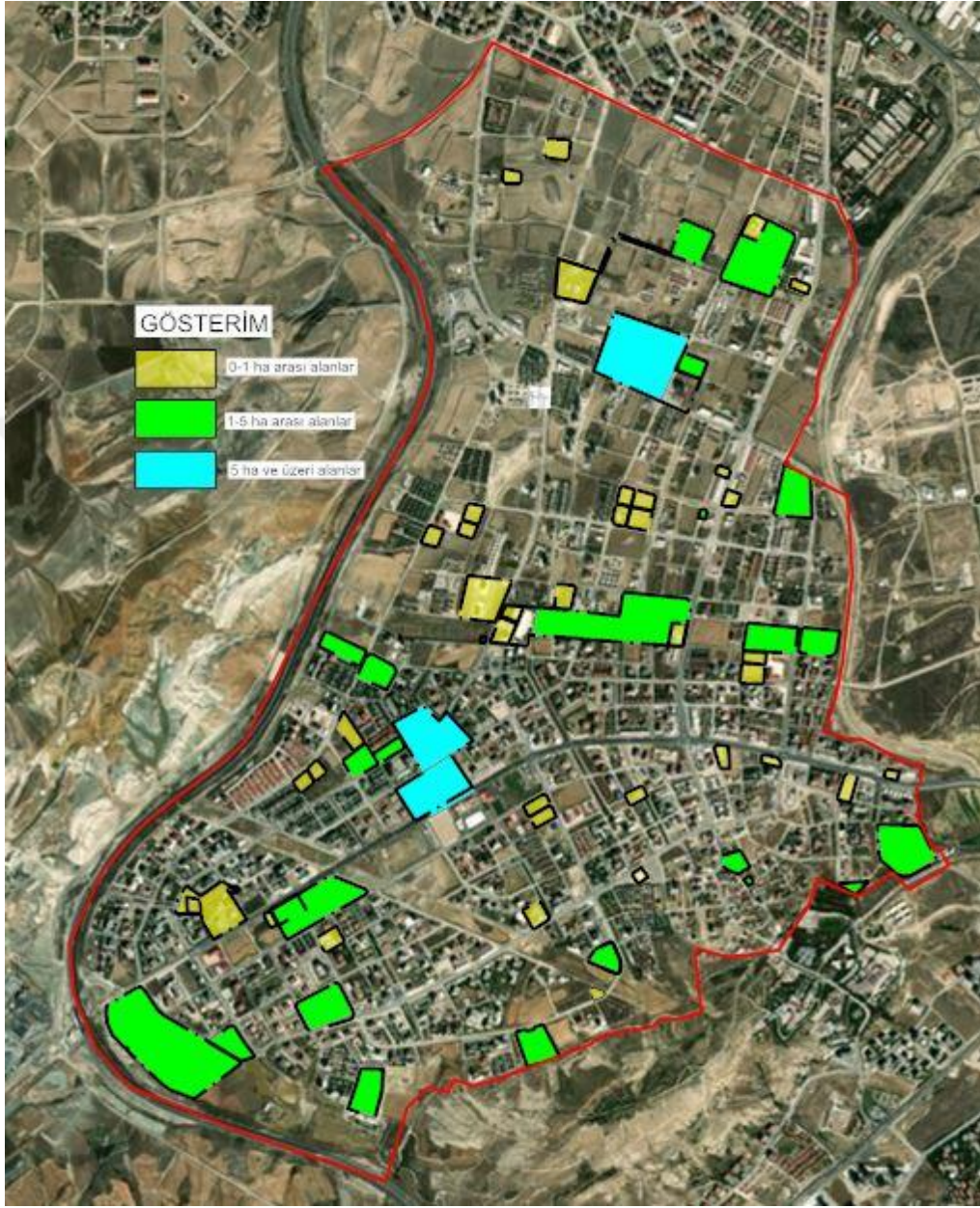
Son olarak 2020-2024 yılları arasında toplam beş adet plan değişikliği yapılmış, yapılan değişikliklerin inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi (Tip 2) ve alan kullanımının değiştirilmesine (Tip 4) yönelik olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu yıllar arasında yapılan değişikliklerinin bir tanesinin uygulandığı görülmektedir. Önceki iki dönemde plan değişiklikleri daha yoğunken, 2020-2024 döneminde plan değişikliklerinin sayısı ciddi oranda azalmıştır. Bu dönemde

yapılaşmanın önemli bir bölümünün tamamlanmış olması, ayrıca 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik’ in 6. Maddesinin 1 fıkrasında yer alan “*taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5.maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir*” hükmü uyarınca plan değişikliklerinde değer artış payının getirilmesi plan değişikliklerinin sayısında yaşanan azalmanın temel nedenleri olarak ifade edilebilir (Şekil 4.17).



Şekil 4.17: 2020-2024 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin konumu (09/2024 yılına ait Google Earth uydu görüntüsü kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 4.18’de plan değişikliklerinin konumu, sayısı ve tiplerine göre yapılan incelemenin ardından, yapılan değişiklikler kapsadığı alanın büyüklüğüne göre analiz edilmiştir.



