

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR HAKKI AKTARIMI
İSTANBUL ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Sibel DÜNDAR**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR HAKKI AKTARIMI
İSTANBUL ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Sibel DÜNDAR
(516061041)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07 Mayıs 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 09 Haziran 2010

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ş. Sence TÜRK (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Fatma ÜNSAL (MSGSÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Özlem GÜNGÖR ÖZÇEVİK
(İTÜ)**

HAZİRAN 2010

Canım Dedeme,

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca benden bilgi ve deneyimlerini, zamanını, sabrını esirgemeyen tez hocam Sayın Ş.Şence Türk'e, aynı zamanda bu süreç boyunca bana destek olup yanımda olan aileme ve arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Haziran 2010

Sibel Dünder
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xvii
SUMMARY.....	xxi
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı.....	1
1.2 Tezin Kapsamı	2
1.3 Tezin Yöntemi.....	3
1.4 Hipotezler.....	3
2. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA TANIMLARI, KORUMA UYGULAMASI VE UYGULAMADA KULLANILAN YASAL ARAÇLAR.....	5
2.1 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Kavramı.....	5
2.2 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamaları.....	9
2.2.1 Koruma Uygulamalarının Tarihsel Gelişimi	9
2.2.2 Koruma-Kullanma Dengesi	16
2.3 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamalarında Kullanılan Yasal Araçlar	20
2.3.1 Bölgeleme (Zoning).....	21
2.3.2 Dışlayıcı Bölgeleme (Exclusionary Zoning)	24
2.3.3 Kapsayıcı Bölgeleme (Inclusionary Zoning)	25
2.3.4 Bir Araya Toplama-Kümeleme (Clustering)	25
2.3.5 Kamulaştırma	26
2.3.6 Ön Alım Hakkı	26
2.3.7 Arazi ve Arsa Düzenlemesi	27
2.3.8 Gönüllü Düzenleme (Voluntary Arrangement)	29
2.3.9 Planlama Anlaşmaları (Planning Agreement).....	29
2.3.10 İrtifak Hakkı	30
2.3.11 Trampa/Takas.....	30
2.3.12 Yoğunluk Aktarım Harçları (Density Transfer Charges)	31
2.4 Bölüm Sonucu.....	33
3. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA UYGULAMALARINDA YASAL ARAÇLARDAN BİRİ OLARAK İMAR HAKKI AKTARIMI.....	37
3.1 İmar Hakkı Aktarımı (Transfer Of Development Rights –TDR) Modeli	37
3.2 Modelin Tarihsel Gelişimi	43
3.3 Modelin Uygulama Alanları	44

3.4 Modelin Uygulama Aşamaları.....	45
3.5 Modelin Olumlu ve Olumsuz Yönleri.....	48
3.6 Modelin Diğer Uygulama Araçları İle Karşılaştırılması.....	53
3.7 Bölüm Sonucu	57
4. YURTDIŞINDAKİ İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMA	
ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ.....	59
4.1 Amerika'daki Uygulama Örnekleri	59
4.1.1 New York, New York	60
4.1.2 Montgomery County, Maryland	62
4.1.3 New Jersey Pinelands, New Jersey	64
4.1.4 Long Island Pine Barrens, New York	64
4.1.5 Denver, Colorado	65
4.2 Avrupa'daki Uygulama Örnekleri	67
4.2.1 İtalya.....	67
4.2.1.1 Taninges: The Praz De Lys Plateau	70
4.2.1.2 Lourmarin (Vaucluse)	70
4.3 Asya'daki Uygulama Örnekleri	71
4.3.1 Hong Kong, Çin	71
4.3.2 Hindistan.....	73
4.4 Bölüm Sonucu	77
5. İMAR HAKKI AKTARIMI MODELİ VE TÜRKİYE'DE YASAL DURUM	79
5.1 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevreye İlişkin Tanım ve Sınıflamalar	79
5.1.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	79
5.1.2 6831 Sayılı Orman Kanunu	82
5.1.3 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu	83
5.1.4 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu.....	84
5.1.5 16.03.05 Gün ve 25766 Sayılı Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik.....	87
5.1.6 25.02.98 Gün ve 4342 Sayılı Mera Kanunu	88
5.1.7 3621 Sayılı Kıyı Kanunu	90
5.1.8 16.07.09 Gün ve 14 Sayılı İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği.....	90
5.1.9 08.11.04 Gün ve 25637 Sayılı Yaban Hayatı Koruma ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları İle İlgili Yönetmelik.....	93
5.1.10 Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği	94
5.2 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamalarında Kullanılan Yasal Araçlarının Türkiye'deki Kullanım Biçimleri.....	97
5.2.1 Bölgeleme (Zoning)	97
5.2.2 Kamulaştırma.....	98
5.2.3 Ön Alım Hakkı.....	101
5.2.4 Arazi ve Arsa Düzenlemesi	101
5.2.5 Gönüllü Düzenleme	104
5.2.6 İrtifak Hakları	105
5.2.7 Trampa/Takas	106
5.3 İmar Hakkı Kavramının Koruma Mevzuatına Girişi: 5226 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik	106
5.4 Bölüm Sonucu	111

6. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA ALANLARINDA İMAR HAKKI AKTARIMI MODELİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ	115
6.1 Türkiye’de 1923–2009 Dönemi Planlama Politika ve Uygulamalarının İstanbul’a Etkileri.....	115
6.2 İstanbul’da İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanlar.....	119
6.2.1 Havza Alanları.....	120
6.2.2 Orman Alanları.....	123
6.2.3 Tarım ve Mera Alanları	130
6.2.4 Sit ve Koruma Alanları	132
6.2.5 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Korunması Gereken Diğer Doğal Alanlar	137
6.2.6 İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanların İstanbul’daki Dağılım	139
6.3 İmar Hakkı Aktarımı Modelinin Farklı Örnek Bölgeler Kapsamında İncelenmesi	141
6.3.1 Tarihi, Kültürel Çevre Örneği Üzerinde İnceleme (Süleymaniye)	143
6.3.1.1 Konumu ve Genel Özellikleri	143
6.3.1.2 Tarihçesi	147
6.3.1.3 Analizler	149
6.3.1.4 Üst Ölçek Plan Kararları ve İmar Durumu	159
6.3.1.5 İHA Uygulanabilirliği ve Genel Değerlendirme	163
6.3.2 Doğal Çevre Örneği Üzerinde İnceleme (Ömerli Havzası ve Çevresi)... ..	176
6.3.2.1 Konumu ve Genel Özellikleri	176
6.3.2.2 Analizler	178
6.3.2.3 Üst Ölçek Plan Kararları ve İmar Durumu	189
6.3.2.4 İHA Uygulanabilirliği ve Genel Değerlendirme	194
6.4 Bölüm Sonucu	202
7. SONUÇ VE ÖNERİLER	206
7.1 Sonuç	206
7.2 Öneriler	211
KAYNAKLAR.....	215

KISALTMALAR

İHA	: İmar Hakkı Aktarımı
TDR	: Transfer of Development Rights
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
DTC	: Density Transfer Charges
DHKD	: Doğal Hayatı Koruma Derneği
İMÇ	: İstanbul Manifaturacılar Çarşısı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
ÇDP	: Çevre Düzeni Planı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SMÖ	: Sivil Mimari Örnekleri
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
KUDEB	: Koruma Uygulama Denetim Bürosu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
KANİP	: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
GEEAYK	: Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Uluslararası Boyutta Korumanın Tarihsel Gelişimi	15
Çizelge 2.2 : Koruma Uygulama Araçlarının Değerlendirilmesi.....	32
Çizelge 3.1 : İmar Hakkı Aktarımı	41
Çizelge 3.2 : İHA Modelinin Olumlu ve Olumsuz Yönleri.....	52
Çizelge 4.1 : İtalya'daki 9 İmar Hakkı Aktarımı Örneğinin Karşılaştırılması	69
Çizelge 4.2 : Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA Uygulamalarının Karşılaştırılması	76
Çizelge 5.1 : Uluslararası Ölçekte Türkiye Açısından Bağlayıcı Ya Da Tavsiye Niteliğinde Olan Temel Düzenlemeler	96
Çizelge 5.2 : Kamulaştırma Aracının Yurtdışı ve Türkiye Karşılaştırılması	100
Çizelge 5.3 : Arazi ve Arsa Düzenlemesi'nin Yurtdışı ve Türkiye Karşılaştırılması	103
Çizelge 5.4 : 1923-2000 Sonrası Planlama- Koruma Kavramı ve Yasal Durum	118
Çizelge 6.1 : İstanbul'un Su Kaynaklarının Rezervuar ve Koruma Alanları	121
Çizelge 6.2 : İstanbul İli Orman Alanları	123
Çizelge 6.3 : İstanbul İli Orman Alanları Fonksiyonları	123
Çizelge 6.4 : İstanbul ili Orman İçi Aktif-Pasif Yeşil Alan Dağılımı	124
Çizelge 6.5 : Orman İçi Pasif Yeşil Alanlar (Koruma Statüsünde)	125
Çizelge 6.6 : İstanbul Tarım Alanları	130
Çizelge 6.7 : İstanbul'da Sit Alanlarının Türlerine Göre Sayı ve Alan Büyüklükleri	133
Çizelge 6.8 : İstanbul'da İHA Uygulanabilecek Alan Büyüklükleri	140
Çizelge 6.9 : Çalışma Alanlarının Seçim Kriterleri	142
Çizelge 6.10 : Hoca Gıyaseddin Mahallesi Parsel Büyüklükleri ve Yapı Yoğunluğu	153
Çizelge 6.11 : Çalışma Alanı Mülkiyet Yapısı Analizi	156
Çizelge 6.12 : İHA (Süleymaniye – Hoca Gıyaseddin Mahallesi)	163
Çizelge 6.13 : Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme (Hoca Gıyaseddin Mahallesi) ...	170
Çizelge 6.14 : İHA Değerlendirmesi (Süleymaniye – Hoca Gıyaseddin Mahallesi)	175
Çizelge 6.15 : Kurtdoğmuş Köyü Havza Koruma Kuşakları Alan Dağılımı	178
Çizelge 6.16 : Kurtdoğmuş Köyü Arazi Kullanım Analizi	179
Çizelge 6.17 : Ömerli Havzası'nda Yer Alan Yerleşmelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	183
Çizelge 6.18 : Kurtdoğmuş Köyü Nüfusun Alandaki Dağılımı.....	184
Çizelge 6.19 : Çalışma Alanı Mülkiyet Yapısı Analizi II	187
Çizelge 6.20 : İHA Değerlendirmesi (Menkulleştirme Kriterlerine Göre Puanlama)	197

Çizelge 6.21 : İHA Değerlendirmesi (Menkulleştirme Kriterlerine Göre Puanlama)	
.....	197
Çizelge 6.22 : Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme (Kurtdoğan Köyü)	198
Çizelge 6.23 : İHA Değerlendirmesi (Ömerli Havzası – Kurtdoğan Köyü)	201

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Koruma-Kullanma Dengesi.....	18
Şekil 2.2 : New York’da Bölgeleme(Zoning) İle Elde Edilen Farklı Yapılar	23
Şekil 3.1 : Mülkiyet Hakkı.....	37
Şekil 3.2 : İmar Hakkı Aktarımı – Korumada Karşılaşılan Sorunlar	38
Şekil 3.3 : İmar Hakkı Aktarımı.....	39
Şekil 3.4 : İmar Hakkı Aktarımı ve Yoğunluklar.....	40
Şekil 3.5 : İmar Hakkı Aktarım Bölgeleri	42
Şekil 3.6 : İmar Hakkı Aktarımı Uygulanan Alanlar	45
Şekil 3.7 : İHA’nın Diğer Uygulama Araçları İle Karşılaştırılması	56
Şekil 4.1 : Amerika’da Uygulamada Olan Örnekler	59
Şekil 4.2 : İmar Hakkı Aktarımı – New York Örneği	61
Şekil 4.3 : Büyük Merkez İstasyonu (Grand Central Terminal) – New York	62
Şekil 4.4 : Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti).....	63
Şekil 4.5 : Tai Fu Tai.....	73
Şekil 5.1 : Sit Alanları Sınıflaması.....	82
Şekil 6.1 : İstanbul İlinin Su İhtiyacını Karşıllayan Yüzey Suyu Depoları.....	121
Şekil 6.2 : İstanbul İli Su Havzaları ve Koruma Alanları.....	122
Şekil 6.3 : İstanbul İli Orman Alanları Fonksiyonları Dağılımı	124
Şekil 6.4 : İstanbul İli Orman Alanları Dağılımı.....	128
Şekil 6.5 : İstanbul İli 2B Alanları Dağılımı.....	129
Şekil 6.6 : İstanbul İli Tarım ve Mera Alanları Dağılımı	131
Şekil 6.7 : İstanbul İli Sit Alanları Dağılımı (İBB,2009)	134
Şekil 6.8 : İstanbul İli Sit Alanları Dağılımı II (İBB,2009).....	135
Şekil 6.9 : İstanbul İli Türlerine Göre Sit Alanları Dağılımı	136
Şekil 6.10 : Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Korunması Gereken Diğer Doğal Alanlar.....	138
Şekil 6.11 : İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanların İstanbul’daki Dağılımı	139
Şekil 6.12 : Tarihi-Kültürel ve Doğal Çevrenin Bozulmasına Sebep Olan Faktörler	143
Şekil 6.13 : Fatih İlçesi’nin İstanbul İçindeki Konumu	144
Şekil 6.14 : Süleymaniye’nin Fatih İlçesi İçindeki Konumu.....	145
Şekil 6.15 : Hoca Gıyaseddin Mahallesi’nin Tarihi Yarımada ve Fatih İçindeki Konumu	146
Şekil 6.16 : Çalışma Alanının Süleymaniye İçindeki Konumu ve Çevresi	147
Şekil 6.17 : Eski Süleymaniye Bölgesi Genel Görünümü	149
Şekil 6.18 : Kat Adedi Dağılımı.....	150
Şekil 6.19 : Kat Adedi Analizi	151

Şekil 6.20 : Binaların Tescil Durumu	152
Şekil 6.21 : TAKS Analizi.....	154
Şekil 6.22 : KAKS Analizi	155
Şekil 6.23 : Mülkiyet Durumu Dağılımı	157
Şekil 6.24 : Mülkiyet Dağılımı	158
Şekil 6.25 : Tarihi Yarımada 1/100000 ÇDP Kararları.....	159
Şekil 6.26 : Tarihi Yarımada 1/5000 ve 1/1000 Planları	162
Şekil 6.27 : 1/1000 Plandan Yapı Adası Örnekleri.....	162
Şekil 6.28 : 1/5000 Plan Yoğunlukları	167
Şekil 6.29 : İHA Uygulanacak Parseller	169
Şekil 6.30 : Hoca Gıyaseddin Mahallesi’nde Örnek İHA Uygulama Adası	173
Şekil 6.31 : İHA İşleyiş Şeması (Tarihi ve Kültürel Alanlar)	174
Şekil 6.32 : Kurtdoğmuş Köyü’nün İstanbul ve Ömerli Havzası İçindeki Konumu.....	177
Şekil 6.33 : Ömerli Havzası’nın Yıllara Göre Genel Arazi Kullanımı	180
Şekil 6.34 : Kurtdoğmuş Köyü Arazi Kullanımı	181
Şekil 6.35 : Kurtdoğmuş Köyü Köy Yerleşik Alanı Dışındaki Yapılaşma.....	181
Şekil 6.36 : Ömerli Havzası’nda Nüfusun Gelişimi	182
Şekil 6.37 : Kurtdoğmuş Köyü Nüfus Yoğunluğu, 2006.....	185
Şekil 6.38 : Kurtdoğmuş Köyü Bina Kat Adedi Dağılımı	186
Şekil 6.39 : Kurtdoğmuş Köyü Mülkiyet Dağılımı	187
Şekil 6.40 : Kurtdoğmuş Köyü Mülkiyet Analizi.....	188
Şekil 6.41 : Kurtdoğmuş Köyü Ortalama Parsel Büyüklükleri	188
Şekil 6.42 : Kurtdoğmuş Köyü 1/100000 ÇDP Kararları	190
Şekil 6.43 : Kurtdoğmuş Köyü İHA Bölgeleri	194
Şekil 6.44 : Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda İHA.....	196

İMAR HAKKI AKTARIMI – İSTANBUL ÜZERİNE BİR İNCELEME

ÖZET

Canlıların yaşamlarını sürdürebilmesi, ekolojik süreçlerin devamının ve bütünlüğünün korunması, biyolojik çeşitliliğin korunması, endemik bitki ve hayvan türlerinin korunması, psikolojik ve estetik yararların sağlanması, rekreasyonel ve bilimsel aktiviteler için imkan yaratılması için doğal alanların korunması geçmişten günümüze kadar bir zorunluluk ve sorumluluk olarak görülmektedir. Doğal çevre ile etkileşim içinde olan ve onun kaynaklarını kullanarak oluşturulan yapay çevre ise; toplumların tarih boyunca yarattıkları uygarlıklar ve bunun tanıkları olarak ortaya çıkan tarihsel ve kültürel değerler olarak tanımlanmakta ve bu alanların korunması da geçmiş kuşaklardan alınan mirasın gelecek kuşaklara geliştirilerek aktarılması açısından büyük önem taşımaktadır.

Söz konusu çalışma alanı İstanbul olunca hem hayati önem taşıyan doğal açıdan kritik değere sahip alanların hem de tarihsel geçmişi göz önünde bulundurulduğu zaman sahip olduğu kültürel ve tarihi değerlerin çok olması hem ulusal hem küresel açıdan vazgeçilmez bir alan özelliği kazandırmaktadır.

İstanbul’da göçe bağlı hızlı nüfus artışı ve bunun yanı sıra plansız gelişim, sanayileşme ve yanlış arazi kullanım kararlar birçok çevresel problemi beraberinde getirmektedir. Göçe bağlı nüfus artışı ve plansız gelişmenin temelinde 1980 sonrası korumacı-denetleyici devlet politikalarının yerini uluslararası finans kurumları ile piyasa güçlerinin tercihleri doğrultusunda politikalarının alması yatmaktadır. Ekonomik politikadaki bu değişim ile özelleştirme, çok uluslu şirketlerin yaygınlaşması ve yabancı sermayenin serbest dolaşımı başlamıştır. Bu süreç işsizlik, gelir kutuplaşması, gelişmiş yerlere yoğun göç ve bölgeler arası eşitsizlik gibi olumsuzlukları da beraberinde getirmiştir.

Liberal ekonomik sistem ve beraberinde artan küreselleşme kentlerde mekansal değişimlere de yol açmış, fiziksel çevreler tüketim eğilimleri ve yönetim anlayışları ile şekillenmeye başlamıştır. Korumanın ulusal ve uluslararası gelişimine baktığımızda geçmişte tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması yerel ve bölgesel ölçekte iken günümüzde uluslararası bir sorumluluk olarak görülmektedir.

Tez kapsamında tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında kullanılan uygulama araçları incelenmiş; bir koruma aracı olarak ne kadar etkin ve başarılı oldukları, olumlu ve olumsuz yönleri birbirleriyle karşılaştırılarak ortaya konmuştur. Bu noktada yenilikçi ve alternatif bir koruma aracı olarak “İmar Hakkı Aktarımı” karşımıza çıkmaktadır. Tarihsel açıdan baktığımızda ilk kullanımı Amerika’da New York Kenti’ndeki yapıların kat yüksekliklerini kontrol altına almak amacıyla uygulanmış olsa da daha sonraki yıllarda başta tarım alanları olmak üzere açık alanlar, kırsal karakteri olan alanlar, kıyı alanları, yaban hayatı koruma alanları, su kalitesi korunması gereken alanlar, mineral kaynaklar ve yer altı sularının olduğu alanlar gibi çevresel açıdan önem taşıyan alanların korunması amacıyla kullanılmıştır.

Mekanda yapılan planlama sonucu sağlanan, dağıtılan ve gereğinde yine planlama kararları doğrultusunda kısıtlanabilen haklar olarak tanımlanan “imar hakları”nın mülkiyet sahibi tarafından bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında kendisine bedel ödenerek önceden “alan bölge(gelişme alanı)” olarak belirlenen alanlara aktarılması “imar hakkı aktarımı” olarak tanımlanmaktadır. Yapılaşmanın tamamen yasaklandığı ya da sınırlandırıldığı alanlarda mülkiyet sahibini mağdur olmaktan kurtaran ve imar haklarının satışından elde edilen gelirle tarihi, kültürel alanların korunmasına gelir oluştururken, doğal alanların korunmasını sağlayan önemli bir araç olarak görülmektedir. Planlama kararlarıyla kentsel mekanda oluşan eşitsizlik durumu plan uygulama araçlarıyla eşitlenmeye çalışılmakta bu noktada İHA imar haklarının taşınmazlar arasında eşit dağıtılmadığı konusundaki olumsuzlukları ortadan kaldıracabilecek bir araç olarak düşünülmektedir. İmar haklarının aktarılacağı alanın önceden tasarlanması kentin gelişme yönünün belirlenmesinde ve korunması gereken alanlardan uzaklaştırılmasında etkin olmaktadır.

Ancak piyasa bazlı bir uygulama olması, korunacak bölgedeki imar haklarının menkul kıymete dönüştürülmesi ve gelişecek bölgelerdeki yatırımcıların almasının sağlanması piyasa koşullarında arz ve talep dengesinin kurulmasını gerektirmektedir. Amerika’nın ekonomik politikalarından dolayı piyasa bazlı bu uygulamayı benimsemesi kolay olmuş ancak emir-komuta ve kontrol bazlı düzenlemeleri tercih eden Avrupa ülkelerinde 1970’li yıllarda kullanılmış olsa da 1990’lardan sonra yoğun olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Türkiye’de ilk kez 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişiklikle hukuk sistemi “Yapılanma Haklarının Devri” kavramı ile tanışmıştır. Bahsi geçen değişiklikle “yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarmaya belediye veya valilikler yetkili kılınmıştır.

Kanuna ilişkin yönetmeliğin henüz taslak halinde olmasından dolayı Türkiye’de henüz İHA’na ilişkin uygulama örneği bulunmamaktadır. Ancak kanun değişikliği ile uygulama sadece “yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlar” için geçerli kılınmıştır.

Tez çalışması kapsamında İHA’nın bir koruma uygulama aracı olarak İstanbul’da uygulanabilirliği test edilmiştir. Mali kaynakların yetersizliğinden dolayı uygulanmasındaki zorluklardan dolayı kamulaştırmaya, yapılaşmanın kesinlikle yasaklandığı alanlarda uygulanamayan arazi ve arsa düzenlemesine ve diğer uygulama araçlarına bir alternatif olarak düşünülen İHA’nın bir koruma aracı olarak ne kadar etkin olabileceği tartışılmıştır.

Örnek bölge olarak Tarihi Yarımada’da yer alan Süleymaniye bölgesi ve Hoca Gıyaseddin Mahallesi tarihi, kültürel açıdan korunması gereken alan, Ömerli Havzası ile mutlak, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında yer alan Kurtdoğan Köyü ise doğal açıdan korunması gereken alan olarak seçilmiştir. Bu alanlar için alansal ve yapı bazlı analizler yapılmış, İHA uygulanabilirliği hakkın tespiti, menkulleştirme, alan bölgenin özellikleri ortaya konarak değerlendirilmiştir.

Yüzölçümünün yarısı doğal açıdan kritik öneme sahip, Tarihi Yarımada başta olmak üzere tarihi ve kültürel açıdan zengin bir şehir olan İstanbul için koruma gözardı edilemeyecek bir sorumluluktur. Yerleşme alanlarının kısıtlı olması ve nüfusun hızla artması bu alanlarda yapılaşma baskısını arttırmakta ve korumada yeni arayışların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Türkiye’de yapılan çalışmalar İHA’nın tarımsal alanların korunmasında, yeşil alan ve yeşil kuşak oluşturulmasında, Boğaziçi ve benzeri alanların planlanmasında, tarihi yapıların ve sit alanlarının korunmasında, merkezi alanlarda, ıslah alanlarında, yoğun yapılaşmış deprem açısından riskli alanlarda, yoğunluğu azaltılması gereken havza alanlarında ve orman içinde gelişmiş alanlarda kullanılmasını destekler niteliktedir. Ancak çalışmayı sınırlandırmak için bu alanlardan tarihi yapıların yoğun olduğu bir sit alanı ve havza alanı seçilmiştir.

“İmar Hakkı Aktarımı” modeli İstanbul’da bir koruma uygulama aracı olarak tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında diğer uygulama araçlarına göre potansiyel oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında bu düşüncenin doğruluğu test edilmiştir.

TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS – A SURVEY ON ISTANBUL

SUMMARY

The conservation of the natural areas is considered to be an obligation and responsibility from the past to present to survive living things and for the protection the ecological processes and its integrity, biodiversity conservation, endemic plant and animal species protection, psychological and aesthetic benefits provision, creation of recreational and scientific activities. The unnatural environment which is interacted with natural environment and created by using its resources is defined as the historical and cultural values created by the societies which are the witnesses of this civilizations through history. The protection of these areas seem to be very important to transfer this heritage from past to future generations.

When the subject of study is Istanbul, containing fields naturally vital with critical value as well as when considered the historical background the cultural and historical value gives specialities both nationally and globally.

In Istanbul due to rapid population growth and migration in addition to unplanned development, industrialization, wrong land use decisions brings a number of environmental problems together. The main reason of unplanned population increase due to migration and development is to take place international financial institutions and market based policies instead of command and control based regulations. With this change in economic policy, privatization, expansion of multinational corporations and the free movement of foreign capital has begun. This process, brought negativities such as unemployment, income polarization, inter-regional inequality and migration to developed areas.

Along with the liberal economic system and the increasing globalization has led to changes in urban spatial and physical environments began to take shape with the consumption tendencies and management concept. When we look at the historical development of the protection; the conservation of cultural, historical and natural values today seem as an international responsibility instead of a local and regional requirement.

As the study of thesis; application tools used in the protection of natural, historical, and cultural areas have been examined as a conservation tool, and how effective and successful they are. Positive and negative aspects have been revealed by comparison with each other. At this point "Transfer of Development Rights" is seem to be an innovative and alternative tool for protection.

If we examine through historical perspective, although it is first applied in America in New York City to control the height of the buildings in later years, it has been used to protect environmentally critical areas such as open space, rural characterized areas, coastal areas, wildlife conservation areas, water quality protection areas, mineral resources and underground water areas and especially agricultural areas.

“Development rights” are defined as rights which are provided by plans, distributed, and restricted also by plans if necessary. “Transfer of development rights” is defined as to give up development rights continuously from a part or entirely by the property owner, be paid in return and transferring this rights to receiving areas which are desinged before.

Transfer of development rights is seem to be an important tool to prevent the property owners to be aggrieved where development is totally prohibited or restricted and to provide income to property owners for historical, cultural and natural areas. The inequalities caused by urban planning decisions are trying to be synchronized by plan implementation tools and at this point TDR is thought as a new tool to prevent this drawbacks. Designing the receiving areas before transfers is an active way for determining the direction of the city's development away from the protection areas.

But the market based structure of the application, the conversion of the development rights to securities and to provide the investors to buy them can be possible with the balance of supply and demand. Because of America's market-based economic policies it was easy to adopt this practice but in Europe countries because of the command and control-based regulations application has been used extensively after 1990s although it has been used in the 1970s.

In Turkey with the amendments in “Cultural and Natural Heritage Protection Act”s 8 and 17th clause in 27.07.2004 “Transfer of Development Rights” is included to law system. By mentioned amendment, the municipality or the governor is authorized to transfer the property or development rights of restricted cultural and natural assets or assets in their conservation areas to receiving zones which are determined by plans.

The regulation of the law is currently in draft form that’s why Turkey doesn’t have examples for TDR implementation yet. However, changes in the law is made only for cultural properties or properties located in conservation areas with restricted rights or the properties that rights are restricted by their protection aimed plans.

In the context of the thesis, the applicability of TDR as a protection instrument has been tested for Istanbul. Due to lack of financial resources the difficulties to apply expropriation, the unworkable structure of land readjustment in prohibited areas and when compared to other tools TDR is thought as an alternative tool for protection and its effectiveness is discussed.

The sample region that should be protected for cultural and historic areas; Hoca Gıyaseddin district in the region of Süleymaniye in historical peninsula is choosen. Omerli Water Catchment Area and Kurtdoğan Village which is located in absolute and short distance protection zone is chosen which should be preserved for the natural aspects. Area and building based analysis for these areas have been made, and the applicability of the implementation is determined by definition of the rights, securitization and the charactersitics of the sending side.

Protection is an indispensable responsibility for Istanbul which’s half of the land area has critical importance in terms of natural resources and which has historical and cultural wealth like historical peninsula. To have limited settlement areas and the rapid increase of population causes development pressure in these areas and also causes to look for new protection tools.

The studies about TDR in Turkey suggest to use the tool for agricultural land preservation, green space and green belt creation, planning the Bosphorus and similar areas, conservation of historic buildings and sites, the central areas, rectification areas, earthquake risky areas with high density, the density reduction of the required watershed areas and the developed areas in forests. But to limit the study a protected area with historical buildings and a watershed area is chosen.

"Transfer of Development Rights " model has potential than other forms of application tools as a means of protecting the historical, cultural and natural areas in Istanbul. In the study the accuracy of this idea has been tested.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Kentlerin hızla gelişmesi ile birlikte hem kent içinde kalmış hem de kent dışında ancak bu hızlı gelişme ile baskı altında kalan korunması gerekli tarım alanları, orman alanları, su havzaları, kıyı alanları, mineral kaynakların olduğu alanlar ve tarihi ve kültürel alanlar için hem dünyada hem de Türkiye’de pek çok koruma uygulama aracı kullanılmaktadır.

Kentsel alanlar bütünsel olarak incelendiğinde kent merkezlerinde bulunan taşınmazların imar hakları açısından önemli avantajları bulunurken; tarihi, kültürel ve doğal özelliklerinden dolayı korunması gereken alanlardaki taşınmazların bu avantajlara sahip olmadığı görülmektedir. Planlama kararlarıyla, kentsel mekanda oluşan bu eşitsizlikler plan uygulama araçlarıyla eşitlenmeye çalışılsa da mevcut araçlarla bunun sağlanamadığı konusundaki düşünceler yeni kavramların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

1980’li yıllardan beri ABD’de yoğun olarak uygulanmaya başlanan “Transfer Of Development Rights”, Türkiye’de İmar Hakkı Aktarımı (İHA) olarak bilinen koruma uygulama aracının neden ve nasıl ortaya çıktığını incelemek, diğer uygulama araçlarından farklarını ortaya koymak ve Türkiye’de de yeni bir “tarihi, kültürel ve doğal çevre koruma” aracı olarak karşımıza çıkan bu modelin İstanbul üzerinde uygulanabilirliğini test etmek tezin genel amacıdır.

27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda yapılan değişiklik ile Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın gözetim ve denetimi altında yerel yönetimlere yetki alanları içinde tescilli kültür ve tabiat varlıklarının korunmasında “İMAR HAKKI AKTARIMI” modelini uygulama imkanı verilmiştir.

Bu model ile korunması gerekli sit alanlarında var olan veya yapılaşma baskısı altında oluşabilecek imar haklarının bir başka alana transferi mümkün olmuştur. Bu bağlamda amaç;

Dünyada ve Türkiye’de “koruma” kavramını ve buna bağlı olarak tarihi, kültürel ve doğal çevre korunmasında kullanılan yasal araçları incelemek,

“İmar Hakkı Aktarımı”nı tarihi, kültürel ve doğal çevre koruma uygulamalarında yasal araçlardan biri olarak detaylı bir şekilde ortaya koymak ve diğer uygulama araçları ile karşılaştırmak,

Yenilikçi bir yaklaşım olan “imar hakkı aktarımı” modelini yurtdışından örneklerle irdeleyerek ülkemizde uygulanabilirliğini İstanbul Örneği ile tarihi, kültürel ve doğal alanlarda test etmektir.

1.2 Tezin Kapsamı

Birinci bölümde çalışmanın amacı, kapsamı, yöntemi ve hipotezler ortaya konmuştur.

İkinci bölümde tarihi, kültürel ve doğal çevre koruma kavramı üzerinde durulmuş, korumanın tarihsel gelişimi dünya ve Türkiye ölçeğinde incelenmiş, 1980 sonrası liberal ekonomi ve buna bağlı çevre korumada değişen anlayışlar irdelenmiş ve tarihi, kültürel ve doğal çevre korumada kullanılan yasal araçlar olumlu ve olumsuz yönleri ile ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde Türkiye’de yasal düzenlemelerin yeni yapılmasına rağmen başta Amerika olmak üzere dünyada “transfer of development rights” adı altında yıllardır uygulanan “imar hakkı aktarımı” modelinin tarihsel gelişimi, uygulama alanları, uygulama aşamaları, olumlu ve olumsuz yönleri, diğer uygulama araçları ile karşılaştırılarak detaylı bir şekilde ortaya konmuştur.

Dördüncü bölümde “imar hakkı aktarımı” modelinin Amerika, Avrupa ve Asya’daki örnekleri incelenmiş ve karşılaştırılması yapılmıştır.

Beşinci bölümde korunması gerekli tarihi, kültürel ve doğal alanlara ilişkin tanımlamalar ve sınıflamalar yapılarak bu alanlara ilişkin yasal düzenlemeler ortaya konmuş ve Türkiye’deki yasal çerçeve çizilmiştir. Ayrıca İmar Hakkı Aktarımı kavramının koruma mevzuatına girişi ve ilgili kanunla yönetmelikler incelenmiştir.

Altıncı bölümde “imar hakkı aktarımı” modelinin İstanbul Örneği üzerine uygulanabilirliğini test etmek için dönemsel olarak değişen planlama politikaları ve uygulamalar incelenmiş, modelin İstanbul genelinde uygulanabileceği alanlar ortaya

konmuş ve tarihi, kültürel ve doğal alanlardan seçilen örnekler ile modelin uygulanabilirliği test edilmiştir.

Yedinci bölümde ise sonuç ve çözüm önerileri sunulmuştur.

1.3 Tezin Yöntemi

İstanbul’da tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında “İmar Hakkı Aktarımı”nın bir koruma uygulama aracı olarak yasal ve mekansal anlamda uygulanabilirliğinin test edilmesinde yöntem olarak öncelikli olarak ulusal ve uluslararası literatür araştırması yapılmış, case çalışması kapsamında ise İHA değerlendirmesi ile uygulamanın güçlü ve zayıf yönleri planlama, yasal durum, ekonomik yapı ve aktörler açısından ortaya konmuştur.

1.4 Hipotezler

“İmar Hakkı Aktarımı” modeli İstanbul’da bir koruma uygulama aracı olarak tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında diğer uygulama araçlarına göre potansiyel oluşturmaktadır.

İHA; koruma aracı olarak kullanılan kamulaştırmanın yerel yönetimlerin mali kaynaklarının yetersiz kaldığı durumlarda, arazi ve arsa düzenlemesinin ise yapılaşmanın yasaklandığı alanlarda etkin olarak kullanılamadığı şartlarda alternatif bir araçtır.

Koruma Amaçlı İmar Planları’nda uygulama aracı olarak kullanıldığı takdirde İHA ile bu alanlarda eşitlikçi imar hakkı dağılımı sağlanmaktadır.

Türkiye’de İHA’nın uygulanabilmesi ve hukuki sorunların yaşanmaması yasal çerçevenin net bir şekilde çizilmesine, uygulayıcı otoritenin açık ve kesin bir yasal yetkiye sahip olmasına bağlıdır.

Modelin başarılı olabilmesi “gönderen bölge” ve “alan bölge”ler üst ölçek plan kararları ile net bir şekilde belirlenmesine, alan bölgenin hangi tip gelişme (konut, ticaret, sanayi) için destekleneceğinin yerel otorite tarafından kararlaştırılmasına, bunların birbirine olan karşılaştırmalı üstünlükleri ve alan bölgedeki mülkiyet sahiplerinin “rant” beklentilerinin ortaya konmasına bağlıdır.

2. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA TANIMLARI, KORUMA UYGULAMASI VE UYGULAMADA KULLANILAN YASAL ARAÇLAR

2.1 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Kavramı

Mardan ve Özgönül (2005)'e göre; hava, su, toprak gibi yaşam ortamları, bu yaşam ortamlarını insanlarla paylaşan bitki ve hayvan toplulukları, toplumların tarih boyunca yarattığı uygarlık ve bunun tanıkları olarak ortaya çıkan tarihsel ve kültürel değerler, bir bütün olarak çevre değerlerini oluşturmaktadır. En basit anlamı ile çevre; bir şeyin yakını, etrafı, civarı, ya da toplumsal anlamı ile bir kimse ile ilişkisi bulunanlar veya bireyin içinde yaşadığı toplumu oluşturan ortam, ya da yaşamın gelişmesine etki yapan doğal, toplumsal, kültürel dış etmenlerin tamamı olarak tanımlanmıştır.

Genelde çevre; “insan faaliyetleri ile canlı varlıklar üzerinde, hemen ya da belirli bir süre içinde, dolaylı ya da dolaysız bir etkide bulunabilecek fiziksel, kimyasal, biyolojik ve toplumsal etkenlerin belirli bir zamandaki toplamıdır”. Ya da insan ve diğer canlıların etkileşim içinde bulunduğu doğal-yapay ve sosyal sistemlerin tümüdür. Bu bağlamda çevre tüm eylemler için hem bir kaynak, hem de bir sınır oluşturmaktadır.

Çevre; doğal çevre ve yapay çevre olarak iki bileşene ayrılabilir.

Doğal çevre, genelde insanın oluşumuna katkıda bulunmadığı çevredir. Canlılar (bitki, hayvan ve insan toplulukları) ve bu canlıların yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli olan hava, su, toprak ile yer kabuğunu oluşturan katmanlar, yeraltı kaynakları vb. cansız varlıklar doğal çevre tanımı içinde yer almaktadır.

- Tarım Alanları
- Kırsal Karakteri Olan Alanlar
- Kıyı Alanları
- Açık Alanlar

- Yeraltı Sularının ve Mineral Kaynakların Olduğu Alanlar
- Yamaçlar ve Manzaralı Alanlar
- Sulak Alanlar ve Su Kalitesi Korunması Gereken Alanlar
- Yaban Hayatı Koruma Alanları
- Rekreatif Alanlar

Doğal çevre içinde bulunan korunması gereken alanlar yukarıda maddeler halinde verilmiştir. Tarihi, kültürel ve doğal alanların korunması Hepcan ve Güney (1996)'e göre;

- Canlıların yaşamlarını sürdürebilmesi,
- Ekolojik süreçlerin devamının ve bütünlüğünün korunması,
- Biyolojik çeşitlilik ve ekolojik stabilitenin korunması,
- Psikolojik ve estetik yararların sağlanması,
- Bilimsel araştırma ve rekreasyonel aktiviteler için imkan hazırlaması,
- İklimsel uçların yumuşatılması,
- Tarihi ve kültürel çeşitliliğin korunması açısından büyük önem taşımaktadır.

Mardan ve Özgönül (2005); insanlık ve doğa tarihi çok yakından ilişkili olduğunu, bazı doğal oluşumların insan yaşamında önemli yer kapladığını, jeolojik miras olarak tanımlanabilecek bu geçmişin kültür varlıkları gibi belge değeri taşıdıklarını ve bu nedenle korunmaları gerektiğini vurgulamaktadır. Doğal alanlar ve biyolojik çeşitlilik ortak mirasımızdır ve sorumluluğumuz bu mirası korumak ve geleceğe aktarmaktır.

Yapay çevre, ise insanın bilgi ve kültürel birikimine dayalı olarak doğal çevresi ile etkileşim içinde ve de onun kaynaklarını kullanarak oluşturduğu çevredir. Toplumların tarih boyunca geliştirdikleri uygarlıkların ürünü olan kültürel çevre de yapay çevre tanımı altında değerlendirilebilir. Bu tanımdan yola çıkılarak, “insanlığın tarih boyunca yarattığı kültürel değerlerin fiziksel çevreye yansımış olan görüntüleri” de tarihsel ve kültürel çevre olarak tanımlanmaktadır. Çevre değerlerinin korunması söylemi; sonraki kuşakların emaneti olarak, geçmiş kuşaklardan alınan mirasın gelecek kuşaklara, geliştirilerek aktarılması temeli üzerine de oturtulmaktadır.

Özellikle taşınmaz kültür varlıklarının oluşturduğu kültürel miras, geçmiş yaşamla ilgili bilgileri bize aktaran en somut ve en anlatımlı belgelerin başında gelir. Bizden önceki nesillerin yaşam biçimleri, ilişkileri, estetik anlayışları, yapı ve süsleme sanatında ulaştıkları düzey vb. birçok önemli bilgi ancak yapılar aracılığı ile alınabilir. Bu nedenle Mardan ve Özgönül (2005) geçmiş öğrenmek, deneyimlerinden yararlanmak, gelecek için örnek almak, bir belge olarak gelecek nesillere aktarılacak vb. birçok nedene dayalı olarak geçmişin bu "tanıkları"nın korunmaları gerektiğini belirtmektedir.

Sürdürülebilir kalkınma kavramından yola çıkılarak geliştirilen sürdürülebilir koruma anlayışı 1972 yılında kabul edilen Dünya Doğal ve Kültürel Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmede, Doğal ve Kültürel Miras tanımları da, benzer şekilde, bu eksen üzerinde verilmektedir.

Doğal Miras, estetik veya bilimsel açılarından evrensel değeri olan fiziksel, biyolojik oluşumların yarattığı doğal görünüm, jeolojik yapı ve coğrafya oluşumları ile endemik bitki ve hayvan türlerini barındıran alanlar ile bilim, koruma veya doğal özellikler bakımından evrensel önemi bulunan alanlardır.

Kültürel Miras, anıtlar, tarih, sanat veya bilim açısından evrensel değeri bulunan mimari yapıtlar, heykel ve resim çalışmaları, arkeoloji, mağara vb. yapıların elemanları ya da bunların birlikte topluca oluşturduğu eserler; yapı grupları- mimari, özgünlük ya da peyzaj olarak tarih, sanat veya biçim açısından evrensel önemi olan, ayrıık ya da bitişik yapı grupları, sit alanları (tarihi, estetik, etnolojik veya antropolojik özellikleri ile evrensel değeri olan arkeolojik ve tarihsel sit alanları ile, insanların kendilerinin ya da doğa ile birlikte oluşturduğu kentsel sit alanları) olarak tanımlanmaktadır. Geçmiş uygarlıkların tanığı olan ve binlerce yıllık yaratıcılığın birikimlerini oluşturan tarihi yapılar ve eski kent dokularının, doğal değerlerle birlikte korunup toplumlara kazandırılması bütüncül çevre koruma anlayışının bir gereği olmaktadır (Kiper, 2004). Konu çevre değerleri olunca, koruma kavramı bu çalışmanın önemli eksenlerinden birisi olmaktadır.

Sözlük anlamı “muhafaza etmek, himaye etmek, aynen saklamak” olan koruma kavramı terimsel olarak bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak anlamını taşımaktadır.. Kent Bilimi Terimleri sözlüğünde “Kentlerin belli kesimlerinde yer alan tarihsel ve mimari değerleri yüksek yapıtlarla anıtların ve

doğal güzelliklerin kentte bugün yaşayanlar gibi gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması” olarak tanımlanan koruma; yüzyıllık bir süreçte yapıdan kente doğru bir gelişim göstermiştir (Keleş, 1998).

Kentsel koruma; toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşullarını ve kültür değerlerini yansıtan fiziki oluşumun, günümüz sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve geleneksel kent dokusunun gelişen kentle fonksiyonel bütünleşmesine sağlamak, geleneksel dokuyu müze kent halinde bırakmayıp modern yaşama entegre etmektir (Z.Gülersoy, 1977).

Geçmişte dini, ideolojik simge olan, yaygın beğeni kazanan yapıtlar toplumun iradesiyle ya da yaptıran kişinin geleceği düşünerek hazırladığı maddi kaynaklarla, örneğin vakıflarla yaşatılmışlardır. Bugün ise korumanın kapsamı anıtsal tek yapı çerçevesini aşmış tarihi kent dokusunu oluşturan mütevazı yapılar da koruma kapsamına alınmışlardır. Günümüzde tarihi bir sokak, mahalle, kent korunacak bir değer olarak benimsenmekte ve korunması kamu fonlarıyla desteklenmektedir (Ahunbay, 1996)

Kentsel kimlik öğeleri öncelikle, ister doğal ister insan eliyle yapılaşmış yapma çevreye ilişkin olsun, zaman içinde oluşur, döneminin tanıdığıdır. Onlar toplumun belleği ve “Ortak Mirası”dır. Sürdürülebilir planlama anlayışı içinde kimlik öğesi olan bu varlıkların yitirilmeden korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması temel görevlerdir (Suher, 2005).