Şekil 4.18: Alan büyüklüklerine göre plan değişiklikleri (Google Earth verisi ve Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

Tablo 4.4: Plan değışiklik tiplerinin alan büyüklüklerine göre analizi (Yazar tarafından oluşturulmuştur)

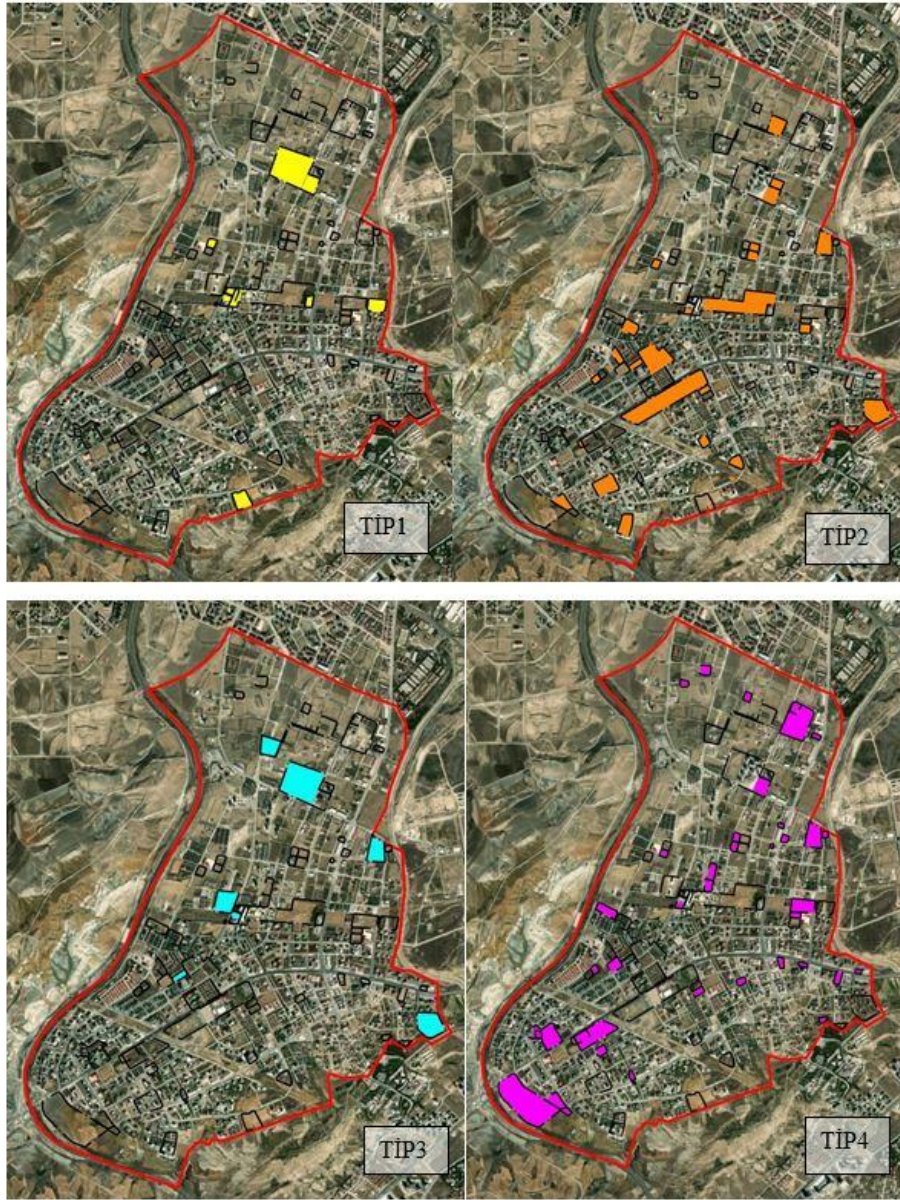
	0-1 (ha)	1-5 (ha)	5 ha ve üzeri	Toplam(sayı)	Toplam (alan)
Tip1 (Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi)	3	2	-	5	5 ha
Tip2 (İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değıştirilmesi)	10	8	1	19	40 ha
Tip3 (İmar planlarındaki yolların kaldırılması, genişletilmesi, daraltılması, güzergâhlarının değıştirilmesi)	2	1	-	3	4 ha
Tip4 (İmar planlarında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değıştirilmesi)	20	8	-	28	27 ha
Tip2 ve Tip3	-	2	-	2	8 ha
Tip2, Tip3 ve Tip4	-	1	-	1	3 ha
Tip1 ve Tip3	1	-	1	2	7 ha
Tip2 ve Tip4	1	1	-	2	2 ha
İlave	2	2	-	4	3 ha
Toplam (sayı)	39	25	2	66	-
Toplam (alan)	22 ha	57 ha	20 ha	-	99 ha

Tablo 4.4'te, öne çıkan plan değışikliği tipleri ile bu tiplerin kapsadığı alan büyüklükleri gösterilmektedir. Büyüklük ve plan değışikliği tipi eşleşmesinde Tip 2 ön plana çıkmakta, bu tip plan değışikliklerinde özellikle 0–1 hektar aralığında yoğunlaşma gözlenmektedir. Söz konusu durum, planlama sürecinde daha çok parçacıl müdahalelerin gerçekleştirildiğine işaret etmektedir. Ayrıca 0-1 ha arası büyüklüğündeki plan değışikliklerinde en fazla Tip 4 (İmar planlarında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değıştirilmesi) görülmekte, değışiklikler daha ayrıntılı incelendiğinde ise yarısına yakınının kullanım fonksiyonlarının değıştirilerek konut alanına dönüştürülmesine yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Ulaşılan bulgu, alandaki teknik ve sosyal donatı kurgusunun bozulmasını somut biçimde ortaya koyması açısından önemlidir. 1-5 ha arası ve 5 ha üzeri büyüklüğündeki plan değışikliklerinde ise Tip 2 (İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değıştirilmesi) ön plana çıkmakta; 1-5 ha arası büyüklüğündeki değışikliklerin hmax=serbest değerlerinin Yençok:18 kata dönüştürülmesine yönelik, 5 ha ve üzeri değışikliklerin ise emsalin artırılmasına yönelik olduğu görülmektedir. Ayrıca

değişikliklerin tamamı alan büyüklüklerine göre gruplandırıldığında; 0-1 ha arası plan değişikliklerinin yaklaşık 22 ha, 1-5 ha arası plan değişikliklerinin 57 ha, 5 ha ve üzeri plan değişikliklerinin ise 20 ha lık alanı kapsadığı saptanmıştır.

Plan değişiklik tiplerinin plan bütününde kapsadığı alanlar incelendiğinde, Tip 1 (sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi) yaklaşık 5 ha; Tip 2 (imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi) yaklaşık 40 ha; Tip 3 (imar planlarındaki yolların kaldırılması, genişletilmesi, daraltılması, güzergâhların değiştirilmesi) yaklaşık 4 ha; Tip 4 (imar planlarında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alan kullanımının değiştirilmesi) ise yaklaşık 27 ha lık alanı kapsamakta, Şekil 4.19'da bahse konu değişikliklerin konumları gösterilmektedir.





Şekil 4.19: Plan değişikliktiplerinin konumları (Google Earth verisi ve Etimesgut Belediyesinden alınan veriler kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur)

4.5. Bölüm Sonu Değerlendirmesi

Ankara'nın planlama tarihi ve mekânsal gelişim süreci çerçevesinde, Bağlıca Mahallesi'nin imar planı ve plan uygulama süreçleri kapsamlı bir şekilde ele alınarak, planlamadan sonra uygulama ve yapılaşmanın zamana yayılmasıyla ortaya çıkan plan değişikliği baskısına odaklanılmış, ilk plan kurgusuna zarar verecek değişikliklerin ortaya çıkması sorunu analiz edilmiştir. Bulgular çerçevesinde, 1998 yılında onaylanan imar planından bu yana geçen yaklaşık 25 yıllık sürede, planda önerilen sosyal ve teknik

altyapı alanlarının yalnızca %15'inin uygulandığı, ayrıca yapılan plan değişikliklerin bölgenin plan bütünlüğüne ciddi zararlar verdiği görülmüştür.

Plan değişiklikleri açısından, özellikle 2010-2020 dönemi, en yoğun değişikliklerin gerçekleştiği dönem olarak dikkat çekmektedir. Bu süreçte yapılan değişikliklerin büyük bir kısmının Tip 2 (inşaat emsali ve yapılaşma koşullarının değiştirilmesi) ve Tip 4 (alan kullanım değişiklikleri) türünde olduğu tespit edilmiştir. Değişikliklerin %86'sının parsel ölçeğinde yapılmış olması, ortaya çıkan plan değişikliği baskısı ve yapıli çevrenin bütüncül olarak oluşmasının önünde oluşan engeli göstermesi açısından önemlidir. Planlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarının azaltılması ya da tamamen kaldırılması gibi uygulamalar da kentsel gelişim açısından ciddi sorunlar yaratmıştır.

Bağlıca'nın yapılaşma süreci uydu görüntüleriyle incelendiğinde, 2002 yılında henüz yeni başlayan yapılaşma süreci, 2010 yılında belirgin bir ivme kazanmış, ancak bu ivme bölgenin tamamında bir bütün oluşturacak şekilde sürdürülememiştir. 2024 yılı itibarıyla bölgenin %25'inin hala yapılaşmadığı, uygulanan planın sosyal donatı ve altyapı alanlarında beklenen hedeflere ulaşmadığı açıkça görülmektedir. Bu durum, planlama süreçlerinin uzun vadeli uygulanabilirliğini sağlamak için daha etkin bir denetim mekanizmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Zamana yayılan uygulamanın plan değişikliği baskısı yönünden incelendiği bu çalışmada yapılan analizlerde karşılaşılan önemli sonuçlardan biri de sosyal ve teknik altyapı alanlarının azaltılması veya kaldırılması yönünde yapılan plan değişiklikleridir. Sosyal ve teknik altyapı alanları, alandaki fiziksel yapının gelişiminin ötesinde kamu hizmetlerinden yararlanma (eğitim, sağlık vb.) ve insanların sosyalleşebileceği mekanlar (park, vb) anlamında büyük öneme sahip alanlardır. Buna karşın analizlere bakıldığında, yaklaşık 12 ha lık alanda sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapıldığı görülmektedir.