Ö. Özden ve Görgülü (2006); kent kültürünün ve kent kimliğinin önemli bir parçası olan tarihi çevrenin gelecek kuşaklara aktarılmasının en önemli sorumluluklardan biri olduğunu ve bu sorumluluğun en temel sonucunun ise, kültür ve tabiat varlıklarını korumada, tüm dünya ülkelerinin ortak bir dil ve kritere sahip olma zorunluluğu olduğunu belirtmektedir. Bu amaçla korumaya ilişkin bir yasal sistem ya da sistemlerin gerekliliği kabul görmüş, önceleri bireysel çaba ve girişimlerle sınırlı kalan koruma kavramındaki gelişim; giderek her ülke için ulusal ve uluslararası sorumluluğa ulaşan bir konuma gelmiştir.

Sanayi devrimi sonrasında yaşanan gelişmeler yalnızca doğal çevre üzerinde değil, tarihi kültürel çevre üzerinde de baskılara neden olmuş, tüm çevre değerleri hızlı bir bozulma ve yok olma sürecine girmiştir. Bugüne kadar geliştirilen çevre söylemi

içinde, hava, su, toprak kirliliği gibi konularla, daha çok doğal çevre değerleri vurgulanmıştır. Doğal çevre değerlerinin korunması kuşkusuz, yaşamsal önemdedir. Ancak, doğal çevre değerleri ile tarihsel-kültürel varlıklar bir bütündür. İnsanlığın yüzyıllardır yarattığı tarihi ve kültürel değerlerin yitirilmesi de en az, doğal değerlerin yitirilmesi kadar önemli görülmelidir (Kiper, 2004).

Tarihsel-kültürel miras; geçmişle gelecek arasında bağ kuran, kimlik sorununu çözebilen, tarih derinliği ve bilinci yaratan, kuşaklararası iletişimi sağlayabilen; yenilenemez, sınırlı kaynak niteliği olan değerlerdir. Bu değerlerin yok olması, toplumlar arasındaki bağı, iletişimi ve dayanışmayı zayıflatmakta, giderek kimlik bunalımı ya da bir yere ait olamama “aidiyetsizlik” duygusu gibi sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Binlerce yıllık uygarlık tarihi içinde insanlığın belirli doğal ortamlarda yarattığı tarihsel-kültürel değerlerin korunması da, çağımızda tüm toplumların ortak sorunu olarak algılanmaktadır. Tarihsel-kültürel mirasın korunması, değerlendirilmesi, yaşatılması, bir yandan ulusların kimlik sorunları tartışmalarının temelini oluştururken; diğer yandan da, söz konusu değerlerin; dünyanın ya da insanlığın ortak mirası olduğu ve bu bağlamda korunmaları gerektiği savunulmaktadır (Kiper, 2004).

Kentlerin doğal, sosyo-ekonomik ve insan eliyle yapılaşmış çevre verilerini, özetle doğa, kültür varlıkları ve tarihsel gelişme sürecinde kazanmış olduğu kent yapısını, kent kimliğini, özetle ortak mirası, kültürel mirası büyük kayıplara uğramadan koruyabilmek, sınır ve sistem tanımadan tüm dünyayı sarmakta olan liberalizm içinde değil, planlama içinde aranmalıdır (Suher, 1998)

2.2 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamaları

2.2.1 Koruma Uygulamalarının Tarihsel Gelişimi

Tarihi Ve Kültürel Çevre Korumanın Tarihsel Gelişimi

Günümüzdeki anlamıyla olmasa da korumanın temelleri, iktidarın kendine ait olan eserlerin tahribatını önlemeye yönelik çalışmalara dayanmaktadır. Pers Kralı Dara'nın Persepolis'te yer alan “...sen ki gelecek günlerde kayalara oyduğun bu kitabeyi göreceksin, buradaki insan suretlerini bozma ve tahrip etme, ...onların korunmalarını sağla” biçiminde süren yazıtın bu tür bir kalıcılık sağlamaya yönelik

olduğu söylenebilmektedir. Kalıcı olma çabasından kaynaklanan merkezi otorite kökenli koruma olgusunun en gelişkin olduğu antik kültür ortamı eski Roma'dır. Hadrian döneminden kalan "Codex Aedificatis Privatis" bir evin; içindeki heykel, vazo gibi değerli eşyalarını veya sütunlar, mermer kaplamalar, kiremitler, kütüphane rafları gibi yapısal parçalarını satmak amacıyla yıkılmasını yasaklamaktadır.

Kültür varlıklarının korunması uygarlık tarihinin başlangıcına kadar uzanan bir olgudur. Koruma kavramı; "tarihe iz bırakma dürtüsüyle" ilk kez mezarlıklarda saklanan eşyalarla başlamıştır. Dini değerlerin "obje" niteliğinde korunması olarak başlayan süreç yüzyıllar boyunca tek yapı ölçeğinde anıtsal yapıların korunması olarak devam etmiştir. Bu dönemde korunacak değeri "egemen güç" ya da din faktörü yönlendirmiş, korunacak yapı kimi zaman bir dini yapı kimi zaman aristokrat sınıfın ürettiği kral sarayı olmuştur.

Toplumların yüzyıllardır sahip oldukları toplumsal, ekonomik, kültürel ve doğal koşullara göre yarattığı değerlerin insanoğluna aktarılması amacıyla ortaya çıkan koruma olgusu obje niteliğinde korumadan çıkıp egemenliklerin simgesi olma özelliği kazanmıştır. Toplumda egemen olan kişi ve sınıflar, yaptırdıkları kalıcı ve anıtsal yapılarla güçlerini geniş toplumlara kabul ettirme amacına yönelmişlerdir.

Ortaçağ'da koruma anlayışı; sivil halkın bilinçli olmadığı, bilimin yol göstermediği, yine dinin ve otoritenin öngördüğü anıtsal özelliklerin korunması şeklinde devam etmiştir.

18. yy'da milli birliklerini yeni kazanan ülkeler için , "tarihi miras" ulusların kurulması ve devam etmesi açısından büyük önem taşımaktadır 18. yy'da gelişen milliyetçilik akımları korumayı destekler niteliktedir. 1870 sonrasında Sanayi Devrimi Avrupa'da nüfus artışına sebep olmuş bunun sonucunda da değişim ve dönüşüme karşı bir direnç ortamı oluşmuştur. Sanayi Devrimi ile tarihi ve kentsel alanlardaki tahribatlara karşı tepkiler de artmıştır 19.yy'da Avrupa'da güç kazanan burjuva sınıfının tarihi kendine asalet sağlama aracı olarak görmesiyle tarihi eserlerin korunmasının önemi artmıştır (Dinçer, 2003).

19. yüzyılda bilimsel bir temele oturan koruma uygulamalarının düşünsel kökeni ise Avrupa'dır. Koruma düşüncesinin gelişiminde ilk aşama olarak Fransa, İngiltere ve İtalya'da "üslup birliğine varış" kaygısıyla yapılan gelişigüzel onarımlar; bunun tartışmaya yol açmasıyla tepki olarak hiç restorasyon yapılmamasını isteyen

“romantik görüş”ün ileri sürülmesi sürecin ana parçalarıdır (Ahunbay, 1996). Avrupa’da korumaya ilişkin bu süreçte; kent ve kentlilik bilinci, aristokrasi, feodalite ve burjuvazinin varlıkları üzerine dayalı tarih, antik dünyanın yeniden canlandırılması, sanat tarihi ve arkeoloji disiplini oluşumu, koruma kavramlarına içerik kazandıran ve korumaya ilişkin kuralları belirleyen öğelerdir (Kuban, 2000).

1800’lerde bilimsel olarak temellenmeye başlanan koruma olgusu ilk dönem daha çok anıt niteliğindeki yapıları korumaya yönelik bir eylemdir. Koruma olgusunda sanat değeri taşıyan anıtsal yapıların korunmasından kent koruma düşüncesine geçiş, yerleşme dokusunu oluşturan öğelerin biçimsel ve tarihi değerlerinin anlaşılmasından sonra olmuştur. Avrupa’da 19. yüzyıl sonunda önceleri önemli anıtlara fon oluşturan tarihi dokuların korunması ile başlayan kentsel koruma uygulamaları, uluslararası düzeyde ilk kez 1931 yılında Uluslararası Müze Örgütü tarafından düzenlenen Atina Konferansı’nda tanım bulmuştur. Tarihi çevre açısından 1957 Paris’te düzenlenen Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri I. Kongresi ‘kent içindeki tek anıt’ kavramından ‘anıt olarak kent’ kavramına doğru bir gelişimin başlangıcını oluştururken, 1969’da Brüksel’de toplanan Avrupa Konferansı Sorumlu Bakanlar Toplantısı’nda tarihi çevrelerin korunmasında ‘bütünleşik koruma” kavramı dile getirilmiştir. Tarihi ve kültürel çevrenin korunmasında yaşanan bu gelişmeler; savaş sonrası girilen kitlesel imar faaliyetlerinin eski kent merkezlerinde yaptığı tahribatın sonucunda daha belirgin hale gelmiştir.

Geçtiğimiz yüzyılın son çeyreğinde giderek artan çevre sorunları ulusal ve bölgesel sınırları aşınca, uluslararası ilişkilerde çevre konuları ön plana çıkmıştır. Dünyada bir yandan savaşlar, kuraklık, açlık ve yoksulluk gibi toplumsal çevreye ilişkin sorunlar sürerken, diğer yandan da; verimli tarım alanları, ormanlık alanlar, kıyılar vb. doğal varlıklar ile birlikte insanlığın yüzyıllardır yarattığı tarihsel-kültürel değerler de yitirilmektedir. Bugün geline nokta, hava, su, toprak kirliliği yeryüzündeki tüm canlıların yaşamlarını tehdit eder boyutlara ulaşmış, kanser yapıcı ışınları süzen atmosferdeki ozon tabakası incelirken, sera gazları iklim değişikliğini gündeme getirmiştir. Çevre sorunları artık, bölgesel ya da kıtasal olmanın da ötesinde, küresel hale gelmiştir. Çevre kirliliğinin ve çevre sorunlarının sınır tanımayarak ulusal sınırları aşması, konuyu uluslararası boyuta taşımış, toplumları birada çalışmaya zorlamıştır.

Özellikle, 1972 Birleşmiş Milletler-Stockholm Konferansı bu çabalara ivme katmıştır. Konferansta, korumada ulusal boyutun ötesine vurgu yapılarak; “tek bir dünya” ve “ortak gelecek” konuları etrafında, çevre sorunlarının çözümünde ortak sorumluluk kavramı ortaya atılmıştır. Bu çerçevede; küresel mallar ve ortak miras söylemleri ortaya atılmıştır. Stockholm konferansından sonra çevresi ile birlikte koruma- bütüncül koruma, dünya doğal ve kültürel mirasının korunması- ortak miras gibi söylemler yaygınlaşmıştır. Daha sonra, 1987 yılında Birleşmiş Milletler Çevre ve Gelişme Komisyonu’nca yayınlanan ve Brundtland Raporu olarak da tanınan Ortak Geleceğimiz isimli rapor ile 1992 Rio Doruğunda kabul edilen uluslararası belgeler de bu kavramın yerleşmesinde etken olmuştur.

Ortak geleceğimiz söylemindeki temel çıkış noktası daha çok; hava, su, toprak gibi doğal varlıklar ve bunların kirliliği olmuştur. Bir başka deyişle vurgu daha çok, doğal çevre değerleri üzerindedir. Bu yaklaşımla, bu değerlerin korunması ve kullanımı için uluslararası ortak sorumluluktan söz edilmektedir. Çevre konularında yürütülen etkinliklerin, toplantı ve anlaşmaların temelinde bu anlayış yatmaktadır. Her şeyin metalaştırıldığı bu dönemde, söz konusu doğal varlıkların “ortak mal” ya da “küresel mal” olarak nitelendirilmesinin nedenlerinden birisi de, bu varlıkların diğer piyasa malları gibi sahiplenilip paylaşılmasının olanaklı olmaması olabilir. Ancak, bu düşünce ile ortaya atılmış bile olsa, bugün geline nokta, çevre değerlerin korunması yönünde oluşturulacak her türlü uluslararası çaba önemli görülmelidir.

Ortak mal kavramı, başlangıçta, doğal çevre değerleri için ortaya atılmasına karşın çevrenin diğer bileşeni olan, yapay çevre değerleri için de kullanılmaktadır. Tarihi-kültürel değerlerin korunması sorunu da bu bağlamda, “ortak miras” (ya da insanlığın ortak mirası) söylemi ile uluslararası ölçeğe taşınmıştır. Ortak miras söylemi 1970’li yıllardan çok önce de kullanılmıştır. 19. yüzyıl sonlarında Amerika yerlilerinden Duwamish Kızılderilileri kabilesinin reisi Seattle’da benzer yaklaşımları dile getirmiştir. 1933 tarihli Atina Şartı’nda da mimari mirasın insanlığın ortak değerleri olduğundan söz edilmektedir. Ancak kavramın yaygınlaşıp kurumsal hale getirilmesi yine de 1970’ler sonrasında olmuştur. Özellikle, II. Dünya savaşının neden olduğu toplu yıkımlar ile tarihi yapıtların ülke dışına çıkartılması sorunları, tarihsel kültürel değerlerin korunması konusunu uluslararası gündeme taşımış, korumanın uluslar arası bir sorumluluk olduğu anlayışını daha da yaygınlaştırmıştır.

Son dönemlerde, küreselleşme politikalarına koşut, kentlerde izlenen yeniden yapılanma projeleri çerçevesinde dünya kentlerinde hızlı bir değişim yaşanmaktadır. Bu değişim genelde, tarihi çevrelerde önemli yıkımlar pahasına olmaktadır. “Koruma”, bir bakıma “gelişme”nin önünde engel olarak değerlendirilmekte, ağırlık yenileme ya da yeni kentler yaratma projelerine verilmektedir. Bu gidiş, koruma ile ilgili uluslararası etkinliklerde sorgulanmakta ve yerel kültürler ile yerel özgünlüklerin tüm insanlık adına korunması gereği vurgulanmaktadır (Kiper, 2004).

Doğal Çevre Korumanın Tarihsel Gelişimi

Tarihi ve kültürel alanların yanında dünyada yaşanan bilimsel ve teknolojik gelişmelerin bilinçsiz ve kontrolsüz kullanımı ile ortaya çıkan olumsuzluklar doğal alanları da etkilemektedir. Bu olumsuzlukların doğada neden olduğu çöküşü durdurmak için doğayı ve doğal kaynakları koruma düşüncesi özellikle son yıllarda tüm dünyada hızla yayılmaktadır (Kaplan, 2003).

Dünyada korunan doğal alanlarla ilgili ilk çalışma Amerika’da ortaya çıkmıştır. 1872 yılında Yellowstone Bölgesinin flora fauna jeolojik yapısı ve gayzerlerin yarattığı estetik görüntülerinin gelecek kuşaklara bırakılacak güzel bir miras olduğu düşünülerek bu alan için koruma sistemini getiren bir yasa teklifinin hazırlanması ve ile Milli Park kavramı doğmuştur. 19. yy sonlarında farklı ülkelerde koruma alanları ile ilgili farklı kanunlar çıkartılarak Milli Park kavramı dışında farklı koruma statülerinin ortaya çıkması sağlanmıştır.

Korunan alanlarla ilgili olarak uluslar kendi iç düzenlemelerini yaparken bir yandan da uluslar arası antlaşmalar ve sözleşmeler (Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi..vb) yapılmakta bunun yanında korunan alanlarla ilgili uluslar arası kurumlar oluşturulmaktadır.

- Dünya Tabiatı Koruma Birliği (IUCN)
- Dünya Yaban Hayat Vakfı (WWF)
- Birleşmiş Milletler Çevre Programı (UNEP)
- Birleşmiş Milletler gıda ve Tarım Örgütü (FAO)

Yukarıdakiler oluşturulan kurumların önemlileri olmakla birlikte bunların dışında da çok sayıda örgütlenme mevcuttur (bkz. Çizelge 2.1). Dünya Tabiatı Koruma Birliği

verilerine göre dünya yüzeyinin %6,3'ü korunan alan olarak ayrılmış olup bu oran koruma konusunda hassas olan ülkelerde %10'a kadar çıkmaktadır (Kaplan, 2003).

Çizelge 2.1 : Uluslararası Boyutta Korumanın Tarihsel Gelişimi

ULUSLARARASI DÜZLEMDE KORUMA									
DÖNEM	ÖRGÜTLENME			ETKİNLİK			ARAÇLAR		
	TARİH	İSİM	AMAC	TARİH	İSİM	AMAC	TARİH	İSİM	AMAC
1930 - 1945	1943	Gıda ve Tarım Örgütü (FAO)	açlığı yok etmek ve beslenme şartlarını iyileştirmek	1931	Atina Konferansı	kentsel koruma uygulamaları ilk kez tanımlanmıştır.	1933	Atina Şartı	insanlığın ortak mirası kavramının ilk adımları atılmıştır
	1945	Birleşmiş Milletler	iki dünya savaşından sonra insanlığın uğradığı anlamsız ve yapay afetlerin yinelenmemesi	1933	Çağdaş Mimarlık Konferansı	mimari değerlerin korunması	1935	Washington Paketi	bilim ve sanat kurumlarının, tarihi anıtların korunması
	1945	UNESCO (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim, Kültür Örgütü Kurulu)	dünyadaki kültürel ve tarihi mirasın korunması amacıyla pek çok etkinlik organize etmiştir.						
1945-1970	1948	IUCN (Uluslararası Doğa ve Doğal Kaynaklar Koruma Birliği)	doğal alanların oluşturulması ve yönetimleri	1957	Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri I. Kongresi	"anıt olarak kent"	1954	La Haye Sözleşmesi	çatışmalar sırasında kültür varlıklarına zarar verilmemesi
	1949	Avrupa Konseyi	Avrupa Kültürel Kimliğinin ve çeşitliliğinin desteklenerek, bu alandaki bilinçlenmenin geliştirilmesi	1964	Uluslararası Tarihi Anıtlar Mimar ve Teknisyenleri II. Kongresi	Venedik Tüzüğü'nün temelleri atılmıştır.	1965	Venedik Tüzüğü	mimari mirasın yalnızca tek yapıları değil, kentsel alanlar da kapsadığı vurgulanmış olup tarihsel sit alanları ile ilgili kazı ve belgeleme çalışmalarına yönelik ilkeler verilmiştir.
	1959	ICCROM (Uluslararası Kültürel Varlıklar Araştırma ve Koruma Merkezi)	onarım çalışmalarının izlenip, diğer ülkelerle paylaşılmasını sağlamak	1969	Avrupa Konferansı Sorumlu Bakanlar Toplantısı	"bütünlük koruma"			
	1961	Dünya Doğal Yaşamı Koruma Vakfı (WWF)	dünyanın doğal ortamının bozulmasını durdurmak ve insanın doğayla uyumlu bir şekilde yaşadığı bir gelecek oluşturmak						
1970-1990	1972	Birleşmiş Milletler Çevre Programı (UNEP)	gelişmekte olan ülkelere çevre politikaları konusunda yardımcı olmak ve çevreye duyarlı kalkınma yöntemleri önermek	1972	Stokholm Konferansı	"tek bir dünya - ortak gelecek"	1972	Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması ile İlgili Sözleşme (UNESCO)	"evrensel bir miras olan doğal ve kültürel değerlerin korunması, uluslararası bir sorumluluktur ve ulusların işbirliğini gerektirmektedir"
				1972	UNESCO Genel Konferansı	dünyada giderek yok olan özgün doğal ve kültürel değerleri korumak amacıyla Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması ile İlgili Sözleşme imzalanmıştır.	1975	Amsterdam Bildirgesi	özellikle eski eserlerin nasıl korunması gerektiği konusunda ilkeleri vermek
				1975	Avrupa Mimari Miras Yılı (Avrupa Konseyi)	koruma konularında duyarlılığı arttırmak	1981	Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi	Avrupa mimari mirasının korunması
				1987	Birleşmiş Milletler Çevre ve Geliştirme Komisyonu	"ortak geleceğimiz"			
1990-2009	1993	Dünya Mirası Kentler Örgütü		1992	Rio Zirvesi	çevre kirliliği karşısında dünya devletlerinin yerine getirmek zorunda oldukları temel ilkeler açıklanmıştır	1992	Avrupa Kentsel Şartı	kentteki koruma sorunlarına insan hakları çerçevesinde yaklaşılmasını amaçlamıştır
				1994	Avrupa Sürdürülebilir Kentler ve Kasabalar Konferansı	sürdürülebilir kentsel gelişmelerin ilkeleri verilmektedir			
				1996	BM -İnsan Yerleşimleri Doruğu	"kentleşen dünyada sürdürülebilir insan yerleşmeleri" / Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu			
				1999	Avrupa Birliği "Avrupa Ortak Mirası" Kampanyası (Avrupa Konseyi)	Kültürel ve doğal mirasın korunması, yönetimi ve geliştirilmesi yönünde kamuoyu duyarlılığını arttırmak			

2.2.2 Koruma-Kullanma Dengesi

Dünyadaki koruma olgusunun tarihsel gelişimi incelendiğinde tarihi, kültürel ve doğal çevre koruma anlayışının değişmesine sebep olan önemli olayların bulunduğu görülmektedir. Sanayi devrimi, dünya savaşları ve son olarak liberal ekonomi ve buna bağlı gelişen özelleştirme ve kapitalizm en önemli kırılma noktalarıdır (bkz. Şekil 2.1). Bu bölümde 1980 sonrası liberal ekonomi ve buna bağlı tarihi, kültürel ve doğal çevre korumada değişen anlayışlar ele alınacaktır.

Liberalizmin temel ilkeleri bireysellik, rasyonellik, özgürlük, sınırlı sorumlu devlet, piyasa ekonomisi ve “bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler” felsefesini benimseyen doğal düzen liberal ekonomik sistemi oluşturmaktadır. Liberalizm ekonomide, en başta özel girişim demektir. Yani kapitalist üretim ilişkilerini benimsemektedir. Kapitalist ekonominin temel özelliği üretim araçlarının büyük çoğunluğunun özel ellerde bulunması ve üretimle gelir bölüşümüne önemli ölçüde piyasaların işleyişinin yön vermesidir.

20. yy başlarında egemen olan devletleştirme akımlarından 180 derecelik bir dönüşü temsil eden “özelleştirme”, 1970 sonlarından başlayarak çekiciliği azalan devletleştirilmiş endüstrilerin ve kadroları şişmiş ve hantal kamu teşebbüslerinin etkinliğini kaybetmesi ile ortaya çıkmıştır. Özelleştirme hızını arttıran bir diğer etken ise küreselleşme ve buna bağlı uluslararası ticaret ve yatırımların artması, dış ticarete rekabetin ön plana çıkmasıdır. Buna karşılık, özelleştirmenin küreselleşmenin temel taşlarından birini oluşturduğu söylenebilmektedir (Gökdere, 2001).

1980 döneminden sonra, dünyada benimsenen neo-liberal politikaların etkisiyle kamu iktisadi teşebbüslerinin milli ekonomi içindeki payı azalmaya başlamıştır. Piyasa ekonomisi işleyişinin önem kazandığı bu süreçte küreselleşme, uluslararası düzeyde sermayenin serbest dolaşımını öngörmüş ve ülkeler milli ekonomilerinde kamu kesimine düzenleyici olarak yer vermeye başlamışlardır. Bu durum, kamu kesiminin milli ekonomi içindeki payı ile birlikte; kamu iktisadi teşebbüslerinin payının da azaltılması sonucunu doğurmuş ve benimsenen özelleştirme politikaları ile birlikte kamu iktisadi teşebbüsleri yerini özel teşebbüslere bırakmaya başlamıştır. 1980 sonrası dönemde, küresel düzende ortaya çıkan ülkelerin ekonomik entegrasyon hareketleri, özelleştirme yolu ile ticari ve diğer kamu hizmetlerinin

gerçekleştirilmesine yönelik faaliyetlerde doğrudan devlet katılımının azalmasına ve böylece kamu kesimi faaliyetlerinin azalmasına yol açmıştır (Demircan, 2008)

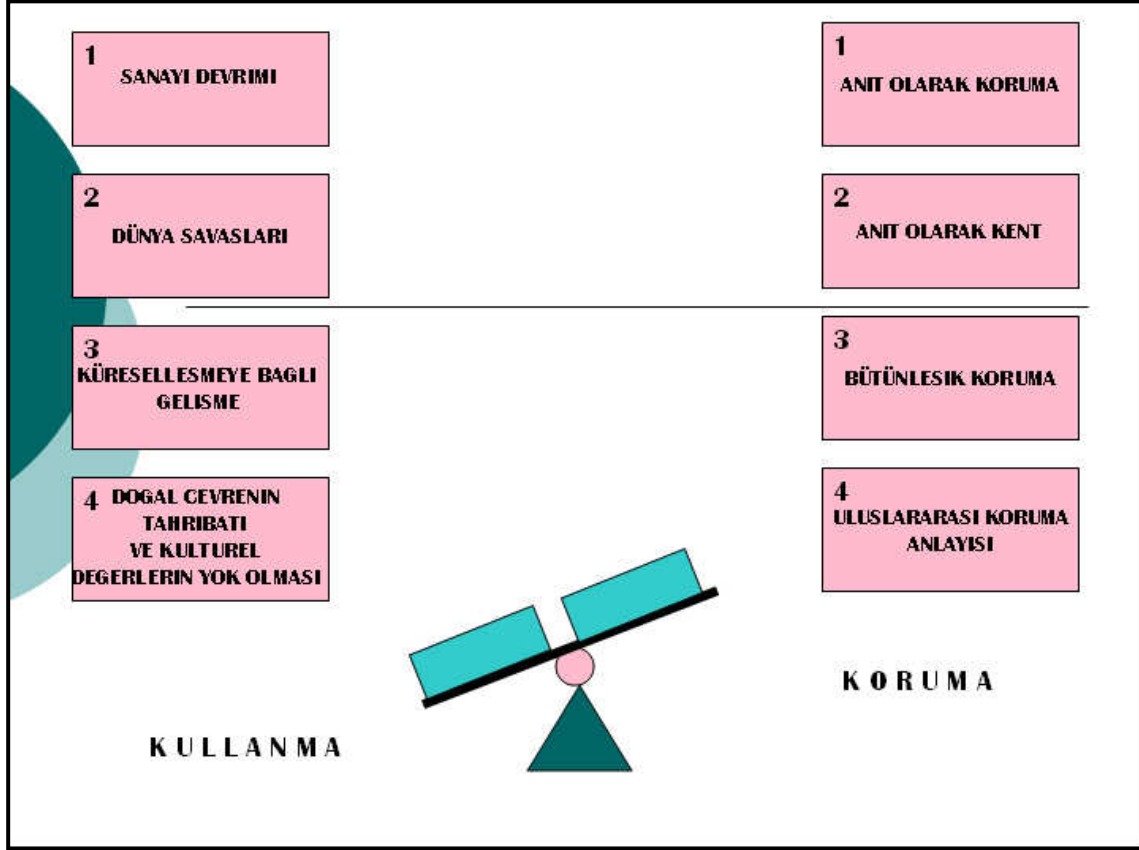
Küreselleşme ile birlikte liberalizmin de benimsenmesi sonucu; özelleştirme, minimal devlet, nötral devlet, hukuk devleti gibi kavramlar etrafında gerek siyasetçiler, gerek ekonomistler tarafından yürütülen tartışmalarda devletin kamusal alandaki yeri sorgulanmaya başlanmıştır. Özelleştirme ile birlikte devlet kararlarının ekonomi üzerindeki etkileri minimize edilmiş ve devletin rolü düzenleme denetim ve gözetim ile sınırlandırılmıştır. Özelleştirme, devletin iktisadi yaşamdaki yerini daraltmanın, onu savunma, güvenlik, eğitim, sağlık gibi asli fonksiyonlarına döndürmenin bir aracı olarak görülmektedir.

Kapitalizmin yirminci yüzyıldaki tarihine bakıldığında, sistemin liberalizm ile müdahalecilik arasında gidip geldiği söylenebilir. Piyasalar, söz konusu yüzyıla liberal olarak başlamış, 1929'daki Büyük Çöküş ile takibi olan Büyük Bunalım ardından müdahaleciliğin kurallarını belirlemiş ve II. Dünya Savaşı'ndan sonra uygulamış, 1970'lere damgasını vuran enflasyonist baskılardan sonra da yeniden liberalizme yönelmiştir. Kapitalizm, müdahalecilik sonrasında, kendini liberalizme doğru çevirmiştir. Özgür ve Özel'e göre içinde yaşadığımız "küreselleşme" döneminin, kapitalizmin yeni bir aşamasını temsil etmek bir yana, bir eskiye dönüşe, yani refah devleti ve "sosyal devlet" deneylerinin başarısızlığının ardından tarihin "sarkacının" daha liberal bir konuma doğru devinmesine tanıklık ettiği ileri sürülebilmektedir.

Liberal ekonomik sistem, özelleştirme ve beraberinde gelişen küreselleşmenin kentlerin mekansal dönüşümünü de beraberinde getirdiği görülmektedir. Küreselleşme sürecinde insanoğlu büyük bir dönüşüm yaşamaktadır ve bu sürecin zihinsel ve mekânsal dönüşüm merkezi olarak kentler ön plana çıkmaktadır. Bu süreçte dünya üzerinde birçok kent özellikle ticaretin sağladığı avantajla öne çıkmaya ve uluslararası alanda adı devletlerden daha çok anılmaya başlamıştır. Bu da ulus devletin artık yetersiz bir örgütlenme olduğu, geleceğin hâkim yönetim mekânlarının kentler olacağı tartışmalarını da beraberinde getirmiştir (Keyder, 1993).

Bütün bu gelişmeler ışığında, kentler ve küreselleşme süreci arasındaki etkileşim, yeni bakış açılarını gündeme getirmektedir. Kentin dünya ekonomisine eklemlenme biçimi ve bu süreçteki mekânsal fonksiyonlar, kentte oluşan yapısal değişiklikleri

etkilemektedir. Bu süreçte küresel sermayeyi çekebilecek altyapıya sahip olan kentler giderek dünya kenti hiyerarşisinde yerlerini almaya başlamışlardır. Dünya kentleri, uluslar arası göç konusunda odak noktaları olarak öne çıkmaktadırlar. Kentler artık günümüzde ekonomisiyle, kültürüyle, sosyal ve siyasal yapılanmasıyla ön plana çıkan birimler olmuşlardır (Aslanoğlu, 1998).



Şekil 2.1 : Koruma-Kullanma Dengesi

Küreselleşmeye paralel olarak gelişen süreçler şu şekilde özetlemek mümkündür;

- Gelir dağılımındaki dengesizliğin artışı
- Ulus devletin zayıflaması
- Sermaye ve kentlerin öne çıkması
- Sömürünün yaygınlaşması
- Yoksullukların artması
- İşsizliğin küreselleşmesi ve artması
- Suçun küreselleşmesi ve artması

- Yaşamların birörnekleşmesi
- *Kültürel göreliliğin yok olması*
- İnsan haklarının yozlaşması
- *Doğal çevrenin tahribatı*
- Bilginin ve iletişimin metalaşması
- *Çevrenin ve kıt kaynakların metalaşması*
- Belirsizlik, korku ve kaosun öne çıkması (Yıldızoğlu, 2006)

Çevre, devletin işlevlerinin değişmesinin ve piyasalaşmanın en doğrudan ve kritik etki doğurduğu alanlardan biridir. Neoliberal yaklaşıma göre çevre varlıkları, sermaye birikimi sürecindeki üretim unsurlarından biridir. Başka bir söyleyişle, “kaynak deposu”dur. Denizler, okyanuslar, ormanlar, bitkiler ve hayvanlar, yeraltı ve yerüstü su varlıkları kısacası doğa, kapitalist meta döngüsü içine girmiştir. Doğa varlıkları hızla değişim değeri yüksek ürünlere dönüştürülmekte ve aynı hızla atık üretilerek yeniden doğaya bırakılmaktadır.

Doğaya bu biçimde yaklaşan neoliberal sermayenin çevre koruma önlemlerine karşı tavrı da şu gerekçeler nedeniyle olumsuzdur;

- Doğayı korumak ya da doğayı koruyarak üretim yapmak maliyet ve rekabet eşitliğini bozmaktadır.
- Çevresel önlemler, üretim sürecinin ve ticaretin kontrol edilmesi, kamu denetimi oluşturulması anlamını da taşımaktadır. Kamu karışması ise piyasa işleyişini bozmaktadır.
- Çevresel önlemler, yerli sanayinin dış rekabetten korunması işlevi de görmektedir; bu nedenle de küresel serbest ticareti öteki deyişle sermayenin sınıraşan dolaşımını engelleyen en önemli engellerden biridir (Şengül, 2008).

Tek kutuplu dünya savı ile ortaya atılan küreselleşme sürecinde tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması sorunu farklı bir nitelik kazanmıştır. Küreselleşmenin etkisi ile fiziksel çevreler, tüketim eğilimleri ve yönetim anlayışları gibi kentsel yaşamın her alanında giderek birörnekleşme süreci yaşanmakta, özgün yerel kimlikler zamanla yitirilmektedir. Geçmişte kentlerdeki tarihsel-kültürel değerlerin korunması konusu daha çok yerel, bölgesel ya da ulusal kimlik oluşturmanın bir aracı

olarak görülüp, bunların ilgili ülkelerce korunması gereğinden söz edilirken, çağımızda söz konusu değerlerin doğal değerlerle birlikte insanlığın ortak mirası olduğu vurgulanmaktadır. Bu bağlamda; koruma, küresel ölçekte de uluslararası bir sorumluluk alanı olarak değerlendirilmektedir.

2.3 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamalarında Kullanılan Yasal Araçlar

Koruma olgusu genellikle kullanım haklarını kamu yararına kısıtlayan hususlar içermektedir. Toplumun, geçmişin bugüne uzanan fiziki varlığına sahip çıkması, sahip olduğu ya da sahip olması gerektiğine kesinlikle inandığı mülkün mutlak kullanım özgürlüğünden fedakarlık etmesi anlamına gelmektedir. Bu tavır ise hukuksal terminolojide “kamu yararı” kavramı içinde bir yere oturmaktadır. “Kamu yararı” kişinin mülkiyet hakkını kısıtlayan tek kavramdır. Kenti planlamak, doğayı korumak, yol, altyapı yapmak ancak bununla olasıdır. Tarihi çevrenin korunması da ancak bu kavrama dayanarak olasıdır.

Korumanın başarıya ulaşabilmesi için iyi bir yasal düzen kadar devletin ve gönüllü kuruluşların oluşturduğu sağlam bir örgütlenmeye, güçlü bir çalışma kadrosuna, sürekli maddi kaynak akışına ve kamuoyu desteğine gerek duyulmaktadır. Yasalar, kurumsallaşma ve eğitim korumanın dayandığı üçayak olarak tanımlanabilir. Bunlardan biri eksik olduğunda başarıya ulaşmak zorlaşmaktadır. Ülkemizde koruma için gerekli yasal zemin hazırlanmışsa da, maddi kaynak ve teknik yardım sağlanması, kadrolaşma alanlarında boşluklar bulunduğundan bu konuda henüz istenilen düzeye erişilememiştir (Ahunbay, 1996).

Kamuya ait yapıların korunması devlet kontrolünde bulunmaktadır. Tek yapı koruma boyutunda en zor durumda olan yapılar konutlardır. Mal sahibinin evinin bir kamusal değer, bir ulusal değer olduğunu kabul etmesi için evinin sanat değeri olduğuna inanması, bu değeri toplumla paylaşma bilincine sahip olması ve evin daha genel bir kent fizyonomisinin bir ögesi olduğunu algılaması gerekir. Kişinin evini kullanma hakkını şu ya da bu şekilde, tarih ve estetik adına elinden almak ya da kısıtlamak tartışılacak bir sorundur. Çünkü kişi-aile-ev arasında, tarihi ve estetik özelliklerinin kamu yararına kullanılmasından önce gelen ve daha derin psikolojik bir ilişki vardır.

Bu mülkiyet hakkı, mal kavramını aşar. Koruma politikası açısından, böyle bir bağlantıyı yok saymanın yerine, burada kamu ile kişi arasında ortak bir değer yargısının oluşmasının sağlanması gereklidir. Bunun tek yolu da kamuoyunu oluşturmak ve eğitimidir (Kuban, 2000).

Tarihi-kültürel ve doğal alanların korunmasında kamulaştırma gibi kamu yararı düşüncesi ile gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların bedel karşılığı mal sahibinin rızası sorulmaksızın elde edilmesi ya da buna benzer mülkiyet hakkını kamu yararına kısıtlayan uygulama araçları kullanılabilmektedir.

Dünyada korumada kullanılan planlama ve uygulama araçları olumlu ve olumsuz yönleri ile ortaya konarak açıklanacaktır;

- Bölgeleme (Zoning)
- Dışlayıcı Bölgeleme (Exclusionary Zoning)
- Kapsayıcı Bölgeleme (Inclusionary Zoning)
- Bir Araya Toplama-Kümeleme (Clustering)
- Kamulaştırma
- Ön Alım Hakkı
- Arazi ve Arsa Düzenlemesi
- Gönüllü Düzenleme (Voluntary Arrangement)
- Planlama Anlaşmaları (Planning Agreement)
- İrtifak Hakkı
- Trampa/Takas
- Yoğunluk Aktarım Harçları (Density Transfer Charges)

2.3.1 Bölgeleme (Zoning)

Bölgeleme gelişmiş ülkelerde yerel yönetimler tarafından kullanılan bir planlama aracıdır. 1926 yılında, bölgelerin belirli işlevlere ayrılarak planlanması olarak ortaya konan zoning (bölgeleme) anlayışıyla, dünyada pek çok uygulama gerçekleştirilmiştir.

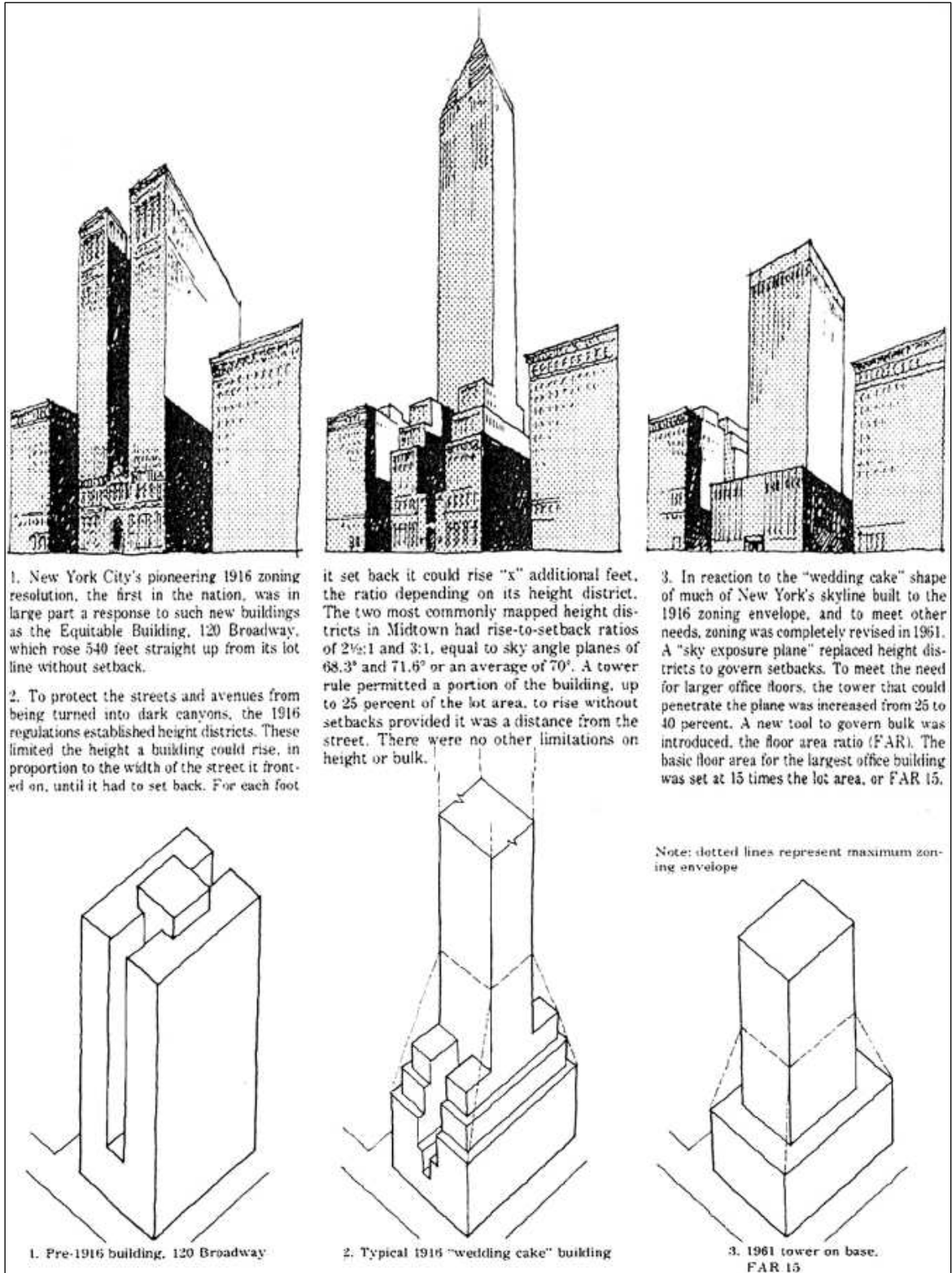
Özdeş (1976); şehri içinde yaşayan halkın durumuna, çeşitli gereksinmelerine ve yaşama koşullarına göre bir takım bölgelere ayrılması gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca sanayi şehri ile bir sayfiye yeri gibi küçük şehirlerle büyük şehirlerin de bu bakımdan çok farklı olduklarını ve fonksiyonları arasındaki ayrılıklar nedeniyle aynı büyüklükteki şehirlerin bölgelerinin de farklı olabileceğini öne sürmektedir. Bazı şehirlerde bazı bölgelerin bulunmaması, birtakım şehirlerde çeşitli birkaç bölgenin karışabilmesi ve bazı küçük şehirlerde bölgelerin ayrılmaması gerekçeleri genel olarak bütün şehirler için çeşitli bölgeleri sıralamak şeklindeki başlangıcın yanlış olduğunu ortaya koymaktadır (Özdeş, 1976).

Amerika örneğinde, ülke çapında bir planlama sisteminden bahsetmek olanaklı görünmemekle birlikte, planlama yaklaşımı ‘bölgeleme’ (zoning) ilkesine dayanmaktadır Bölgeleme kapsamında hazırlanan haritaların, şemaların ve düzenlemelerin kent düzeyinde hazırlanan kapsamlı planlara göre hazırlanması beklenirken bölgeleme çoğunlukla planın önüne geçmektedir (Barnett, 1982).

Böylece kentsel mekanda değişim plan kararlarına göre değil, bölgeleme kararlarına göre yönetilmektedir. Geleneksel anlamda bölgeleme, her ne kadar yirminci yüzyıl başlarında New York ve benzeri büyük ölçekli kentlerde kullanılmış olsa da 1926 yılındaki Euclid Davası sonucu Amerikan planlama sistemine yasal olarak girmiş ve etkin bir şekilde kullanılmaya başlanmıştır (Ünlü, 2006)

Şehir bölgeleri; konut, ticaret ve sanayi olarak üç ana bölüme ayıran bölgeleme esaslarına göre her bölümün yükseklik, arazi kullanma oranı ve bahçe, ışıklık mesafeleri gibi kriterlere göre bir takım çeşitleri vardır (Özdeş, 1976).

Bölgeleme, geleceğin öngörülemediği bir kargaşa durumunda, yapılaşma için sunmuş olduğu kesinlik ile planlama ortamında ve inşaat sektöründe kısa zamanda kendine sağlam bir yer edinmiştir (Haar, 1989). Ancak, bu kesinlik ifadesi şehirlerin birbirine benzemesine ve yerel özgünlüklerin yok olmasına neden olabilmektedir (Cullingworth, 1994). Ancak kimi örneklerde de görüldüğü gibi bölgeleme, kentin karakterinin oluşmasına katkıda bulunabilmektedir. Örneğin New York’ta 1916 yılında yürürlüğe girmiş olan bölgeleme kararları kent genelinde yüksek yapıların inşa edilmesine olanak vermiştir (bkz. Şekil 2.2). Bu kararların, günümüz New York kentinin silüetinin oluşmasında etkin olduğu görülmektedir (Barnett, 1982).