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. Maddesinin 2. Fıkrasında 'İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.' hükmü yer almasına karşın Bağlıca İmar Planının tamamı hayata

geçirilmeden ilave planlar yapılması yönetmeliğin belirtilen hükmü ile çelişmektedir. Aynı yönetmeliğin 26. Maddesinin 1. Fıkrasında ise ‘İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.’ hükmü yer almaktadır. Fakat plan değişiklikleri incelendiğinde değişikliklerin çoğunun parsel ölçeğinde, plan bütünlüğünü bozucu nitelikte kararlar olduğu görülmektedir.

Planın uygulamasının zamana bırakılması nedeniyle ortaya çıkan değişikliklerin, plandaki temel kararları ve kurguyu bozan niteliği, planlama ile uygulama süreçleri arasında uyumsuzluğa neden olurken, bölge nüfusunun hedeflenen kapasiteye ulaşamaması gibi ciddi sonuçlar da doğurmuştur. Ayrıca, onaylanan plan değişikliklerin yalnızca %46’sının uygulanmış olması, plan değişikliklerinin uygulanabilirliğinin düşük olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte, uygulama yapılmamış, yapılı çevrenin oluşmadığı alanlar hâlâ plan değişikliği baskısı altında kalmakta ve bu durum, planın bütünlüğünün korunmasını daha da zorlaştırmaktadır. 2020 yılında yürürlüğe giren "Değer Artış Payı Yönetmeliği" ile değişiklik sayısında bir azalma gözlemlenmiş olsa da önceki yıllarda yaşanan sorunların etkileri devam etmektedir.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

5.1 Sonuçlar

Tez çalışması kapsamında, Türkiye’de imar planlarının bütüncül olarak uygulanmaması ve yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşmamasının yarattığı sorunlar plan değişiklikleri yönünden incelenmiştir. Çalışmada, planlamanın yalnızca bir karar alma süreci olmadığı, aynı zamanda uygulama ile bütünleşik bir süreç olması gerektiği vurgulanmıştır. Ancak Türkiye’de imar planlarının hazırlanması ile uygulanması süreçleri genellikle birbirinden kopuk ilerlemekte, bu durum da hem planın bütünlüğünü bozmakta hem de plan değişikliği baskısını artırmaktadır.

Türkiye’de imar planlarının uygulanmasına yönelik kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenlemesi olmak üzere iki farklı yöntem vardır. Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi kamulaştırma ile karşılaştırıldığında sosyal adalet ilkesine uygunluk ve ekonomikliği nedeniyle bazı avantajları olmakla birlikte, ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanması ile ilgili bazı açmazlar vardır. Çünkü süreç yalnızca parsel üretme amacıyla ilerlemekte, planların bütüncül uygulanması ile ilgili bu uygulamayı destekleyici araçlar bulunmamaktadır.

Planların uygulanmasının zaman yayılması ve yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşmaması sosyal ve ekonomik sorunlara neden olmasının yanında plan değişikliği baskısını da artırmaktadır. Yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşmaması veya uzun sürede oluşması altyapı yatırımlarını atıl hale getirmekte, bu durum da kamu kaynaklarının israfına yol açmaktadır. Ayrıca önce konut sonra donatı alanları olduğundan sosyal donatılara erişim olanağı kısıtlanmaktadır.

Yapılı çevrenin oluşumu sürecinde en önemli konulardan birisi mülkiyetin çözümlenmesi ve mülkiyete yönelik getirilen sınırlamalardır. Dünya örnekleri incelendiğinde, uygulama aşamasına halkın katılımının sağlandığı, planlama ve uygulama süreçlerinin çok sektörlü ilerlediği, uygulama aşamasında arsa dağılımının nasıl yapılacağına uygulamadan önce somut olarak belirlendiği görülmektedir. Ayrıca plan değişikliği ile yoğunluk artışı durumunda arsa sahibinden yüksek oranda vergi alınmakta, yapılacak olan plan değişiklikleri yalnızca zorunluluk halinde, aynı bölgede bu değişiklikten etkilenen halkın görüşleri alınarak, halk toplantıları yapılarak değişikliğin mahkemeye sunulması şeklinde ilerlemektedir. Dolayısıyla Türkiye’deki gibi kolaylıkla plan değişikliği yapıldığını söylemek mümkün değildir. Türkiye’de, plan

değişikliklerinde artan değer kamuya aktarılması ile ilgili 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik’ in 6. Maddesinin 1 fıkrası ile “plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.” hükmü getirilmiştir. Ancak, bu yönetmelikte de bazı eksiklikler bulunmaktadır. Plan değişikliklerinin sonucunda elde edilecek değer yalnızca parasal bir kavram olarak ele alınması, değer anlayışının uygulanabilirliğine dair belirsizlikler barındıran önemli bir sorundur. Özellikle, planlı alanlarda gerçekleştirilen imar değişikliklerinin kamuya aktarılması, kamu yararını gözetilen bir faaliyet olarak değerlendirilmekle birlikte, sadece parasal değer artışı amacı güderek yapılan imar planı değişiklikleri, üst ölçek plan kararları ile uyumsuzluk yaratabilir ve planlama hiyerarşisine aykırı durumların ortaya çıkmasına neden olabilir. Bu bağlamda, ilgili yönetmelik, plan değişikliğinin gerekçesini, mevcut plan süreçleri ve şehircilik ilkeleriyle uyumlu olma zorunluluğu açısından açıkça tanımlamamaktadır (Başdoğan, 2021). Dolayısıyla bahsedilen eksiklikler giderilirse, Yönetmelik yalnızca parasal bir tanımlama olarak değil, planların bütüncül biçimde uygulanmasını sağlayabilecek bir araç olarak da değerlendirilebilecektir.

Yapılı çevrenin bütüncül oluşumu konusunda karşılaşılan önemli sorunlardan bir diğeri, Türkiye’de ihtiyaçtan fazla alanın planlanması ve uzun erimli planların yapılmasıdır. İhtiyaç olmadığı halde planlanan alanlarda, uzun süre yapılaşma olmadan beklenmekte, bu süreçte zaman geçtikçe bireysel rant oluşmakta ve mevcut plan güncelliğini kaybettiğinden plan değişikliği talepleri artmaktadır.

Türkiye’nin plan temelli bir sistemi benimsemiş olması bağlamında, bu sistemin uygulandığı diğer ülkelerdeki başarılı örnekler incelenmiş; ayrıca, proje temelli sistemin uygulandığı ülkelerdeki iyi uygulama örneklerinin hangi yönleriyle Türkiye’deki planlama pratiğine katkı sağlayabileceği tartışılmıştır. Dünya örnekleri incelendiğinde, Almanya, Fransa, Avustralya ve İngiltere gibi ülkelerde planlama süreçlerinin uygulama aşamasıyla birlikte ele alındığı ve kentsel gelişimin daha öngörülebilir bir şekilde yönetildiği görülmüştür. Bahse konu ülkelerde arazi ve arsa düzenlemesine benzer uygulamalar yapılmakta ancak bu yöntemi uygularken kullanılan araçlar farklılaşmaktadır. Uygulamanın zamana yayılmasını engelleyici Almanya’da zorlayıcı yasal düzenlemeler, Fransa’da ZAD bölgesi belirlenmesi gibi sistemler bulunmaktadır. Fransa’da Türkiye’deki uzun erimli planlar yerine kısa vadeli uygulama projeleri ve öncelikli gelişme alanları ile süreç yönetilmektedir. Türkiye’de, geçmişte çok başarılı bir

örnek olarak hayata geçirilen Yenimahalle (Ankara) deneyimine benzer bir uygulamanın bugün yapılamamasının nedeni, incelenen Dünya örneklerinde kullanılan yapılaşmaya zorlayıcı herhangi bir yasal düzenlemenin bulunmayışıdır. 5218 sayılı yasa ile getirilen inşaat yapmaya zorlayıcı hükümlerin 3194 sayılı kanunla kaldırılması üzerinde durulan sorunun yaşanmasındaki en önemli nedenlerden biri olarak ifade edilebilir.

Tez kapsamında örneklem alanı olarak seçilen Bağlıca Mahallesi'nde yapılan incelemeler sonucunda 1998 yılında onaylanan imar planının ardından yapılı çevrenin bütüncül olarak gerçekleşmediği, bu süreçte birçok plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir. Plan değişiklikleri sınıflandırılarak, bu sınıflandırmalar üzerinden analizler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerin kamu yararı ve zorunluluk durumundan kaynaklı değil, genellikle parsel ölçeğinde, plan bütünlüğünü zedeleyici nitelikte olduğu saptanmıştır. Ayrıca, plan değişikliği onaylanan ancak yapılaşmanın halen oluşmadığı alanlar üzerinde plan değişikliği baskısının devam ettiği görülmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye'de imar planlarının sadece hazırlanması değil, uygulanma sürecinin ve yapılı çevrenin oluşum sürecinin de etkin bir şekilde yönetilmesi gerekmektedir. Planların uygulanması sürecinde konut alanları ile birlikte altyapı ve sosyal donatı alanlarının da eş zamanlı olarak hayata geçirilmesi sağlanmalıdır. Türkiye'de birçok plan uygulaması, önce konut alanlarının yapılaşması, ardından sosyal ve teknik altyapının oluşması şeklinde ilerlemektedir. Bu durum, kentsel yaşam kalitesini düşürmekte ve mahalle ölçeğinde sosyal ilişkilerin gelişmesini engellemektedir. Dolayısıyla planların uygulanmasının zamana yayılmasının, plan değişikliği baskısını arttırdığı, bunun da yapılı çevrenin plan kararlarına uygun gelişimini engellediği ve planın bütünlüğünün bozulmasına neden olduğu açıkça görüldüğünden ifade edilen sorunların çözümüne yönelik strateji ve araçların geliştirilmesi gerekmektedir.