Şekil 2.2 : New York'da Bölgeleme(Zoning) İle Elde Edilen Farklı Yapılar

Kaynak: Ünlü, T., Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi, METU JFA, 2006/2, (23:2), 63-92, Barnett (1982,113)

Geleneksel bölgeleme anlayışına karşı yapılan eleştiriler (kesinlik, katılık, yerel özgünlüğün yok olması) farklı bölgeleme tiplerinin geliştirilmesine zemin hazırlamıştır. Bunlar arasında en yaygın olarak kullanılanlar ‘teşvik edici bölgeleme’ (incentive zoning), ‘performans bölgelemesi’ (performance zoning) ve “özel alan bölgelemesi”dir (special district zoning) (Shirvani, 1985; Barnett, 1982). ‘Teşvik edici bölgeleme’nin kullanımı temel olarak bir müzakere sürecine dayanmaktadır. Yerel yönetim ve geliştiriciler arasındaki müzakereler sonucunda özel mülkiyetten kamu mülkiyetine aktarılacak alanlar karşılığında ek inşaat hakları sağlanabilmektedir. Kamuya terk edilen bölümler ise kent içinde küçük meydanlar, geniş kaldırımlar ya da diğer açık alanlar olarak kullanılabilir. Ancak, ‘teşvik edici bölgeleme’ özü itibarıyla parsel yönelik bir araç olduğu için kent genelinde değişik parsellerde çevresindeki yapılaşmadan bağımsız farklı oluşumlar ortaya çıkabilmektedir (Barnett, 1982). Diğer yandan, ‘performans bölgelemesi’ yapılaşmanın çevresel standartlar bağlamında iyileştirmesi amacıyla kullanılmaktadır. Bu doğrultuda, kentte gerçekleştirilecek yapılaşmaların bölgeleme kararlarına göre güneşlenme, gürültü vb. ölçütlere uyması zorunludur (Shirvani, 1985). ‘Özel alan bölgelemesi’ ise fiziksel içeriğinin yanı sıra sosyal bir içerik de kazanmaktadır ve piyasa koşullarında gerçekleşen yapılaşmanın çeşitli bölgeler üzerinde yarattığı baskının azaltılması amacıyla kullanılmaktadır (Ünlü, 2006). Dolayısıyla, korumacı bir özü bulunmaktadır. Bunların dışında dışlayan (exclusionary) ve inclusionary (kapsayan) bölgeleme kullanılan diğer bölgeleme çeşitleridir.

2.3.2 Dışlayıcı Bölgeleme (Exclusionary Zoning)

1926 yılındaki Euclid Davası sonucu Amerikan planlama sistemine yasal olarak giren ve etkin bir şekilde kullanılmaya başlanan bölgeleme çalışmalarında Euclid yerleşimi içinde farklı niteliklerde konut alanları belirlenmiş ve bu konut alanlarında konut dışında herhangi bir kullanımın gelişmesi engellenmiştir. Böylece, bir arazi kullanımının diğerlerinden bölgeleme ile ayrılabilmesi ilk kez gündeme gelmiştir. 1926 yılındaki Danıştay (Supreme Court) kararıyla da bu durum desteklenmiş ve ‘dışlayıcı bölgeleme’nin (exclusionary zoning) yaygın bir şekilde kullanılmasının ve bu yönde ‘zorlayıcı yetki’ (police power) kullanımının önü açılmıştır. Danıştay’ın kararından sonra ABD’de pek çok yerleşimde konut alanlarında dışlayıcı bölgeleme uygulanmıştır (Ünlü, 2006).

2.3.3 Kapsayıcı Bölgeleme (Inclusionary Zoning)

20. yy'ın sonlarına doğru Amerikan kentlerinin çeperlerinde orta sınıf ev sahiplerinin bulunduğu banliyöler büyümeye ve genişlemeye başlamıştır. Bu banliyölerin kredi programlarıyla desteklenmesi şehir merkezindeki konut alanlarından daha ekonomik ve daha homojen bir yapıya sahip bu alanlarda nüfusun artmasına sebep olmuştur. Pek çok banliyö yerleşmesinde gerek yerel yasalar gerek bölgeleme kodları bu alanların karakterlerinin korunmasını sağlamıştır. Dışlayıcı bölgelemede en yaygın şart minimum parsel büyüklüğünün belirlenmesi ve yapıların yoldan çekme mesafesi bırakmaları olarak belirlenmiştir. Bu şart maliyetlerin yüksek olmasına sebep olurken düşük gelirli aileleri bu alanların dışında bırakmıştır. Bölgelemedeki bu kuralın bilinçli olarak düşük gelirli aileleri bu alanların dışında tutmak için değil politikaların istenmeyen bir sonucu olarak ortaya çıktığı savunulmaktadır.

Kapsayıcı bölgelemenin uygulandığı pek çok bölgede orta gelirli aileler için uygun konut alanları sağlanmıştır. Kapsayıcı bölgeleme düşük maliyetleri bölgenin dışında bırakan dışlayıcı bölgeleme ile bu noktada ters düşmektedir. Ekonomik açıdan uygun olan konut alanları ile piyasaya göre fiyatı belirlenen konutların bir arada olmasının pek çok açıdan faydalı olduğu düşünülmekte ve bu bölgeleme aracı birçok yerel yönetim tarafından yaygın olarak kullanılmaktadır (http://en.wikipedia.org/wiki/Inclusionary_zoning).

2.3.4 Bir Araya Toplama-Kümeleme (Clustering)

Bir araya toplama ya da kümeleme, gelişmeyi parselin küçük bir parçasında gerçekleştirirken geriye kalan alanı rekreasyon alanı, ortak açık alan ve çevresel olarak duyarlı alanlar olarak koruyan bir tasarım tekniği ve bölgeleme stratejisidir. Kümeleme tekniği doğal karakteristiklere göre büyük ölçüde esneklik gösteren ve doğal kayakların, tarım alanlarının korunmasını sağlayan bir araçtır. Konutların birbirine olana yakınlığından dolayı bu alanların doğru konumlandırılması ve ulaşım ilişkilerinin doğru tasarlanması gerekmektedir. Sürekli bir koruma sağlanmak isteniyorsa kümeleme uzun vadeli açık alanların korunmasında etkili bir araç olarak kabul edilmektedir. Konut alanlarının belli bir yerde toplanması yatırımcı için de altyapı maliyetlerinin düşük olmasından dolayı cazip gelmektedir. Bazı durumlarda kümeleme yoluyla açık alanları korudukları için yatırımcılara ekstra yoğunluk hakkı da verilmektedir (Preutz, 2003).

2.3.5 Kamulaştırma

Süresiz taşınmaz edinme yöntemlerinden taşınmaz sahibi için en ağır olan, iyelik ve egenim haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan ve aslında en son başvurulması gereken bir yöntemdir (Demirel, 2002).

Kamu hizmetlerinin yürütülmesi için özel mülkiyetteki taşınmazların kamu hukukunun yaptırım gücüne dayanılarak, bedeli peşin verilmek şartı ile kamu mülkü halini almasına kamulaştırma denilmektedir. Kamulaştırma sonucu bakımından mülkiyet hakkına kısıtlama getiren veya ortadan kaldıran bir işlemdir (Türk, 2004).

Kamulaştırma, kamu yararı gerektirdiğinde, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kamu yönetimlerince kamu iyeliğine alınmasıdır.. Kamulaştırmalarda, taşınmaz malı kamulaştırana, karşılık ya da ödence (tazminat) verilmesi kuraldır. Bireye ödenecek karşılığın miktarını saptamada iki ayrı ölçüt vardır. Birinci ölçüt, nesnel ya da yasal bedel ölçütüdür. Buna göre, ödenecek karşılığın miktarı, yasalarla, kamu yararına uygun ve kamunun ödeme gücü içinde bir düzeyde saptanır. Özellikle az gelişmiş ülkelerin belediyeleri nesnel bedel ölçütü kullanılır. İkinci ölçüt ise, kamulaştırmada öznel bedel ölçütü, taşınmaz mal için piyasada geçerli fiyatın tam olarak sahibine ödenmesini gerektirir. Sürüm değeri (rayiç bedel) adı da verilen bu ölçütün, kamu yöntemlerini ağır ödence yükü altına soktuğu ve kent planlarının uygulanmasını güçleştirdiği açıktır (Akçeşme, 2006).

Kamulaştırma bedelinin tespitinde, oluşturulacak bilirkişi kurulu, taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgililerin beyanları ile mal ve kaynağın bedelinin tespitine esas olan, cins, nevi, yüzölçümü v.b. bedelin tespitine etkili olacak diğer ölçütleri de dikkate alarak düzenlenen bir rapor ile taşınmaz malın değerini tespit etmektedirler. Yapılan bu değişiklik ile idare ile taşınmaz sahibinin kamulaştırma bedeli için karşılıklı olarak anlaşma zemini aramaları da sağlanmıştır. Öte yandan kamulaştırma beraberinde kamu için ödenmesi güç yüksek bedeller getirdiği için Türkiye’de en son tercih edilen uygulama yöntemidir (Akçeşme, 2006).

2.3.6 Ön Alım Hakkı

Başkasına satılan bir malı öncelikle satın alma hakkıdır. Bunun için konu olan taşınmazın üçüncü kişilere satılmamış olması gereklidir.

Almanya'da 1960'ta Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden beri tüm belediyeler ülke düzeyinde belirli alışlar için önalım hakkına sahiptir. Genel önalım ve özel önalım hakkı olmak üzere iki tür önalım hakkı bulunmaktadır. Önalım hakkının kullanılması için toplum yararı koşulunun sağlanması gerekmektedir. Taşınmaz mal edinimine neden olan amaç gerçekleştiğinde belediye şehircilik önlemleri çerçevesinde kamusal amaçlar için ya da yedek arazi olarak gerek duyulmayan ve önalım haklarıyla edinilen taşınmazları tekrar satabilmektedir (Akçeşme, 2006).

Fransa'da ise kamu öncelikli satın alma hakkına sahiptir. Kamu sağladığı bu toprakların kullanımında genellikle uzun süreli kiralama yolunu seçmektedir (Türkoğlu, 1988).

2.3.7 Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), kentsel alanlarda hem yeni alanların gelişimi hem de yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemin uygulanması ile, tarımsal arazi ya da yarı-kentsel arazinin kentsel arsaya dönüşümü sağlanmaktadır. Ayrıca gerek görüldüğünde, kentsel parsellerin yeniden düzenlenmesi de sağlanabilmektedir (Türk, 2009).

Uluslararası anlamda, arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin ilk uygulamaların tarımsal kesimde yapıldığı ve yapılan bu uygulamaların tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacını taşıdığı bilinmektedir. Kırsal alanda 16. yüzyıldan beri yapılagelmekte olan arazi düzenlemelerini şekillendiren yasal dayanaklar, 18. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel alanlarda uygulamanın ise, 19. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir. Türk ve Ünal (2003); kentsel alanlarda arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yasal düzenlemelerin, çoğu ülkede 20. yüzyılın başından itibaren şekillenmiş ise de, arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmalarının özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında bir yöntem olarak kullanılmaya başlandığını belirtmektedir.

Hangi ülkede uygulanırsa uygulansın temel olarak yöntemin uygulanmasında, arazi ve arsa düzenlemesi alanına giren bütün parsellerin alanlarının toplamından yollar, parklar, otoparklar vs. gibi kamu kullanım alanları için ortak alanlar ayrıldıktan sonra kalan alan, düzenlemeye girme oranında ya alan büyüklüğüne ya da değer kriterine göre arazi sahiplerine dağıtılması esas alınmaktadır (Türk, 2009).

Arazi ve arsa düzenlemesinin kentsel arsaların oluşumu ve altyapı gereksinmelerinin sağlanması konusunda kendi kendini finanse eden bir teknik olması, düzenleme yapılacak alanda kamulaştırma yönteminin kullanılmasından daha ucuza malolması, arazi ve arsa düzenlemesi ile mevcut kadastral yapının yeniden şekillendirilebilir ve gerekli olan yol, park vb. gibi donatı alanlarının kolaylıkla elde edilebilir olması (Bu özellik kadastral yapının düzensiz ve çok parçalanmış olduğu yerlerde önem taşımaktadır), arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin, mal sahipleri açısından kamulaştırmaya ya da büyük ölçekli emlak gelişim projelerine göre daha az yıkıcı yönleri bulunmasıdır. Arazi ve arsa düzenlemenin gerçekte daha çok belediyeler yönünden olumlu yönlerinin bulunduğu ve bu yöntem genelde belediyeleri kamulaştırmaya başvurmaktan kurtaran bir araç olduğunu vurgulamıştır. Ancak taşınmaz sahipleri açısından bakıldığında ise harcamalar nedeniyle sürecin, çok riskli yanları bulunduğunu belirtmiştir. Türk ve Ünal (2003); Seele'nin çalışmalarına istinaden arazi ve arsa düzenlemesinin, şehrsel gelişmenin tarımsal yapıya olan zararlı etkilerinin ortadan kaldırılması için kentsel toprak politikası aracı olarak kullanıldığını vurgulamaktadır.

AAD, gelişmiş ülkelerdeki başarılı deneyimleri dikkate alınarak, diğer araçlar ya da programlara bir alternatif olarak düşünülmüş ve özellikle 1980'li yıllarda Endonezya, Nepal, Malezya, Tayvan, Tayland gibi Uzakdoğu'nun gelişmekte olan ülkelerinde yoğun olarak uygulanmaya başlanmıştır (Türk, 2009). Hamur kuralı ya da "arazi düzenlenmesi" Japonya'da planların uygulanmasında önemli bir araçtır. Buna göre, kentin belli bir kesiminde plan uyarınca gerçekleştirmek istenen yol, park, otopark ve öteki kent hizmetlerine ilişkin projeler uygulanırken, özel arsa sahipleri, topraklarından bir bölümünü karşılıksız olarak belediyeye terk etmek zorundadır. Bu miktar, parsel yüzölçümünün beşte biri ile dörtte biri arasında değişmektedir.

Almanya'da yapılan hamur uygulamalarında, alan ölçütüne göre dağıtım veya değere göre dağıtım Alman mevzuatı uyarınca mutlaka eşdeğerlik ilkesine dayanır. Böylece taşınmaz mal sahibi, arsa düzenlemesiyle ne kar etmektedir ne de zarar etmektedir. Yeni bir parsel aldıktan sonra aradaki fark para denkleştirilmesiyle ortadan kaldırılmaktadır. Alan ölçütüne göre dağıtım, ilk defa imara açılan bölgeler için yapılmaktadır, çünkü oralardaki kesinti oranı (%30 civarında) daha fazladır. Ancak, belediye arsa stoku yaptığı için bu kesinti oranı yeterlidir. Arsa stoku kavramı 20. Yüzyılın başında Avrupa'da yerleşmeye başlamıştır. Belediyeler arazi ve arsa stoku

yaparak ve kendi arsalarını düzenlemeye sokarak, kesinti oranlarını düşürmektedirler.

İngiltere'de bu uygulama, toprağın önceki kullanma değeri ile imar değeri arasındaki fark, kamu ile mülk sahibi arasında yarı yarıya bölüşerek gerçekleştirilmektedir. İspanya'da da yine fiziksel planda yer alan kamusal kullanışlı alanlar planın kazandırdığı artık değerlerin karşılığı olarak kamuya bırakılır. Kore, Tayvan, Avusturalya'da devlet, kentsel toprağı karşılık ödemedi alir, planlar, servis götürür, kentsel gelişmeye açar, sonra da imar hakları ile birlikte arsa olarak, ilk sahiplerine uygulamaya giren topraklarının yüzölçümleri oranında, geri vermektedir (Türkoglu, 1988).

2.3.8 Gönüllü Düzenleme (Voluntary Arrangement)

Gönüllü düzenlemeler ile arsa sahibi ya da yatırımcıları temel alınarak yerel planlar ile kadastral parseller arasındaki uyum sağlanmaktadır. Kamusal hizmete sunulacak kentsel alanlar iki yol ile elde edilir. İlk yöntemde göre yerel planlarla kamusal hizmete ayrılacak alanlar arsa sahiplerinin(ya da yatırımcıların) feragat etmesiyle edinilir ancak hastane, belediye hizmet alanı ve diğer resmi hizmet alanları için kamulaştırmanın yapılması şarttır. Yerel planlara göre ve uygun düzenlemelerle kentsel alanlar oluşturulurken parselde arta kalan bir alan varsa ya bitişik parselin işlem görmesi beklenir ya da bitişik parselde birleştirilir. Kadastral parselin tamamı kamusal hizmet alanı olarak ayrılacaksa bunun için kamulaştırma ya da arazi düzenlemesinin yapılması gerekmektedir.

İkinci gönüllü yöntemde ise bir ya da birden çok kadastral parsel uygun bir şekilde sahip değilse arsa sahiplerinin isteğı ile parsel sınırlarında yeniden düzenleme yapılır. Ancak bu yöntemin uygulanabilmesi için arsa sahiplerinin kendi aralarında anlaşmaya varmış olmaları gerekmektedir (Yormanlıoğlu, 1996). Bu işlemde sonra yerel planlara uygun bir şekilde kamusal hizmet alanları oluşturulur. Bu iki gönüllü düzenleme yöntemi birarada da kullanılabilir (Türk, 2004).

2.3.9 Planlama Anlaşmaları (Planning Agreement)

Planlama ile ilgili yerel otoriteler kendi yetki alanları içindeki bir alanla ilgilenen herhangi yatırımcı ya da arazi sahibi ile gelişmeyi sınırlandırmak ya da düzenlemek

için anlaşma yapabilmektedir. Bu anlaşma sürekli ya da anlaşmada belirtildiği şekliyle belli bir süreyi kapsayabilmektedir.

Planlama anlaşmaları İngiltere'de uygulanan bir araçtır. Bir yatırımcı ile bir planlama otoritesi arasında Şehir ve Bölge Planlama Kanunu Madde 106 hükümlerine göre Planlama Anlaşması yapılabilmektedir. Madde 106 ile hem planlama anlaşmaları hem de tek taraflı teşebbüsleri kapsayan planlama yükümlülükleri tanımlanmıştır. M106 anlaşmaları genellikle yollar, eğitim alanları ve kamusal açık alanlara yatırımcıların yapacağı katkıları içermektedir (Wilkinson ve diğerleri, 2009). Ayrıca, planlama otoriteleri ve yatırımcılar arasında yapılan Madde 106 anlaşmaları uygun fiyatlı konut alanı sağlamak için de kullanılmaktadır. Madde 106'nın özellikle, İngiltere'de uygun fiyatlı konut alanı sağlamak için kullanılmasındaki sayı artışı bir başarı öyküsü olarak kabul edilmektedir (Cook, 2002; Monk, 2008).

2.3.10 İrtifak Hakkı

İyeliği gerekmeden bir yerden süreli ya da süresiz olarak yararlanma hakkı olup bir tür özel kamulaştırmadır. İrtifak hakkı taşınmaz iyesinin iyelikle ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasının irtifak hakkı sahibi yararına yasaklayan sınırlı bir ayni haktır. İrtifak hakları; ayni, kişisel ve diğer irtifak hakları olmak üzere üçe ayrılır. Kişisel irtifak hakları da yararlanma, oturma, üst ve kaynak hakkı olmak üzere kendi içinde dörde ayrılmaktadır (Demirel, 2002).

Gayrimenkul sahibinin gayrimenkulü başkasının kullanmasına izin vermesi ve mülkiyet hakkını sınırlamasıdır. Bir eşya üzerinde hak sahibine o eşyadan yararlanma yetkisi sağlayan, herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır. Başka bir ifadeyle; taşınmaz sahibinin taşınmazını bir başkasının kullanmasına müsaade etmesidir. Kamu yararı, turizm, eğitim, sağlık, sosyal yatırımları teşvik, fuarcılık ve sergileme, kalkınmada öncelikli yörelerde yapılan yatırımları teşvik amaçlı irtifak hakkı tesis edilebilir.

2.3.11 Trampa/Takas

Trampa belli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyeti ile değiştirilmesidir. Trampada malın karşılığı para değil başka bir maldır. Daha doğrusu trampa malın malla değiştirilmesidir. Esasen trampanın satıştan ayrılan yönü budur. Trampa; mülkiyeti geçirme borcu doğurduğu için, bu yönüyle satış sözleşmesine

benzemektedir (Bozan, 2004). Taşınmazına gereksinim duyulan mal sahibine başka bir yerde arsa (arazi) önerilmektedir. Trampa edilen taşınmazların normal alım-satım fiyatları bilimsel yöntemlerle saptanarak aradaki fark para ile denkleştirilmektedir. Böylece taşınmaz sahibinin iyeliği başka bir taşınmaz üzerinde devam etmektedir

Her ne kadar trampa edilen mallar arasında değer denkliği söz konusu ise de bu husus sadece tarafları ilgilendirmektedir. Şayet trampa edilen taşınmazlar arasında değer farklılıkları varsa aradaki değer farkı ve bu farkın tahsil şekli düzenlenecek resmi senede yazılabilmektedir. Trampaya konu taşınmazların rayiç değerlerinin bilinmesi gerekmektedir. Bu değer asgari olarak taşınmazların ilgili belediyeye beyan edilen emlak vergisi beyan değeri olmaktadır.

2.3.12 Yoğunluk Aktarım Harçları (Density Transfer Charges)

Korunması gereken bir alandan, gelişmesi öngörülen bir alana aktarılan imar potansiyelinin değeri yoğunluk aktarım harçları ile ifade edilmektedir. Gelişme bölgesinde daha fazla yoğunluk kullanmak için yatırımcıların ödedikleri vergidir. Yoğunluk gönderen bölge bu parayı koruma için kullanılan hisse senedine dönüştürürken daha sonra bu parayı korunması gereken alanın irtifak haklarını satın almak için kullanmaktadır.

Yoğunluk aktarım harçlarının İHA'ndan farkı; bu uygulamada alan bölgenin tasarlanmamasıdır. Bu aşamada yatırımcılar alanın özelliklerini temel alarak alan bölge için başvuruda bulunmakta ve yoğunluk sınırını geçebilmek için de yoğunluk aktarım harcı ödemektedirler. Gönderen bölge tasarımı yerine toplum ödenen bu harçlar için başvuruda bulunmakta ve koruma kriterleri sağlanmaktadır (Preutz, 2003).

Çizelge 2.2 : Koruma Uygulama Araçlarının Değerlendirilmesi

	OLUMLU YÖNLERİ	OLUMSUZ YÖNLERİ	KORUMA ARACI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ
Bölgeleme	Gereksinin ve yaşama koşullarını gözönüne alarak bölgeleri belirli fonksiyonlara ayırması Kentlerin karakterinin oluşmasında katkıda bulunması	Kesin, katı olması ve yerel özgünlüklerin yok olmasına sebep olması Kapsamlı planlara göre hazırlanması gerekirken çoğunlukla bu planların önüne geçmesi	Piyasa koşullarında gerçekleşen yapılaşmanın çeşitli bölgeler üzerinde yarattığı baskıyı azaltmak amacıyla da kullanılabilmesi
Dışlayıcı Bölgeleme	Özellikli bölgelerde belirli fonksiyonların dışarıda bırakılması	Yapılaşma koşullarından dolayı konut alanlarında düşük gelirli aileleri bu alanların dışında bırakması ve sosyal açıdan homojen olmayan bir yapıya sebep olması	Belirli bir fonksiyon dışındaki diğer fonksiyonları bu alanların dışında bırakması ile korunması gereken alanlarda etkili olması
Kapsayıcı Bölgeleme	Düşük geliri ailelere konut imkanı sağlaması		
Kümeleme	Gelişmeyi parselin belli bir kısmında gerçekleştirirken geriye kalan alanı rekreasyon alanı, ortak açık alan ve çevresel olarak duyarlı alan olarak koruması Yapılaşmanın belli bir yerde yoğunlaşmasından dolayı yatırımcı için altyapı maliyetlerini düşük tutması	Yapılaşmanın belli bir alanda yoğunlaşmasını öngördüğü için bu alanların doğru konumlandırılması ve ulaşım ilişkilerinin iyi tasarlanmasını gerektirmesi	Doğal açıdan önem taşıyan alanların korunmasında etkili bir araç olması
Kamulaştırma	Kamu yararı esas olması Kamulaştırma bedelinin bazı durumlar dışında sahibine peşin olarak ödemesi Tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyılarının korunması ve turizmi gibi kamu yararına amaçları olması	Taşınmaz edinimi için sahibi için ağır, iyelik haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan ve aslında en son başvurulması gereken bir araç olması Mülkiyet hakkını kısıtlayan veya ortadan kaldıran bir işlem olması Mal sahibine ödenen bedelin kamu yönetimlerini ağır ödence yükü altına sokması Belediyeleri maddi kaynaklarının yetersizliği ve mülk sahipleri tarafından açılan davalar yüzünden etkin kullanılamaması Koruma amaçlı kamulaştırmanın istense bile gerçekleştirilmesi zor bir strateji olması	Koruma açısından mülkiyetin kamuya geçmesi sebebiyle maliyeti yüksek bir uygulama olmasına rağmen başarı sağlamaktadır
Ön Alın Hakkı	Toplum ve kamu yararı koşulunun sağlanmasının gerekli olması		
Arazi ve Arsa Düzenlemesi	Yeni alanların gelişimi, yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu, şehir planlama açısından kullanışsız parselleri ekonomik ve kullanılabilir yapıya dönüştürmek için kullanılması Kentsel alanların oluşumu ve altyapı gereksinimlerinin sağlanması konusunda kendi kendini finanse eden bir teknik olması Kamulaştırma yönteminden daha ucuza mal olması Mevcut kadastro altyapının yeniden şekillendirilebilir olması Gerekli yol, park vb. gibi donatı alanlarının kolaylıkla elde edilebilir olması Planlı bir şehir gelişiminin sağlanması, servisi kentsel arsaların üretimi, kamunun kullanacağı servis alanları ve altyapı gereksinimlerinin karşılanması, arazi servisinin ve parsellemenin etkin ve ekonomik olarak sağlanması, mülkiyet probleminin çözümünde kolaylıklar sağlanması, barınma için düşük maliyetli arsa sağlanabilmesi, arazi sahipliğinin ve parsel sınırlarının yeniden düzenlenebilmesi	Taşınmaz sahipleri açısından harcamalar nedeniyle sürecin riskli yanlarının bulunması Taşınmaz sahiplerinin uygulamaya yönelik önyargıları olması ve dağıtım aşamasında yaşanan sorunlar Pahalı bir yol olması ve belirlenen bedellere itiraz edilmesi Arazi sahipleri tarafından AAD sonucunda, orijinal parsel alanından daha fazla yerden yer verilmesi, dağıtımın subjektif temellere dayanması, dağıtım sonrasında parselin hisseli hale gelmesi gibi durumlarda itiraz edilmesi	Şehrsel gelişimin tarımsal yapıya olan zararlı etkilerinin ortadan kaldırılması için kullanılan kentsel toprak politikası aracı olması
Gönüllü Düzenleme	Arsa sahiplerinin işlem için gönüllü ve istekli olması esasına dayanması Kamusal hizmete sunulacak alanların ediniminin sağlanması Hızlı sonuç vermesi	Sağladığı gelirin az olması	
Planlama Anlaşmaları	Gelişmeyi sınırlandırmak ya da düzenlemek için ilgili kişiyle yapılan anlaşmalar olması	Yerel otoritelerin anlaşmanın amcına uygun ve gerekli olarak finansal hazırlıklar yapmasını gerektirmesi	
İrtifak Hakkı	İyelik gerektirmeden bir yerden süreli ya da süresiz faydalanma hakkı sağlaması Mülkiyet sahibinin izni ile olması Kamu yararı, turizm, eğitim, sağlık, sosyal yatırımları teşvik, fuarcılık, sergileme, kalkınmada öncelikli yörelerde yapılan yatırımları teşvik amacı ile kurulması	Taşınmaz iyesinin iyelikte ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasını irtifak hakkı sahibi yararına yasaklaması	
Trampa/Takas	Trampa edilen taşınmazların normal alım-satım fiyatlarının bilimsel yöntemlerle saptanarak aradaki farkın para ile denkleştirilmesi Taşınmaz sahibinin iyeliğinin başka bir taşınmaz üzerinde devam etmesi	Trampaya konu olan taşınmazların rayiç değerlerinin bilinmesinin gerekli olması Takasa konu edilecek eşdeğer hazine arazilerinin yokluğu Hazine arazilerinin arsa sertifikası, özelleştirme, tahsis v.b. yöntemlerle büyük ölçüde tüketildiği	
Yoğunluk Aktarım Harcı	Gönderen bölgenin tasarımı yerine de ödenen harçlar için başvuruda bulunulması ve koruma kriterlerinin sağlanması	Alan bölgelerin tasarlanmaması, yatırımcıların alan bölgenin özelliklerine göre başvuruda bulunması	Korunması gereken bir alandan gelişme alanına aktarılan imar potansiyelinin değerini içermesi Yoğunluk gönderen bölge bu harcı koruma için kullanılan hisse senedine dönüştürürken daha sonra korunması gereken alanın irtifak haklarının satın alınması için kullanılması

2.4 Bölüm Sonucu

Hava, su, toprak gibi yaşam ortamları, bu yaşam ortamlarını insanlarla paylaşan bitki ve hayvan toplulukları, toplumların tarih boyunca yarattığı uygarlık ve bunun tanıkları olarak ortaya çıkan tarihsel ve kültürel değerler, bir bütün olarak çevre değerlerini oluşturmaktadır.

Tarihi, kültürel ve doğal çevrelerin korunması canlıların yaşamlarını sürdürebilmesi, ekolojik süreçlerin devamının ve bütünlüğünün korunması, biyolojik çeşitlilik ve ekolojik stabilitenin korunması,, psikolojik ve estetik yararların sağlanması, bilimsel araştırma ve rekreasyonel aktiviteler için imkan hazırlaması, iklimsel uçların yumuşatılması ve tarihi ve kültürel çeşitliliğin korunması açısından büyük önem taşımaktadır.

1980’li yıllardan önce korumacı ve denetleyici bir rolü olan devletin 1980’li yıllardan sonra değişen liberal ekonomik politikalar ile uluslararası finans kurumları ile piyasa güçlerinin tercihleri doğrultusunda politikaların benimsenmesi etkinliğinin azalmasına sebep olmuştur. 1990’lı yıllardan sonra ekonomik politikadaki bu değişimlerin bir sonucu olarak işsizlik, yüksek enflasyon, yetersiz sosyal güvenlik, aşırı gelir kutuplaşması, bölgeler arası eşitsizlik, gelişmiş yerlere yoğun göç ve kentsel rantın bu alanlarda sergilediği hızlı artış ortaya çıkmıştır. Toplumsal ve ekonomik yaşamdaki bu değişimler fizik mekanı yani kentleri de olumsuz etkilemiş; kültürel göreliliğin yok olması, doğal çevrenin tahribatı, çevrenin ve kıt kaynakların metalaşması ve koruma- kullanma dengesinin bozulmasına sebep olmuştur.

Bir yanda hızlı kentleşme ve metropolitenleşme; öte yandan da giderek hızlanan ekonomik büyüme ve dünyaya açılma süreçlerinin yaşaması ve bu süreçler içinde ekonomik büyümeyi hızlandırmak ve oluşan gelişmeden pay almak çabaları; doğal ve tarihi değerleri koruma konusundaki bilinçsizlik, bilgisizlik, isteksizlik, beceriksizlik ve kaynaksızlık gibi olumsuzluklarla birleşince; doğal ve tarihi değerler ya "umursamazlığa" yaklaşan biçimlerde, yani fazla, hızlı, dikkatsiz ve denetimsiz olarak kullanılmak istenmekte; yada yağmalanmakta, yani imar amacıyla tahrip edilip ortadan kaldırılmaktadır.

Bu bağlamda; koruma, küresel ölçekte de uluslararası bir sorumluluk alanı olarak değerlendirilmekte ve koruma uygulama araçlarında yeni arayışların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Bölgeleme, kümeleme, kamulaştırma, ön alım hakkı, arazi ve arsa düzenleme, gönüllü düzenleme, planlama anlaşmaları, irtifak hakkı, trampa/takas ve yoğunluk aktarım harcı gibi dünyada kullanılan koruma uygulama araçları detaylı olarak incelenmiş olumlu ve olumsuz yönleri ortaya konmuş, bir koruma uygulama aracı olarak etkinlikleri değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda bölgeleme; piyasa koşullarında gerçekleşen gelişmenin çeşitli bölgeler üzerinde yarattığı baskıyı azaltmasına rağmen kesin, katı olması ve yerel özgünlüklerin yok olmasına sebep olmaktadır. Kümeleme doğal alanların korunması için etkili bir araç olarak görülse de, yapılaşmanın belli bir alanda yoğunlaşmasını öngördüğü için bu alanların doğru konumlandırılması ve ulaşım ilişkilerinin iyi tasarlanmasını gerekmektedir. Kamulaştırma koruma için kesin sonuçlar veren önemli bir uygulama aracı olsa da, taşınmaz edinimi için sahibi için ağır, iyelik haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan ve aslında en son başvurulması gereken bir araç olması, mülkiyet hakkını kısıtlayan veya ortadan kaldıran bir işlem olması, mal sahibine ödenen bedelin kamu yönetimlerini ağır ödence yükü altına sokması, belediyeleri maddi kaynaklarının yetersizliği ve mülk sahipleri tarafından açılan davalar yüzünden etkin kullanılamaması gibi sebeplerden dolayı koruma amaçlı kamulaştırmanın istense bile gerçekleştirilmesi zor bir strateji olduğu görülmektedir. Arazi ve arsa düzenleme yöntemi; yeni alanların gelişimini ve yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu sağlayan, şehir planlama açısından kullanışsız parselleri ekonomik ve kullanılabilir yapıya dönüştüren ve imar planı kararlarının hayata geçmesini sağlayan önemli bir araçtır. Ancak; Türk ve Ünal (2003)'ın yaptığı çalışmaya göre taşınmaz sahiplerinin uygulamaya yönelik önyargılarının olması, dağıtım aşamasında yaşanan sorunlar ve çoğu belediyeler hem maddi yetersizlikler hem de taşınmaz sahiplerinin olumsuz önyargılarından çekindiklerinden dolayı imar planı uygulamalarında bu yöntemi kullanmaktan kaçınmalarına sebep olmaktadır. Gönüllü düzenlemeler ve planlama anlaşmaları taşınmaz sahipleri ve ilgililerin isteğine bağlı uygulamalar olmaları açısından önem taşımaktadır. İrtifak hakkı ise; kamu yararı, turizm, eğitim, sağlık, sosyal yatırımları teşvik, fuarcılık, sergileme, kalkınmada öncelikli yörelerde yapılan yatırımları teşvik

amacı ile kurulan ancak taşınmaz iyesinin iyelik ile ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasını irtifak hakkı sahibi yararına yasaklayan bir uygulamadır. Trampa/takas ise takasa konu edilecek eşdeğer hazine arazilerinin yokluğu, hazine arazilerinin arsa sertifikası, özelleştirme, tahsis v.b. yöntemlerle büyük ölçüde tüketilmesi nedeniyle yaygın olarak uygulanamamaktadır. Yoğunluk aktarım harcı; korunması gereken bir alandan gelişme alanına aktarılan imar potansiyelinin değerini içeren harçlar olup gönderen ve alan bölge tasarımı içermemektedir.

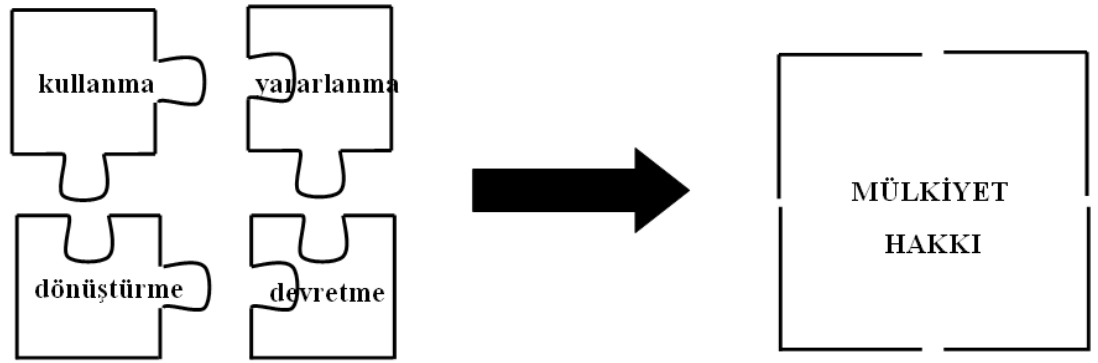
Tüm bu sebeplerden dolayı mevcut uygulama araçları koruma için yeterli görülmemekte ve yeni arayışların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenleme başta olmak üzere bu araçlar dışında korunması gereken alanlar için etkin yaptırımlara başvurmak, mülkiyet haklarını ve fiziki biçimlenmeyi yeniden düzenleyecek, koruma sorumluluğunu özel sektörle paylaşacak çağdaş araçlar geliştirilmelidir.

Amerika’da ve Avrupa’da 60’lı yıllardan beri etkin bir şekilde kullanılan “İmar Hakkı Aktarımı” bu noktada etkin bir uygulama aracı olarak görülmektedir. Üçüncü bölümde İHA detaylı olarak ele alınmış ve bu ihtiyaçları karşılayıp karşılamadığı sorgulanmıştır.

3. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA UYGULAMALARINDA YASAL ARAÇLARDAN BİRİ OLARAK İMAR HAKKI AKTARIMI

3.1 İmar Hakkı Aktarımı (Transfer Of Development Rights –TDR) Modeli

Mülkiyet Hakkı; sahibine taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, dönüştürme, devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan bir haklar bütünüdür (bkz. Şekil 3.1).



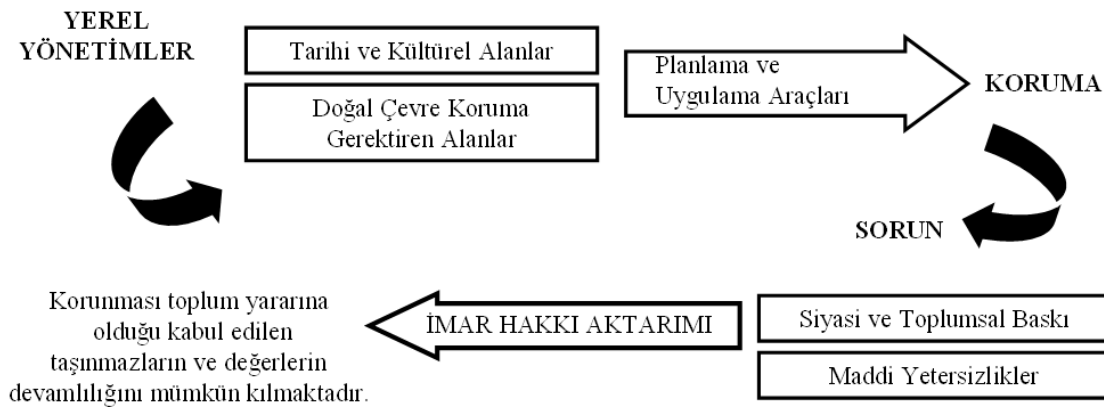
Şekil 3.1 : Mülkiyet Hakkı

Kamusal yarar söz konusu olduğunda kanun gücüyle sınırlanan bu haklar, hakkın kötüye kullanılmasını engellese de özellikle tarımsal araziler, doğal alanlar, tarihi dokuların bulunduğu yerlerde mülkiyet haklarının mülkiyet sahibi aleyhine kamuya mal edilmesi veya kullanımının kısıtlanması söz konusudur. Mülkiyetin sahipliği ancak bedeli ödenerek kamuya kazandırılabilir. Bunun dışında kamu adına yapılan bütün kısıtlayıcı ve korumaya yönelik uygulamalar hukuki de olsa, eğer; mülkiyete sahiplikten dolayı elde edilmesi muhtemel rant mevcut kullanımdan dolayı elde edilen gelirden fazla ise mülk sahibi tarafından devredilebilir veya aykırı kullanıma yönelme riski ile karşı karşıyadır. Literatürde “rant” olarak tanımlanan bu

sorunun çözümüne yönelik önemli görüşler ortaya çıkmış olsa da yeni çözüm arayışları devam etmektedir (Yamak, 2006).

İmar Hakkı ise; mekanda yapılan planlama sonucunda sağlanan, dağıtılan ve gereğinde yine planlama kararı doğrultusunda kısıtlanabilen haklar olmaktadır. İmar hakkı doğrudan arsa yüzölçümü ile bağlantılı şekilde tanımlanmaktadır. Kentsel alanlardaki imar parsellerinin değerleri kuşkusuz olarak imar hakları ile orantılıdır. İmar haklarının yoğun biçimde kullanılmasına izin verilen alanlarda imar parsellerinin değerleri de yüksek olmaktadır. Planlama eyleminin doğası gereği taşınmazlar arasında imar haklarının eşit olarak belirlenmesi söz konusu olamamaktadır. Çünkü planlama kararlarıyla bazı alanlarda yüksek imar haklarının tanınması gerekebildiği gibi, bazı alanlarda da imar haklarının kısıtlanması durumu söz konusudur. Yine kentsel alanın bütününe bakıldığında kent merkezlerindeki taşınmazların imar hakkı açısından önemli avantajları bulunurken; tarihi, kültürel ve doğal nedenlerle korunması gereken alanlardaki ya da çeşitli kanunlar gereği yapı yasağı getirilmiş alanlardaki taşınmazların benzer avantajlara sahip olmadığı görülmektedir (Türk, 2003; Balamir, 1993; Tekeli, 1992; Akdeniz, 2001).

Bu bağlamda; yerel yönetimler tarım alanlarını, tarihi ve kültürel alanları ve çevre koruma gerektiren alanları planlama ve kamulaştırma yetkilerini kullanarak korumaya çalışmakta ancak siyasi ve toplumsal baskı ve maddi yetersizlikler gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu noktada imar hakkı aktarımı korunması toplum yararına olan taşınmazların ve değerlerin devamlılığının sağlanmasında önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır (bkz. Şekil 3.2).



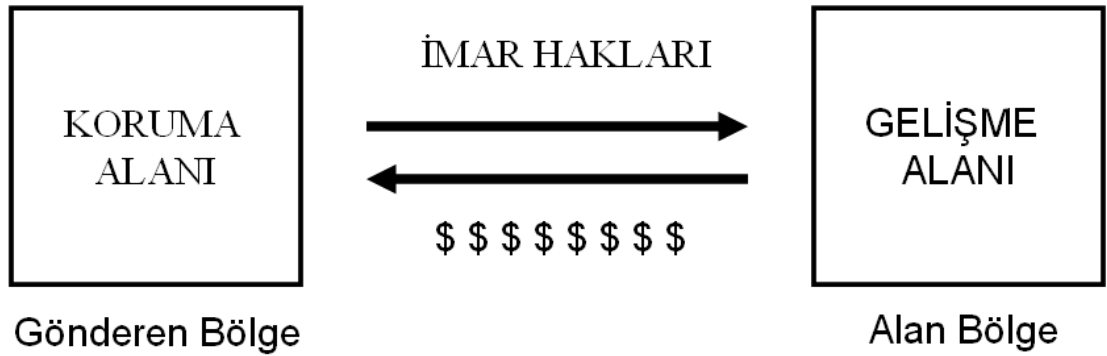
Şekil 3.2 : İmar Hakkı Aktarımı – Korumada Karşılaşılan Sorunlar

Kaynak: (Yamak, 2006)'dan faydalanılarak hazırlanmıştır.

Parasal olmayan uygulama araçları başlığında incelediği çalışmasında Akçeşme (2006); aktarılabilir imar hakkı kavramını, bir taşınmaza ait yapılaşma hakkının bir başka taşınmazda kullanılmasına izin verilmesi şeklinde tanımlamaktadır. Tarihi, kültürel ve doğal alanların korunması amacıyla imar haklarının kısıtlandığı alanlardan planla yüksek imar hakkı tanınan alanlara imar haklarının satış ve devrini esas alan bir uygulama olarak görülmektedir.

Aktarılabilir imar hakları yöntemi ile toprak değil sadece o toprağın gelişme hakları satılmaktadır. Bu yöntemde taşınmazın sahibi değişmemekte sadece imar hakları satılmaktadır. Toprak gelişme haklarının satılmasından sonra kullanım hakları yine eski sahibinde kalmaktadır. Örneğin bir tarım toprağındaki imar hakları satıldıktan sonra mülk sahibi o toprakta tarımsal faaliyetine devam etmektedir (Akçeşme, 2006).

İHA mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı haklarının (inşaat yapma, faydalanma, tarım, başkalarının kullanımını engelleme, satış, kiraya verme, irtifak hakkı v.b.) bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında da kendisine bedel ödenerek önceden “alan bölge (gelişme alanı)” olarak belirlenmiş bölgelere aktarılması olarak tanımlanmaktadır (bkz. Şekil 3.3).



Şekil 3.3 : İmar Hakkı Aktarımı

Kaynak: Göksu, 2000; Platt, 1996

İHA daha fazla yoğunluk için olanak sağlayan, korunması gereken alanların korunması için gelişimin yerini ve yönünü değiştiren teşvik edici bir araçtır. İHA önemli habitat alanları ve diğer kaynakların korunması için gelişme aktivitelerinin bu alanlardan uzaklaştırılmasını ve kamusal hizmetlerin olduğu gelişim alanları olarak tasarlanmış alanlara aktarılmasını sağlamaktadır.

İHA programının temel bileşenleri aşağıda verilmiştir:

- Taşınmazın Korunacağı Bölge (Gönderen Bölge):

Taşınmazın korunacağı yerler, genellikle tarihi ve kültürel alanlar, tarımsal topraklar ve doğal ve ekolojik alanlar olarak belirlenmektedir. Bu alanlar tasarlanırken kentlerin sürdürülebilir gelişme kriterleri olan ekonomi, ekoloji ve eşitlik ilkeleri ön planda tutulmaktadır.