5.2 Öneriler

Yapılı çevrenin bütüncül olarak oluşmasını sağlamak ve plan değişikliği baskısını azaltmak amacıyla hem Türkiye'deki geçmiş uygulamalar hem de Dünyadaki iyi uygulamalar incelenerek bazı öneriler geliştirilmiş, bahse konu öneriler planlama sistemine yönelik düzenlemeler ve mülkiyetin sınırlamasına yönelik düzenlemeler olmak üzere iki başlık altında kurgulanmıştır.

1. Planlama sistemine yönelik öncelik sırasına göre yapılabilecek düzenlemeler şunlardır:

- Uzun erimli planlar yerine, Avustralya'daki gibi kısa vadede uygulanacak ayrıntılı projeler geliştirilmesi,
- İngiltere'deki sisteme benzer şekilde, tasarım denetiminin getirilmesi, ayrıntılı tasarım kılavuzları ve yapı planlarının hazırlanması,
- Konya 4 nolu Gecekondur Önleme Bölgesindeki planlama ve tasarım sürecine benzer şekilde ayrıntılı vaziyet planlarının hazırlanması, planın bütüncül olarak nasıl uygulanacağını somut bir şekilde belirlenmesi, bu kapsamda plan değişikliği baskısının da önüne geçilebilmesi,
- Planlama aşamasının farklı meslek gruplarının katılımı ile ilerlemesi,
- Mülkiyet durumunun nasıl çözümleneceği ve proje bütçesinin nasıl sağlanacağını ayrıntılı olarak kurgulanması ve
- Planlama aşamasının uygulamaya yön verecek şekilde tasarlanması.

Söz konusu düzenlemeler yapıldığında, uygulama aşamasının planlar doğrultusunda daha hızlı/etkin ilerlemesi sağlanabilecek; arsa spekülasyonu ve plan değişikliği baskısının önlenmesi mümkün olabilecektir.

2. Mülkiyetin sınırlamasına yönelik öncelik sırasına göre yapılabilecek düzenlemeler ise şu şekildedir:

- Almanya'da olduğu gibi, arazi ve arsa düzenlemesinin ardından detaylı bir yapı planı hazırlanması, arsaların satışının ve bina inşaat sürecinin arsa sahiplerinin sorumluluğuna bırakılması, inşa sürecine geç başlanması durumunda belediyenin bu arsayı satın alma hakkına sahip olabilmesi,
- Arsa sahibine belirli bir süre içerisinde yapı inşa etme yükümlülüğü getirilmesi ve bu yükümlülüğü yerine getirmeyen mülk sahiplerinin taşınmazlarının elden çıkarılmaya zorlanması (Tekeli, 1988),
- Yenimahalle deneyiminde olduğu gibi konutlar için belirli bir sürede yapının inşasını tamamlamak koşuluyla parsel sahiplerine düşük faizli kredi sağlanması,
- Fransa'daki uygulamaya benzer şekilde yoğunluk artışına yönelik yüksek oranda vergi getirilmesi, böylece plan değişikliği baskısının da önüne geçilebilmesi,

- Kamu kaynaklarının konut fonlarına yönlendirilmesi ve
- Boş bırakılan arsaların yüksek oranda vergilendirilmesi.

Böylece, arsa sahiplerinin topluma yüklediği maliyetin azaltılması mümkün olacaktır. Bu tür mülkiyet sınırlamalarıyla ulaşılmak istenen iki temel amaç bulunmaktadır. İlki, bireylerin hak etmedikleri değer artışlarından faydalanmaların önüne geçmek; ikincisi, kentsel arsaların kamu yararını gözeten, sağlıklı yaşam koşullarını destekleyen ve planlanan işlevleri ekonomik biçimde yerine getirebilecek şekilde kullanılmasını sağlamaktır (Tekeli, 1988).

Sonuç olarak, plan temelli sistemde yapıyı çevre oluşumunun zamana yayılmasının ciddi bir plan değişikliği baskısı yarattığı savı ile gerçekleştirilen ve bulgular çerçevesinde doğrulanan soruna yönelik iki başlık altında önerilen düzenlemelerle plan değişikliği baskısının ortadan kalkması ya da büyük ölçüde azalması olanaklı hale gelebilecektir.

5.3 Teze İlişkin Kısıtlar ve Gelecek Çalışmalar İçin Öneriler

Tez çalışması sırasında, belediyeden plan değişikliklerine ilişkin kararların toplu ve sistematik bir şekilde temin edilememesi önemli bir kısıt oluşturmuştur. Veri eksikliği nedeniyle parsel bilgileri 1998 onaylı plan üzerinden tespit edilip belediyeye iletilmiş ve kararlar tek tek elde edilmiştir. Ayrıca, eski plan bilgileri ile meclis kararlarına erişimde yaşanan zorluklar nedeniyle, eski ve yeni planlar tek tek karşılaştırılarak farklılıklar tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra, plan değişiklikleri sonrasında uygulamaların hangi tarihlerde yapıldığı ve onaylanmasına rağmen uygulaması gerçekleştirilmeyen plan değişiklikleri ile ilgili beklenme gerekçelerine erişilememiştir. Bu durum, veri bütünlüğünü ve analizin kapsamını sınırlamış; zaman ve kaynak kısıtlamalarıyla birlikte daha geniş kapsamlı incelemelerin yapılmasını engellemiştir.

Gelecek çalışmalarda, farklı kentlerde ve ölçeklerde benzer incelemelerin yapılması, çalışma konusunun daha geniş bağlamda araştırılmasına olanak sağlayacaktır. Ayrıca, bu çalışmada veri yetersizliği nedeniyle ulaşılamayan plan değişikliklerinin uygulama tarihleri ile onaylanmasına rağmen uygulanmayan plan değişikliklerine ilişkin gerekçeler, ileride yapılacak araştırmalar için odak noktası olabilecek önemli konulardır. Plan değişikliklerinin yalnızca içerik değil, zamanlama ve sonuçları bakımından da

değerlendirilmesi; kamu yatırımlarının etkinliği, sosyal donatıların erişilebilirliği ve kent mekânında oluşan eşitsizliklerin analiz edilmesine temel oluşturabilecek ve tez konularının çeşitlenmesine olanak sağlayacaktır.



KAYNAKLAR

- Akçura, T. (1982). İmar Kurumu Konusunda Gözlemler, ODTÜ, Ankara.
- Akdemir, B. (2021). İmar Planlarında Hiyerarşi. Konya Barosu Dergisi, 1(1), 133-173.
- Akış, E. (1997). Belediyenin İmar Planını Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, Cilt:6, Sayı:4, 45-51. Ankara.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2023). Başkent Ankara Nazım İmar Planı (1/25.000 ölçekli) Plan Açıklama Raporu.
- Archer, R. W. (1984). The use of land pooling/readjustment to improve urban development and supply in Asian countries (HSD Working Paper No. 14). Human Settlements Division, Asian Institute of Technology.
- Avcı, İ. (2016). Türkiye’de İmar Planlaması Yönetiminin Teknik Bilgi Denetimi, Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik Sorunları, 20(1), 313-330.
- Azak, K. (2023). Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 31(4), 1561-1601.
- Baba, G.İ. (2016). Belediyelerin İmar Konusunda Yetki ve Görevleri. İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2(2), 169-190.
- Başdoğan, S. (2021). İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği ve Kamu Yararı İlişkisi. Mimarlık Dergisi, Ocak-Şubat 2021, 12-15.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. (2009a). Kentleşme Şûrası Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu Raporu, Ankara.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. (2009b). Mekânsal Planlama Sistemi ve Kurumsal Yapılanma Komisyonu Raporu, Ankara.
- Bayraktar, N., Girgin, Ç. (2013). Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kentsel Yaşam Kalitesi Açısından Bir Değerlendirme/Batıkent Örneği. Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 25(2), 201-211.
- Bilsel, F. C., (2023). Türkiye’de Konut Alanlarının Tasarımı ve Kentsel Dönüşüm Üzerine Tipo-Morfolojik Bir Değerlendirme. Türkiye Kentsel Morfoloji Ağı IV. Kentsel Morfoloji Sempozyumu, Konya.
- Booth, P. (2002). A desperately slow system? The origins and nature of the current discourse on development control. Planning Perspectives, (17) 309–323.
- Çölkesen, İ., Sesli, F.A., Akyol, N. (2007). Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türkiye’deki Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

- Ergen, C. (2006). İmar Planları, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Ersoy, M. (1997). İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17(1-2), 53-73.
- Ersoy, M. (2000a). İmar planı uygulamalarında düzenleme işlemi. M. Ersoy ve Ç.Keskinok içinde, Mekân Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, Ankara.
- Ersoy, M. (2000b). İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki, M. Ersoy, & Ç. Keskinok içinde, Mekân Planlama ve Yargı Denetimi. Yargı Yayınevi, Ankara.
- Ersöz, H. (2005). 5272 Sayılı Yasa Öncesinde Türkiye’de Belediyelerin Sosyal Politika Alanındaki Deneyimleri. Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi (50), 133-151.
- Eryaman, Ş. (1996). Belediye Meclisinin İmar Planı Değişikliği Kararları, İller ve Belediyeler Dergisi, Cilt: 51, 605-606.
- Günay, T. (1979). İmar Planı Değişiklikleri. Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ, Ankara.
- Güneş, M. & Uzunay, M. (2017). Belediyelerde İmar Planlama Süreci ve Denetim, Ombudsman Akademik, 6, 161-179.
- Hall, P. (2002). Urban and Regional Planning, Dördüncü Baskı. Routledge, London, New York.
- İnam, Ş., Akdeniz, H. B. (2020). İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 2(2), 56-61.
- Kalabalık, H. (2015). İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II. Metropolitan Kent Yönetimi, 71-79.
- Kalfaoğlu, S. (2022). Konut Çevrelerinin Üretimi Açısından Örnek Bir Model Olarak Konya’da Cumhuriyet ve Binkonut Mahalleleri, Doktora tezi, Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı.
- Kavuncu, A. (2022). Ruşen Keleş ve Üniversite Dışı Deneyimleri. İdealkent, 13(37), 1171-1193.
- Kayıkçı, S. (2003). Federal Almanya Cumhuriyeti’nde Mekân Planlama Sistemi. Planlama Dergisi, 2003/4, 83.
- Keleş, E. (2024). Yerel Yönetimlerin İmar Konusundaki Yetkileri Kapsamında Belçika, Hollanda, Fransa, Avrupa Birliği ve Japonya Örnekleri. Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı.
- Keskin, E., Keleş, R., Aliefendioğlu, Y. (2019). Planlamada Karşılaşılan Sorunlar Açısından Türkiye ve İngiltere Örneğinin Karşılaştırılması. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (60), 100-112.