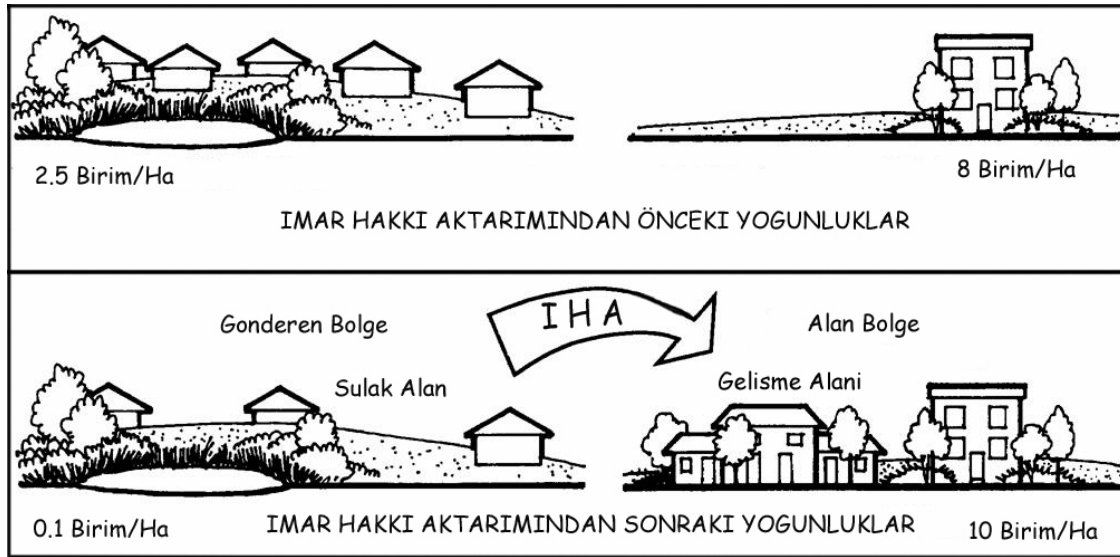
Gönderen bölgedeki mülk sahibi ya arsasını geliştirmek istemekte ya da arsası üzerindeki imar haklarını kullanmayıp onları yatırımcılara satmaktadır. İmar hakları ise; yatırımcılar ya da ihtiyacı olan arsa sahipleri tarafından satın alınmaktadır.

- Gelişecek Bölge (Alan Bölge):

Transfer edilen imar haklarının kullanılacağı yerler, genellikle yeni gelişme alanlarıdır. Bu alanlarda yapılanma hakkı % 25 ile % 40 arasında artırılmakta ve yatırımcıya artırılan hakkı, gönderen alandan satın alma olanağı vermektedir (bkz. Şekil 3.4).

Alan bölgedeki yatırımcı; daha fazla imar hakkı talebinde bulunduğu takdirde artırılan miktarı, gönderilen bölgedeki İHA sertifikasını satın alarak kullanmaktadır.

Gelişecek bölgede yoğunluk artışına neden olan bu yöntemin başarılı olması için yoğunluk-altyapı ilişkisi iyi kurgulanmalıdır (Göksu, 2005).



Şekil 3.4 : İmar Hakkı Aktarımı ve Yoğunluklar

Kaynak: www.smartgrowthvermont.org

- İHA Sertifikası ve Bankası:

Korunacak bölgedeki imar haklarının menkul kıymete dönüştürülmesini ve gelececek bölgelerdeki yatırımcıların almasını sağlayan bir araçtır.

Bir program çerçevesinde, serbest piyasa koşullarında alıp satılan sertifikalar, korunacak bölgedeki mülk sahiplerine ve gelececek bölgedeki yatırımcılara da kazanç sağlamaktadır.

Piyasa koşullarında arz ve talep dengesi çerçevesinde kullanılan sertifikaların değerlendirilmesinde bir süreklilik sağlanması için belediyeler tarafından imar hakları bankası oluşturulmaktadır.

- Planlanma ve Yönetim

İHA yönteminin başarı şansı, hem korunacak hem de gelececek bölgenin iyi tasarlanması ve işleyişin doğru yönetilmesine bağlıdır. İHA programının arz ve talep, kentsel gelişme potansiyeli dikkate alınarak geliştirilmesi gerekmektedir.

Kent ve kentler arası oluşturulan İHA bir kaynak transfer yöntemi olarak görülmektedir. Bu nedenle, çıkartılacak sertifika miktarı, gönderen ve alan bölgedeki inşaat alanlarının hesaplanması ve ikincil finans piyasalarının oluşturulması, konuların işleyiş sürekliliği açısından önem taşımaktadır.

Doğru bir şekilde gönderen ve alan bölgelerin tasarlanması, yatırımcılar tarafından sertifikaların alınması ve sürekliliğin sağlanması ve programın iyi bir şekilde yönetilmesi sonucu program başarıya ulaşmaktadır. Bu durumda gönderen bölgede tarımsal faaliyetler devam etmekte, tarihi ve kültürel değerler korunmakta ve İHA satışından kar edilmekte, alan bölge daha fazla yapılanma hakkı ve buna bağlı daha fazla kazanç sağlamaktadır (bkz. Çizelge 3.1).

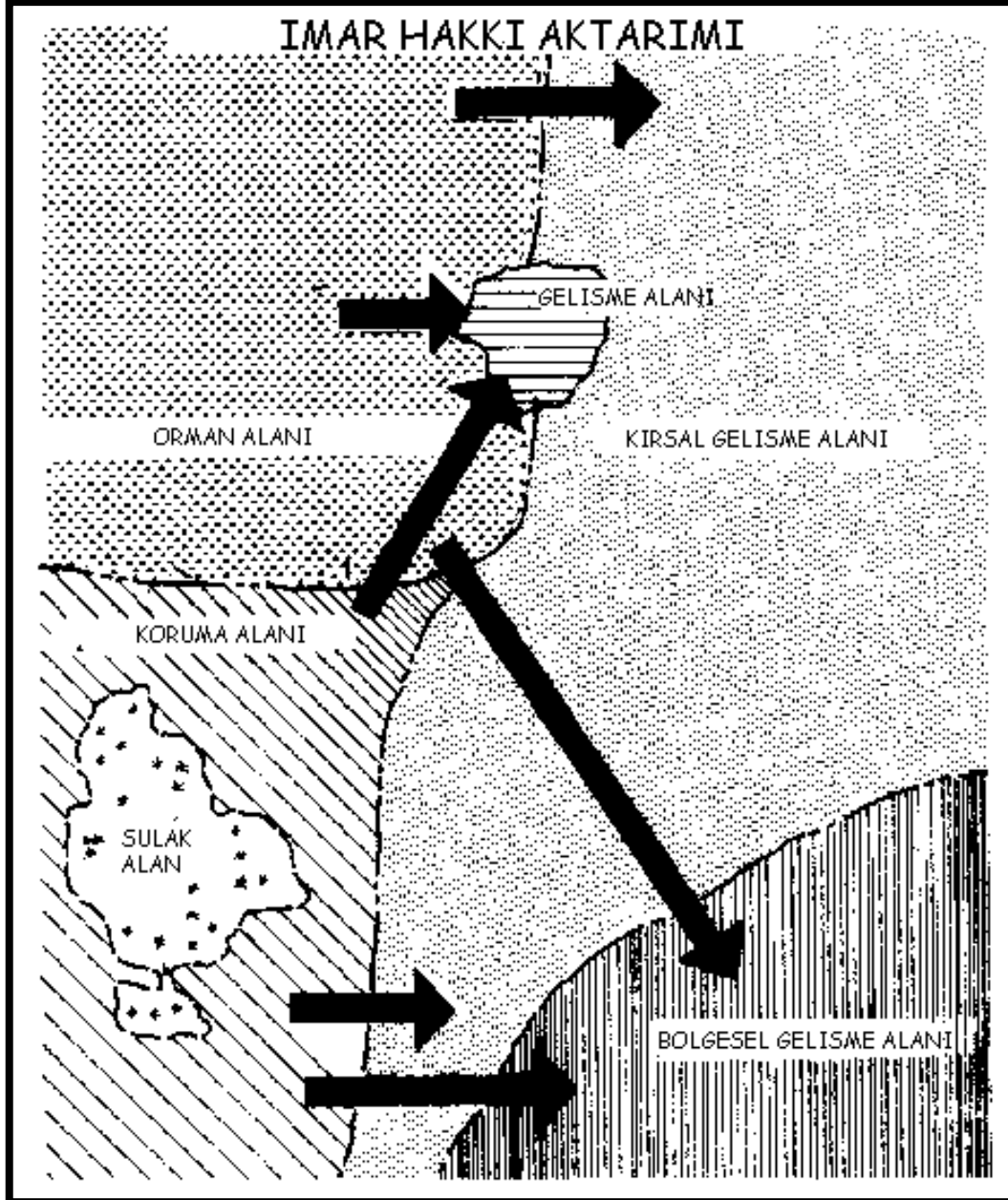
Çizelge 3.1 : İmar Hakkı Aktarımı

Gönderen Bölge	○ Tarımsal Faaliyete Devam ○ Tarihi Değerin Kullanımı ○ İHA Satışından Gelir
Alan Bölge	○ Daha Fazla Yapılanma Hakkı ○ Daha Fazla Kazanç
Kamu	○ Tarımsal Toprağın Korunması ○ Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunması ○ Doğal Kaynakların Korunması

Kaynak: Göksu, 2000

İHA dört farklı şekilde uygulanmaktadır; (bkz. Şekil 3.5).

- Parseller arası,
- Tasarlanan bölgeler arası,
- Kırsal alan ile kentsel alan arası,
- Yerleşmeler arası (Göksu, 2005)



Şekil 3.5 : İmar Hakkı Aktarım Bölgeleri

3.2 Modelin Tarihsel Gelişimi

ABD’de 1980’li yıllarda yoğun olarak uygulanmaya başlayan modelin tarihsel olarak ortaya çıkışı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Jason Hanly-Forde’e göre; “imar planı ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi ABD’de özel mülkiyetin kamu yararına sınırlandırılması ve dengelenmesinde ilk araç olmuştur (Hanly-Forde, 1994). 1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamıştır. Bu yapılırken de bitişik parselde henüz yükseklik sınırına ulaşmamış mülkiyet sahiplerinin diğer parsellerde kullanılmak üzere bu haklarını satmalarına izin verilerek, bir nevi yapılanma haklarının transferine izin verilmiştir. Dolayısıyla model ilk kez uygulama imkânına 1916 yılında bahsedilen düzenleme ile kavuşmuştur” denmektedir.

Diğer bir kısım yazarlarsa, modelin son 30 yıldır uygulanmakta olduğunu ve ortaya çıkışının yine New York kentince kabul edilen 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile başladığını kabul etmektedirler. Söz konusu yasa ile sadece bitişik parselde ve ada bazında değil, yasa ile düzenleme altına alınan bölgenin tümünde mülkiyet sahiplerinin birbirlerine kısıtlanmamış yükseklik haklarını transfer etmelerine izin verilmiştir.

Amerika Birleşik Devletleri’nde İHA kümeleme uygulama aracı ile ortaya çıkmıştır. Bu uygulama aracı ile yatırımcıların tek bir parselin belli bir kısmında gelişmesine izin verilmektedir. Bu da yatırımcılara mülkün belli bir kısmında yapılaşma olanağı verirken kamunun korumak istediği çevresel olarak duyarlı, tarımsal toprakların ya da başka kaynakların bulunduğu alanlarda yapılaşmalarını engellemektedir.

1961 yılında Gerald Llyod’un Urban Land Institute için yazdığı makalede yeni bir teknik önerilmiştir. Gelişmeyi aynı mülk üzerinde kümelemek yerine, İHA yatırımcılara ek gelişmeyi daha iyi kaldıracak başka bir mülkte yoğunlaştırmalarına olanak vermiştir. Llyod’dan sonra John Costonis, B.Budd Chavooshian’ın başında olduğu Rutgers Üniversitesi’nden bir grup, Donald Hagman ve Dean Misczynski tarafından İHA üzerine önemli yayımlar yapılmıştır.

1968 yılında ABD Kültürel Varlıkları Koruma Yasası kapsamında ilk İHA programını kabul etmiştir. Bu yasa ile tarihi bir varlığın değiştirilmesi ya da tahrip

edilmesi engellenmiş ancak sahibine kullanılmayan imar hakkını bulunduğu mülkten bitişindeki bir mülke transfer etme seçeneği sunulmuştur.

1970’li yıllarda 11 eyalette 20’den fazla İHA uygulaması başlatılmıştır. Cupertino, Kaliforniya’da ulaşım sisteminin gelişmesi için gelişme alanında esneklik sağlayan İHA programı uygulanmıştır. Calvert County, Maryland’de çiftçilere tarımsal alanları koruma programı kapsamında o alanda 25 ha için 1 birim yoğunlukla yapılaşma hakkı veya 5 ha için 1 İHA oranı ile başka bir yere transfer seçeneği sunulmuştur.

1980’li yıllarda 19 eyalette 60’dan fazla İHA uygulaması başlatılmıştır. Kaliforniya tek başına 21 İHA uygulaması yapmıştır. Montgomery County, Maryland 40000 ha. lık tarım alanının korunduğu başarılı bir uygulama gerçekleştirmiştir. New Jersey Eyaleti’nde 1 milyon ha New Jersey Pinelands alanında İHA programı ile 60 yetki birimi arasında transferler gerçekleştirilmiş ve Ağustos 2001 tarihi itibarıyla 31465 ha alan korunmuştur. Bundan sonra Denver, Colorado, Seattle, Washington ve San Francisco’da pek çok başarılı tarihi koruma programları gerçekleştirilmiştir.

1990’lı yıllarda 13 eyalette 40’dan fazla İHA uygulaması başlatılmıştır. 2000’li yıllarda da yeni İHA programları uygulanmaya devam etmiştir.

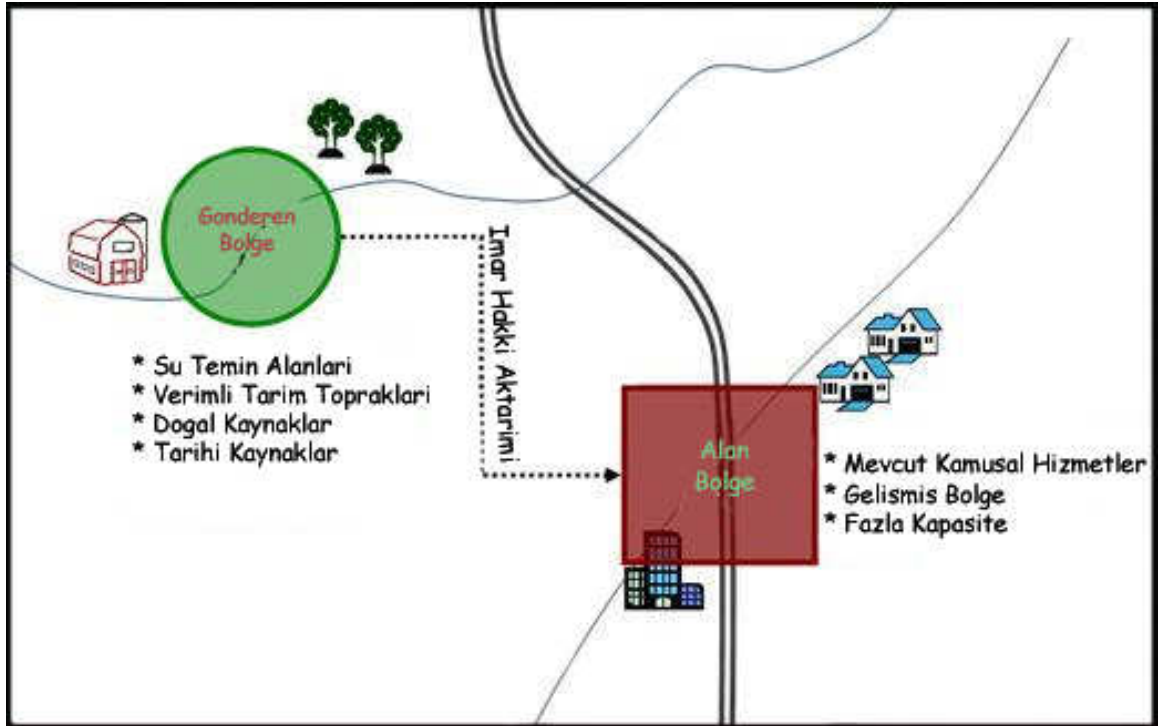
3.3 Modelin Uygulama Alanları

Rick Preutz yaptığı çalışma ile Amerika’da uygulanmış 142 tane İHA programından yarısının öncelikli amacının çevresel koruma olduğunu tespit etmiştir (Preutz, 2003). Bu İHA programlarından yola çıkarak modelin uygulama alanları aşağıdaki şekilde sıralanmıştır; (bkz. Şekil 3.6).

- Tarım Alanları
- Açık Alanlar
- Kırsal Karakteri Olan Alanlar
- Kıyı Alanları
- Mineral Kaynaklar ve Yeraltı Sularının Olduğu Alanlar
- Yamaçlar ve Manzara Noktaları

- Su Kalitesi Korunması Gereken Alanlar
- Sulak Alanlar
- Yaban Hayatı Koruma Alanları
- Rekreatif Alanlar
- Altyapı Yetersizliği Olan Alanlar
- Tarihi ve Kültürel Alanlar

İHA programları kapsamında korunan alanlar, bölgenin özelliklerine göre arttırılabilmektedir. Bazı programlarda yukarıdaki özelliklerden birinden fazlasına sahip alanların da olduğu görülmektedir (Pruetz, 2003).



Şekil 3.6 : İmar Hakkı Aktarımı Uygulanan Alanlar

Kaynak: www.co.orange.nc.us

3.4 Modelin Uygulama Aşamaları

İHA modelinin yurtdışındaki uygulama örnekleri incelendiğinde programın işleyişinde aşağıdaki aşamaların gerçekleştirildiği görülmektedir. Süreç 12 aşamadan oluşmaktadır; (bkz. Çizelge 3.2).

1. Danışma Kurulunun Oluşturulması

İHA için oluşturulan danışma kurulunun; farklı ilgi ve bilgi alanlarından farklı bakış açılarına sahip kişileri bir arada toplayan, planlama sürecinde bilgi, iletişim ve destek açısından fayda sağlayan, gönderen bölgedeki arsa sahiplerinden, alan bölgedeki ve çevresindeki arsa sahiplerinden, yatırımcılardan, gayrimenkul uzmanlarından ve belediye temsilcilerinden oluşan bir yapısı bulunmaktadır. Modelin uygulanmasında bu kişilerden oluşan bir danışma kurulunun kurulması ilk aşamayı oluşturmaktadır.

2. Veri Toplama

Danışma Kurulu ile yapılan ilk toplantıda mevcut veriler temin edilmektedir. Eğer İHA uygulaması yapılacak bölge için daha önce arazi kullanım haritaları, bölgeleme ve plan hazırlanmışsa uygulama süreci çok daha kolay olmaktadır. Ancak aksi bir durumda gerekli verilerin kullanılabilir bir formatta toplanması gerekmektedir. Öncelikli olarak doğal kaynakları, mevcut arazi kullanımı, mülkiyet yapısını, mevcut imar durumunu gösteren haritalar ve planlar edinilmelidir.

3. Alternatif Amaçların Geliştirilmesi ve Ön Değerlendirmenin Yapılması

Bu aşamada programın genel amacı ve bu amaca bağlı geliştirilmiş alternatif amaçlar belirlenmekte, alternatif amaçların genel amaca uygun olup olmadığı sorgulanmakta, gerekli olduğu durumlarda geriye besleme yapılarak özenli bir şekilde gözden geçirilmekte ve her bir alternatifin olumlu ve olumsuz yönleri ortaya konmaktadır.

4. Kamusal Girdilerin Elde Edilmesi ve Çalışma Amacının Belirlenmesi

Çalışma amacı belirlenirken kamu desteğini göz önünde bulundurmamak programın başarılı olması açısından çok önem taşımaktadır. Danışma Kurulu'nun kamu girdilerini ve isteklerini iyi bir şekilde temsil etmemesi planın kabul edilebilirliği ve uygulanabilirliği açısından sorun yaratabilmektedir. Bu yüzden bu aşamada arsa sahipleri, yatırımcılar, temsilciler ve diğer ilgili kişilerle resmi olarak ya da resmi olmayan yollarla toplantılar yapılmalı, atölyeler ve seminerler düzenlenmeli ve tartışma ortamları yaratılarak katılımın sağlanması gerekmektedir.

5. Alan ve Gönderen Bölge Bileşenlerinin Tasarımı

İHA bazlı planlarda pek çok bileşen bulunmaktadır. Bu bileşenlerin doğru bir şekilde tasarlanması programın başarılı olması açısından önemlidir. Bunlar;

- Gönderilen alanın büyüklüğü ve yerinde gelişimi için yoğunluk limitleri

- Gönderen bölgedeki arsa sahiplerinin imar hakkı aktarımına teşviki
- Alan bölgenin büyüklüğü ve İHA öncesi yoğunluğu
- Alan bölgenin İHA sonrası maksimum yoğunluğu
- Birim başına İHA yoğunluk gereksinimleri
- İHA arz ve taleplerinin belirlenerek piyasa dengesinin sağlanması

6. Alternatif Senaryoların Geliştirilmesi

Bir önceki aşamada Danışma Kurulu tarafından geliştirilen olası İHA programı bu aşamada tekrar gözden geçirilmektedir. İki ya da daha fazla kez; gönderen bölgeler, İHA yerleşimleri, ekstra yoğunluklar ve diğer faktörler göz önünde bulundurarak alternatif senaryolar üretilmektedir. Sonuç aynı olmakla birlikte farklı varsayımlar da ortaya çıkabilmektedir.

7. Analizlerin Sunumu ve Tercih Edilen Alternatifin Seçilmesi

Bu aşamada bu noktaya gelene kadar harcanan zaman ve çaba göz önüne alınarak, toplanan tüm veriler ve yapılan çalışmalar baz alınarak, kamu yararı doğrultusunda uygun alternatif seçilmektedir. Sunulan ama seçilmeyen diğer alternatifler de planlama sürecini ve tercih edilen planının diğer alternatif senaryolarla karşılaştırılarak çevreye etkisini anlatan nihai raporda tartışılabilmektedir.

8. Seçilen Alternatifin Değerlendirilmesi

Bu aşamada gönderen bölgenin konumunun uygunluğu, gönderen bölgenin korunmasının garanti edilmesi, İHA satın alım ve aktarımındaki düzenlemeler, alan bölgedeki projelerinin incelenmesi, alan bölgenin gereksinimleri, altyapı, alan bölgenin tasarım standartları, İHA'nin kullanımı için diğer teşvikler, uygulama süreci, İHA'nin kamusal satın alımları, sertifika (aktarım) bankalarının oluşturulması gibi konular baz alınarak seçilen alternatif değerlendirilmektedir.

9. Çevresel Değerlendirme ve Plan Önerileri

Bu aşamada alan bölgedeki artan yapılaşmanın etkileri üzerinde durulmaktadır. Plan önerisi aşamasında ise kamu katılımı, geliştirilen analiz ve alternatiflerin özeti, seçilen alternatifin seçim kriterleri ve son olarak planın özellikleri ile her bir bileşenin ne için tasarlandığı ortaya konmaktadır.

10. Uygulama

Bu aşamada plan; kamunun bilgilendirilmesi, pazarlama, finansman, kolaylaştırma ve yerel yönetimlerin desteği ile uygulamaya konmaktadır.

11. Aktarımların Kontrolü ve Genel Durum

İhtiyaçların giderilmesi için sadece aktarım sayısı değil aktarımdan sonraki gelişim hareketlerinin de takip edilmesi gerekmektedir. Yıllık raporlarda satın alınan İHA, satılan İHA ve bu transferlerin bölgelere etkisi ortaya konmaktadır.

12. Programın Islah Edilmesi/Yenilenmesi

İmar hakkı aktarımlarının kontrolü yapıldıktan sonra ortaya konan genel durum doğrultusunda gerekli görülürse programın ıslah edilmesi ya da yenilenmesini içeren aşamadır (Pruetz, 2003).

3.5 Modelin Olumlu ve Olumsuz Yönleri

Modelin olumlu ve olumsuz yönleri aşağıdaki faktörler temel alınarak ortaya konmuştur (Preutz, 2003);

1. Hak/Adalet:

İnsanların İHA programının adaletli olup olmadığı ile ilgili görüşleri, programının nasıl tasarlandığına göre çok değişmektedir.

Olumlu yönleri: Geleneksel bölgeleme ve gelişme gerekliliklerinden farklı olarak İHA gönderen bölgedeki arsa sahiplerine ve alan bölgedeki yatırımcılara İHA kullanıp kullanmama seçeneğini sunmaktadır. Yine geleneksel bölgelemeden farklı olarak gönderen bölgedeki arsa sahiplerine katılım gösterdikleri takdirde bedel ödemektedir.

Olumsuz yönleri: Gönderen bölgedeki arsa sahipleri İHA programına dahil oldukları zaman arsalarında daha az yoğunluğa izin veren yeni bölgeleme (downzoning) ile haksızlığa uğradıklarını düşünebilmektedirler. Ancak bu alanlarda amaçlanan arazi kullanım kararlarının uygulanabilmesi için yoğunluğu azaltıcı kararlar gerekli görülebilmektedir. Dolayısıyla yeni bölgeleme gelişme potansiyelini azaltma yerine geçmişte yapılmış bölgeleme hatalarını ortadan kaldırmak için kullanılmaktadır.

2. Süreklilik/Kalıcılık:

İHA uygulamalarında gönderen bölgelerde gelişim genellikle yasaklanmakta ya da süresiz olarak kısıtlanmaktadır. Eylemin sürekliliği için koşul olan bu gereklilik İHA uygulamalarında avantajlar ve dezavantajlar sağlamaktadır.

Olumlu yönleri: Bölgeleme gibi geleneksel uygulama araçları sadece geçici koruma sağlamaktadır. Açık alanlar ve tarım alanları ancak gelişmenin ertelenme olasılığı durumunda korunmaktadır.

Olumsuz yönleri: Bazı bölgelerde İHA'nın uygulanmasında zorluklarla karşılaşmaktadır çünkü gönderen bölgelerdeki kısıtlamalar sürekli kısıtlamalardır. Önemli ekolojik alanların korunmasında sürekliliğin gerekliliği önem kazanmaktadır. Ancak hangi tarımsal alanların daimi korunmayı hak ettiği konusunda kararsızlık yaşanabileceği gibi kentsel ve kırsal alan arasındaki nihai çizginin nereden geçeceği konusunda da emin olmak zor olabilmektedir. Charlotte County Florida'daki İHA yasalarına göre yapılaşması kısıtlanmış gönderen bölgeler için kapsamlı planlarla gelişmeye yönelik yeni bir tasarım yapıldığı ve arsa sahiplerine de önceden aktarılmış imar haklarını satın alma fırsatı verildiği zaman bu bölgelerin alan bölgeler olarak değiştirilmesine izin vermektedir. Bu yaklaşım İHA programını uygulamaya isteksiz belediyeler için yeni bir model oluşturmakta ve hem arsa sahiplerine daha önce sattıkları imar hakkını satın alma fırsatı verilmekte hem de düzeltilme imkanına sahip koruma alanları oluşturulmaktadır.

3. Maliyet

Olumlu yönleri: İHA'da gönderen bölgelerde koruma için gerekli para, alan bölgelerde uygulanan ekstra yoğunluk ile sağlanmaktadır. Sonuç olarak İHA sürekli korumayı sağlamak için tahvil, fon, devlet yardımı, satış vergisi, mülk vergisi ve özel vakıf fonlarına ihtiyaç duymamaktadır. İHA koruma için kamusal desteğin güçlü olduğu yerlerde gerçekleşmektedir.

Olumsuz yönleri: İHA eşiklerini aştığı zaman projelere ekstra maliyetler eklemektedir. Bu ekstra maliyetler yatırımcıların karını azaltırken son tüketicilerden alınan bedelleri arttırmaktadır. Yatırımcılar İHA eşiklerini aştıkları zaman İHA almak zorunda kalmaları daha yüksek karlar elde etmelerini engelleyen bir durum olarak görülmektedir. Yüksek yoğunluklu İHA projeleri daha fazla karşılanabilir olmaktadır çünkü böylece yollar ve diğer altyapı maliyetleri azalmaktadır.

4. Yönetim

Bu bölümde İHA programına başladıktan sonra gerekecek personel, zaman ve efor olumlu ve olumsuz yönleri ile ele alınmaktadır.

Olumlu yönleri: İHA programının kar amacı gütmeyen bir organizasyon tarafından yönetilmesi mümkündür. Bu da ancak profesyonel kadroyu günlük sorumluluklarından kurtarmak ile gerçekleştirilebilmektedir. Örneğin San Luis Obispo Kaliforniya’da Alan Koruma Kurulu Cambria İHA programına yönlendirilmiştir.

Olumsuz Yönleri: İHA programları eylem kısıtlamalarını onaylamak ve kaydetmek, gönderen bölgelerde bu kısıtlamalara uyulup uyulmadığını gözlemlemek, aktarımları feshetmek, dokümanları onaylamak ve kaydetmek, potansiyel İHA alıcı ve satıcılarını listelemek, İHA kullanımını teşvik etmek ve daha fazlası için karmaşık olan yapısı gereği pek çok personele ihtiyaç duymaktadır. Başka bir deyişle devam eden İHA programları diğer geleneksel koruma uygulamalarına göre daha fazla çaba gerektirmektedir.

5. Adapte Etme/Benimseme

Yukarıda dökümü yapılmış özelliklerden de anlaşılacağı üzere bir İHA programının benimsenmesi oldukça zor ve zahmetli bir süreçtir.

Olumlu yönleri: İHA ile koruma; senet miktarı, özel vergiler, kapsamlı imar vergisi veya arttırılmış bölgeleme koşulları gibi benimsenmesi zor şeyler yerine ekstra imar hakkı ile sağlanmaktadır. İHA’nin daha kolay uygulanabilir bir araç olduğu zorluklarla karşılaşmadığı sürece söylenebilmektedir.

Olumsuz yönleri: İHA programları bir seferde verilmesi gereken pek çok önemli kararı içermektedir. Gönderen bölgenin tasarımı, İHA’nin dağıtımı, alan bölgenin tasarımı ve İHA eşiklerinin belirlenmesi. Bunların her biri tartışmalı olabilmektedir. Mesela hangi alanın gerçekten sürekli koruma için uygun olduğu konusunda fikir ayrılıkları ortaya çıkabilmektedir. Koruma için gerekli destek çok fazla ise o bölgede İHA’nın diğer uygulama araçlarına göre fazla benimsenmesi mümkündür.

Yukarıda da belirtildiği gibi bazı yerel yönetimler daimi korunacak bölgelerin belirlenmesinden kaçınmaktadırlar. Açık alanlar, yeşil bantlar ya da tarım arazilerinin sürekli koruma alanı olarak belirlenmesi daha zor olabilmektedir. Çünkü

insanlar sonsuza dek bir tarım arazisinin verimli olup olmayacağını sorgulayabilmektedirler.

İHA programlarında alan bölgelerin tasarımı en zor konulardan biridir. Alan bölgeler kentsel alan sınırında önerildiğinde İHA ile önerilen yoğunluk kapsamlı planlarla önerilen yoğunluktan fazla ise bitişiğindeki komşular bu duruma karşı çıkmaktadırlar. Yine, yeni alan bölgeler mevcut kırsal alanlarda gelişimi teşvik ediyorsa eleştirilere neden olabilmektedir.

İHA eşiğinin saptanması da tartışmalı olabilmektedir. Eğer alan bölgelerde kapsamlı planlarla daha fazla imar hakkı öngörülüyorsa komşu parseller karşı çıkabilmektedirler. İHA eşiği kapsamlı planlarla önerilen maksimum yoğunluktan düşük ise yatırımcılar ve alan bölgedeki arsa sahipleri karşı çıkabilmektedirler.

Bazı belediyeler İHA'nın gönderen bölgedeki arsa sahiplerine eşit derecede teşvik edici olmasını istemektedirler. Bu zor bir durumdur çünkü gönderen bölgedeki yapılaşma değeri o parselin yerine, özelliklerine ve büyüklüğüne göre değişkenlik göstermektedir. Bazı belediyeler farklı yerlerdeki aktarımlar için hektar başına farklı dağılımlar sağlamak ve gelişim kapasitesine göre kategoriler oluşturabilmektedirler.

Pruetz ve Standrige (2009) tarafından yapılan çalışmada, İHA modelinin başarı faktörlerini ortaya koymak için Amerika'da şimdiye kadar uygulanmış programlarda en fazla alanın korunduğu 20 İHA programı listelenmiş, literatürde 1972 yılından beri en sık bahsedilmiş 10 başarı faktörü tespit edilmiş ve bu 20 programın kaç tanesinde bu faktörlerin yer aldığı ortaya konmuştur. Çalışma sonucuna göre, başarılı bir program için vazgeçilmez faktörler ekstra gelişim talebi ve kente özel alan bölgelerin tasarlanmasıdır. Gönderen bölge düzenlemelerinin katı olması, İHA'ya denk çok az uygulama aracının olması ve pazar teşviki önemli faktörler; kullanımının kesinliği, güçlü kamusal koruma desteği, basitlik, promosyon ve iha bankasının ise başarı için kritik olmayan faktörler olarak belirlenmiştir.

Çizelge 3.2 : İHA Modelinin Olumlu ve Olumsuz Yönleri

	HAK/ ADALET	SÜREKLİLİK/ KALICILIK	MALİYET	YÖNETİM	ADAPTE ETME/ BENİMSEME
OLUMLU YÖNLERİ	Gönderen bölgedeki arsa sahiplerine ve alan bölgedeki yatırımcılara İHA seçeneğini kullanıp kullanmama seçeneğini sunması Gönderen bölgedeki arsa sahiplerine katılım gösterdikleri takdirde bedel ödemesi	İHA ile korunması gereken alanlardaki yapılaşma yasaklanmakta ya da süresiz olarak kısıtlanmaktadır. Bu da korumada süreklilik sağlamaktadır.	Gönderen bölgelerde koruma için gerekli para alan bölgelerde verilen ekstra yoğunluklar ile sağlanmaktadır. İHA sürekli korumayı sağlamak için tahvil, fon, devlet yardımı, satış vergisi, mülk vergisi ve özel vakıf fonlarına ihtiyaç duymamaktadır. İHA koruma için kamusal desteğin güçlü olduğu yerlerde gerçekleşmektedir.	İHA programının kar amacı gütmeyen bir organizasyon tarafından yönetilmesi mümkündür.	İHA ile koruma; senet miktarı, özel vergiler, kapsamlı imar vergisi veya artırılmış bölgeleme koşulları gibi benimsenmesi zor şeyler yerine ekstra imar hakkı ile sağlanmaktadır.
OLUMSUZ YÖNLERİ	Gönderen bölgede yoğunluğu azaltıcı kararlar alınması Arsa sahipleri ve yatırımcılar korumaya ilişkin sorumluluklarını yerine getirmede sadece o alanların değil tüm alanların olması gerektiği konusunda adaletsizlik olduğunu öne sürebilmektedirler. İHA gönderen bölgedeki arsa sahiplerine eşit derecede teşvik edici olmalıdır.	Hangi alanların daimi korunması gereken alanlar olması konusunda kararsızlıklar olabilmektedir.	Yatırımcılar İHA ile belirlenen alan bölgedeki yoğunluk sınırını aştıkları zaman imar hakkı satın almak zorunda kalmakta bu da karlarını azaltmaktadır.	İHA programları eylem kısıtlamalarını onaylamak ve kaydetmek, gönderen bölgelerde bu kısıtlamalara uyulup uyulmadığını gözlemlemek, aktarımları feshetmek, dokümanları onaylamak ve kaydetmek, potansiyel İHA alıcı ve satıcılarını listelemek, için pek çok personele ihtiyaç duymaktadır. Başka bir deyişle devam eden İHA programları diğer geleneksel koruma uygulamalarına göre daha fazla çaba gerektirmektedir.	İHA programları bir seferde verilmesi gereken pek çok önemli kararı içermektedir. Bu açıdan benimsenmesi zor olabilmektedir.

Kaynak: (Preutz, 2003)'den faydalanılarak hazırlanmıştır.

3.6 Modelin Diğer Uygulama Araçları İle Karşılaştırılması

Bu bölümde İHA yerine veya İHA uygulamalarına ek olarak kullanılan diğer uygulamalar olumlu ve olumsuz faktörler göz önünde bulundurularak İHA modeli ile karşılaştırılmıştır.

Planlama kararlarıyla, kentsel mekanda getirilen veya oluşan eşitsizlik durumu plan uygulama araçları ile eşitlenmeye çalışılmaktadır. Ancak mevcuttaki planlama araçları ile kentsel alan bütününde imar haklarının taşınmazlar arasında eşit olarak dağıtılmadığı konusundaki düşünceler yeni kavramlarının düşünülmesini ortaya çıkarmıştır. İmar hakkı aktarımı bu açıdan çeşitli çalışmalarla ortaya konulmuştur (Türk, 2003).

Arazi ve arsa düzenlemede taşınmazların sadece şekil olarak değişebileceği kabul edilmiş buna karşılık konumlarında mümkün olduğunca az değişiklik olabileceği ve mülkiyet yapılarının da ancak zorunlu durumlarda değişebileceği belirtilmiştir (Türk,2005). Buna karşılık İHA ile isteğe bağlı olarak mülkiyet devam edebilmekte ve imar hakkı başka bir taşınmaz üzerinde sürebilmektedir.

İHA ile kamulaştırma yerine koruma sorumluluğu özel sektör ile paylaşılmakta, gelişme bölgelerindeki projelerden, korumanın maliyetine çapraz finans olanağı sağlanmaktadır.

İHA da gönüllü düzenleme ve planlama anlayışlarına benzer olarak yasal sınırlar çerçevesinde mal sahiplerinin istekleri doğrultusunda gelişmektedir.

İHA uygulamasında alan bölgelerdeki yatırımcılara verilen ek imar hakkına benzer olarak; kesintinin belirlenen orandan fazla olması durumlarında, kamulaştırma yoluyla alınması gereken alanların terk edilmesi sonucunda terk eden taşınmaz sahibine de ek imar hakkı verilmektedir. Bu imar hakkı kadastral parsel üzerinden imar planı uygulamalarında hesaplanmaktadır.

Bölgeleme, kümeleme, ön alım hakkı, irtifak hakkı, trampa ve takas gibi uygulamalar koruma için kullanılan uygulamalar olsa da bu yöntemlerin koruma amaçlarını yerine getirmelerinde yetersiz ya da başarısız oldukları görülmektedir (bkz. Şekil 3.7).

İHA bölgeleme ile karşılaştırıldığında bölgelemeye göre üstünlükleri olduğu gibi zayıflıklarının da olduğu görülmektedir. İHA'na olan tepkilerin fazla olması, yönetsel açıdan karmaşık olması, zorluk derecesinin yüksek olması, halkın eğitiminin gerekli olması, Pazar yaratma sürecinin zor olması, hedeflerin belirlenmesi ve eşgüdümün sağlanmasının zorunlu olması ve imar planlarının ayrıntılı ve güçlü olmasının gerekli olması gibi zayıflıklarının olmasının yanında sürekliliği, gerçekleştirilmesinin kolaylığı, kısıtlamaların telafi edilebilmesi, imar eğiliminin önceden tahmin edilebilirliği, imar yoğunluklarının kontrol edilebilirliği gibi üstünlükleri bulunmaktadır (Kocalar, 2009)

Rick Pruetz'un 2003 yılında Amerika'da yapmış olduğu bir çalışmada nüfusu 15000 ve üzeri olan tüm şehir ve kasabalara anket formu posta yolu ile gönderilmiş ve 3500 postadan İHA programına sahip olmayan 558 belediye geri dönüş yapmıştır. Bu belediyelerin büyük bir çoğunluğu açık alanları, doğal alanları, tarihi değerleri ve tarımsal arazilerin korunmasını gerekli görmekte ancak verilen kaynaklar ve uygulama araçlarının koruma için yetersiz olduğunu düşünmektedirler. Çalışmada; İHA'nın belediyeler tarafından kullanılmasında en çok tekrarlanan sebepler aşağıda verilmektedir:

- İHA'nın fazla göz ününe alınmaması
- Koruma alanları için öncelikli olarak bölgeleme ve imar kısıtlamasına güvenilmesi ve mal sahiplerinin denenmemiş ya da bilinmeyen bir süreç için gönülsüz olmaları
- Arazi edinimi, irtifak hakkı ve imar hakkı için bütün olarak satın almanın tercih edilmesi ve belediyelerin İHA'nı yasal olarak karmaşık, lojistik yönden sıkıntı verici bulması
- Mal sahiplerinin istenen yoğunlukların elde edilmesinin kolay olduğunu düşündüklerinden imar hakkı aktarımına fazla talep olmayacağını düşünmeleri
- Mal sahipleri kendi mülklerini kendilerinin geliştirmek istemeleri, aynı mali gelir elde etseler bile imar hakkı aktarımı ile ilgilenmemeleri

- Mal sahiplerinin İHA yatırımının, kendileri geliştirdikleri takdirde elde edecekleri mali gelirle aynı olacağına ikna olmamaları
- Mal sahiplerinin İHA projeleri için gerekli zamanla ilgili şüphelerinin olması
- Belediyelerin yoğunluğun aktarılacağı uygun alanlar konusunda uzlaşma sağlayamaması

Ancak yukarıda belirtilen olumsuzluklara rağmen belediyeler İHA programını uygulamada kararlı oldukları sürece bu sorunlara çözümler bulunabilmektedir. Aşağıdaki örneklerle bu ispat edilmiştir:

Cevap verenlerden çoğu belediyenin bölgeleme ve diğer geleneksel yöntemlere dayanarak plan yaptığını ancak bu yöntemlerin koruma amaçlarını yerine getirmelerinde başarılı olmadığını belirtmişlerdir. Bu da İHA'nın diğer uygulama araçlarına alternatif bir koruma aracı olarak düşünüldüğünü göstermektedir. Koruma amaçlarını yerine getiren belediyelerin çoğu bu uygulama araçlarını birbirinin alternatifi değil tamamlayıcısı olarak görmektedirler. Montgomery County, Maryland'de etkili bölgelemeye yardımcı olması için İHA önerilmiş, aynı şekilde güçlü bir bölgeleme ile başarılı bir İHA için pazar talebi yaratılmıştır.

Cevap verenlerden bazıları arazi edinimi, irtifak hakkı ve imar hakkı için bütün olarak satın almayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Ancak koruma amaçlarını yerine getirmek için sadece vergiler ve iyileştirme harcı kullanmak pek çok belediye için çok zor olduğundan beri bu programlara ek olarak İHA da kullanılmaktadır.

Cevap verenlerden bir kısmı İHA'nın karmaşıklığından bahsetmiştir. Ancak Berthould, Colorado gibi bazı belediyeler İHA gibi işlevsel bir araç kullanmaya başladıklarından beri İHA'yı basitleştirme yolları aramaktadırlar.

Rick Preutz'un belediyelerle yaptığı bu çalışmadan yola çıkarak belediyelerin korumaya karşı sorumluluklarını yerine getirirken çözüm bulmakta zorlandıkları ve İHA'yı diğer uygulama araçları ile koordine ederek yeni stratejiler geliştirdikleri söylenebilmektedir (Pruetz, 2003).



Şekil 3.7 : İHA'nın Diğer Uygulama Araçları İle Karşılaştırılması

3.7 Bölüm Sonucu

İHA mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı haklarının bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında da kendisine bedel ödenerek önceden “alan bölge (gelişme alanı)” olarak belirlenmiş bölgelere aktarılması olarak tanımlanmaktadır. Aynı zamanda tarihi, kültürel ve doğal alanların korunması amacıyla imar haklarının kısıtlandığı alanlardan planla yüksek imar hakkı tanınan alanlara imar haklarının satış ve devrini esas alan bir uygulama olarak görülmektedir.

İHA'nın temel bileşenlerinden, gönderen bölgeler yani taşınmazın korunacağı yerler, genellikle tarihi ve kültürel alanlar, tarımsal topraklar, doğal ve ekolojik alanlar olarak belirlenmektedir. Alan bölgeler transfer edilen imar haklarının kullanılacağı yerler yani yeni gelişme alanlarıdır. Bu alanlarda yapılanma hakkı % 25 ile % 40 arasında artırılmakta ve yatırımcıya artırılan hakkı, gönderen alandan satın alma olanağı vermektedir. Bir diğer bileşen; İHA sertifikası ve bankası olup korunacak bölgedeki imar haklarının menkul kıymete dönüştürülmesini ve gelecekteki bölgelerdeki yatırımcıların almasını sağlayan bir araçtır. İHA yönteminin başarılı olması, hem korunacak hem de gelecekteki bölgenin iyi tasarlanmasını ve işleyişin doğru yönetilmesine bağlıdır.

İHA uygulaması ile gönderen bölgelerde tarımsal faaliyete devam edilmekte, tarihi değerlerin kullanımı sağlanmakta ve İHA satışından gelir elde edilmektedir. Alan bölgelerde daha fazla yapılaşma hakkı ve daha fazla kazanç sağlanırken kentsel gelişmenin tarihi ya da doğal değerleri yüksek alanlardan uzağa yöndendirilmesi sağlanmaktadır. Kamusal açıdan baktığımızda tarım toprakları, tarihi ve doğal değerler korunmaktadır.

İHA; parseller arası, tasarlanan bölgeler arası, kırsal alan ile kentsel alan arası ve yerleşmeler arası olmak üzere dört farklı şekilde uygulanmaktadır. Koruma alanlarında kullandırılmayan “imar hakları”nın aktarılabilir hale gelmesi ve kentin gelişme alanlarında kullanılabilmesi sağlanmaktadır.

Ekonomik açıdan baktığımızda; diğer uygulama araçlarının kamuya büyük mali yüke sebep olmalarından dolayı uygulanabilirliklerinin ve etkin kullanımlarının kısıtlandığı görülmektedir. Bu bağlamda İHA ile koruma sorumluluğu özel sektör ile

paylaşılmakta, belediyelerin mali kaynaklarının yetersizliği gibi sorunlar giderilmektedir.

Modelin ortaya çıkış tarihi ile ilgili farklı görüşler olsa da ilk kez 1916 yılında Amerika’da uygulandığı kabul edilmektedir. 1980’li yıllardan beri yoğun bir şekilde kullanılmaya başlanan İHA uygulamaları günümüzde de artarak devam etmektedir.

Modelin uygulama alanları; tarım alanları, açık alanlar, kırsal karakteri olan alanlar, kıyı alanları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, yamaçlar ve manzara noktaları, su kalitesi korunması gereken alanlar, sulak alanlar, yaban hayatı koruma alanları, rekreatif alanlar, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlardır.

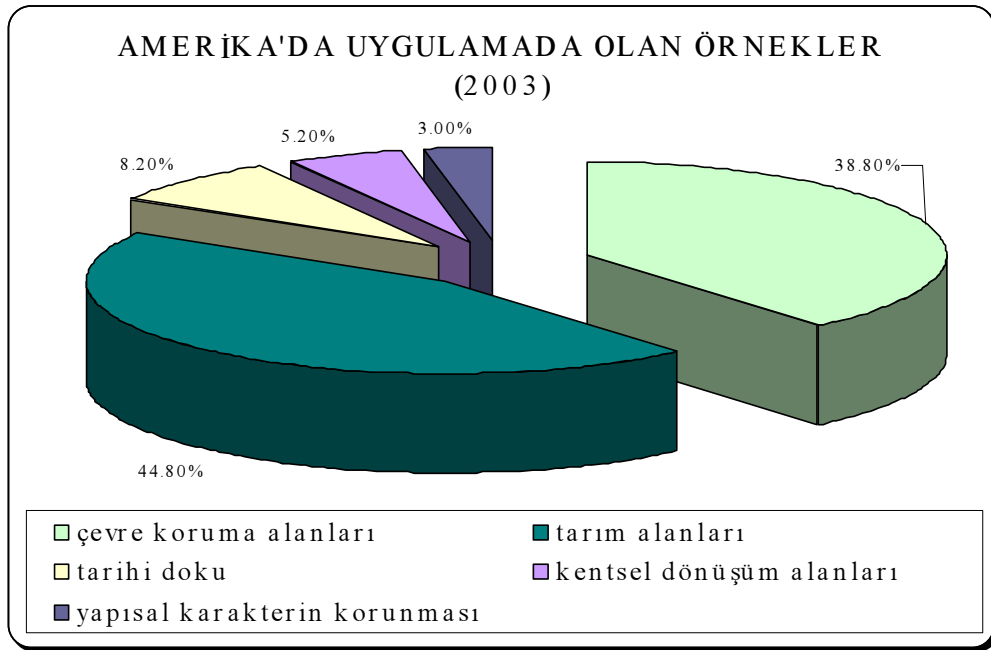
İHA uygulama aşamalarını incelediğimizde; danışma kurulunun oluşturulması, veri toplama, alternatif amaçların geliştirilmesi ve ön değerlendirmenin yapılması, kamusal girdilerin elde edilmesi ve çalışma amacının belirlenmesi, alan ve gönderen bölge bileşenlerinin tasarımı, alternatif senaryoların geliştirilmesi, analizlerin sunumu ve tercih edilen alternatifin seçilmesi, seçilen alternatifin değerlendirilmesi, çevresel değerlendirme ve plan önerileri, uygulama, aktarımların kontrolü ve genel durum,ve programın ıslah edilmesi/yenilenmesi olmak üzere çok aşamalı ve dataylı bir süreç gerektirdiği görülmektedir.

Diğer koruma araçlarıyla karşılaştırıldığında; bölgeleme ve diğer geleneksel yöntemlerin koruma amaçlarını yerine getirmelerinde yetersiz olduğu ya da başarılı olmadığı ve İHA’nın diğer uygulama araçlarına alternatif bir koruma aracı olduğu görülmektedir. İHA; daha uzun vadeli koruma amacı olması, imar haklarını aktaran arsa sahiplerine bunu telefı etme şansı tanınması, pazar bazlı bir uygulama olduğu için yönetsel açıdan maliyetinin düşük olması ve aktarımlar olana kadar geçen sürede daha az kontrol gerektiren bir uygulama olması gibi sebeplerden dolayı diğer uygulama araçlarına göre daha tercih edilebilir olduğu söylenebilmektedir. Ancak finansal yapı ve yerel yönetimlerin kapasitesi gibi faktörler bu noktada önem kazanmaktadır. Çünkü koruma için maliyeti düşüren bir uygulama olmasına rağmen kompleks yapısından dolayı yönetsel açıdan yüksek kapasite gerektirmektedir. Koruma amacının gerçekleşmesi bu araçların birbirinin alternatifi değil tamamlayıcısı olarak düşünülerek yeni stratejilerin geliştirilmesine bağlıdır.

4. bölümde İHA’nın Amerika, Avrupa ve Asya’daki uygulamaları incelenmiştir.

4. YURTDIŞINDAKİ İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMA ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ

4.1 Amerika'daki Uygulama Örnekleri



Şekil 4.1 : Amerika'da Uygulamada Olan Örnekler

2003 yılı sonu itibariyle ABD'de devam eden 134 İHA uygulaması örneği bulunmaktadır. Preutz (2003) ; bu uygulamaların %44'lük bir oranla büyük bir çoğunluğu tarım alanlarında gerçekleştirilmiştir. %38 ile çevre koruma alanları ikinci sırada korunan alanlar olarak karşımıza çıkmakta, tarihi alanlar, yapısal karakteri korunması gereken alanlar ve kentsel dönüşüm alanlarında yapılan uygulamaların toplam içindeki oranı %20'yi geçmemektedir (bkz. Şekil 4.1). Uygulama alanlarının türlerine göre Amerika'daki 5 örnek aşağıda incelenmiştir;

- New York, New York → İlk İHA uygulaması

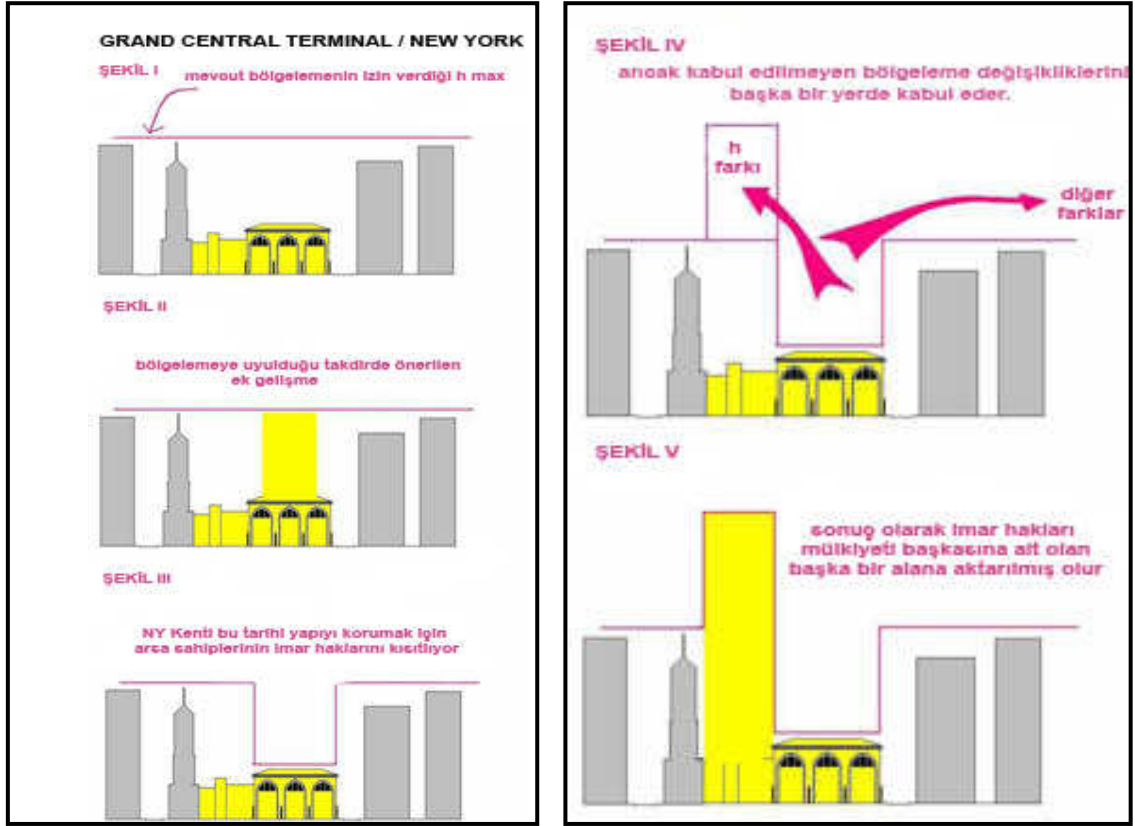
- Montgomery County, Maryland → En başarılı İHA programı - tarımsal alanların korunması
- New Jersey Pinelands, New Jersey → Orman alanları, tarım alanları ve 1200 çeşit bitki ve hayvanın yer aldığı bataklık alanları
- Long Island Pine Barrens, New York → Orman alanları, rekreatif amaçlı açık alanlar ve yeraltı su kaynakları
- Denver, Colorado → Tarihi alanlar

4.1.1 New York, New York

1961 yılında New York yoğunluk limitlerine esneklik getiren yeni bir tekniği benimsemiştir. Bu teknik ile bir yapı adasındaki farklı kişilerin mülkiyetinde olan komşu parseller tek bir mülkiyet gibi kabul edilmiştir. Bu adada önerilen yapılaşma koşullarının altında bir yoğunluğa sahip yapı varsa bu kullanılmayan yoğunluğun adadaki başka mülkiyetteki bir yapıya aktarılması mümkün kılınmıştır. Bu uygulama ile tarihi öneme sahip binaların korunması sağlanmıştır.

En eski ve en iyi bilinen imar hakkı aktarımı programı 1968 yılında New York'ta Kültürel Varlıkları Koruma Yasası (Landmarks Preservation Ordinance) ile uygulanmıştır. Bu yasaya göre tarihi yapılarda kullanılmayan yoğunlukların aktarılacağı “alan bölge”ler bitişik parseller, yolun karşısındaki parseller ya da aynı kişinin mülkiyetinde olan uzak ama birbirine bitişik parseller olabilmektedir. Yasanın onaylanmasından 1 yıl sonra kentteki önemli tarihi yapılardan biri olan Büyük Merkez İstasyonu'nun üstüne 59 katlık bir ofis kulesinin inşa edilmesi reddedilmiştir (bkz. Şekil 4.2).

İmar hakkı aktarımı ile dünyanın en büyük tren istasyonu olan ve 1903 yılında inşa edilmiş bu tarihi yapı korunmuş ve ofis kulesi için önerilen yoğunluk komşu parselde aktarılmıştır (bkz. Şekil 4.3). Bu program ile yaklaşık 42.000 m² imar hakkı 4 proje ile aktarılmıştır. 1998'de kabul edilen Tiyatro Yasası ile alan bölgelere canlı performans sergileyemeyen Broadway tiyatrolarından aktarılan imar haklarının transferi sağlanmıştır.



Şekil 4.2 : İmar Hakkı Aktarımı – New York Örneği

Genellikle New York'taki İHA uygulamaları tarihi alanlar için yapılmamaktadır ancak South Street bölgesi için bir istisna yapılmış ve özel bir tadilat planı hazırlanmıştır. Bu plana göre bir koruma alanı tasarlanmış ve bu bölgedeki imar hakları bitişik parselde tasarlanan alan bölgeye aktarılmıştır. Finansal kurumlar imar hakkı karşılığında kredi çekmiş takip durumundaki kişilerin borcunu kapatmış ve İHA bankalarında tutulan bu haklar alan bölgede pek çok büyük ofis binasının inşasının teşviği için kullanılmıştır. Böylece tarihi bölgedeki mülk sahipleri kredilerle yapılarını yenileme imkanı bulmuş bu da o bölgeyi kentteki önemli turistik çekim bölgesine dönüştürmüştür. Bu program ile yaklaşık 56.000 m² imar hakkı transfer edilmiştir. New York'ta yoğunluk talebi bölgelemeden gelen minimum yoğunluklardan çok daha fazladır. Yeni yatırımlarla yerinde plaza, pasaj ve bunun gibi diğer yapıların yapılması karşılığında ekstra yoğunluk sağlamak mümkün olsa da önemli oranda aktarım faaliyetinin olduğu da söylenebilmektedir. New York'ta 2001 itibariyle kentteki 12 tarihi yapı bu aktarımlar aracılığıyla korunmuştur (Preutz, 2003).

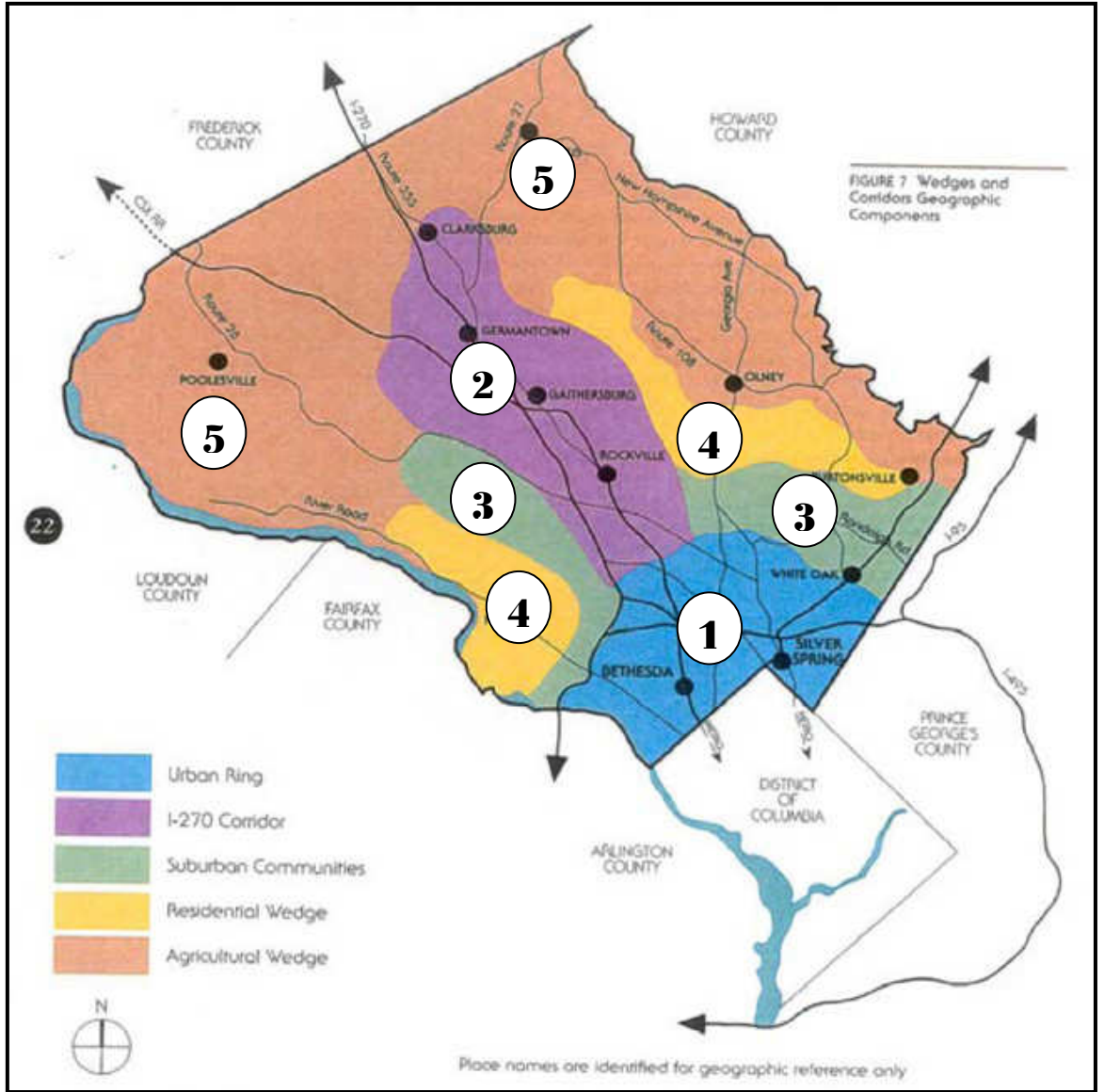


Şekil 4.3 : Büyük Merkez İstasyonu (Grand Central Terminal) – New York

4.1.2 Montgomery County, Maryland

1978 yılında komşu kent başkent Washington D.C.'nin hızlı kentleşmesi ve Montgomery'nin değerli tarımsal ve kırsal alanlarını tehdidi üzerine uygulamaya konulmuştur. 440.000 dönüm (1 dönüm 1000 m²'dir.) arazi model uygulama alanı ve yapılanma hakkı kısıtlı alan olarak belirlenmiştir.

Minimum tarımsal arazi büyüklüğü 100 dönüm olarak tespit edilmiştir. Daha önce 20 dönüm olarak belirlenmiş bir yerleşim ünitesi büyüklüğü 100 dönüme çıkınca her 20 dönüm için mülk sahiplerine 1 sertifika verilmiştir. 1981 sonuna kadar da bu sertifikaların kullanılabileceği ve 3000 ekstra konuta imkan veren alan bölge tasarlanmıştır. Herhangi bir kamu idaresi müdahalesi olmaksızın sertifikaların fiyatları piyasada belirlenmiştir. İdarece yoğun bir bilgilendirme ve eğitim programı süreç boyunca etkilenen taraflara sunulmuştur. Sertifika satın alanlar için değerin %75'ine kadar kredi imkânı sağlanarak satışların kolaylaştırılması imkanı getirilmiştir (Yamak, 2006).



Şekil 4.4 : Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti)

Kaynak: www.mc-mncppc.org

- 1 KENTSEL ALANLAR
- 2 KORİDOR (ana ulaşım aksı boyunca gelişmenin yoğunlaştığı alanlar)
- 3 DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KIRSAL ALANLAR (tampon yeşil alanlar)
- 4 KONUT ALANLARI
- 5 KORUNMUŞ TARIM ALANLARI (etkili planlama – bölgeleme – İHA)

Mülkiyet sahiplerinin satılan sertifikaları geri alması yasaklanarak taşınmazın yapılanma haklarının geri dönülmez biçimde ortadan kaldırılması sağlanmıştır. 1997

yılı sonuna kadar 6000 adet sertifika basılmış ve 172.000 dönüm tarım arazisi koruma altına alınmıştır (bkz. Şekil 4.4).

4.1.3 New Jersey Pinelands, New Jersey

1970'li yıllarda Atlantik kentinin kumar endüstrisi nedeniyle hızla büyümesi bölgedeki doğal alanların ciddi bir tehdit altına girmesine neden olmuştur. Pineland Komisyonu 1979 yılında bu gelişmeye karşılık bir proje geliştirerek bölgedeki doğal yaşam alanlarını, sulak bölgeleri korumak üzere oluşturulmuştur. Federal bir yasa ile bölge tanımlanmış ve eyalet tarafından çıkarılan bir yasa ile organlar belirlenmiştir.

Yedi yerel idare ile 53 belediyeyi içine alan bölge planı onaylanarak belirlenen bölgelerdeki yerel imar yetkileri tek elde toplanmıştır. Bu alan içinde koruma için hakim uygulama imar haklarının devri modeli olarak belirlenmiş ve koruma bölgelerindeki yapılanma hakları kısıtlanarak buralardaki mülkiyet sahiplerine karşılığında sertifikalar verilmiştir. Sertifikaların satışı ile bağlı taşınmazın tapusu artık bu hakkı kullanamaz biçimde sınırlandırılmıştır. Her bir 156 dönüm için bir sertifika verilmiş ve bunların karşılığı yoğunluk artırımı % 2 olarak belirlenmiştir.

Pinelands Gelişim Kredi Bankası adında bir banka oluşturularak, tarafları bir araya getiren bir yapılanmaya gidilmiştir. Banka bir yandan alıcı olarak hareket ederken bir yandan da destekleme işlevi görmüştür.

Modelin uygulaması ile 340.000 dönüm arazi eyalete geri döndürülmüş, 400.000 dönüm arazi doğal alan olarak korumaya alınmış ve yerleşmeye kapalı hale getirilmiştir. Yükümlü bölgedeki mülkiyet sahiplerinin sertifikaları geri alması yasaklanırken yoğun bir eğitim programı da projenin bir parçası olarak uygulanmıştır (Yamak, 2006).

4.1.4 Long Island Pine Barrens, New York

1997 yılında Long Island Kenti Pine Barrens Bölgesi için koruma kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile bölgedeki doğal yaşam, tarım, balıkçılık ve tarihi sit alanları koruma altına alınmıştır.

Merkezdeki koruma bölgesinde bulunan 228 parsel sertifikalandırılarak bunların haklarının çeperdeki gelişme bölgesinde yeniden tasarlanarak ve yoğunluk arttırmak üzere kullanılabilmesi mümkün hale getirilmiştir. Model özellikle küçük mülk sahiplerinin yararına önemli bir getiri sağlanmıştır.

4.1.5 Denver, Colorado

1970'lerin sonlarına doğru Denver şehir merkezinde tarihi bir alanın korunması konusunda çalışmalar başlamıştır. 1982'de şehir merkezinin batısında bulunan tarihi depolama alanının korunması için İHA'nın kullanımı fikri tarihi koruma komisyonu tarafından önerilmiştir.

1994 yılında şehir merkezindeki B-5 bölgesinin imar koşulları iyileştirilmiş, bölgede tarihi korumanın yanında konut alanları, çocuk bakım merkezleri, yayalar için aktivite alanları, kamusal sanat alanları, yer altı otoparkı gibi talep edilen fonksiyonlar için de ekstra yoğunluk sağlanmıştır. . Bu ekstra yoğunluklar iki farklı şekilde kullanılabilir. İlk parsel içinde kullanılırken, tarihi binaların olduğu alanlarda ise yoğunluğun "alan bölge"ye aktarılmasına karar verilmiştir. Ocak 2001'de Planlama İdaresi tarafından yapılan açıklamaya göre, şehir merkezi "tarihi alan" olarak onaylanmış ve bu alanda bulunan 43 tarihi binada İHA'nın uygulanması uygun bulunmuştur.

Denver'daki İHA uygulamaları ile korunması gereken bina olarak belirlenen binalarda kullanılmayan imar haklarının transferine olanak sağlamıştır. Transferlerin sadece B-5 bölgesi ile B-7 bölgeleri arasında yapılmasına izin verilmiştir. 1994'teki tadilata kadar B-5 bölgesinden aktarılabilecek imar hakkının, o bölgedeki imar planlarına göre izin verilen maksimum taban alanı ile tarihi binanın sahip olduğu mevcut taban alanı arasındaki fark kadar olmasına izin verilmiştir. Ancak 1994'ten sonra ekstra yoğunluk garanti edilmiş, koruma amacıyla her square foot alan için 10 square feet taban alanı (1 square foot=0,09 m²) önerilmiştir. Tarihi koruma amacıyla binalarını yenilemek isteyen mülk sahiplerine de Amerika İçişleri Bakanlığı veya Denver Tarihi Koruma Komisyonu tarafından tarihi koruma standartlarına uygun olmak şartıyla her square feet taban alanı için 4 square feet aktarılabilir taban alanı önerilmiştir.

Denver'ın B-5 bölgesi için yapılan yeni bölgeleme ile iki çeşit İHA'na izin verilmiştir. Birincisi yenileme ile ekstra yoğunluk kazanmayan alanlar için uygulanmaktadır. Bu alanlarda; mevcut yapılaşma ile parselde izin verilen maksimum yapılaşma hakkı arasındaki fark yine parsel içindeki yapılaşmamış başka bir alana aktarılmaktadır. İkinci tip uygulamalarda ise tarihi yapının rehabilite edilmesi ile kazanılan ekstra imar hakları söz konusudur. Bu yeni bölgeleme kodu ile

1994'ten önce alınmış sertifika sahiplerine de istekleri doğrultusunda sertifikalarını yeni koda göre değiştirme şansı tanınmıştır.

Mülk sahipleri sertifika için başvurduklarında tüm hesaplamaların, tarihi korumaya uygun hazırlanmış tasarımların ve mümkünse yenileme tamamlandıktan sonra yasaya uygun şekilde yapıldığına dair kanıtları sunmak zorunluluğu getirilmiştir. Başvuru kabul edildikten sonra İmar Müdürü'nün sertifikayı işleme koymasına ve kaydetmesi sertifikanın gelecekteki kullanımı ya da mülk sahipleri arasındaki aktarımlar için gerekli görülmüştür.

Kullanılmamış imar haklarının transferi ile uygulanacak projelerde alan bölgedeki parselin 6 katından fazla büyüklükte bir projenin gerçekteşmesine izin verilmemiştir. Bunun yanında yapının yarısından fazlası konut alanı olmadığı durumlarda 17:1 oranındaki maksimum taban alanı oranı 50 blokdan oluşan bir alanda zorunlu tutulmuştur. şehir merkezinin geri kalanında maksimum yoğunluk 12:1 oranında tutulmuştur.

1984'te Denver'da İHA programlarının yaygınlaşması ile şehir merkezinin batısındaki B-7 bölgesinde tarihi yapıların bulunduğu depolama alanında da bu yöntem uygulanmıştır. B-5 bölgeleme kodundan farklı olarak B-7 bölgelemesi ekstra yoğunluk ve bu yoğunluğun aktarımını içermemektedir. Ancak B-5 bölgelemesine benzer olarak;

- Yenilenen tarihi yapıların olduğu bölge gönderen bölge olarak tasarlanmıştır
- Gönderen bölgede imar planları ile önerilen maksimum yoğunluk ile yapının mevcut taban alanı arasındaki fark aktarılabilecek yoğunluk olarak belirlenmiştir
- Alan bölgelerin gönderen bölge ile aynı imar bölgesi içinde olması zorunlu kılınmıştır.

B-7 bölgesindeki alan bölgelerde yoğunluk ana planda izin verilen maksimum yoğunluğun %25 fazlası ile sınırlandırılmıştır. Ancak B-7 bölgesinde yapının taban alanı oranı 6'yı aşmadığı sürece alan bölgedeki yoğunluk aktarılabilecek taban alanlarından dolayı maksimum kodun % 50'si oranında artabilmektedir.

1980'lerin başlarında yapılan bir araştırmaya göre B-5 bölgesi mevcut tarihi alanlarına göre 2.7 milyon square feet (250 838.208 m²) aktarılabilecek imar hakkına sahipken, potansiyel tarihi alanlarına göre de 13 milyon square feet (1 207 739.52

m²) aktarılabılır imar hakkına sahip olduğu görülmüştür. B-7 bölgesinin mevcut ve potansiyel tarihi yapılarına göre toplamda 16 milyon square feet aktarılabılır alana sahip olduğu tahmin edilmekedir.

Diğer İHA programlarından farklı olarak Denver programı transferleri parsellere bitişik olması konusunda sınırlamamaktadır. Transferler B-5 bölgesi içindeki 40 blok arasında olabileceği gibi B-7 bölgesi içinde de olabilmektedir. Transferlerin esnek olması gönderen ve alan bölgelerdeki arsa sahiplerini daha fazla kullanıma yönlendirmiştir. Tarihi alanların korunmasında İHA programları çoğunlukla 1:1 transfer oranını kullanmaktadırlar. Ancak Denver programı mevcut yapının taban alanının 4 katı kadar bir yapılaşmaya alan bölgede izin vermektedir. Ek olarak İHA kullanımının idari açıdan denetlenmesi yatırımcının fiyatlar, ertelemeler ve kabuller hakkındaki şüphelerini azaltmaktadır.

Denver’da İHA programı ile üç tarihi yapı korunmuştur.

4.2 Avrupa’daki Uygulama Örnekleri

4.2.1 İtalya

1998 yılında Cesena Belediyesi şehir için yeni bir yapısal plan taslağı hazırlamaya karar vermiştir. Taslak kapsamında Belediye yönetimi tarafından oluşturulan temel seçeneklerden uzun vadeli planlama seçeneği kapsamında kamusal hizmetler için arazi edinimi mekanizmasından vazgeçmeye ve maliyeti azaltan, kamu ile özel sektör arasındaki çatışmayı minimize eden “imar hakları” yönetimine odaklanmaya karar verilmiştir.

İlk seçenek dönüşüm altında olan tüm alanlarda bir araç olarak uygulanabilecek imar hakları piyasasının oluşturulmasıdır. Dönüşümün çoktan başladığı alanlar dışında, yerel yönetimler tarafından bu yeni operasyonel aracın kullanımını sağlayacak bir edinim yasası oluşturulmuştur. Yönetim pek çok mülkiyet sahibinin olduğu, ekonomik ve yasal açıdan dönüşümü tasarlanan bu alanlarda programın başarı sağlaması için sürecin şeffaf olmasını amaçlamıştır.

Belediye bu alanların sınıflandırılmasında 3 kriteri temel almıştır: Yürürlükte olan imar planındaki kullanımları, alanların mevcut kullanımları ve Yapısal Plan kapsamında genel tasarım programı ile verilen kullanımı. Bu kriterler temel alınarak Cesena yönetimi dönüşüm alanlarını 5 sınıfa ayırmıştır; çevresel değeri yüksek

alanlar, gelişme alanları, kentsel kullanım için tasarlanmış gelişme alanları, kentsel yenileme alanları ve yüksek yoğunluklu kentsel yenileme alanları.

Bina indekslerinin belirlenmesi için izlenen method belediye yönetiminin kentin gelişimi için ileriki yıllarda Yapısal Plan kapsamında izlediği program temel alınarak belirlenmiştir. Farklı dönüşüm alanlarının özellikleri karşılaştırılmış ve kütle etüdları sonrasında binaların farklı yoğunlukta olmasını doğurmuştur. Yüksek çevresel değeri olan alanda metrekareye 0.03 m² olan oldukça düşük yapı yoğunluğu verilmiştir. Yeni gelişme alanlarında metrekareye 0.08 m² indeks verilmiştir ki bu alanda yapılan metrekareye 0.12 m² bina indeksi öngörülmüştür. Kentsel yenileme alanları iki alt gruba ayrılmıştır bunlardan bir tanesi yüksek yoğunluklu kentsel yenileme alanlarıdır ve bu alanlarda metrekareye 0.6 m² yapı indeksi verilirken diğer kentsel yenileme alanlarında bu metrekareye 0.4 m² olarak belirlenmiştir. (bkz. Çizelge 4.1)

Uygulama mekanizmasının yönetimini sağlamak için her kategorinin bölümlere ayrılması gerekmektedir. Herbir bölüm tasarım perspektifinden homojen bir birimi temsil etmektedir ve mümkün olduğunca az sayıda mülk sahipliğini içermektedir. Bu kapsamda gönderen bölgedeki mal sahipleri imar haklarından vazgeçmekte ve alan bölgelerdeki mal sahipleri tarafından edinilmektedir. Pek çok durumda iki ya da üç mülk sahibinden oluşan basit bir şema söz konusu olmaktadır. Görünmez bir el olarak burada yönetime düşen görev; bağlantı görevi görüp haklarından vazgeçen ve edinen mal sahipleri arasında bilgi alışverişini sağlamak, imar haklarının alım satımı ile dağıtım mekanizmasını sağlamaktır (Micelli,2006).

Çizelge 4.1 : İtalya'daki 9 İmar Hakkı Aktarımı Örneğinin Karşılaştırılması

Belediye	Genel Kullanım	Sınıf Sayısı	Arazi Sınıflaması	Bina İndeksi (m2)
Casalecchio Di Reno	Evet	2	Şehir İçindeki Marjinal Alanlar	0.23
			Kentsel Alanlar	0.115
Reggio Emilia	Evet	3	Terk Edilmiş Alanlar	0.40
			Dönüşüm Alanları	0.25
			Yeşil Alanlar	0.10
Piacenza	Evet	6	3 Ha'dan Küçük Terk Edilmiş Alanlar	0.50
			3 Ha'dan Büyük Terk Edilmiş Alanlar	0.35
			Verimli Alanlar	0.30
			Çoklu Kullanımı Olan Alanlar	0.30
			Askeri Alanlar	0.25
			Açık Alanlar	0.10
Venice	Hayır	1	Çevresel İyileştirme Alanları	1.33
Padua	Hayır	2	Şehir Yenileme Planındaki Terk Edilmiş Alanlar	0.40
			Yapı Yoğunluğunun Yüksek Olduğu Terk Edilmiş Alanlar	0.50
Ravenna	Hayır	1	Yeşil Bantlar	0.10
Turin	Evet	4	Kentsel Yenileme Bölgesi	0.70
			Hizmet İçin Ayrılmış Yenileme Alanları	0.23
			Kent Parkları Ve Nehir Parkları	0.05
			Ulusal Parklar	0.03
Parma	Evet	3	Yapılaşmış Merkez İçindeki Alanlar	0.50
			Yapılaşmış Merkez Dışındaki Alanlar	0.15
			Yapılaşmış Merkezdeki Yasaklı Alanlar	0.25
Cesena	Hayır	5	Çevresel Değeri Yüksek Alanlar	0.03
			Gelişme Alanları	0.08
			Kentsel Kullanım İçin Tasarlanmış Gelişme Alanları	0.12
			Kentsel Yenileme Alanları	0.40
			Yüksek Yoğunluklu Kentsel Yenileme Alanları	0.60

Kaynak: Micelli, 2006

4.2.1.1 Taninges: The Praz De Lys Plateau

Bu uygulamada temel amaç yüksekliği 1600 m ile 2000 m arasında değişen engebeli bir platoda başta kayak olmak üzere kış sporları yapılacak bir alan geliştirmektir. Ancak platoda araç trafiğini sağlamak amacıyla bir yol inşa etmek gerekli görülmüştür. Gelişigüzel bir yapılaşmayı engellemek için yolu inşa etmeden önce imar planı çizilmiş ve imar hakkı aktarımı uygulanmıştır. Bu bağlamda plato imar hakkı aktarım alanlarına bölünmüş, korunması gereken alan olarak ayrılan bölgede 1m²'ye 0.035 m² aktarım hakkı verilmiştir. Alan bölgelerde 0.10 ile 0.30 arasında değişen yapılaşma hakkı tanınmıştır. Alan bölgedeki arsa sahiplerine, gönderen bölgelerdeki arsa sahiplerinden imar hakkı aldıkları takdirde ek gelişme hakkı verilmiştir. Aynı zamanda gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 0.10 yapılaşma hakkı garanti edilmiştir. Bu uygulamada sistem çok iyi çalışmış ve bölgeler arasında transferler gerçekleştirilmiştir. Özel sektörün devreye girmesiyle gönderen bölgede m²'si 1.75 ile 2.80 euro arasında değişen fiyatlar 50 ile 80 euro arasında değişmiştir. Gözden kaçırılmaması gereken sonuçlardan biri toplamda değerin değişmemiş olmasıdır.

4.2.1.2 Lourmarin (Vaucluse)

Lourmain; Vaucluse bölgesinde birinci ve ikinci konutlarla çevrilmiş çekici bir yerleşim alanıdır. Eyalet yönetiminin kararlılığı ile, 1970'lerin sonlarında aktarım bölgelerine tarım alanları dahil edilmiştir. Yapılaşma haklarında "aktarım" uygulamaları, belediye danışmanlığında ve Lourmarin noteri tarafından yürütülmüştür. Yapılaşma hakları piyasaya girmiş ve sistemin iyi şekilde çalışması sağlanmıştır. Alan (gelişecek) bölgelerde öngörülen konut alanlarının %75'inin şu anda kullanıldığı bilinmektedir. Aktarılan imar hakları için yapılaşmanın izin verildiği alanlarda 50 m² taban alanı için, 2,500–3,000 euro değer biçilmektedir. Alan bölgede ha başına 50 m² yapılaşma hakkı verilmiş, yapılaşma alanında imar hakkının m² si için gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 25-30 euro arasında değişen bedeller ödenmiştir. Bu durum, korunmuş tarım alanları ve gelişecek alanlar arasındaki fiyat farkının kapatıldığı anlamına gelmemektedir. Belediye Başkanı yapılaşmaya kapatılan koruma alanlarındaki arazi sahiplerinin düşük yoğunluk sayesinde nefes aldıklarını belirtmektedir. (Renard, 2007)

4.3 Asya'daki Uygulama Örnekleri

Amerika ve Avrupa dışındaki kıtalarda özellikle Amerika ile karşılaştırıldığında İHA ile ilgili uygulamaların ve programların henüz benzer yaygınlıkta ve büyüklükte gerçekleşmemiş olduğu görülmektedir. Asya ülkelerinin mevzuatlarındaki düzenlemeler ve mülkiyet edinme şekillerinin farklılığının yanısıra koruma politikaları ve uyarlama güçlükleri bunun temel sebebi olarak düşünülebilmektedir (Kocalar, 2009)

4.3.1 Hong Kong, Çin

Sheung Wan ve Wanchai gibi tarihi alanlarda bulunan binalar çok eski ve fonksiyonel olarak kullanışsız oldukları için sahiplerine fazla gelir sağlamamaktadır. Özellikle ticari aktiviteler geniş alan kullanımına olanak sağlayan diğer yeni ticari alanlara yönelmiştir. Kamu tarafından tarihi miras niteliği taşıyan bu binaların bakım ve onarımı sağlanmamış ve harap ya da az gelişmiş yapıların sahipleri de yeterince teşvik edilmemiştir.

Bu noktada; Çin'de ve Hong Kong'ta yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan imar hakkı aktarımı kentleşme ile birlikte kültürel mirasın korunması için arsa sahiplerine ve yatırımcılara gerekli teşviği sağlayan iyi bir mekanizma olarak görülmektedir. Temmuz 2007'de Kalkınma(gelişim) Bürosu'nun kurulmasıyla ekonomik gelişme ile koruma arasında bir denge kurulması mümkün kılınmıştır.

Hong Kong'un çok iyi tanımlanmış bir kent planlama yasası, bu yasaya bağlı olmuş iyi bir planlama sistemi, arazi yönetimi ve etkin bir bürokratik çevre İHA uygulamaları için iyi bir zemin oluşturmaktadır.

İHA Çin'de tehdit altındaki tarihi yapıların minimum maliyet ile korunmasını sağlayan etkili bir araç olarak görülmektedir. Aslında 1960–80 arasında bir çeşit İHA uygulaması Çin'de uygulanmıştır. “Letters A-B” olarak bilinen bu uygulama kırsal alanlarda bir arazi toplulaştırma sertifika sistemi ile minimum maliyetle düşük yoğunluklu konut gelişimi için takas imkanı sağlanmıştır. Ancak 1980'lerin başlarında bu uygulamanın duraksamasıyla esnek bir yaklaşım getirilmiş ve “Letters A-B” nin arazi değer sisteminde ve kıymet olarak paraya çevrilmesine izin verilmiştir. 1980'lerin ortalarından sonlarına kadar “Letter A-B” lerin büyük bir kızımlı büyük yatırımcıların eline geçmiş ve bu yatırımcıların yeni şehirselle alanların

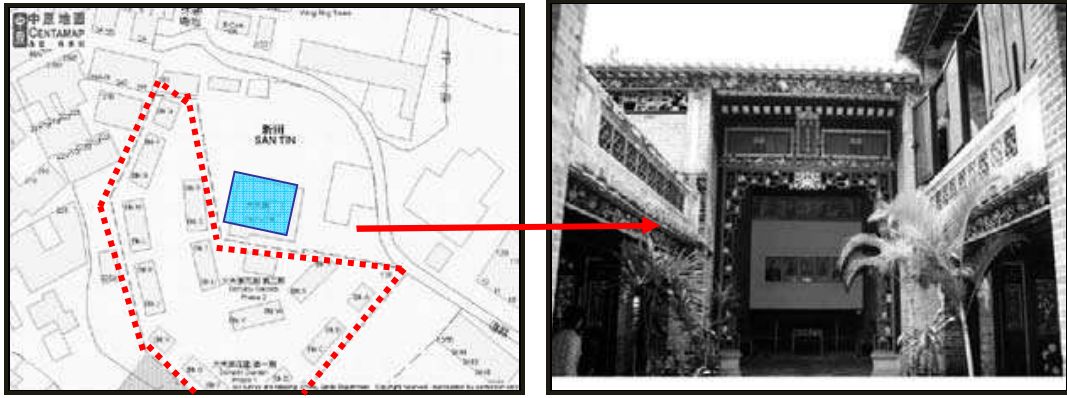
şekillenmesinde etkili olmasına sebep olmuştur. Artan büyük kazançlar gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine ve yatırımcıların kısıtlama olmadan kırsal alanlardaki imar haklarını uzak alanlara taşımalarına sebep olmuştur. Lai(2002) yerli köylüleri gücendirmeden yeni kentsel alanlarda yeni gelişim alanları açmanın hem şehir merkezinde hem de çeperlerdeki alanlarda daha dengeli bir gelişmenin sağlanmasında ve tarihi alanların yenilenmesinde iyi bir yöntem olduğunu söylemektedir. Bu sebeplerden dolayı Letter A-B'nin İHA uygulamasının bir çeşidi olduğu söylenebilmektedir. Ancak Hong Kong'ta tüm bunların yanında İHA'nın uygulanması için ek bazı düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. 1974 yılında Costonis'in belirlediği ek düzenlemeler; aktarım alanlarının tasarlanması, miras vergi sertifikaları, imar halı aktarımının değerlendirilmesi, İHA için olası yasal araçların belirlenmesi, teşvik edici bölgeleme ve ekstra parsel oranıdır.

Hong Kong'da Tamamlanmış İHA Örnekleri;

- Bitişik Parseller için İmar Hakkı Aktarımı

Bu tip İHA parsellerin birbirine bitişik ya da birbirini takip eden bir özellik taşımaları gerekmektedir. Fakat tüm miras niteliği taşıyan parseller gelişime hazır bir şekilde birbirine bitişik olarak bulunmamaktadır. Bu parsellerin birçoğu farklı yaşlardaki binalarla çevrelenmiş ya da farklı mülkiyetlere sahip parseller arasında kalmışlardır. Yatırımcıların plan sunarken koşulların koruma için uygun olmadığı durumlarda korumayı zorunlu bir aşama olarak göz önünde tutma yükümlülükleri bulunmamaktadır. Birbiriyle eşleşen uygun aktarım alanlarını bulmak zor olduğu için sınırlı sayıda bitişik parseller için İHA gerçekleştirilmiştir.

Tai Fu Tai örneği bitişik parsellerde gerçekleştirilmiş İHA örneklerinden biridir. Tai Fu Tai San Tin, Yuen Long'da 1865 yılında Man Chung-luen tarafından inşa edilmiş büyük resmi bir konaktır (bkz. Şekil 4.5). Mülk sahipleri ve hükümetle yapılan uzun görüşmeler sonucunda yapıyı korumak için komşu parselle arasında aktarım yapılmasına ve konut alanı için kullanılmasına izin verilmiştir. Tai Fu Tai 1986 yılında restore edilirken mirasın korunması açısından büyük bir başarı olarak kabul edilmiştir. Bitişikindeki parsel ise şimdi az katlı konut alanı olarak kullanılmaktadır.