- Kılınç, N. (2021). İmar Planı Değişikliklerinin Yasal, Mekânsal ve Kentsel Rant Perspektifinden İncelenmesi: İstanbul Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.
- Kılınç, N., Türk, Ş.Ş. (2018). İmar planları değişikliği talebi-arzı ve sosyo-ekonomik değişkenler arasındaki ilişki: İstanbul örneği, Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu 31 Ekim-2 Kasım 2018, İstanbul.
- Köktürk, E. (2005). Arsa Düzenlemeleri İçin Önemli Bir Araç: İmar Programı. Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005(2), 12-20.
- Larsson, G. (1993). Land Readjustment: A Modern Approach to Urbanization. Avebury.
- Linke, H., Yıldız, N. (2012). Almanya’da İmar Uygulama ve Eşdeğerlik Sistemi, 343-357, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Meşhur, Ç. (2008). Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi. METU JFA, 2008/2, 21-38.
- Müller-Jökel, R. (2004). Land Readjustment – A Win-Win Strategy for Sustainable Urban Development. FIG Working Week, Athens, Greece.
- Niron, S. (2024). İmar Hakkı Transferi: Yenilikçi Bir Araç, İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü, İstanbul.
- Onat, E. (1990). Mekânsal Organizasyonlarda İhtiyaç Programlaması. Teknik Yayınevi, Ankara.
- Punter, J. ve Carmona, M. (1997). The Design Dimension of Planning: Theory, Content and Best Practice for Design Policies, E. and FN Spon, London.
- Salalı, V., İnam, Ş. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmalarında Değer Esaslı Uygulama Yönteminin Benimsenmesi Gerekliliği Üzerine Bir Çalışma. Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi, USTEK 2022 Özel Sayısı, 20 (01):179-90.
- Seele, W. (1994). İmar Sorunları ve Arsa Kullanımı Üzerine. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını. İstanbul.
- Şahin, S. Z. (2012). Kent Planlama Süreci ile Kentsel Altyapı Yatırımlarının İlişkisi: Ankara Örneği. TMH, 473(3), 29-38.
- Şen Beyazlı, D. (2003). İmar Uygulama Sürecinde Plan Değişikliklerinin Trabzon Kenti Özelinde Değerlendirilmesi ve Kente Getirdiği Ek Yükler, Planlama Dergisi, Şehir Plancıları Odası Yayını, 2003/2, 61-70.
- Teber, F. (1997). Fransa’da Planlama Araçları. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 97 (2), 35-40.

- Tekeli, İ. (1980). Planlamada Uygulama Kuramı ve Kuram Kurucu Uygulama. Kent Planlamada Kuram ve Kılğı Semineri (T. Gök, Ed.), ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 165-179.
- Tekeli, İ. (1988). Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine. Planlama Dergisi, 1988 (2), 6-13.
- Tekeli, İ. (2002). İmar İşleri El Kitabı, Yerel Yönetimler Araştırma Merkezi, Yayın No:310, Ankara.
- Türk, Ş. Ş. (2003). Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Ana Bilim Dalı.
- Türk, Ş. Ş. (2016). Şehir Hukuku Uygulamaları Ders Notları. İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Ünlü, T. (2006). Kentsel Mekânda Değişimin Yönetilmesi. METU JFA, 2006/2, 23:2, 63-92.
- Ünlü, T. (2009). Mekânsal Planlamanın Kentin Biçimlenmesine Etkisi: Mersin Örneği. Planlama Dergisi, 2009/3-4, 27-42.
- Ürküt, S. (1998). Yaşanabilir Çevre Oluşumunda Mahalle Kriterinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Üstündağ, Ö. & Şengün, M.T. (2011). Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama-Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 21 (2), 1-25.
- Yalçındağ, M. (1989). Federal Almanya’da ve Türkiye’de Yerel Yönetimler. Amme İdaresi Dergisi, 22(1), 34-66.
- Yavuz, F., Keleş, R. & Geray, C. (1973). Şehircilik, Sorunlar, Uygulama ve Politika. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Yavuz, U. & Sertyeşilişik, B. (2019). Mekânsal Alanlarda Plan Değişikliklerinin Gayrimenkul Üretim/Arz Eğilimlerine Etkileri. Uluslararası Siyaset Bilimi ve Kentsel Araştırmalar Dergisi, 7(2), 543-567.
- Yiğitcanlar, T., Ay, N. (2004). Avustralya Şehir Planlama Pratiği ve Kentleşme Dinamikleri. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, Sayı:17, 79-99.
- Yenigül, B. (2009). Metropolitan Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlemesi: Ankara Örneği. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

URL-1: <https://www.townplanning.info/town-planning-in-england/neighbourhood-plans/>

URL-2: <https://ankara.bel.tr/files/5915/2766/6564/Pafta.pdf>, Erişim Tarihi: 11.06.2024