Şekil 4.5 : Tai Fu Tai

Konak yapısının korunması için arkasında bulunan noktayla çevrili alana aktarım yapılarak konut alanı olarak kullanımı sağlanmıştır.) Kaynak: harita: www.centanet.com, fotoğraf: Raymond Chan

▪ Bitişik Olmayan Parseller İçin İmar Hakkı Aktarımı

Bitişik parsellerde gerçekleştirilen imar hakkı aktarımı gibi Hong Kong dışında bitişik olmayan parseller arasında da aktarımlar gerçekleştirilmektedir. 1970'lerden beri Amerika Birleşik Devletleri'nde önemli tarihi miras özelliği taşıyan binaların korunmasında ve tarım alanları, yağmur ormanları, çöl, bataklık ve özel bilimsel araştırma için ilginç olan yerlerin korunmasında kullanılan bir yöntemdir (Preutz, 2003). Kanada ve Avustralya'da parselleri birbirine bitişik olmayan mal arsa sahipleri kullanılmayan imar haklarını korunması gereken yapıların korunması ve yenilenmesi için satmaktadırlar. Benzer olarak birbirine bitişik olmayan parseller arasında yapılan aktarımlar gelişmenin gereken yerlerde olmasını sağlamaktadır. Hong Kong'da ise aktarılacak imar hakkı aynı aktarım bölgesinde olmak şartıyla başka bölgelere aktarılabilir. Bu tip aktarımlarda bitişik parsel olma kısıtlaması bulunmamaktadır.

Hong Kong'da diğer bir olasılık tüm aktarımların alan bölgedeki belli bir parsel olmasını sınırlaması karşılığında ek imar hakkının aktarım bölgelerindeki belli bölgelere dağılımına izin verilmesidir. Burada amaç yeni aktarım alanlarının oluşmasını önlemek ve gelişmeyi belli bir yerde olmasını sağlamaktır. Bitişik olmayan alanlar için İHA mevcut yoğunluğu bozmadığı gibi altyapı limitlerini de zorlamamaktadır (Li, 2006).

4.3.2 Hindistan

Hindistan Hükümeti kentsel alanlarda fiziksel gelişmeyi sağlamak amacıyla bir "gelişme planı" kabul etmiştir. Bu planlarla yol, açık alan, okul, hastane vb. gibi

öngörülen nüfus için gerekli sosyal donatı alanlarının temin edilmesi amaçlanmıştır. Hindistan'da kentlerin büyük kısmının mülkiyeti özel mülkiyete aittir. Belediyeler ve kentsel gelişim yetkililerine 1984 Arazi Edinim Kanunu kapsamında finansal karşılığını ödeyerek bu özel mülkiyetteki arazileri ele geçirme yetkisi verilmiştir. Genel olarak yetersiz ve az karşılıkların verilmesi arsa sahiplerinin yeni alanlar araştırmalarına, bedelleri arttırmalarına, kendi mülkiyetlerini kamu mülkiyetine geçtikten sonra halen kullanmalarına ve yasadışı yerleşim alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Bu arazilerin edinimi için gerekli finansal kaynakların yetersiz olması yasal engellerin eklenmesine ve istenilen alanların geliştirilememesine sebep olmaktadır.

Arazi ediniminden sonra da imar hakkını sahibinin elinde tutmak ve ödenmesi gereken karşılıkları daha kabul edilebilir kılmak bu edinimden etkilenenlerin gönülsüzlüğünü ortadan kaldırmak için ortaya konan iki yöntemdir. Gelişmenin uygun olmadığı durumlarda imar hakları arsa sahibinden ayrılıp ve daha çok talep edilen alanlara aktarılmaktadır. Başka bir deyişle imarın yapılması istenen parselle imarın yapıldığı parsel farklıdır.

Hindistan'da İHA uygulaması imar planlarında kontrol amaçlı kullanılan bir araçtır. Mumbai'de kamusal amaçlı arazi ediniminde kullanılan iki seçenekten biri İHA'dır, diğeri ise parasal karşılığının ödenmesidir. İmar hakkı sertifikaları aracılığıyla yetkilerle ilgili detaylar, bedeller ortaya konmuş ve her aşamada denge sağlanmıştır.

Mumbai Belediye Şirketi bünyesinde İHA birimi kurulmuş ve 1991'den beri elde edilen istatistiksel verilere göre İHA uygulamaları sadece 1993 - 1994 yılları arasında yapılmıştır. Haziran 1993 - Temmuz 1994 arasında 30 tane imar hakkı aktarımı sertifikası oluşturulmuş ve 16.32 ha'lık bir alanda gerçekleştirilmiştir. Bunun %7'si yollar için geriye kalanı ise diğer alanlar için kullanılmıştır. İHA uygulanan alanların %74'ü düşük değere sahip olan doğudaki banliyölerde, %7'si gelir seviyesi yüksek kişilerin oturduğu batıdaki alanlarda ve geriye kalan %19'u ise nüfus yoğunluğunun yoğun olduğu Island City'de gerçekleştirilmiştir. 1993-95 yılları arasında gayrimenkul sektörünün parlamasıyla, İHA spekülative amaçları önlemek için kullanılan bir araç olarak görülmüştür.

Vasai-Virar Bölgesi (VVB)

VVB Mumbai Metropolitan Alanın'da bir bölgedir ve Mumbai'nin kuzyinde yer almaktadır. 1980'li yıllar boyunca plansız gelişmenin yaygın olduğu pek çok köyü ve dört belediyeyi kapsamaktadır. Bu bölgede imar planı yapılması için özel bir planlama yetkisi alınmıştır. Kamusal alanların açılması için özel mülkiyette olan bu alanda planlamanın bir parçası olarak İHA tanıtılmıştır. VVB'de minimum parsel büyüklüğü öngörülmüş ve bir kerede aktarılacak imar hakkı sabitlenmiştir. İHA seçeneğini daha çekici kılmak ve uygulanmasını sağlamak için İHA uygulanan alanlara daha fazla yapılaşma hakkı tanınmıştır (Adusumilli,1999).

Çizelge 4.2 : Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA Uygulamalarının Karşılaştırılması

	AMERİKA	AVRUPA	ASYA
TARİHSEL GELİŞİMİ	1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamış böylece uygulama ilk kez Amerika'da ortaya çıkmıştır 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile etkin bir şekilde kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde yüzlerce uygulaması mevcuttur ve yerel yönetimler tarafından uygulanmaya devam etmektedir.	1990'lı yıllardan sonra kullanılmaya başlanan bir yöntemdir. Avrupa'da piyasa bazlı çözümler yerine emir-komuta ve kontrol (merkezi) bazlı düzenlemelerin tercih edilmesi İHA'nın kullanımını geciktirmiştir.	Asya'da ise yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan İHA uygulamasına ilişkin düzenlemeler devam etmektedir.
UYGULAMA ALANLARI	Başta tarım alanları olmak üzere, çevresel koruma alanları, tarihi alanlar, kentsel dönüşüm alanları ve yapısal karakteri korunması gereken alanlar	Verimli tarım toprakları, habitat alanları, çevresel olarak hassas alanlar ve tarihi binalar gibi karakteristik özelliği olan alanlar ve dönüşüm alanları	Kültürel ve tarihi alanların korunmasının yanında kamusal amaçlı arazi ediniminde kullanılan bir araçtır.
SÜRECİ	Yoğun bilgilendirme ve eğitim uygulama sürecinde karşımıza çıkan en önemli aşamalardandır.	Sürecin şeffaf olması ve tarafların bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.	
SONUÇ	Sonuçları açısından baktığımızda ülke genelinde 1960'lı yıllardan beri yoğun bir şekilde uygulanan İHA programı ile başta tarım alanları olmak üzere pek çok çevresel değeri olan alan da koruma altına alınmıştır.		Kullanım amacı açısından baktığımızda korumanın yanında arazi edinimi ve spekülasyon amaçları önlemek amaçlı da kullanıldığı görülmüştür. İHA ilişkin düzenlemeler yeni bir araştırma konusudur.

4.4 Bölüm Sonucu

İHA; ilk ortaya çıktığı ve en yaygın olarak uygulandığı ülke olan ABD’de, (Pruetz, 2003) tarafından yapılan araştırma ile “Birçok yerel yönetimin tarımsal, tarihi ve kültürel değerlerle, çevre koruma gerektiren alanların korunmasında ellerinde tuttıkları planlama ve kamulaştırma yetkilerinin siyasi ve toplumsal baskı ve maddi yetersizlikler sonucu çoğu zaman yeterli olamadığını ...” vurgulamakta ve imar haklarının devri yönteminin “bu nedenlerle birçokları tarafından benimsendiğini, esasen bir uygulama modeli olan bu yöntemin sayesinde korunması toplum yararına olduğu kabul edilen taşınmazların ve değerlerin maliyet unsuru dışlanarak gönüllülük temelinde olanaklı olduğunu” belirtilmektedir. Amerika’da 2003 yılı sonu itibarıyla devam eden 134 uygulama bulunmaktadır ve son 30 yılda yapılan uygulamalar; ekolojik olarak hassas arazilerin ve tarihi alanların korunması, ekonomik gelişmenin desteklenmesi, kentsel gelişimin yönlendirilmesi, yeni iş imkânları ve girişimleri çekerek kent merkezlerinin yenilenmesi amaçlarını taşımaktadır.

Amerika’da uzun süredir kullanılmasına karşın, Avrupa’da koruma ile ilgili zorunlulukların fazla olmasına rağmen imar hakkı aktarımı gibi piyasa bazlı araçların kullanımı konusunda geç kalınmıştır. Avrupa’da piyasa bazlı çözümler yerine emir-komuta ve kontrol bazlı düzenlemeler tercih edilmektedir. Bölgeleme, arazi edinimi, kamulaştırma gibi geleneksel yöntemlerin verimli tarım toprakları, habitat alanları, çevresel olarak hassas alanlar ve tarihi binalar gibi karakteristik özelliği olan alanları korumak için pahalı, yasal açıdan eksik ve koruma amaçlarını tamamlama açısından yetersiz oldukları görülmektedir. Bu bağlamda pek çok araştırmacı tarafından geleneksel koruma tekniklerinin başarısızlıklarının üstesinden gelmek için emir-komuta ve kontrol bazlı düzenlemeler yerine piyasa bazlı bir düzenleme olan imar hakkı aktarımının kullanımı önerilmiştir (Tavares, 2003).

Asya’da ise yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan imar hakkı aktarımı kentleşme ile birlikte daha çok kültürel ve tarihi mirasın korunması için uygulanan bir mekanizma olarak görülmektedir. İHA ile ilgili çalışmalar ve düzenlemeler devam etmektedir (bkz. Çizelge 4.2)

5. İMAR HAKKI AKTARIMI MODELİ VE TÜRKİYE’DE YASAL DURUM

5.1 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevreye İlişkin Tanım ve Sınıflamalar

Bugün Türkiye’de tarihi, kültürel ve doğal çevrenin korunmasına ilişkin pek çok kanun ve yönetmelik bulunmaktadır. Aşağıda bu kanun ve yönetmeliklerde bulunan tanım ve sınıflamalar yer almaktadır.

5.1.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

(Değişik alt bend: 14.07.2004 – 5226 S.K. /1.mad) *1* "Kültür Varlıkları"; tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

"Tabiat Varlıkları"; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan değerlerdir.

"Sit"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

"Koruma"; ve "Korunma"; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

"Korunma Alanı"; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

(Değişik alt bent: 17.06.1987 – 3386/1 md.) "Değerlendirme"; kültür ve tabiat varlıklarının teşhiri, tanzimi, kullanılması ve bilimsel yöntemlerle tanıtılmasıdır.

(Ek alt bend: 14.07.2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Ören Yeri"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

(Ek alt bend: 14.07.2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Koruma Amaçlı İmar Planı"; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

(Ek alt bend: 14.07.2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Çevre Düzenleme Projesi"; ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir.

(Ek alt bend: 14/07/2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Yönetim Alanı"; sit alanları, ören yerleri ve etkileşim sahalarının doğal bütünlüğü içerisinde etkin bir şekilde korunması, yaşatılması, değerlendirilmesi, belli bir vizyon ve tema etrafında

geliştirilmesi, toplumun kültürel ve eğitsel ihtiyaçlarıyla buluşturulması amacıyla, plânlama ve koruma konusunda yetkili merkezî ve yerel idareler ile sivil toplum kuruluşları arasında eşgüdümü sağlamak için oluşturulan ve sınırları ilgili idarelerin görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenen yerlerdir.

(Ek alt bend: 14.07.2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Yönetim Planı"; yönetim alanının korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla, işletme projesini, kazı plânı ve çevre düzenleme projesi veya koruma amaçlı imar plânını dikkate alarak oluşturulan koruma ve gelişim projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen plânlardır.

(Ek alt bend: 14/07/2004 – 5226 S.K. /1.mad) "Bağlantı Noktası"; yönetim alanı sınırlarında yer almamakla birlikte, arkeolojik, coğrafi, kültürel ve tarihi nedenlerle veya aynı vizyon ve tema etrafında yönetim ve gelişiminin sağlanması bakımından bu yer ile irtibatlandırılan kültürel varlıklardır.

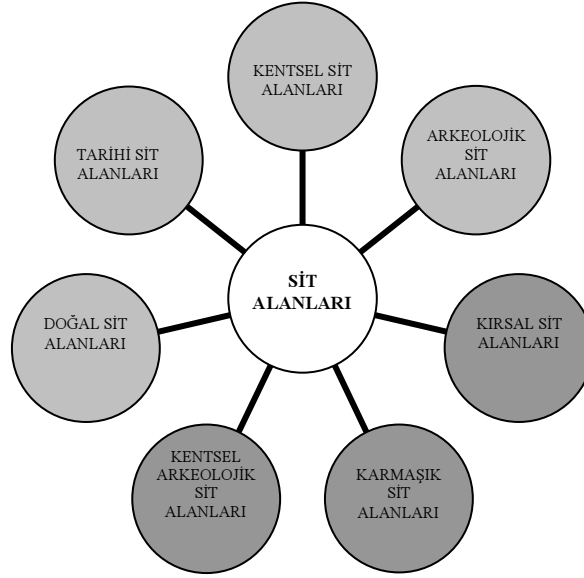
Sit alanı ve özellikle kentsel sit alanı kavramlarının, ürkemizin koruma gündeminde yoğun olarak tartışılması, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) kent ve kasabaların değerlerinin bir bütün olarak ele alınması, değerlendirilmesi, korunması ve geliştirilmesinin gerekliliğini gözeterek almaya başladığı bazı ilke kararları ile başlamıştır. İlk yasal tanım ise 1973 yılında çıkan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu'nda yer almış, halen yürürlükte olan 2863 sayılı Yasa'da (Madde 3, Fıkra 3) sit "Tarih öncesinden günümüze kadar gelen ... ", " ... yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özellikleri"ni taşıyan "kent, kent kalıntısı, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tabiat özellikleri" olarak tanımlanmıştır. Bu tanım analiz edildiğinde, bir alanın sit alanı olabilmesi için herhangi bir zaman kısıtlaması getirilmediği görülmektedir. Buna karşın öngörülen en önemli koşul, oluştukları ve geliştikleri dönemin sosyal, kültürel ve ekonomik ilişkilerinin gerektirdiği yapı ve alanları içermesidir. Bir başka deyişle "o" toplumun yaşam biçimine uygun olarak oluşturulan kentin genel düzenlenmesinden, çeşitli gereksinimleri karşılayacak en basit yapıya kadar her tür öge, sit alanının oluşmasında önemli bir rol oynamaktadır. Bu tanımın ikinci bölümünü sit alanı türleri ile karşıtırsak;

Kent = kentsel sit,

Kent kalıntısı = arkeolojik sit,

Tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler = tarihi sit,

Tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar = doğal sit olarak anlaşılmak durumundadır (bkz. Şekil 5.1).



Şekil 5.1 : Sit Alanları Sınıflaması

Mardan ve Özgönül (2005); 2863 sayılı Yasa'da yer alan bu sit türleri dışında kentsel/arkeolojik sit, karmaşık sit, kırsal sit ve kültürel peyzaj gibi daha yeni tanımların da ulusal ve uluslararası belgelerde yer aldığını belirtmektedir. 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" yukarıdaki tanımlar ek olarak "ören yeri" tanımını getirmiştir. Buna göre ören yeri "Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır."

5.1.2 6831 Sayılı Orman Kanunu

Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

Ancak; sazlıklar; step nebatlarıyla örtülü yerler, her çeşit dikenlikler, parklar;

(Değişik bent: 23/09/1983 - 2896/1 md.) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler;

Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmiyen ağaç ve ağaçcık nevilerinin bulunduğu yerler;

(Değişik bent: 22/05/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi

olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halindeki her nevi ağaç ve ağaçcıklarla örtülü yerler;

(Değişik bent: 22/05/1987 - 3373/1 md.) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaçcıklarla örtülü yerler;

(Değişik bent: 05/11/2003 - 4999 S.K./1. md.) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan ... , fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaçcıklar;

(Değişik bent: 23/09/1983 - 2896/1 md.) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 09/07/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılınmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar;

Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler orman sayılmaz

5.1.3 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu

Milli Park: Bilimsel ve estetik bakımından, milli ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını.

Tabiat Parkları: Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını,

Tabiat Anıtı: Tabiat ve tabiat olaylarının meydana getirdiği özelliklere ve bilimsel değere sahip ve milli park esasları dahilinde korunan tabiat parçalarını,

Tabiatı Koruma Alanı: Bilim ve eğitim bakımından önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz veya kaybolmaya yüz tutmuş ekosistemler, türler ve tabii olayların meydana getirdiği seçkin örnekleri ihtiva eden ve mutlak korunması gerekli olup sadece bilim ve eğitim amaçlarıyla kullanılmak üzere ayrılmış tabiat parçalarını ifade eder.

5.1.4 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu

Bakanlık: Tarım ve Köyişleri Bakanlığını,

Kurul: Toprak Koruma Kurulunu,

Toprak: Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı,

Arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,

Tarım Arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

Mutlak Tarım Arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,

Özel Ürün Arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

Dikili Tarım Arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

Marjinal Tarım Arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,

Yeter Büyüklükte Tarımsal Arazi Parseli: Makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimum yapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğünü,

Yeter Gelirli Tarımsal İşletme: Bir tarım işletmesinde üretim faktörlerinin rasyonel kullanımına olanak vererek işletmenin gelişmesini temin eden, ailenin ekonomik ve sosyal gelişimini temin edecek gelir ile tarımsal yapının muhafazası ve tarımın sürekliliğini sağlayan en küçük işletme büyüklüğünü,

Tarım Dışı Alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri,

Sulu Tarım Arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

Arazi Yetenek Sınıflaması: Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan plânlamalara yönelik arazi sınıflamasını,

Arazi Kullanım Planlaması: Her ölçekte plânlamaya temel oluşturmak üzere, toprağın ve diğer çevresel kaynakların bozulmasını önlemek için ekolojik, toplumsal ve ekonomik şartlar gözetilerek sürdürülebilirlik ilkesine uygun, farklı arazi kullanım şekillerini oluşturmaya yönelik toprak ve su potansiyelinin belirlenip, sistematik olarak değerlendirilmesini ve birbirleri ile olan ilişkilerini ortaya koyan rasyonel arazi kullanım plânlarını,

Tarımsal Amaçlı Arazi Kullanım Plan ve Projeleri: Tarım alanlarında yörenin ekolojik, ekonomik ve toplumsal özellikleri dikkate alınarak toprakların sürekli üretkenliğini sağlayacak tarım tekniklerini, toprak, su, bitki ve insan ilişkileri ile toprak korumaya yönelik diğer fiziksel, kimyasal, kültürel ve bitkisel düzenlemeleri kapsayan rasyonel tarımsal arazi kullanım plân ve projelerini,

Toprak Koruma Projeleri: Toprağın doğal veya insan faaliyetleri sonucu yok olmasını, bozulmasını veya zarar görmesini önlemek ve sürekli üretken kalmasını sağlamak için yapılan fiziksel, kültürel ve bitkisel tedbirleri kapsayan projeleri,

Arazi Toplulaştırması: Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini, köy ve arazi gelişim hizmetlerinin sağlanmasını,

Toplulaştırma Proje Sahası: Toplulaştırma projesinin uygulanacağı sınırlar içinde kalan alanı,

Arazi Bozulması: Arazinin doğal veya yapay etkiler sonucu özelliklerinin değişikliğe uğraması ile ekonomik ve ekolojik işlevlerinin azalması veya yok olmasını,

Toprak Veri Tabanı: Arazi ve toprak kaynaklarının nitelikleri ile birlikte belirlenerek kayıt altına alındığı veri tabanını,

Tahsis: Bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, vasfı ve hâlihazır kullanım şekline bakılmaksızın toplulaştırma kapsamında değerlendirilebilecek yerlerin, Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığa tahsis edilmesini,

Özel Arazi Toplulaştırması: Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırmasını ifade eder.

5.1.5 16.03.05 Gün ve 25766 Sayılı Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik

Bakanlık: Tarım ve Köyişleri Bakanlığını,

İl Müdürlüğü: Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İl müdürlüklerini,

Çiftçi: Bitkisel, hayvansal ve su ürünleri üretimi yaparak geçimini temin eden gerçek veya tüzel kişileri,

Tarım Arazileri: Toprak, topoğrafya ve diğer ekolojik özellikleri bitkisel, hayvansal ve su ürünleri üretimi için uygun olan ve halihazır bu amaçla kullanılan veya ekonomik olarak imar, ıslah ve ihya edilerek bitkisel, hayvansal ve su ürünleri üretimi için uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

Tarım Arazileri Sınıfı: Doğal özellikleri ve yapılan tarım şekline göre; nitelikleri Bakanlıkça belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, marjinal tarım arazilerini,

Arazi Kullanma Şekilleri: Arazinin halihazır kuru tarım, sulu tarım, mera, orman, yerleşim yeri, terk ve benzeri kullanım şekillerini,

Mutlak Tarım Arazileri: Bitkisel üretimde, toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan, ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeniyle tarımda kalması gereken, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli arazileri,

Dikili Tarım Arazileri: Arazi özelliklerine bağlı kalmaksızın, sayıları, tür ve cinsine göre Bakanlıkça belirlenecek asgari sayıda meyve, asma, fındık, fıstık, gül, çay ve benzeri ağaç, ağaççık ve çalı formunda yöre ekolojisine uygun çok yıllık bitkilerin dikili olduğu tarım arazilerini,

Özel Ürün Arazileri: Mutlak tarım arazileri ve dikili tarım arazileri dışında toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş her tür bitkisel üretim yapılamayan sadece özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri

yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabilirdiği, ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeni ile tarımda kalması gereken arazileri,

Marjinal Tarım Arazileri: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı, yerel önemi olan ve kullanım kararlarının yerel ihtiyaçlara göre belirlendiği arazileri,

Örtü Altı Tarım Arazileri: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileri,

Sulu Tarım Arazileri: Devlet yatırımları ile sulamaya açılmış veya sulama projesi kapsamında olan arazileri,

Kuru Tarım Arazileri: Halen Devlet yatırımları ile sulanmayan veya sulama projesi kapsamında olmayan, bitki su ihtiyacının sadece doğal yağışlarla karşılanabildiği arazileri,

Tarımsal Amaçlı Yapılar: Tarımsal üretim için ihtiyaç duyulan yapılar ile tarımsal ürünlerin üretildikten sonra ilk işleme ve değerlendirmesini yapmak amacıyla işletme içerisinde inşa edilen, işletme sahibine ait yapıları,

Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar: Tarımsal ürünlerin üretiminden sonra işlenerek fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesisleri,

Arsa: Yerleşim alanları içinde veya dışında ilgili kuruluşlardan uygun görüş alınarak konut, sanayi, turizm ve benzeri amaçlarla yerleşim için imar planı yapılmış veya bu amaçla kullanılan, planı bulunmayan kasaba, belde ve köy yoğun yerleşim alanları içinde kalan arazileri,

Yerleşim Alanı: Konut, konaklama, turizm, sanayi, askeri ve benzeri amaçlar için kullanılmak üzere planlanarak yapılaşmış veya eskiden beri bu amaçla kullanılan planı bulunmayan kasaba, belde ve köy yerleşik alanları ile arsa niteliği kazanmış arazileri ifade eder.

5.1.6 25.02.98 Gün ve 4342 Sayılı Mera Kanunu

Mera Vasıf ve Kapasitesi: Meraların verimliliklerine göre sınıflandırılmasını,

Bakanlık: Tarım ve Köyişleri Bakanlığını,

Çayır: Taban suyunun yüksek bulunduğu veya sulanabilen yerlerde biçilmeye elverişli, yem üretilen ve genellikle kuru ot üretimi için kullanılan yeri,

Mera: Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri,

Yaylak: Çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanları otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri,

Kışlak: Hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri,

Otlatma Hakkı: Bir veya birden fazla köy veya belediyeye tahsis edilmiş olan mera, yaylak ve kışlaklarda, çiftçilerin her birinin müşterek otatabileceği büyükbaş hayvan birimi sayısını,

Otlatma Kapasitesi: Belli bir alanda ve eşit zaman aralıkları ile uzun yıllar bitki örtüsüne, toprak, su ve diğer tabii kaynaklara zarar vermeden otlatılabilecek büyükbaş hayvan birimi miktarını,

Tahsis: Çayır, mera, yaylak ve kışlakların kullanımlarının verimlilik ve sosyal adalet ilkelerine uygun şekilde düzenlenerek, münferiden ya da müştereken yararlanılmak üzere bir veya birkaç köy ya da belediyeye bırakılmasını,

Tahdit: Çayır, mera, yaylak ve kışlak arazisi olduğuna karar verilen yerlerin sınırlarının usulüne uygun olarak ülke nirengi sistemine dayalı 1/5000 ölçekli haritalar üzerinde belirtilmesini ve bu sınırların arazi üzerinde kalıcı işaretlerle işaretlenmesini,

Tespit: Bir yerin mera, yaylak ve kışlak arazisi olup olmadığının resmi evrakla ve bilirkişi ifadeleri ile belgelendirilmesini,

Komisyon: Mera komisyonunu,

Teknik Ekip: Komisyona bağlı olarak görev yapacak ekipleri,

Otlak: Mera ile aynı niteliklere sahip yeri,

Büyükbaş Hayvan Birimi: Hayvan sayısının, bir büyükbaş hayvan birimi olan 500 kg canlı ağırlığa çevrilerek ifade edilen şeklini ifade eder.

5.1.7 3621 Sayılı Kıyı Kanunu

Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınıırım,

Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

Sahil Şeridi: (Değişik :1/07/1992 tarih ve 3830 sayılı kanun) Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı,

Dar Kıyı: Kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışmasını

Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı: Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulan ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıları ifade eder.

5.1.8 16.07.09 Gün ve 14 Sayılı İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği

İSKİ Görüşü: Yetkili kurumlar tarafından verilecek izin, ruhsat, imar planları, madencilik, döküm faaliyetleri, tarım, hayvancılık, kaynak ve yeraltı suları ile ilgili olarak, içmesuyu havzalarında yapılacak faaliyetler için bu yönetmelik doğrultusunda idare tarafından verilen görüşdür.

İçmesuyu havzaları (Havza): İçme ve kullanma sularının temin edildiği ve edileceği yüzeysel ve yeraltı suyu kaynaklarının tabii su toplama alanıdır. Ekli listede listelenen içmesuyu havzaları ve dereler koruma altına alınmıştır.

İçme ve Kullanma suyu Temin Edilen ve Edilecek Olan Yüzeysel ve Yeraltı Su Kaynakları: İçme ve kullanma suyu temin edilmek üzere kullanılan veya kullanılması hedeflenen her türlü suni veya tabii göller ile bunları besleyen sular ve yeraltı su kaynaklarıdır.

Alıcı Ortam: Atıksuların verildiği kanalizasyon şebekesi, deniz, göl, dere, akarsu ve arazidir.

Arıtma: Suların kullanım neticesi kaybettikleri fiziksel, kimyasal ve bakteriyolojik özelliklerinin bir kısmını veya tamamını tekrar kazandırabilmek ve/veya boşaldıkları alıcı ortamın tabii, fiziksel, kimyasal, bakteriyolojik ve ekolojik özelliklerini değiştirmeyecek hale getirilebilmelerini temin için uygulanacak her türlü fiziksel, kimyasal ve biyolojik arıtma işlemlerini veya atıksuların alıcı ortama verilmeden önce kirletici özelliklerin müsaade edilebilen alıcı ortam parametre değerlerine indirgeme işlemidir.

Atık: Her türlü üretim ve tüketim faaliyetleri sonunda fiziksel, kimyasal ve bakteriyolojik özellikleri ile karışıkları alıcı ortamların doğal bileşim ve özelliklerinin değişmesine yol açarak dolaylı veya doğrudan zararlara neden olan ve ortamın kullanım potansiyelini etkileyen katı, sıvı veya gaz halindeki maddeler ile atık enerjidir.

Atıksu: Evsel, sanayi, zirai ve diğer kullanımlar neticesi kirlenmiş veya özellikleri değişmiş suları ifade eder.

Atıksu Kaynakları: Faaliyet ve üretimleri nedeniyle atıksuların oluşumuna yolaçan konutlar, ticari binalar, endüstri kuruluşları, maden ocakları, cevher yıkama ve zenginleştirme tesisleri, kentsel bölgeler, tarımsal alanlar, sanayi bölgeleri, tamirhaneler, atölyeler, hastaneler ve benzeri kurum, kuruluş, işletme ve alanlardır.

Sanayi Atıksuyu: Sanayilerin, imalathanelerin, küçük ticari işletmelerin ve sanayi sitelerinin her türlü üretim işlemlerinden kaynaklanan sulardır.

Evsel Atıksu: Meskenlerden ve okul, otel, günübirlik tesisler gibi insanların günlük faaliyetlerindeki ihtiyaç ve kullanımları neticesi meydana gelen atıksulardır.

Dere Mutlak Koruma Alanı: Yeraltı ve yerüstü bir su kaynağına dayalı olarak yılın her ayında veya arazinin jeolojik ve topografik yapısı ile iklim şartlarına bağlı olarak yılın muayyen aylarında önemli miktarda su taşıyan ve tabii yatağı olan ve isimleri Liste-1’de belirtilen akarsulara “dere” denir. Bu derelerin her iki yanında yer alan ve genişliği Liste-1’de verilen karasal alan dere mutlak koruma alanıdır.

Mutlak Koruma Alanı: İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.

Kısa Mesafeli Koruma Alanı: Mutlak koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Orta Mesafeli Koruma Alanı: Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1000 m. genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde orta mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Uzun Mesafeli Koruma Alanı: Orta mesafeli koruma alanının üst sınırından başlamak üzere su toplama havzasının nihayetine kadar uzanan bütün kara alanıdır.

Ön Arıtma: Atıksuların kanalizasyon şebekesine boşaltılmasından veya herhangi bir vasıta ile münferit, ortak ve kamuya ait atıksu arıtma tesisine taşınmasından önce, önem ve kirlilik yüklerine göre arıtılmaları gayesiyle İSKİ tarafından kurulması istenecek her türlü arıtma tesisleridir.

Su Kirliliği: İnsan faaliyetleri neticesinde su kaynakları fiziksel, kimyasal, bakteriyolojik, radyolojik ve ekolojik özelliklerinin, kullanım maksatlarını olumsuz yönde etkileyecek şekilde değiştirilmesidir.

Tehlikeli ve Zararlı Atık: Solunum, sindirim veya deri absorpsiyonu ile akut toksisite ve uzun sürede kronik toksisite, kanserojen etki yapan, biyolojik arıtmaya karşı direnç gösteren -yeraltı ve yüzeysel suları kirletmemeleri için “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği” ve “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” uyarınca- özel muamele ve bertaraf işlemleri gerektiren maddeleri ifade eder.

Entegre Tesis: Aynı üretim sahasında iki veya daha fazla tesislerin bir arada meydana getirdiği tesisler topluluğunun bütünü olup, üretimden çıkan yan ürünlerin de işlenerek nihai üretim yapıldığı komple üretim tesisidir veya bir üretim dahilinde grubu meydana getiren komplike sanayi tesisleridir.

Kaynak Suları: Tabii olarak yeryüzüne ulaşan yeraltı sularıdır.

Yeraltı Suları: 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanunda tarifi yapılmış sulardır.

K.A.K.S. (İnşaat Alanı Katsayısı): Yapı inşaat alanının (katlar alanının) parsel alanına oranıdır.

5.1.9 08.11.04 Gün ve 25637 Sayılı Yaban Hayatı Koruma ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları İle İlgili Yönetmelik

Av Hayvanı: Kanun kapsamında avlanan, korunan ve Bakanlıkça belirlenen listede yer alan hayvanları,

Yaban Hayvanı: Sadece suda yaşayan memeliler dışında kalan ve Bakanlıkça belirlenen bütün memelileri, kuşları ve sürüngenleri,

Endemik Tür: Sadece bir bölgede bulunan, diğer bölgelerde bulunmayan türleri,

Hedef Tür: Yaban hayatı koruma ve yaban hayatı geliştirme sahalarında sahanın ayrılmasına gerekçe olan türü veya türleri,

Avlak: Av ve yaban hayvanlarının doğal olarak yaşadıkları veya sonradan salındıkları sahaları,

Özel Avlak: Bir bütün teşkil eden özel mülkiyetteki tapulu arazilerden, Bakanlığın avlaklar için tespit ettiği ve tanımladığı şartlara uygun olan avlakları,

Devlet Avlağı: Devlet ormanları, toprak muhafaza ve ağaçlandırma sahaları ve benzeri yerlerle Devlet tarım işletmeleri, baraj gölleri ve emniyet sahalarında, ilgili kuruluşun muvafakatı alınarak Bakanlıkça avlak olarak ayrılan yerleri,

Genel Avlak: Özel ve devlet avlakları dışında kalan bütün av sahaları ile göl, lagün, bataklık ve sazlık gibi sahaları,

Örnek Avlak: Devlet avlakları ve genel avlaklar içinde Bakanlıkça belirlenecek esaslara göre ayrılan ve işletilen veya işletirilen avlakları,

Avlanma Planı: Envanteri yapılan, sınırları belli bir avlak alanında, avlanmasına izin verilen av hayvanlarının tür, yaş itibarıyla kaç adet ve hangi usul ve kurallara uyularak ne kadar süre içerisinde avlanacağını düzenleyen ve yaşama ortamının geliştirilerek sürdürülmesi için gerekli önlemleri öngören ve Genel Müdürlükçe onaylanmış planı,

Yaban Hayatı Koruma Sahası: Yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahaları,

Yaban Hayatı Geliştirme Sahası: Av ve yaban hayvanlarının ve yaban hayatının korunduğu, geliştirildiği, av hayvanlarının yerleştirildiği, yaşama ortamını iyileştirici

tedbirlerin alındığı ve gerektiğinde özel avlanma plânı çerçevesinde avlanmanın yapılabildiği sahaları,

Saha Bekçisi: Yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları ile avlaklarda koruma görevi verilen memur ve işçi statüsünde çalışan personeli ifade eder.

5.1.10 Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği

Sulak Alan: Sözleşmenin amacı bakımından, doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, acı, tatlı veya tuzlu, denizlerin gel-git hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbalıkları,

Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alan: Sözleşmenin Taraflar Toplantısında kabul edilen “Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alan Kriterleri”nden en az birine sahip alanları,

Ramsar Alanı; Sözleşmenin 2 nci maddesi gereğince “Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Listesi”ne dahil edilen sulak alanları,

Yapay Sulak Alan: İçme, kullanma ve sulama suyu temini ile elektrik üretimi amacıyla yapılan baraj ve gölet gibi su yapılarını,

Komisyon: Yönetmeliğin 26 ncı maddesi ile teşkil edilen Ulusal Sulak Alan Komisyonunu,

Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Mutlak Koruma Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Ekolojik Etkilenme Bölgesi ve Tampon Bölgenin kapsadığı alanı,

Mutlak Koruma Bölgesi: Sulak Alan Bölgesi içinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı alanlar ile nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgelerini,

Sulak Alan Bölgesi: Açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar gibi habitatların oluşturduğu bölgeyi,

Ekolojik Etkilenme Bölgesi: Sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgeyi,

Tampon Bölge: Varsa Ekolojik Etkilenme Bölgesinden yoksa Sulak Alan Bölgesinden itibaren 5 (beş) km'den az olmamak ve su toplama havza sınırını geçmemek kaydıyla, alanın coğrafi durumu, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre sulak alan ekosistemini korumak için ayrılan bölgeyi,

Ekolojik Karakter: Bir sulak alanın fiziksel, kimyasal ve biyolojik bileşenlerinin yapısı ile bunların karşılıklı ilişkilerinden doğan özelliklerini,

Akılcı Kullanım: Sulak alanların ekolojik karakteri korunarak gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da karşılayabilecek tarzda kullanılmasını,

Sulak Alan Yönetim Planı: Sulak alanların akılcı kullanımını sağlamak üzere koruma, kullanım, araştırma, izleme ve denetim gibi etkinliklerin ve tedbirlerin tümünü bütüncül bir yaklaşımla tanımlayan planları,

Yabancı Tür: Bir sulak alan ekosisteminde doğal olarak bulunmayan tür ve/veya o türün üremesini sağlayan biyolojik materyalleri,

Turba: Oksijensiz ve suya doygun ortamlarda çökerek birikmiş ve kısmen ayrılmış organik ve inorganik materyallerden oluşan karışımı,

Proses Artığı Çamur: Evsel ve endüstriyel atık su arıtma işlemleri sonucu tesislerden atık veya artık çamur olarak bırakılan malzemeyi ifade eder.

Tüm bu ulusal yasal düzenlemelerin dışında tarihi, kültürel ve doğal çevrenin korunmasına ilişkin uluslararası ölçekte Türkiye açısından bağlayıcı ya da tavsiye niteliğinde olan temel düzenlemeler de bulunmaktadır (bkz. Çizelge 5.1). Bu düzenlemeler kronolojik olarak aşağıda sıralanmış olup “gri” ile gösterilen uluslararası nitelikteki belgeler TBMM tarafından bir yasayla benimsendikleri için yasa düzeyinde etkilidirler ve Anayasa’ya aykırılıkları iddia edilmemektedir.

Çizelge 5.1 : Uluslararası Ölçekte Türkiye Açısından Bağlayıcı Ya Da Tavsiye Niteliğinde Olan Temel Düzenlemeler

KÜLTÜREL				DOĞAL			
ADI	YERİ	YIL	AÇIKLAMA	ADI	YERİ	YIL	AÇIKLAMA
Avrupa Kültür Konvansiyonu	Strazburg	1954	1957 yılında onaylanmıştır.	Akdeniz'in Kirlenmeye Karşı Korunmasına Ait Sözleşme (Barselona Sözleşmesi)	Barselona	1975	1976 yılında onaylanmıştır.
Silahlı Çatışma Halinde Kültürel Değerlerin Korunması Sözleşmesi	Lahey	1954	1954 (10.04.1965 tarihli yasa ile kabul edilmiştir	Dünya Kültür ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi	Paris	1972	14.02.1983 gün ve 2658 sayılı yasa ile kabul edilmiştir.
Dünya Kültür ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi	Paris	1972	14.02.1983 gün ve 2658 sayılı yasa ile kabul edilmiştir.	Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamlarını Koruma Sözleşmesi (Bern Sözleşmesi)	Bern	1979	1984 yılında onaylanmıştır.
Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi	Granada	1985	22 Temmuz 1989 gün ve 3534 sayılı yasa ile kabul edilmiştir.	Akdeniz'de Özel Koruma Alanlarına İlişkin Protokol (Barselona Sözleşmesi)	Barselona	1982	Bakanlar Kurulu'nun 7 Ekim 1988 gün ve 88/13151 sayılı kararıyla kabul edilmiştir.
Areolojik Mirasın Korunması Avrupa Sözleşmesi	Malta	1992	Mayıs 2000 tarihinde taraf olunmuştur.	Uluslararası Önele Sahip Sulak Alanlar Hakkındaki Sözleşme (Ramsar Sözleşmesi)	Ramsar	1971	1994 yılında onaylanmıştır.
				Karadeniz'in Kirlenmeye Karşı Korunması Sözleşmesi	Bükreş	1992	1994 yılında onaylanmıştır.

Kaynak:Mardan ve Özgönül, 2005: Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara

5.2 Tarihi, Kültürel ve Doğal Çevre Koruma Uygulamalarında Kullanılan Yasal Araçlarının Türkiye’deki Kullanım Biçimleri

5.2.1 Bölgeleme (Zoning)

Her ne kadar planlama kavramı bölgelemeden daha geniş kapsamlı bir içeriği olsa da bölgeleme uygulamaları Türkiye’de nazım imar planları ile gerçekleştirilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nda “Nazım İmar Planı; onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.” şeklinde tanımlanmıştır. 1983 yılında çıkan 2863 sayılı yasa ile “koruma imar planı” olarak anılan bir kavram ve 2004 yılında kabul edilen 5226 sayılı yasa ile “çevre düzenleme projesi” olarak anılan bir diğer kavram planlama pratiğine girmiştir. Koruma Amaçlı İmar Planları’nın genel amacı “kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunma” olarak belirlenmiştir.

Planlama genellikle dört evrede gerçekleşen bir yapıya sahiptir. Bunlar;

- Araştırma: Planlanacak konunun mevcut durumu nedir?
- Amaç belirlenmesi: Planlama ile ulaşmak istenen noktalar nelerdir?
- Planın hazırlanması: Planın amaçlarına nasıl ulaşabiliriz?
- Uygulama: planı gerçekleştirmek için ne gibi araç ve kaynaklar kullanılmalıdır?

Planlamanın evrelerini bu şekilde bir ayrıma tabi tutunca, ilk üç evre Büyükşehir alan planlaması açısından “nazım plan” veya “kapsamlı plan(comprehensive plan)” olarak kabul edilebilmektedir. Buna karşılık son evre, planın uygulanması evresi olduğu için Büyükşehir alan planını gerçekleştirecek araçların belirlenmesi gerekir.

İşte bu araçların başlıcaları; bölgeleme (zoning), parselleme düzenlemeleri (subdivision regulations) ve ana gelişme programları (capital improvement programme)dır.

Bölgeleme(zoning); belirli bir bölgedeki binaların yapılış ve kullanılış amaçlarının, boş arazilerin değerlendirilmesi gibi konuların denetlenmesi yollarının başında gelir. Günümüzde bölgeleme, arazinin en elverişli şekilde kullanılmasını ve nazım planda öngörülen önlemlerin yerine getirilmesini sağlamak ödevini yüklenmiştir.

Bölgeleme yapılacak alan; genellikle konut bölgesi, ticari bölge ve sanayi bölgesi olmak üzere kısımlara ayrılır. Bu bölgelerin kendi içerisinde daha alt bölümlere ayrılması da mümkündür. Bölgeleme ve planlama kavramlarının zaman zaman birbirlerinin yerine kullanıldıkları görülmektedir. Ancak bu iki kavram farklı anlamlar taşımaktadır. Planlama kavramı bölgeleme kavramından daha geniş ve kapsamlı bir anlam taşımaktadır. Bölgeleme planının uygulama araçlarından biridir.

Bölgeleme faaliyetlerinden istenilen faydanın sağlanabilmesi için her şeyden önce toplumun gelecekteki ihtiyaçları göz önünde tutulmalıdır. Bölgeleme, belirli bir alanın, arazi ya da binaların kullanılış ve gelişmelerindeki amaçlara göre kısımlara ayrılması olarak kabul edilince, özel mülkiyet hakkının bir sınırlandırılması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sınırlandırma, arazinin kullanılacağı amaç ve yapılacak planın özellikleriyle yakından ilgilidir. İşbir ve Açma (2005)'ya göre "Bölgeleme sınırlandırılmaları" diyebileceğimiz bu kısıtlamaların ilgili oldukları alanlar şöyle sıralanabilmektedir;

- Binanın yüksekliği, kat adedi, büyüklüğü ve eklentileri
- Binanın ve eklentilerinin yapılacağı arazi parçasının en fazla miktarı
- Bahçe, arsa ve diğer alanların miktarı
- Cadde ve diğer binalarda arada bırakılacak mesafenin miktarı
- Yapılan binanın kullanılış ve amacı dolayısıyla belirli alanlarda yapılması

5.2.2 Kamulaştırma

İmar planında gösterilen yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kisilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce

bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir (Tüdes, 1992).

Kamulaştırmanın temel yasal dayanağı 1982 anayasasının 46. maddesidir. Türk ve Ünal (2003); Anayasa'nın 46. maddesine göre kamulaştırma, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerekli olduğu hallerde karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırılması ve bunlar üzerinde irtifak hakkı kurulmasını ifade ettiğini belirtmektedir.

1982 Anayasasına göre kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenecektir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödeme şeklinin kanunla gösterileceği belirtilmiştir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği hallerde taksitlendirme süresinin beş yılı aşamayacağı açıklanmıştır. Taksitlendirmede peşin ödenmeyen kısım devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır. Taşınmaz, irtifak hakkı ve kaynakların kamulaştırmaya konu olabilmesi için bunların özel mülkiyette ve tapuda kayıtlı olması gerekir. Taşınmaz malların bir bölümü özel tüzel kişilerin veya kamu kurumlarının iken bir bölümü doğası gereği (sular ve dağlar) veya tahsis yoluyla (yollar, paklar, meydanlar, meralar, yaylaklar, kışlaklar vb.) herkesin yararlanmasına ve kullanılmasına sunulmuştur ve bu alanlar kamulaştırmaya konu olamazlar. Ayrıca tapuda kayıtlı malik hanesi boş, iyeliği çatışmalı ve davada hazinenin taraf olduğu taşınmaz mallar da kamulaştırılmaz. Kamulaştırma, belediyelerin mali kaynaklarının yetersizliği, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve mülk sahipleri tarafından açılan davalar nedeniyle etkin bir araç olarak kullanılamamaktadır.

Kamulaştırma işlemini yönlendiren bir diğer yasal kaynak ise 1983 tarihinde kabul edilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunla ilgili yönetmeliktir. Bu kanuna göre, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerin yapacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini

düzenlemektedir. Son olarak ise 2001 yılında kabul edilen 4650 sayılı kanun ile bu kanunda değişiklikler yapılmıştır.

Çizelge 5.2 : Kamulaştırma Aracının Yurtdışı ve Türkiye Karşılaştırılması

	KAMULAŞTIRMA	
	YURTDIŞINDA	TÜRKİYE’DE
YETKİ	Resmi ve yarı resmi kuruluşlar, sermayesinin yarısından fazlası devlete veya belediyeye ait anonim şirketler, yapı kooperatifleri kamulaştırma yapmakla yetkilidir.	Kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumları yapmaktadır.
AMAÇ	Konut inşa etmek veya ettirmek için imar planında mesken ve fonksiyonlara toprak temin etmek, spekülasyona engel olmak üzere plana göre inşaat yaptırmak, sağlıksız alanları ıslah etmek	Kamu hizmetleri
KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN ÖDENMESİ	Kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenebildiği gibi hisse, intifa veya irtifak hakları verilerek de karşılanabilmektedir.	Özel durumlar haricinde nakit olarak ödenmektedir. Çeşitli durumlarda trampa yapma hakkı da bulunmaktadır
KAMULAŞTIRMA BEDELİNİ BELİRLEYEN KURUM	Hakem komiteleri, kamulaştırmayı yapan kurum, bilirkişiler yardımıyla hukuk mahkemeleri belirlemektedir	Kamulaştırma bedelini öncelikle idare içinde kurulan kıymet komisyonları, anlaşma olmaması halinde bilirkişiler yardımıyla mahkemeler belirlemektedir
KAMULAŞTIRMA BEDELİ	Kamulaştırma kararının alındığı tarihteki ticari değer esas alınmaktadır. Bazı ülkelerde kamulaştırma bedeline belirli bir oranda tazminat ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırmadan artan parçanın değeri yükselirse bu değer kamulaştırma bedelinden düşülmektedir	Kamulaştırma bedeli olarak taşınmazın kamulaştırma tarihindeki değeri dikkate alınmaktadır

Kaynak: Akyol ve Yomralıoğlu, 1992; Akçemse, 2006

Kamulaştırma ile ilgili diğer yasal dayanaklar ise, 3194 sayılı imar kanununun 10, 13, 17. maddeleridir. Bu maddeler belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren hazırladıkları imar programları ve bu program sınırları içinde kalan kamu tesis alanları, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar ile ilgili düzenlemeler getirmektedir. 17. Madde de; “ belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaaata elverişli

olmayan parçaları, bitişigindeki arsa veya bina sahibine bedel takriri suretiyle değıştirmek ve komşu taşınmaz sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, suyulandırılıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder..” denmiştir.

24.04. 2001 Tarihinde 4650 sayılı kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda önemli değışiklikler yapılmıştır. Bu değışiklikler ile sürecin işleyişini önemli ölçüde değıştirmiştir. Süreçteki en önemli değışiklik, kamulaştırma işleminde öncelikle satın alma usulünün getirilmesi olmuştur. Diğere önemli değışiklik ise, idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaması ve kamulaştırma bedelinin bankada bloke edilmesinin sağlanmasıdır.

5.2.3 Ön Alım Hakkı

Bir taşınmaz malın üçüncü bir kişiye satılması halinde hak sahibine, tek yanlı irade beyanı ile o eşyanın alıcısı olabilme yetkisi veren bir nisbi haktır.

Sözleşmeden Doğan Ön Alım Hakkı:

Bir taşınmaz malın maliki ile yapılan sözleşme uyarınca, şufa hakkı tanınması halinde, söz konusu taşınmaz bir üçüncü kişiye satılırsa, önalım hakkı sahibi, bu hakkını kullanarak taşınmazı aynı şartlarla satın alma yetkisini elde eder. Sözleşmeden doğan şufa hakkı, satım işleminin yapılmasına ve tapuda devrin gerçekleştirilmesi anına kadar sadece malike karşı ileri sürülebilir. Ancak tapuya şerh verilmesi halinde bu hakkın etkisi kuvvetlendirilmiş olur ve taşınmazı devralan herkese karşı ileri sürülebilme özelliğine sahiptir.

Kanundan Doğan Ön Alım Hakkı:

Bir taşınmaz mal üzerinde birden fazla kişinin müşterek mülkiyet hakkını haiz olması durumunda, paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde tasarruf etme yetkisine sahiptir. Bu durumda her bir paydaşın diğelerine karşı önalım hakkı mevcuttur.

5.2.4 Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Arazi ve arsa düzenlemesi, 1864 yılında Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 Ebniye Kanunu ve 1925 tarihli 642 sayılı kanun ile yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesinde ve şekillenmesinde bir uygulama aracı olarak kullanılmıştır. Türk ve Ünal (2003); 1351 Sayılı kanuna 1930 tarihli 1663 sayılı kanun ile eklenen

maddeler ile arazi ve arsa düzenlemesinin çerçevesi genişletilmiş ve ilk kez yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesi dışında da kullanılmaya başlandığını belirtmiştir.

İmar planı yapıp kesinlik kazanan yerlerde, plan uygulama araçlarından en önemlisi arazi ve arsa düzenlemesi denilen hamur kuralı uygulamasıdır. Arazi ve arsa düzenleme, bir kent ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır (3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde). Arazi ve arsa düzenleme şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. Arazi ve arsa düzenlemede temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Yomralıoğlu, 1992).

2290 Sayılı Kanun, arazi ve arsa düzenleme yetkisini Ankara Belediyesi dışındaki belediyelere tanınması ile, diğer bütün belediyelerde de kullanabilecek bir yöntem olmuştur. 6785 Sayılı İmar Kanunu ile arazi ve arsa düzenlemesi bir yöntem olarak önerilmiş ve kamu hizmetleri için ayrılan yerler için arsa başına eksik dağıtma payı %25 olarak belirlenmiştir. Ancak %25 eksiği ile dağıtım, karşılık ödenmeksizin yapılan dolaylı bir kamulaştırma olduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında karar verilerek iptal edilmiştir. 1605 Sayılı kanun ile değişik 6785 sayılı kanunda “Düzenleme Ortaklık Payı” kavramı getirilmiş ve düzenleme ortaklık paylarının düzenlenen yerlerdeki gereksinimine ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamu alanlarının oluşumu için kullanılması hükmü getirilmiştir. 6785 Sayılı İmar Kanunu ile “İmar parselasyon planı” kavramı da getirilmiştir. Halen yürürlükte olan, 3194 sayılı İmar Kanunu ile düzenleme ortaklık payı oranı %35’ e yükseltilmiştir.

Çizelge 5.3 : Arazi ve Arsa Düzenlemesi'nin Yurtdışı ve Türkiye Karşılaştırılması

	ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ	
	YURTDIŞINDA	TÜRKİYE'DE
TARİHSEL	İlk uygulamanın tarımsal kesimde yapıldığı ve yapılan bu uygulamaların tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacını taşıdığı bilinmektedir. Kırsal alanda 16. yüzyıldan beri yapılagelmekte olan arazi düzenlemelerini şekillendiren yasal dayanaklar, 18. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel alanlarda uygulamanın ise, 19. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başladığı görülmektedir	19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren günümüze kadar yasal kaynaklarda ve uygulamada temel olarak kullanılan üç yöntemden biri olduğu görülmektedir. Kentsel alanlarda bir imar planı uygulama yöntemi olarak yoğun bir biçimde kullanılmadığı bilinmektedir.
YETKİ	AAD tekli ya da çoklu yapıya göre düzenlenebilmektedir. Çoklu yapıda, AAD süreci yerel, ülkesel ya da yarı devlet kuruluşları tarafından yapılabileceği gibi arazi sahipleri ya da oluşturdukları birlikler tarafından da gerçekleştirilebilmektedir (Japonya, Güney Kore). Tekli yapıda ise, AAD yalnızca devlet tarafından (yerel, ülkesel ya da yarı devlet kuruluşları) kamu gücüne dayalı olarak uygulanmakta (Almanya, Türkiye) ya da arazi sahipleri (Fransa) tarafından uygulanmaktadır.	2290 Sayılı Kanun, arazi ve arsa düzenleme yetkisini Ankara Belediyesi dışındaki belediyelere tanınması ile diğer bütün belediyelerde de kullanabilecek bir yöntem olmuştur.
AMAÇ	Kentsel alanlarda hem yeni alanların gelişimi hem de yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu Tarımsal arazi ya da yarı-kentsel arazinin kentsel arsaya dönüşümü	İlk olarak yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesinde ve şekillenmesinde bir uygulama aracı olarak kullanılmıştır. 1605 Sayılı kanun ile değişik 6785 sayılı kanunda "Düzenleme Ortaklık Payı" kavramı getirilmiş ve düzenleme ortaklık paylarının düzenlenene yerlerdeki gereksinimine ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamu alanlarının oluşumu amaçlanmıştır. Şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadaströ parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümü
SONUÇ	AAD, kentsel alanlarda servisli kentsel arsa arzının yetersizliği, arazi piyasasında düşük ve orta gelirli grupların barınma ihtiyacının sağlanamaması, kent kenar alanlarına doğru yoğun baskı ve hem varolan hem de yeni gelişen konut alanlarındaki altyapı ve servis alanlarının eksikliği gibi ortak sorunlar için önemli bir alternatif çözüm olarak görülmektedir.	18. Madde uygulaması imar planı kararlarının hayata geçmesinde önemli bir araç olarak kullanılmaktadır.

Kaynak: (Türk, 2009)'dan faydalanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye’de İmar Yasasının 18. maddesine ve Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesine göre imar planı yapılan yerlerde düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, cami, karakol yerleri için kullanılmak üzere, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan % 40'a kadar, bedelsiz olarak, düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir.

03.05.1985 Tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinin 2. fıkrasındaki “otuz beşini” ibaresi belediyelerin düzenleme alanlarında yapacakları kamusal hizmet alanlarının tesisinde yetersiz kalması nedeniyle 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla “kırkını” olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da dahil edilmiştir.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi aracı yurtdışındaki ve Türkiye’deki uygulamalar göz önünde bulundurularak ve yapılan akademik çalışmalardan faydalanılarak tarihsel açıdan, yetki, süreç ve uygulamanın sonuçları açısından karşılaştırılmıştır (bkz. Çizelge 5.3).

5.2.5 Gönüllü Düzenleme

Türkiye’de arazi düzenlemenin verimliliğini etkileyen en önemli faktör ayrıntılı yerel planların uygulanma aşamasında karşımıza çıkan diğer methodlardır. Bu methodlardan biri de “gönüllü düzenlemeler”dir. Uygulamada, herhangi bir arazi düzenleme olmadan kadastral parsellerin yerel planlara uyumlu hale getirilmesidir. Burada amaç kamusal kullanım alanları için kadastral bir parseli kentsel bir parselde dönüştürmektir. Bu uygulamanın gerçekleşmesi arsa sahibinin isteği ve onayı ile mümkündür. Gönüllü düzenleme ile bu alanlar yol, park, otopark, çocuk oyun alanı, yeşil alan, dini tesis alanı, karakol ve okul alanı gibi kamusal hizmet alanlarına ayrılmaktadır. Bu alanlara ilişkin parsellerde hastaneler, anaokulları, belediye hizmet alanları ve bunun gibi diğer kamu tesisleri için ilgili parseller ayrı ayrı şekillenirken geri kalan parseller ayrıntılı yerel plan ve yönetmeliklere uygun bir şekilde kentsel araziler olarak belirlenir. Bazı durumlarda bölünen parsellerde ayrıntılı yerel plan ve yönetmeliklere göre yapılaşma uygun olmayabilir. Ya da kadastral parselin tamamı kamusal hizmet alanı olarak ayrılmışsa bu parselin kamulaştırılması ya da arazi düzenlemesinin yapılmasını beklemek gerekmektedir. Türkiye’de planlar kentsel alanlarda uygulandığında, gönüllü düzenleme yönteminin arazi düzenlemeye göre

daha çok tercih edilen yöntem olduğu görülmüştür. Belediyeler ile yapılan görüşmelerden alınan bilgi, mühendis ve şehir plancılarının yaptığı araştırmalar da bu bulguyu desteklemektedir. Gönüllü düzenleme methodunun tercih edilmesine sebep olan sebepler hızlı sonuç, işlemin gerçekleşmesinin arsa sahiplerinin taleplerine bağlı olması ve belediyelere daha az gelir sağlamasına rağmen daha ucuz olmasıdır (Türk, 2005).

5.2.6 İrtifak Hakları

Türk Medeni Kanunu'nun 779. maddesine göre irtifak hakkı; "Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar" şeklinde tanımlanmıştır.

Malın malikine mülkiyete ait bazı yetkileri kullanmama veya bu yetkiyi sınırlı aynı hak sahibinin kullanmasına müsaade etme zorunluluğu yükleyen haklardır. Hak sahibinin maldan yararlanması aktif şekilde olursa olumlu, (geçit hakkı) malikin yetkilerini kullanmasını engelleme şeklinde olursa olumsuz (manzara kapatmama irtifakı) irtifak hakları söz konusu olmaktadır.

Sağladıkları yetkilere göre irtifak hakları çeşitli isimler almaktadırlar. İntifa hakkı bir malı kullanma ve yararlanma hakkıdır. Mülkiyete çok yakın yetki sağlar. Buna karşılık intifa hakkı başkasına ait olduğu sürece böyle bir malın mülkiyet sahibi de önemli yetkilerden mahrum kalmaktadır. İntifa ile yükümlü mülkiyete çıplak(kuru) mülkiyet denmektedir.

Bir evde veya bir kısmında oturma yetkisi veren irtifak hakkına sükna hakkı, .hak sahibine bir gayrimenkulda inşaat yapma hakkı veya mevcut bir yapıyı koruma yetkisi veren hakka inşaat hakkı veya üst hakkı, bir gayrimenkulde kaynaktan yararlanma yetkisi verene ise kaynak hakkı denmektedir. Bunlar Medeni Kanun'da ayrı ayrı belirtilmektedir. Bir gayrimenkulden geçme yetkisi veren hakka ise geçit hakkı denmektedir. Bu tip haklar ise Medeni Kanun'da diğer irtifaklar olarak belirtilmiştir. İrtifak haklarından intifa ve sükna hakkı ancak belli bir şahıs üstüne kurulabilmekte, devredilemediği gibi ve miras yolu ile başkasına geçememektedir. Bu vasıflardan dolayı bunlara şahsi irtifaklar (şahısla kaim) denmektedir. İnşaat, kaynak ve diğer irtifaklar belirli bir şahsa tesis edilebileceği gibi gayrimenkul lehine

de tesis edilebilmektedir. Şahsa olursa “şahsi irtifak” gayrimenkul lehine tesis edilirse “arzi irtifak”(ayni irtifak) söz konusu olmaktadır.

5.2.7 Trampa/Takas

Trampa, bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Trampada değiştirilecek malların değerlerinin birbirine eşit olması gerekmemektedir. Değerler arasında eşitlik olmadığı takdirde, aradaki fark bir miktar para ödenerek denklik sağlanabilmektedir. Tapu Sicil Müdürlüğü’nün trampada değerleri eşitlemek konusunda bir müdahale yetkisi bulunmamaktadır. Değerlerin eşit olmadığından bahisle akdi yapmaktan kaçınması da mümkün değildir. Değer eşitliği için ödenecek bir bedel işlem sırasında peşin ödenmeyecekse, ileride ödenecekse bunun için kanuni ipotek tesis edilebilmektedir. Farklı il ve ilçelerde bulunan taşınmaz malların trampa yapılması mümkündür ve trampa istemi taşınmazların bulunduğu il veya ilçelerden herhangi birinde yapılabilmektedir. İstemin yapıldığı tapu sicil müdürlüğünce, diğer ilçe tapu sicil müdürlüğünden kayıt örneği ve yetki istenerek işlem sonuçlandırılmakta ve kendisinden yetki istenen müdürlüğe işlemin hukuki dayanağını teşkil eden belgelerin ve resmi senedin tasdikli birer örneği bir yazı ekinde gönderilmektedir. Bu yazıyı alan müdürlük tarafından yazı yevmiyeye alınarak gerekli tescil işlemi yapılmaktadır.

5.3 İmar Hakkı Kavramının Koruma Mevzuatına Girişi: 5226 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik

Türkiye’de ilk kez 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişikliklerle hukuk sistemi “Yapılanma Haklarının Devri” kavramı ile tanışmıştır.

Bahsi geçen değişikliklerle “yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarmaya belediye veya valilikler yetkili kılınmıştır.

5226 sayılı kanun meclise sevk edilirken yapılmak istenen değişikliklerin genel gerekçesinde;

Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulunun 09.02.2000 tarih ve 2000/4 sayılı raporuna atıfla;

- Koruma kurullarının karar almada gecikmelerini önleyici, başka bir deyişle çalışmalarını olması gereken düzeyde yapmalarını sağlayıcı yasal düzenlemelerin yapılması,
- Özel mülk sahibi olan vatandaşların, kurul kararlarını uzun süre beklemesini engelleyici tedbirlerin ivedilikle alınması,
- Kurul çalışmalarının yoğunluğunu arttıran veya kararların alınmasını gerektiren bürokratik işlemlerin azaltılması,
- Kurul müdürlüklerinin bölge müdürlüğü haline getirilmesi için yasal düzenlemelerin sağlanması,

hususlarının tespit edildiği ve bu kapsamda dünyadaki eğilimler de dikkate alınarak 2863 sayılı kanunun gözden geçirilmesi gereğinin ortaya çıktığı, bundan dolayı ilgili yasada yapılacak değişiklikleri düzenleyen bir paket ortaya konulduğu ifade edildikten sonra, 2863 sayılı yasada geliştirilen yeni yaklaşımla “Kamu yararı adına mülkiyet hakkını kısıtladığımız ve yapının koruma sorumluluğunu tümüyle vatandaşa bırakıldığı sistem değiştirilerek kamu yararı – özel mülkiyet dengesini gözeten, makul, uygulanabilir ve çağdaş bir sistem kurulmaktadır.”

Bu kapsamda kesin inşaat yasağı getirilen alanlar dışında müktesep haklar ile zilyetlik uygulamaları yeniden düzenlenmekte, sadece belediyelerin değil tüm kamu kurum ve kuruluşlarına da tescilli yapıların korunması amacıyla kamulaştırma yetkisi verilmektedir. Ayrıca, belediye ve valiliklere imar haklarının kısıtlandığı alanlardaki maliklerin imar haklarını imar planlarıyla aktarım alanı olarak tespit edilmiş yapılaşmaya açık alanlara aktarma, kendi mülkiyetlerindeki gayrimenkullerle değiştirme yetkisi verilmektedir” denilerek getirilen imar haklarının aktarımı kavramı açıklanmaktadır.

Bir diğer önemli husus da, kanunun madde gerekçesini düzenleyen açıklamalardır ki burada da “Takas uygulaması ile birebir arazi değişimi söz konusu olmakta, bu ise özellikle kentlerdeki uygulamalarda her zaman beklenen sonucu vermemektedir. Bu

nedenle koruma planlarıyla veya taşınmaz tescil kararlarıyla kamu yararı için yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz maliklerine, kısıtlanan haklarının tamamen veya kısmen imar planlarıyla önceden yapılanma, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı kapasitesi belirlenmiş aktarım alanlarına taşınabilmesi olanağı getirilerek, kamu yararı ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlanmakta, ayrıca bu alanların ihya edilmesi teşvik edilmektedir.

Aktarımdan hedeflenen sadece mülkiyet hakkını değil, yapılanma hakkını da dikkate alarak hak transferinin sağlanması olup, arsa takası odaklı olmayan bu yaklaşımla yapılanma ve mülkiyet hakları kısmen kısıtlanan taşınmaz maliklerine kısıtlanan hak kadar bir payı menkul kıymet olarak vermek suretiyle yapılanmaya açık ve imar planında bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılma imkânı getirilmektedir. Kesin yapılanma yasağı getirilen taşınmazlarda ise bu haktan tamamen yararlanılması söz konusu olacağından mülkiyet hakkı ilgili idareye devredilmektedir. Ancak, yapılanma hakları kısmen kısıtlananlar bakımından mevcut yerlerindeki mülkiyet hakları korunmakta, ancak sınırlanan hakkın karşılığı olan bir değer başka bir alana aktarılması sağlanmaktadır.

“Tescilli taşınmaz kültür varlıkları maliklerinin bu haktan yararlanmaları için yapılarını ihya etme şartı getirilerek, bunların korunması sağlanmaktadır” denilerek uygulamaya ilişkin ipuçları verilmektedir. Bütün bu açıklamaların ışığında kanunun getirdiği düzenlemenin ne olduğu ve nasıl bir model uygulaması öngördüğüne ilişkin ayrıntılı değerlendirme yapılmıştır.

▪ Yasal Düzenleme

Yukarıda bahsedilen 5226 sayılı kanunun 8. maddesi ile 2863 sayılı kanunun 17. maddesi tümüyle değiştirilmiş ve eklenen (c) fıkrası ile taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda yapılanma haklarının devri konusunda aşağıdaki düzenleme yapılmıştır;

“Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar planı Madde 17. c) Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan

yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir. Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz. Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar planlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar planında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankası'na yapılır. Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez. Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder. Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir. Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir. Yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.”

Görüldüğü gibi kanun, yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar

planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir diyerek herhangi bir tanımlama getirmeden Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu uyarınca yine kanunda öngörülen şekilde kapsama alınan özel mülkiyetteki taşınmazlar için, trampa veya kamulaştırma dışında, bunların kapsama alınması esnasında veya sonrasında kısıtlanan imar haklarının belirlenen esaslar çerçevesinde başka taşınmazlara aktarımını öngörmüştür. Bu işlemin yapılmasında belediye veya valilikler taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla yetkili olacaklardır.

- Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme

Kanun açıkça, yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma hakları diyerek, bu alanları tespit ve uygulama yetkisine sahip koruma kurulları ile koruma yüksek kurulunun yetkisi kapsamında usulüne uygun olarak tespit, ilan ve tescil edilen yapılarla, bunların koruma alanları ile koruma imar planı uygulama alanlarında kalan özel mülkiyetteki taşınmazların bu madde hükmünden yararlanabileceğini belirtmiştir. Sözde çok kolay gözüken bu kapsam tespiti kanunun geneline bakıldığında ise uzun bir süreç sonucu ortaya çıkan ve bir dizi kararı takip eden bir tespit olmaktadır. Kabul etmek gerekir ki daha önce öngörülen kapsamda tespiti yapılmış yapı ve arazi sahipleri de getirilen bu uygulamadan yararlanma hakkına sahiptirler. Bu şekilde uygulama alanı tespitinden sonra, etkilenen mülk sahiplerine yönelik belediye veya valiliklerce hazırlanacak plan uygulamaları ile yapı yasaklı veya sınırlı yapılaşma izni verilen alanlardaki mülkiyet sahiplerinin haklarının belirlenmesi ve bunların değer tespiti yapılarak menkulleştirilmesi (sertifika verilmesi) ilgili idarelerce yapılacaktır. Yapılanma hakkı sertifikaya dönüştürülen mülkiyet sahipleri bu sertifikaları eğer var ise kendilerine ait yoksa üçüncü kişilere ait aktarım alanlarındaki parsellerde kullanabileceklerdir. Kanun bu işlemleri yapmak üzere Amerika Birleşik Devletlerinde ki uygulama örneklerinde olduğu gibi bir banka kanalı ile yürütme yapılmasını uygun görmüş ve varlığı ile imar planları yapımında ehil İller Bankasını bu işle görevlendirmiştir. Yapılanma

hakkı tümüyle yasaklı alanlarda ise, yapılanma hakkının transferi dolayısı ile mülkiyetin ilgili idareye geçmesi sonucunu doğuracak bir düzenleme ile uygulama örneklerinden farklı bir yapı getirilmiş ve bir daha bu taşınmazların satışa konu edilmesi yasaklanmıştır. Görüldüğü gibi uygulama ile kısıtlanmış alanlardaki mülkiyet sahiplerine şekli ve miktarı ilgili idarelerce belirlenecek bir telafi imkânı yaratılmış, bu yönüyle de bu çalışmada ortaya konulan modele benzer bir uygulama benimsenmiş ve hukuk sistemimize dahil edilmiştir.

5.4 Bölüm Sonucu

Türkiye’de gerek 1924, gerekse 1961 ve 1982 Anayasalarında mülkiyetin kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilmesi kabul edilerek “ortak yarar” söz konusu olduğunda özel mülkiyetin kamusal amaçlarla kullanılmak üzere değeri ödenerek kamu malı haline getirilebileceği öngörülmüştür. Anayasal bu yetkilendirmeden yararlanarak çeşitli yasalarla toplum adına yetki kullanan otoritelere özel mülkiyetin kullanımının kısıtlanması veya tümüyle kamuya döndürülmesi yönünde çok çeşitli araçlarla düzenleme yapma ve uygulama yetkisi verilmiştir. Bunlardan en bilinenleri imar kanunu, kamulaştırma kanunu, orman kanunu, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu v.b. yasalardır (Yamak, 2006).

Bu bölümde korumaya ilişkin önemli yasal araçlar olarak karşımıza çıkan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Orman Kanunu, Mera Kanunu, Kıyı Kanunu, Milli Parklar Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Yaban Hayatı Koruma Ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları İle İlgili Yönetmeliklere ilişkin tanımlamalar yapılmıştır. İstanbul’daki kritik öneme sahip alanların birçoğunda bu kanun ve yönetmeliklerden birkaçı geçerli olmaktadır.

Koruma araçlarının Türkiye’deki kullanım biçimleri anlatılmış; kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenlemesi en yaygın kullanılan araçlar olarak karşımıza çıkmıştır. Ancak kamulaştırma; iyelik haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan ve aslında en son başvurulması gereken bir araç olması ve mal sahibine ödenen bedelin kamu yönetimlerini ağır ödence yükü altına sokması gibi sebeplerden dolayı koruma amaçlı kamulaştırmanın istense bile gerçekleştirilmesi zor bir strateji

olduğu görülmektedir. AAD ise belirlenen bedellere itiraz edilmesi, arazi sahiplerine AAD sonucunda orijinal parsel alanından daha farklı yerden yer verilmesi, dağıtımın subjektif temellere dayanması, dağıtım sonrasında parselin hisseli hale gelmesi gibi sebeplerden dolayı etkin bir şekilde kullanılmamaktadır.

Bu bağlamda yeni koruma araçlarına duyulan ihtiyaç sonucunda; 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda değişiklik yapan kanunun 8. maddesi ile 17. maddede yapılan değişiklikle “Yapılanma Haklarının Devri” kavramı hukuk sistemimize girmiştir.

Düzenleme her ne kadar yurtdışındaki örneklerle benzerlikler içerse de, özellikle sertifikaların değerlendirilmesi konusunda serbest piyasa koşullarından ayrılması ile modelin ana prensipleri ile çelişmektedir. Anlaşıldığı kadarı ile düzenleme yapılırken belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işleminde yetkili olacaklardır. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olmayacak yani bir pazardan söz edilmeyecektir. Aynı zamanda yapı sahiplerine, hakkın sertifikaya bağlanmasından sonra yapının bakım ve restorasyonu yükümlülüğü getirilmesi de mülkiyet sahibinin elde ettiği gelirin zorunlu olarak buraya harcanması sonucunu doğuracak ve bu da modelin özü itibarıyla telafi sağlaması ilkesini göz ardı edecektir. Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce bu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel değildir. Medeni Kanun’da satış dışında taşınmazın kullanım ve yararlanmasını düzenleyen birçok hüküm mevcut olup, bu taşınmazların el değiştirmesinden sonra ilgili idarelerce farklı amaçlarda kullanım imkanı devam ettirilmiştir. Madde metni “bunlar getirilen koruma amaçlı kullanım dışında başka amaçlarla kullanılamaz ve devredilemez” deseydi bu kaygı ortadan kaldırılabilirdi. Aktarım alanı olarak tespit edilecek alanlarla ilgili herhangi bir kriter olmaması, bunların çıkarılacak uygulama yönetmeliğine bırakıldığını düşündürse de, modelin uygulamasında yer seçimine ilişkin ortaya konulan kriterler dikkate alındığında, en azından korunmaya muhtaç olmayacak bir alan seçimi zorunluluğu karşısında bilimsel biçimde tespitini yapacak kişilerin planlama sürecinde yer alması sağlanmalıdır. Aksi takdirde bir yeri korurken korunması gereken başka bir bölgenin zarar görmesi mümkündür.

Uygulamada en önemli sorun, daha önce kapsama alınmış taşınmazların yapılanma haklarını belirleyecek herhangi bir plan kararı yok ise, bu taşınmazların kısıtlama

veya yasaklamadan dolayı mevcut hak kayıplarının nasıl tespit edileceğidir. İlgili idarelerin ve koruma kurullarının bu hükmün uygulanabilmesi için, alana özgü plan yapmaları ve plan kararıyla aktarım alanı tespitine ihtiyaçları olacaktır (Yamak, 2006).

6. TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL ÇEVRE KORUMA ALANLARINDA İMAR HAKKI AKTARIMI MODELİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ

6.1 Türkiye’de 1923–2009 Dönemi Planlama Politika ve Uygulamalarının İstanbul’a Etkileri

Türkiye’de planlama ve koruma kavramlarının ve yasal durumun yıllara göre değişimi dönemsel olarak incelenmiş ve 4 başlık altında değerlendirilmiştir.

1923-60 dönemi I. Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı’ndan dolayı savaş sonrası kentlere yönelik canlandırma projelerinin ağırlıkta olduğu ve Türkiye’nin modernizmini simgeleyen Ankara kaynaklı planlama ve koruma politikalarının uygulandığı bir dönemdir. Henri Prost ve H. Jansen’in yapmış olduğu nazım plan çalışmaları dönem içindeki önemli planlama hareketleri olarak görülmektedir. Taşınmaz eski eserlerin korunmasına yönelik GEEAYK’nun kurulması önemli yasal gelişmelerden biridir.

İstanbul’da 1950 sonrası başlayan sosyal hareketlilik ve göç yoğun imar hareketlerine sebep olmuştur. 1950-1960 yılları arasında Adnan Menderes döneminde birçok büyük yol açılmış ve varolanlar genişletilmiştir.. Bu yollar açılırken binlerce bina yıkılmış ve bu imar faaliyetlerinden birçok tarihi eser de zarar görmüştür.

1960-80 dönemi genel özellikleri açısından Türkiye-ABD ilişkilerinin güçlendiği, liberal-ekonomik politikaların uygulanmak istendiği ve tarımda modernizasyon ile ulaşım ilişkilerinin güçlenmesi gibi sebeplerden dolayı kırdan kente göçün yaşandığı bir dönemdir. Göçe bağlı olarak kentlerde konut talebinin artması ve gecekondulaşmanın artması planlamada fiziki planlama ve geniş kapsamlı planlama politikalarını ortaya çıkarmıştır. 1960’lardaki bütüncül planlama yaklaşımlarının yerini 1970’li yılların sonlarına doğru parçacıl planlama yaklaşımları almıştır.

1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, çevre yollarıyla birlikte yeni yerleşim alanlarının oluşmasına sebep olmuştur.

1980'den itibaren liberal-ekonomik politikalar, küreselleşme ve globalleşme kavramları gündeme gelmiştir. 1980-2000 dönemi incelendiğinde 1980 yılının koruma koruma konusunda kırılma noktası olduğu, sanayinin desantrilizasyonu sonucu oluşan çöküntü alanlarını yeniden canlandırma gündeme geldiği için kentsel koruma, kentsel sağlıklaştırma, kentsel yenileme ve kentsel canlandırma kavramlarının ortaya çıktığı görülmektedir. Kentsel rantın artmasıyla kente olan baskı artmış ve tarihi çevrelerin korunması zorlaşmıştır. Yasal açıdan incelendiğinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Boğaziçi Yasası, Turizimi Teşvik Yasası ve İmar Kanunu'nun önemli düzenlemeler getirdiği görülmektedir.

1980'li yıllardan sonra İstanbul'da ikinci bir imar faaliyeti başlatılmış; Haliç çevresinin sanayi kuruluşlarında temizlenmesi, 1988 yılında Boğaz üzerindeki ikinci köprü olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması, Tarlabası Bulvarı, Boğaz'da Avrupa yakasındaki kazıklı yolun yapılması, Kadıköy-Bostancı arasındaki kıyının doldurularak yol yapılması, hızlı tramvay, Taksim-Levent arasındaki metro projesi bu faaliyetlerinin önemlileri arasına yer almaktadır. Yine bu yıllar arasında İstanbul'a göç artarak devam etmiş ve gecekondü alanları çoğalmıştır.

2000 ve sonrasında ise Dünya'da ve Türkiye'de küreselleşme olgusu ön plana çıkmış, koruma-kullanma dengesi, korumada sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir kentler kavramları önem kazanmıştır. 2004 sonrası yapılan yasal düzenlemelere baktığımızda; (bkz. Çizelge 5.4)

“5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” da yapılan değişiklik ile koruma amaçlı imar planı “bu kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında,...sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, ...da içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır” denmektedir. Böylelikle yeni düzenleme içinde şehir yenileme alanları yer almıştır. Yine 5226 sayılı Kanunun 6. maddesi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'unun tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullandırılmasını

öngörmektedir. Bu gelişme sonucu Toplu Konut İdaresi restorasyon şirketi satın almış ve çalışmalara başlamıştır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa'nın 7-e bendine ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları"nın tanımlandığı 73. maddesine göre büyükşehir belediyesine kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulabilmektedir. 5126 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulu Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda yer alan ek madde 1/i'ye göre "...köy mimarisinin geliştirilmesine, ...tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak Toplu Konut İdaresi'nin yetkileri arasındadır (Özden, 2006).

2000'li yıllardan sonra İstanbul'daki imar hareketlerine ve değişimlere baktığımız zaman nüfus artışının devam ettiğini, artan nüfusa bağlı olarak konut ihtiyacının arttığını ve özellikle gayrimenkul sektörünün hızla gelişmesine bağlı olarak kentin farklı yerlerinde hem üst gelir grubuna hitap eden korunaklı site dediğimiz alanların hem de düşük gelir grubuna hitap eden sosyal konut alanlarının hızla arttığını söylemek mümkündür. Yapılan yasal düzenlemeler ile tarihi alanlarda oluşan çöküntü bölgelerinde pek çok yenileme ve dönüşüm projesi yürütülmekte ancak bu alanlarda yaşayan nüfusun sosyal yapısı göz ardı edildiği gerekçesiyle pek çok eleştiriye sebep olmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki öncü şirketlerin dışında TOKİ ve KİPTAŞ gibi kamu kuruluşları da bu noktada öncelikli aktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Tarihi bölgelerde yenileme ve dönüşüm projeleri yapan bu kurumların koruma sorumluluklarını ne derece gerçekleştirdiği tartışma konusudur.

Çizelge 5.4 : 1923-2000 Sonrası Planlama- Koruma Kavramı ve Yasal Durum

	1923-1960 DÖNEMİ	1960-1980 DÖNEMİ	1980-2000 DÖNEMİ	2000 VE SONRASI
DÖNEMİN GENEL ÖZELLİKLERİ	I. Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı'nın sebep olduğu nüfus ve ekonomik güç kaybının etkilerinin görülmesi Savaş sonrası yıkılmış, ekonomisi çökmüş, nüfusu azalmış kentlere yönelik canlandırma projelerinin dönemi etkilemesi ve sanayileşme sürecini başlatması 1950'li yıllara kadar devam eden süreçte Cumhuriyet Türkiye'sinin modernizmini simgeleyen Ankara kaynaklı planlama ve koruma politikalarının yer alması	Türkiye-ABD ilişkilerinin güçlenmesi Liberal-ekonomik politikaların uygulanmak istenmesi Tanımda modernizasyon Ulaşım ilişkilerinin güçlenmesi, buna bağlı oluşan kırdan kente göç ve kentlerde ortaya çıkan konut talebi ve gecekondulaşma	Dışa açık ve ihracata yönelik üretim ve teknoloji kullanımının yaygınlaşması Dünya ile ekonomik-kültürel ilişkilerin yoğunlaşması gibi yeni ekonomik ve siyasal politikalar Ulus devlet anlayışının yerini dünyada yaşanan kentlerin alması Kentsel rantın yükselmesi, kente olan baskı artması ve tarihi çevreleri korumanın zorlaşması	Dünya'da ve Türkiye'de küreselleşme olgusunun ön plana çıkması Sınır kavramının giderek geçerliliğini yitirdiği bu ortamda ekonomik, toplumsal ve siyasal bütünleşme hareketinin sadece devletleri değil kentler ve bölgeler arasındaki ilişkileri de etkilemesi Teknoloji ve hızlılık kavramlarının kent mekanına da yansımalarının, kentlerin birbirleriyle rekabet halinde olmalarına sebep olması Kentlerin sahip oldukları tarihi çevrelerin turistik bir ürün olarak pazarlamaları
PLANLAMA VE KORUMA UYGULAMALARI	Dönemin merkezi idaresinin kent planlarında takip edilmesini öngörmesiyle, "mevcut şehir bölgesini mümkün olduğu kadar bütün karakteri ile muhafaza etmek, yalnız yolların modern araçların ihtiyaçlarını karşılamak üzere düzeltilmesini sağlamak gerekir koşulu, şehrin önemli yerleri olarak tanınan Cumhuriyet meydanları ve tarihi eserlerin bulunduğu bölgelerin etraflarının açılarak, herkese gösterilerek korunması düşüncesini ortaya çıkarması Temsilcisinin Henri Prost olduğu (İstanbul Nazım Planı), eski kentlerin rekonstrüksiyonu anlayışı kısmen operasyonel kısmen de geliştirmeci bir yaklaşımdır. Temsilcisinin H. Jansen'in olduğu (Ankara Nazım İmar Planı) klasik dönem kentlerinin yeniden canlandırılması anlayışı da korumacı bir yaklaşım olarak dönem içinde önemli adımlar olarak gösterilmektedir.	1960'lar askeri mücadele sonucu sosyal hukuk devleti olduğu artık anayasasında yer alan bir ülke olarak kent planlamaya yansıyan "yeniden planlama" ya ağırlık verilmesi Fiziksel planlama, geniş kapsamlı planlama, planlarda fiziki yapıyı düzenleme ve kentler statiktir anlayışı Planlama eğitimi veren okulların açılması ve planlama kademelenmesine önem veren (özellikle bölge planlama) bir dönem olması 1960'lardaki bütünselliği benimseyen planlama yaklaşımı yerine 1970'lerin sonlarından itibaren parçalı planlama yaklaşımlarının gündeme gelmesi	1980 yılı koruma konusunda kırılma noktası olmuştur Sanayinin desantralizasyonu sonucu oluşan çöküntü alanlarını yeniden canlandırma gündeme geldiği için kentsel koruma, kentsel sağıklaştırma, kentsel yenileme ve kentsel canlandırma kavramları Kentsel konumda yeni yaklaşımlar: Yenileme ve Dönüşüm Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.	Sürdürülebilirlik kavramı ve sürdürülebilir kentler Kullanarak koruma, yaşatarak koruma, dönüşüme ayak uydurarak koruma / Koruma - kullanma dengesi Kentsel konumda yeni yaklaşımlar: Yenileme ve Dönüşüm Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.
YASAL DURUM	1580 Sayılı Belediye Kanunu (1930) 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (10.06.1933) 4759 Sayılı İller Bankası Kanunu (1945) Belediye Gelirleri Yasası(1948) 5805 Sayılı Yasa ile G.E.E.A.Y.K.'nın Kuruluşu (02.07.1951) 6785 Sayılı İmar Kanunu(1956)	1961 Anayasası 1605 Sayılı yasayla 6785 Sayılı İmar Kanununda Değişiklik 1710 Sayılı Eski Eserler Yasası (06.05.1973)	1982 Anayasası 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu (1982) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (21.07.1983) 2960 Sayılı Boğaziçi Yasası (22.11.1983) 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985) 354 ve 355 Sayılı Turizm Bakanlığı Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Özel Çevre Koruma Fonu Yönetmeliği	5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Karamamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (12.05.2004) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Karamamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa(10.07.2004) 5226 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik (27.07.2004) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Tasınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun(16.06.2005) 5393 sayılı Belediye Kanunu(03.07.2005) 5301 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu (22.02.2005)

Kaynak: Dinçer, İ., 2003: Şehir Yenileme ve Koruma Ders Notları, YTÜ Şehir ve Bölge Planlama, İstanbul , Özden, P.P., "Planlamada Koruma Yaklaşımı ve Sürdürülebilirlik", Kent Gündemi ISSN:1301-2282, Ocak 2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, syf:111-117

6.2 İstanbul'da İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanlar

İstanbul ekolojik ve biyolojik yönden önemli yaşam ortamlarına sahip olup 10 adet ekolojik ve biyolojik yönden önemli doğal yaşam mekanı bulunmaktadır. Bu alanların her biri doğa koruma amaçlı uluslararası sözleşmelerde belirtilen kriterlere uygunluk göstermektedir. Bu sözleşmelerde belirtilen ender bitki ve hayvan türlerinin korunmasını sağlayacak, ulusal mevzuata uygun olarak koruma altına alınmış, ancak bazıları hala koruma statüsünden yoksun bu alanların özellikleri verilmiştir. Planlama bölgesindeki ekolojik ve biyolojik önem taşıyan doğal yaşam mekanları:

- Terkos ve Kasatura Arasındaki Ormanlık Alan ve Kıyı Şeridi
- Ağıl Dere ve Ağaçlı Kumulları
- Gümüşdere (Kilyos) Kumulları
- Kuzey Boğaziçi
- Büyükçekmece Gölü
- Küçükçekmece Gölü
- Batı İstanbul Meraları
- Ömerli Havzası
- Sahilköy, Şile, Ağva Kumulları, Ağva Deresi ve Ormanlar
- Şile Adaları

Terkos Gölü ve civarı, Büyükçekmece Gölü, Küçükçekmece Gölü, Boğaziçi, Şile Kıyıları ve Şile Adaları ülke düzeyinde Önemli Kuş Alanları olup, Büyükçekmece Gölü ile Küçükçekmece Gölü aynı zamanda planlama bölgesinin en önemli su toplama havzalarının ve su yüzeylerinin başında gelmektedir. Bu önemli doğal yaşam mekanlarının bir kısmı doğa koruma mevzuatına uygun olarak koruma altına alınmış, ancak bazıları hala koruma statüsünden yoksundur. İstanbul İli sınırları içinde uluslararası kriterlere uyan üç orman alanı bulunmaktadır. Terkos Ormanları, Belgrad Ormanları ve Ömerli Havzası'ndan oluşan bu alanlar biyolojik açıdan büyük önem taşımaktadır. Terkos-Kasatura Kıyıları, Ağaçlı Kumulları, Kilyos Kumulları,

Batı İstanbul Meraları, Kuzey Boğaziçi, Sahilköy-Şile Kıyıları, Ömerli Havzası, İstanbul'da yer alan Önemli Bitki Alanları'dır.

Bu bağlamda İstanbul'da İHA'nın uygulanabileceği alanlar havza alanları, orman alanları, tarım alanları, mera alanları, sit alanları ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki korunması gereken diğer doğal alanlar başlıkları altında incelenmiştir.

6.2.1 Havza Alanları

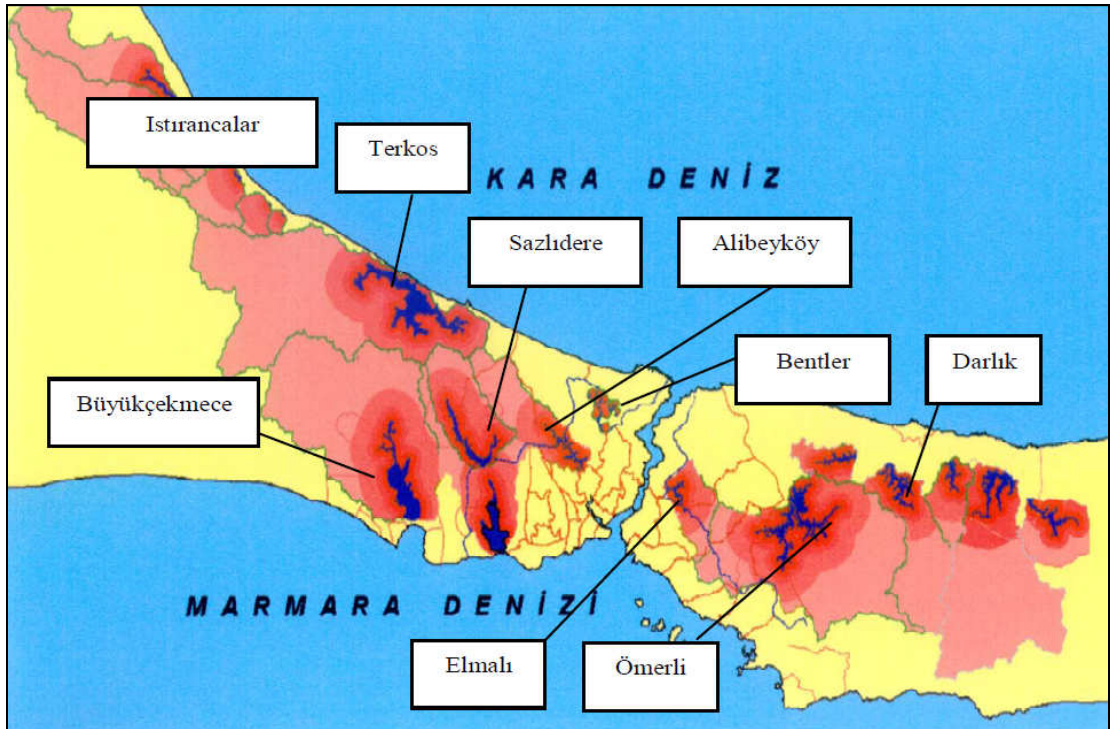
İstanbul metropolitan alan içinde akarsuların uzunlukları ve su havzalarının büyüklükleri farklılık göstermektedir. Bunlar Anadolu yakasında Ömerli Havzası, Elmalı Havzası ve Darlık Havzası olup Avrupa yakasında Terkos Havzası, Büyükçekmece Havzası ve Alibeyköy Havzalarıdır (bkz. Şekil 6.1-2). Bu havzalar, İl alanının yaklaşık %60'ını oluşturmaktadır. Havzalar içerisinde çok sayıda dere yatağının bulunması ve sanayilerin bunları su kaynağı olarak kullanabilmeleri sanayi kuruluşları için çekici olmuş ve hızla çoğalmalarına yol açmıştır. Havzaların etrafında bulunan büyük iş potansiyeline sahip organize sanayi bölgeleri ve sanayi tesisleri, nüfus artışını ve yerleşimi de körüklemiştir. İçme suyu havzaları içerisinde, yaklaşık yarısı mevzuatta belirtilen mutlak koruma alanı içerisinde kalan 1.663 sanayi tesisi vardır. Önceki planlamalara ve mevcut yönetmeliklere karşın, bölgede gerçekleşen hızlı ve denetim dışı yapılaşma sonucu, her türlü altyapıdan yoksun yeni yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Havzalarda kurulan belediyeler için köy statüsünden kentsel statüye geçişte yeni yerleşim alanlarına olan ihtiyacı karşılamak üzere çok kısıtlı yapılaşma öngörülmüşken; Sultanbeyli, Sarıgazi örneğinde olduğu gibi havzalarda yoğun yapılaşmaya gidilmiştir. Havzalar içerisinde 7.000 ha yerleşim alanı mevcuttur. Bunun yanında %75'i Ömerli ve Elmalı Havzaları'nda olmak üzere, havzalar içinde yer alan fakat kanalizasyon hizmeti götürülmemiş olan nüfus yaklaşık 610.000 kişidir.

Havzaların içinde akarsularla beslenen göl gölet ve barajlar mevcut olup şehre su temin eden kaynakları oluşturmaktadırlar. Bunların dışında Avrupa yakasında Belgrad Ormanı içinde bulunan 9 adet su bendi ve Marmara kıyısında içme suyu programına alınmış Küçükçekmece Gölü de önem taşımaktadır (bkz. Çizelge 6.1).

Çizelge 6.1 : İstanbul'un Su Kaynaklarının Rezervuar ve Koruma Alanları

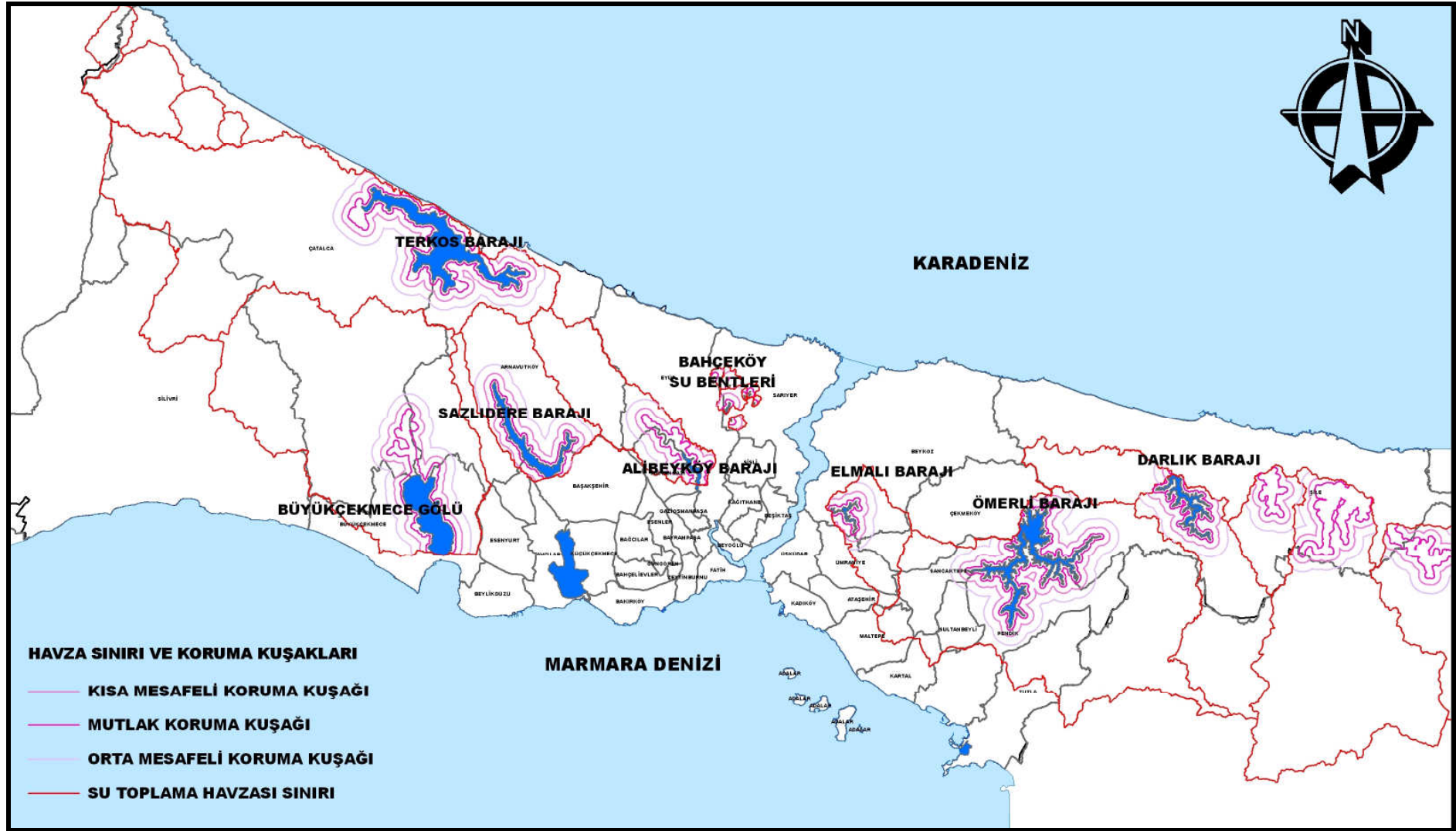
İSTANBUL'UN SU KAYNAKLARININ REZERVUAR VE KORUMA ALANLARI						
KAYNAK	Rezervuar yüzey alanı (km ²)	Toplam koruma alanı	Mutlak koruma alanı	Kısa mesafeli koruma alanı	Orta mesafeli koruma alanı	Uzun mesafeli koruma alanı
TERKOS	32	619	25	51	62	449
ALİBEYKÖY	3	160	12	18	20	107
B.ÇEKMECE	36	621	19	34	44	488
ELMALI	4	81	10	12	29	26
ÖMERLİ	23	621	40	55	63	440
DARLIK	9	207	16	22	21	140
TOPLAM	107	2309	122	192	239	1650

Kaynak: İstanbul 2005 İl Çevre Durum Raporu, Çevre ve Orman Bakanlığı, İstanbul Valiliği, 2006



Şekil 6.1 : İstanbul İlının Su İhtiyacını Karşılamanı Yüzey Suyu Depoları

Kaynak: İBB, 2009



Şekil 6.2 : İstanbul İli Su Havzaları ve Koruma Alanları

Kaynak: İBB, 2009

6.2.2 Orman Alanları

İstanbul'un % 47,7'sini orman alanları oluşturmaktadır (bkz. Çizelge 6.2). Bu ormanlar meşe, gürgen, kestane, ıhlamur, kayın, dişbudak vb. kışın yaprak döken ağaçlar ve karaçam, sahil çamı, fıstık çamı gibi dört mevsim yeşil ağaçlardan oluşmaktadır. Geniş yapraklı ağaç ormanları İstanbul'un doğal ormanlarıdır. İğne yapraklı ağaç ormanları ise ağaçlandırma ile sonradan yetiştirilmiş ormanlar olup, bu ormanların alanı İstanbul'un genel orman alanının % 15'ini oluşturmaktadır. İstanbul İli orman alanlarının % 58,4'ü Avrupa Yakası'nda, % 41,6'sı Anadolu Yakası'nda bulunmaktadır (bkz. Çizelge 6.2).

Çizelge 6.2 : İstanbul İli Orman Alanları

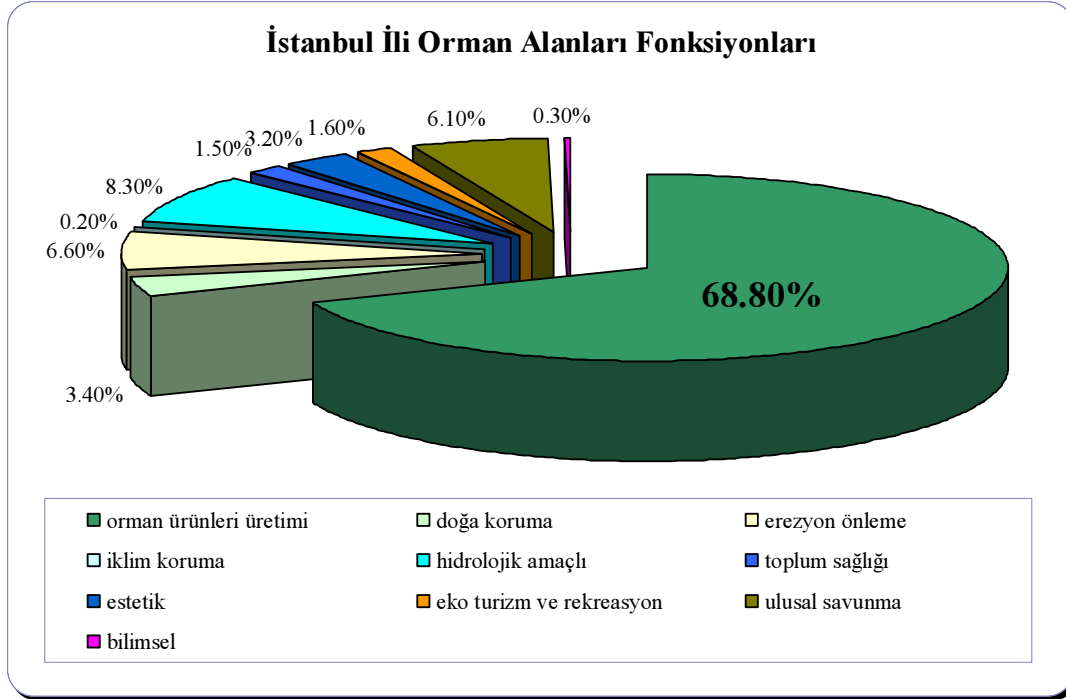
Adı	Alan (ha)	%
Orman Alanı	257451	47.68
Orman Dışı Alan	282549	52.32
Toplam	540000	100.00

Orman sınırları içindeki orman alanlarının bazı kısımları 2/B Alanları, Plantasyon Alanları, Özel Koruma Bölgeleri (Muhafaza Ormanları), Tabiat Parkları, Turizm Koruma ve Geliştirme Alanları, Orman İçi Mesire Yerleri (Piknik Sahaları, Orman Rekreasyon Alanları), Sit Sınırları, Maden Sahaları gibi spesifik isimlerle anılmaktadır (bkz. Çizelge 6.3).

Çizelge 6.3 : İstanbul İli Orman Alanları Fonksiyonları

İSTANBUL İLİ ORMAN ALANLARI FONKSİYONLARI		
FONKSİYON	ALAN(HA)	%
Orman ürünleri üretimi	177131	68.802
Doğa koruma	8753	3.400
Erezyon önleme	16991	6.600
İklim koruma	514	0.200
Hidrolojik amaçlı	21368	8.300
Toplum sağlığı	3861	1.500
Estetik	8238	3.200
Eko turizm ve rekreasyon	4119	1.600
Ulusal savunma	15704	6.100
Bilimsel	772	0.300
TOPLAM	257451	100.000

Orman fonksiyonu orman ekosisteminde, ormanın yaşam süresi içinde kendiliğinden oluşan, toplumun yararlandığı mal ve hizmetlerin tamamıdır. Ormanların yerine getirecekleri fonksiyonlara göre planlanmaları ve işletilmeleri hem ormanlar, hem de ondan yararlanan toplum açısından yararlı sonuçlar ortaya çıkarmaktadır (bkz. Şekil 6.3).



Şekil 6.3 : İstanbul İli Orman Alanları Fonksiyonları Dağılımı

İstanbul İli toplam ormanları 257451 ha olup, bunun 7009 ha'ı aktif, 250442 ha ise pasif olarak kullanılan orman içi yeşil alanlardır (bkz. Çizelge 6.4).

Çizelge 6.4 : İstanbul ili Orman İçi Aktif-Pasif Yeşil Alan Dağılımı

İSTANBUL İLİ ORMAN İÇİ AKTİF-PASİF YEŞİL ALANLAR		
	Alan (ha)	%
Orman İçi (Doğal) Aktif Yeşil Alanlar	7148	2.78
Orman İçi (Doğal) Pasif Yeşil Alanlar	250303	97.22
TOPLAM	257451	100

İstanbul’da orman içi aktif yeşil alanlar içinde Sarıyer ve Beykoz’da olmak üzere iki adet tabiat parkı bulunmaktadır. Sarıyer’deki 5.6 ha büyüklüğündeki Türkmenbaşı Tabiat Parkı 1998 yılında, Beykoz’daki 3004 ha büyüklüğündeki Polonezköy Tabiat Parkı ise 1994 yılında kurulmuştur. Tabiat parkları dışında aktif olarak kullanılan büyüklükleri toplamı 1025 ha olan 7 adet kent ormanı ve 2831 ha orman içi mesire alanı bulunmaktadır (bkz. Çizelge 6.5).

Çizelge 6.5 : Orman İçi Pasif Yeşil Alanlar (Koruma Statüsünde)

ORMAN İÇİ PASİF YEŞİL ALANLAR (KORUMA STATÜSÜNDE)				
Adı	Koruma Statüsü	Alanı (ha)	%	İlçe
Çatalca-Subaşı	Tabiat Anıtı	0.25	0.0005	Çatalca
Beykoz Göknaıık	Tabiatı Koruma Alanı	46.5	0.09	Beykoz
Feneryolu	Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Sahaları	1440	2.68	Sarıyer
Şamlar	Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Sahaları	100.3	0.19	Gaziosmanpaşa
Çilingoz	Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Sahaları	29819	55.55	Çatalca
Belgrad Ormanı (Geyik)	Av Hayvanları Koruma ve Üretme Sahaları	100	0.19	
Belgrad Muhafaza Ormanı	Muhafaza Ormanları	5237	9.76	
Azizpaşa ve Fatih Muhafaza Ormanı	Muhafaza Ormanları	3149	5.87	
Elmalı Bendi Muhafaza Ormanı	Muhafaza Ormanları	850.7	1.58	
Terkos Gölü Cıvarı Muhafaza Ormanı	Muhafaza Ormanları	5790	10.79	
Terkos Gölü	Sulak Alanlar	2500	4.66	Çatalca
Büyükçekmece Gölü	Sulak Alanlar	2850	5.31	B.çekmece
Küçükçekmece Gölü	Sulak Alanlar	1500	2.79	K.çekmece
Atatürk Arboretumu	Diğer Koruma Statülerindeki Alanlar	296	0.55	
		53678.75	100.0	

İçme suyu havzaları ve ormanlar İstanbul’un sürdürülebilir gelişmesi açısından vazgeçilmez öneme sahip ekolojik kuşak ve koridorların ana bileşenlerini oluşturmaktadır. Ancak, bu alanların sürdürülebilirliği İstanbul genelinde yaşanan göç, yetersiz altyapı, geciken imar uygulamaları, tarım arazilerinin el değıştirmesi ve tarım

topraklarının parçalanması, ikinci konutlardaki artış, kırsalın karakteristiklerinin bozulması gibi sorunlar nedeni ile tehlike altında kalmaktadır.

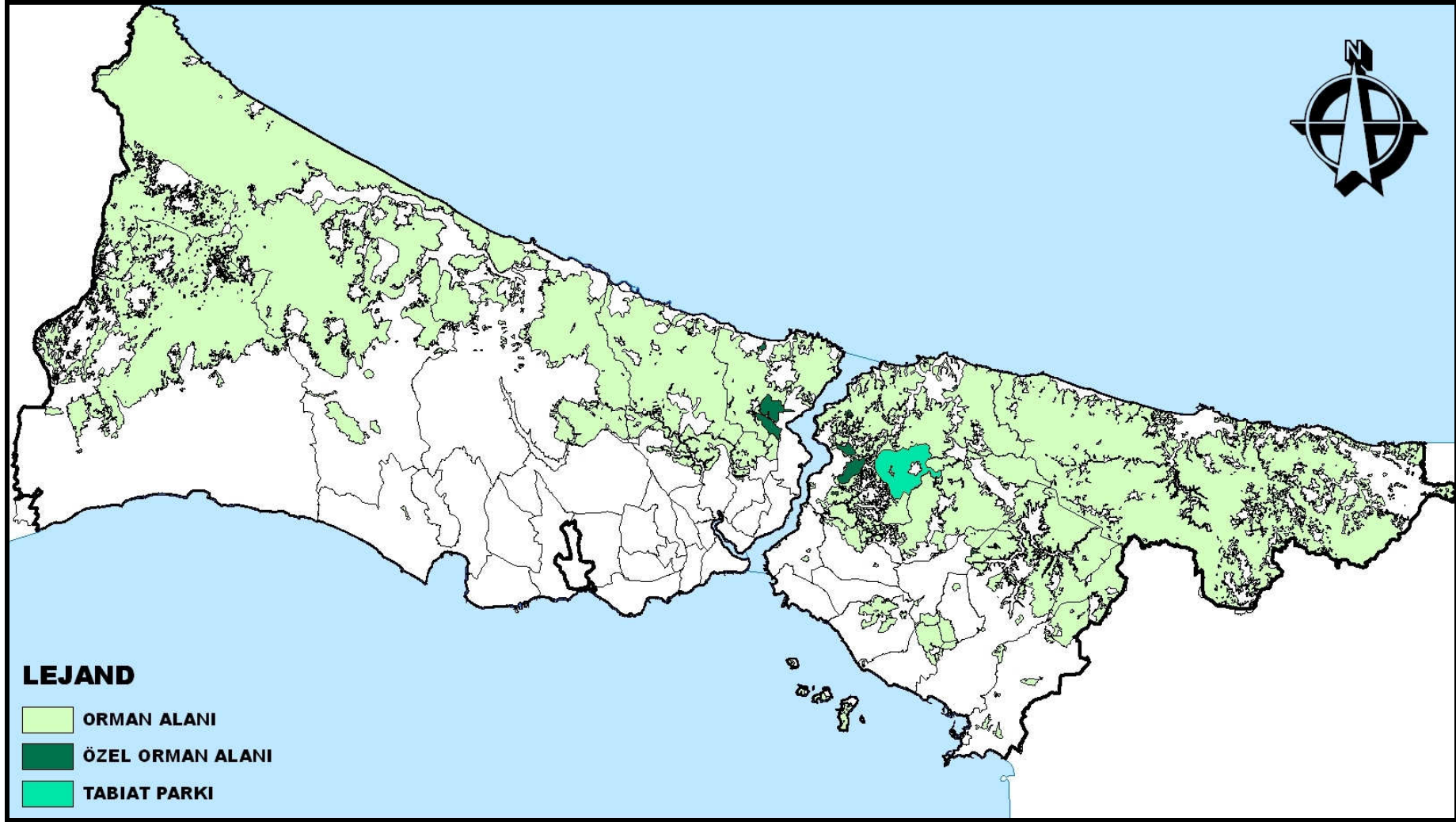
Büyükçekmece-Terkos, Küçükçekmece-Terkos, Haliç-Terkos arası ile Ömerli Barajı-Riva Deltası arasında kalan alanlar Karadeniz ve Marmara Denizi arasında koridor oluşturmakta olup, İstanbul'un iklim yapısını korumaktadır. İstanbul kentsel alan dokusu, orman alanları, su havzaları ve tarım alanlarıyla çevrili kırılğan coğrafyada sadece ekolojik koridorlar vasıtasıyla nefes alabilecek konuma gelmiştir (bkz Şekil 6.4). Yeşil alanlar ile orman alanlarının ekolojik koridorlar yoluyla işlevsel bir şekilde bağlantılarının sağlanarak, biyolojik çeşitliliğin kent içerisine ulaştırılması gerekmektedir. Bu alanların doğal ve tarımsal karakterleri ve yaban yaşamı hareketliliği korunmalı, alanlar üzerindeki kentsel alan kullanımlarının arındırılması gerekmektedir (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009:15.06.2009 tt'li 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu).

2B alanların ile ilgili ilk düzenleme 1961 Anayasasında yapılmıştır. 1961 Anayasasına paralel olarak 1973 yılında Orman Kanununda ilk yasal düzenleme yapılmış, 1744 Sayılı Kanun çıkartılmıştır. Buna göre; 15.10.1961 tarihinden önce; bilim ve fen bakımından Orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanları ve yerleşim yerleri ile Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen yerlerin orman sınırları dışına çıkartılması hükmü getirilmiştir. Orman mevzuatında “2. madde uygulaması” çalışmalarına da 1974 yılında başlanmıştır.

1982 Anayasası da 1961 Anayasasına benzer hükümler içermiştir. Anayasanın 169. maddesinde “Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerlerin orman sınırları dışına çıkarılabileceği” belirtilmiştir. Bu sebeple 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesinde 2896 Sayılı

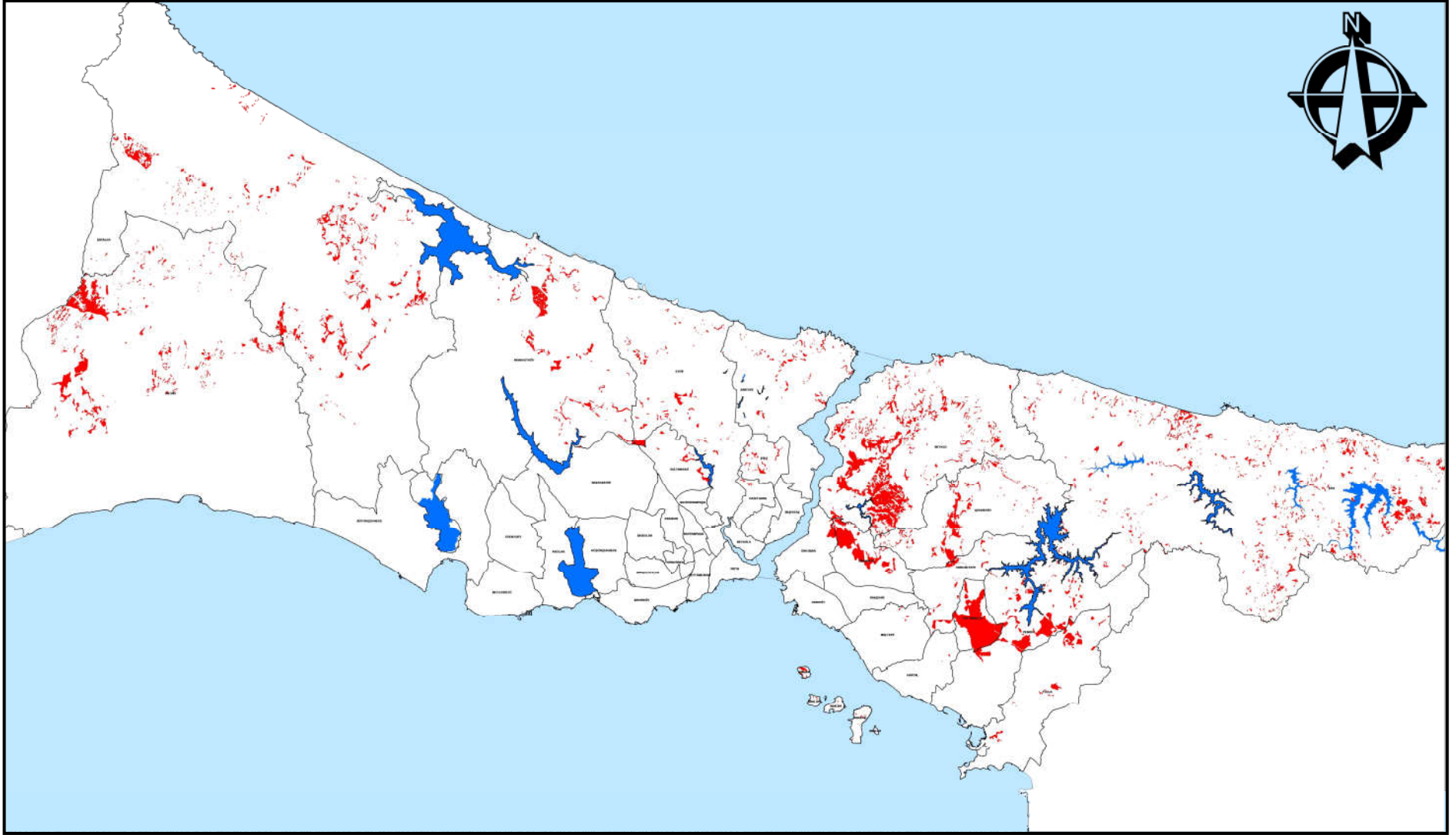
Yasa ile değişiklik yapılarak, yukarıdaki şartları taşıyan yerlerin orman sınırları dışına çıkarılabileceğine dair hüküm getirilmiştir. Böylece 2B uygulamasına başlanılmıştır.

Orman alanları üzerinde oluşan tehditler, bu kaynağın hızlı bir azalma sürecine girmesine neden olmaktadır. Orman alanlarının yaklaşık %6,7'si Orman Yasası'nın 2B maddesi kapsamına girmektedir. Her iki yakada da bulunan yaklaşık 128 ha'lık özel orman alanında, %6 oranında olması öngörülen yapılaşma sınırları, %90'lara varan oranlarla kat kat aşılmıştır (bkz. Şekil 6.5).



Şekil 6.4 : İstanbul İli Orman Alanları Dağılımı

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009



Şekil 6.5 : İstanbul İli 2B Alanları Dağılımı

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009

6.2.3 Tarım ve Mera Alanları

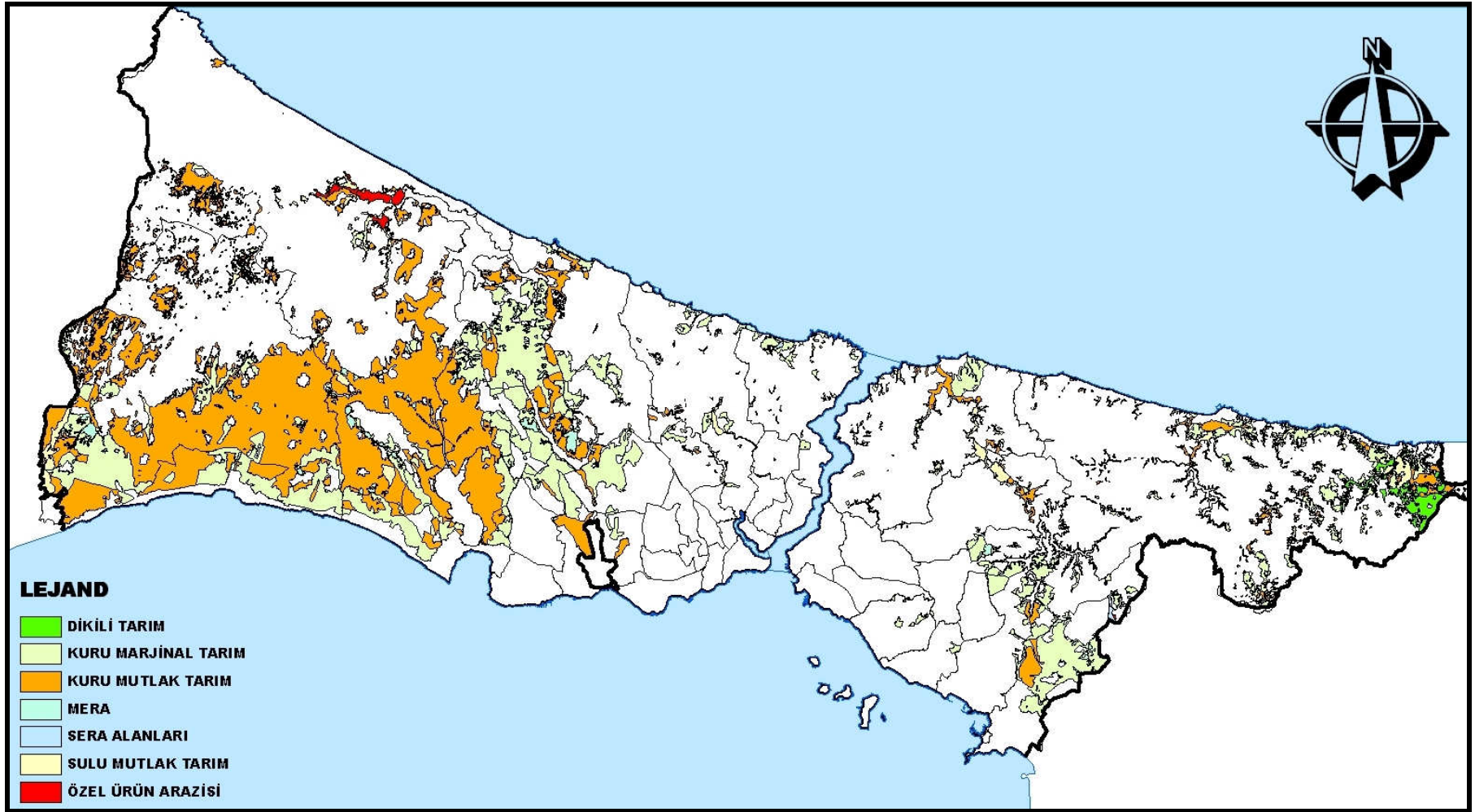
Mutlak korunması gerekli tarım alanları ifadesi ile 5403 sayılı Kanun'a göre tarım dışı amaçla kullanılamayacak araziler (kuru/sulu mutlak tarım, özel ürün, dikili) ifadesi aynı şekilde kabul edilmiştir. Söz konusu Kanun'a göre tarım dışı amaçla kullanılabilecek marjinal araziler içerisinde değerlendirilen, ancak mutlak tarım arazilerine göre daha az verimli olmasına rağmen tarımsal üretimde etkili olarak kullanılabilecek, etkin toprak derinliği 50 cm den derin olan ve %8'den az eğimli, ancak taşlılık veya çok ağır toprak bünyesi veya çok kaba toprak bünyesi veya hafif tuzluluk veya yetersiz drenaj toprak problemlerinden birisine sahip olan, III. arazi kullanma kabiliyet sınıfındaki araziler öncelikli korunması gerekli tarım alanı sınıfına alınmıştır (bkz. Çizelge 6.6-Şekil 6.6). Bu grup altında incelenen araziler, mutlak korunacak tarım arazisi özelliğine sahip ancak tarımsal bütünlük nedeniyle marjinal tarım arazisi olarak değerlendirilen arazileri de içermektedir. 1/100.000 ölçeğe göre tarımsal niteliği sınırlı alanlar olarak tanımlanan araziler ile 5403'e göre marjinal tarım arazileri benzer olarak kabul edilmiştir

İstanbul İl topraklarının %15,7'sini mutlak korunacak tarım alanları kaplamaktadır. Ancak tarım toprakları üzerinde kentleşme ve sanayileşmenin yarattığı baskılar göz ardı edilemez boyutlara ulaşmıştır. Kentsel sürdürülebilirliğin sağlanması açısından yenilenemez kaynaklar kapsamında değerlendirilen tarım topraklarının amaç dışı kullanılmaması, büyük önem taşımaktadır.

Çizelge 6.6 : İstanbul Tarım Alanları

	ARAZİ KULLANIM	ALAN (HA)
Mutlak Korunması Gereken Alanlar (MKGA)	Kuru Mutlak Tarım Arazileri	86765
	Sulu Mutlak Tarım Arazileri	
	Özel Ürün Arazileri - Dikili Tarım Arazileri	
	Çayır ve Meralar	
Öncelikli Korunması Gereken Alanlar (ÖKGA)	Marjinal Tarım Arazileri (Etkin Toprak Derinliği > 50 cm, Eğim < %8)	10710
Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar(TNSA)	Marjinal Tarım Arazileri	48877
Tarım Dışı Alanlar	Sahil Kumulu+Maden+Sazlık vb	3691
	TOPLAM	150043

Kaynak: 15.06.2009 tt'li 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009



Şekil 6.6 : İstanbul İli Tarım ve Mera Alanları Dağılımı

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009

6.2.4 Sit ve Koruma Alanları

İki kıtanın birbirine bağlandığı özel bir coğrafyada 2500 yıllık tarihi mirasıyla İstanbul, dünyada ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Bu özelliğinin yanı sıra Tarihi Yarımada, Haliç ve Boğaziçi gibi pek çok doğal ve kültürel değeri de bünyesinde barındırmaktadır. Bu değerlerden bir bölümü 1970’li yıllardan beri sit alanı olarak ilan edilerek bu özel statü kapsamında korunmaya çalışılmaktadır. Ancak kentin özellikle geçtiğimiz yüzyılın ikinci yarısında ülkenin nüfus ve ekonomik yatırımların çekim merkezi haline gelmesi, bu miras alanlarını sürekli olarak değişim ve dönüşüm baskısı altında bırakmaktadır.

Türkiye’nin 1950’li yıllardan itibaren yaşadığı nüfus ve sanayi yatırımlarının İstanbul’da yığılması süreci kentin plansız ve altyapıdan yoksun olarak gelişmesi ile sonuçlanmış ve 2000’li yıllara gelindiğinde 10 milyonu aşan nüfusuyla bu dünya metropolünün sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi sorunlarını acil gündem maddesi haline gelmiştir. Bu süreçte kent çeperlerinde yaşanan ve doğal koruma alanlarını tehdit eden gelişmelerin yanı sıra özellikle sermayenin İstanbul’un merkez alanlarına ve tarihi kent dokularına yönelmesi dönemin özelliği olarak daha da belirginleşmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın sorumluluğundaki 20 bölge koruma kurulu tarafından Eylül 2005 itibariyle Türkiye’de tescil edilmiş toplam 7635 adet sit alanı kararı mevcuttur. Bu kararların %1’ini oluşturan 77 adet karar İstanbul İl sınırları içerisinde. Kendi içindeki dağılımlar açısından Türkiye’de bulunan sit alanlarının %79’u arkeolojik sit alanlarıdır. İstanbul’da ise Türkiye’den farklı olarak %64 ile doğal sit alanları ilk sırada %13 ile arkeolojik sit alanları ikinci sırada yer almaktadır. İstanbul’un Türkiye içinde en yüksek payı alan sit alanı türü ise %8 ile kentsel sit alanlarıdır (bkz. Çizelge 6.7).

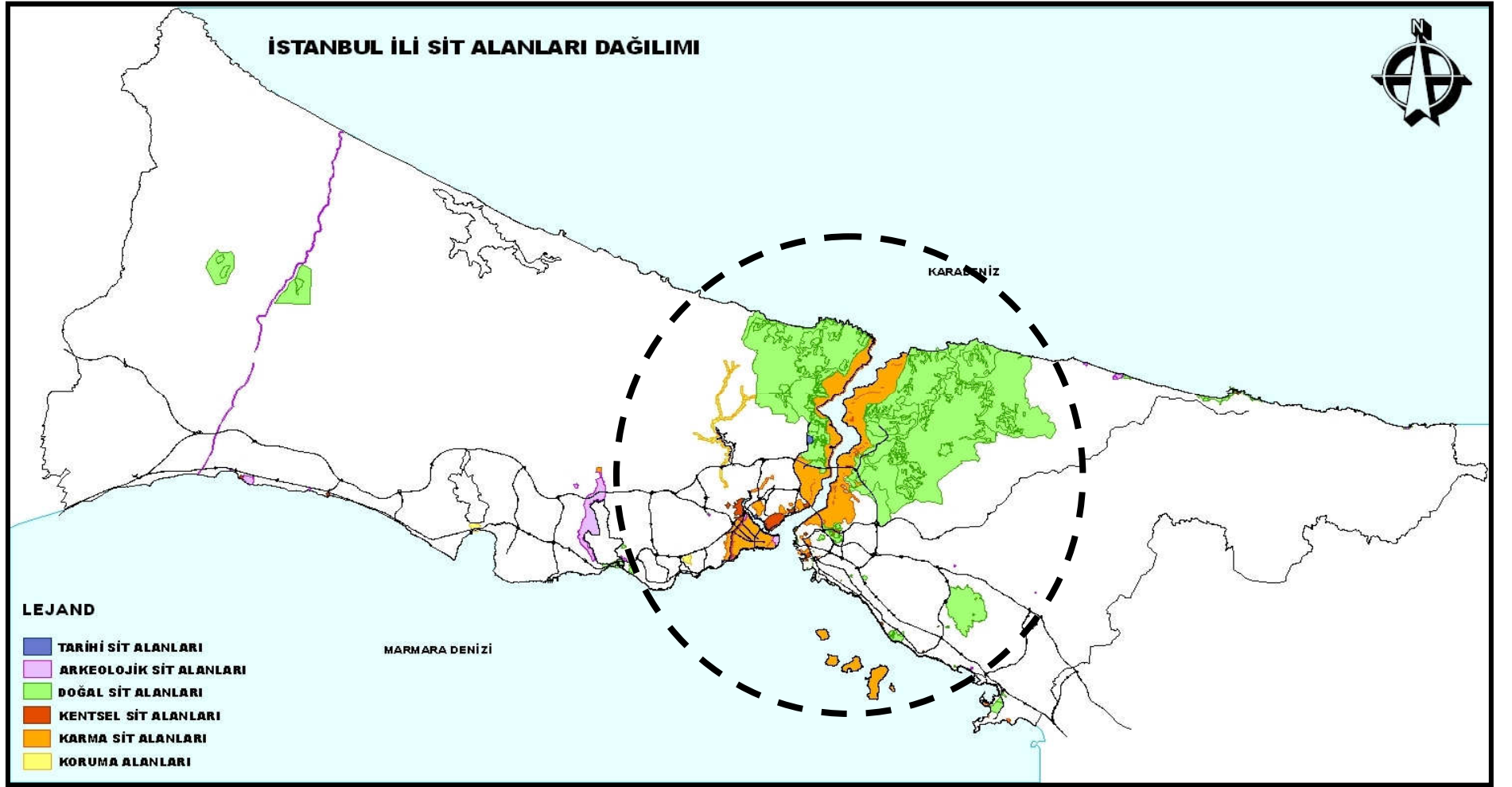
İstanbul’da ilan edilen ilk sit alanı Beykoz Sarıyer Üsküdar ve Beşiktaş İlçelerini kapsayan 1974 tarihli “Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı”dır. 1990–1999 yılları arası İstanbul’da en çok sayıda sit alanının ilan edildiği dönemdir ve toplam 56 adet sit alanı ilan edilmiştir. Bunlardan en önemlileri 1993 tarihli Beyoğlu Bölgesi 1995 tarihli Tarihi Yarımada yine 1995 yılında Beykoz ve Sarıyer’i içeren İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit Alanı’dır.

Çizelge 6.7 : İstanbul'da Sit Alanlarının Türlerine Göre Sayı ve Alan Büyüklükleri

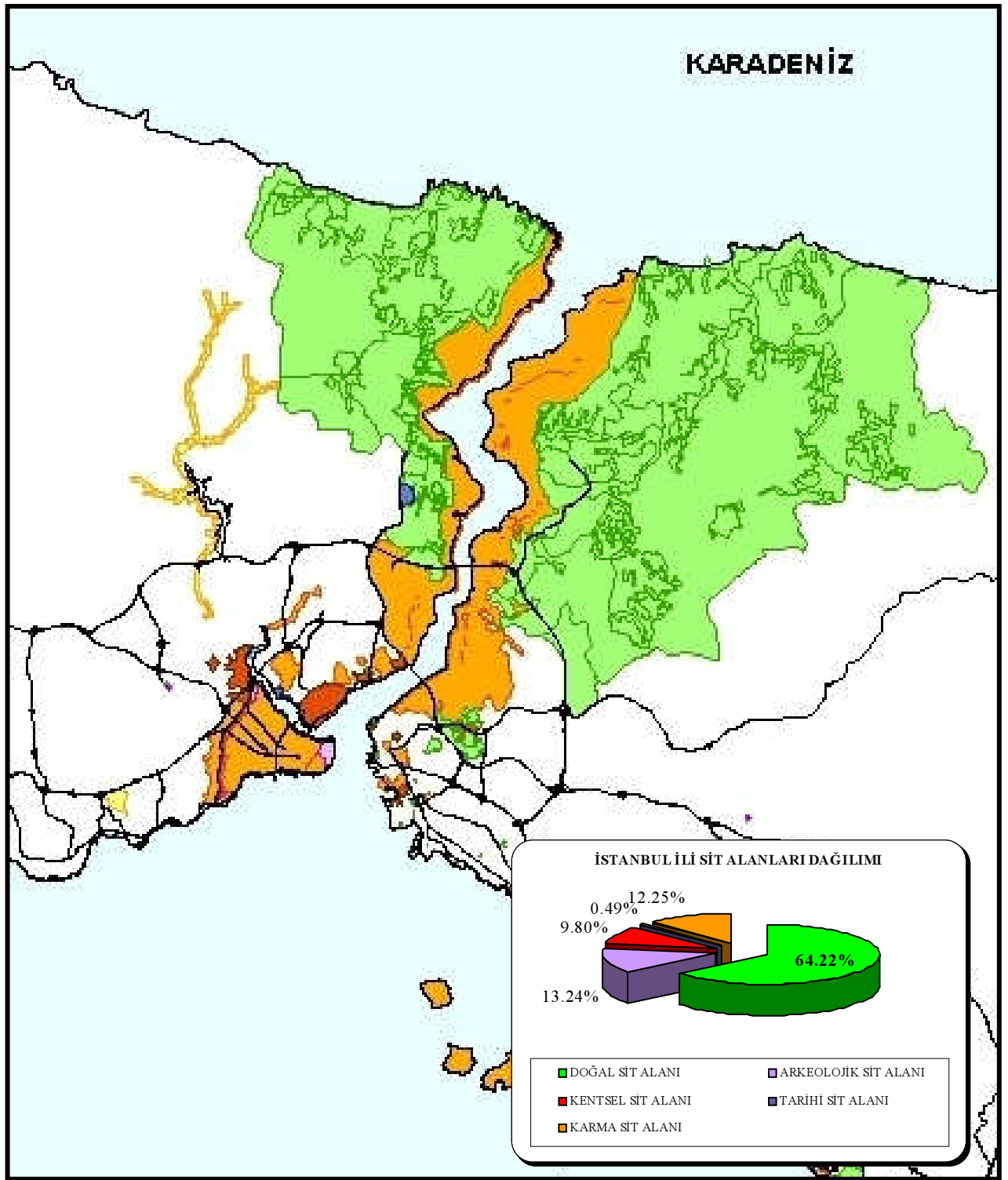
İSTANBUL'DA SİT ALANLARININ TÜRLERİNE GÖRE SAYI VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ				
SİT ALAN TÜRÜ	SAYI	%	ALAN(HA)	%
DOĞAL SİT ALANI	131	64.2	39497.6	70.6
I.Derece Doğal Sit Alanı	37	18.1	27119.4	48.5
II. Derece Doğal Sit Alanı	36	17.6	4602.9	8.2
III. Derece Doğal Sit Alanı	51	25.0	7582.4	13.6
Derecelendirilmemiş Doğal Sit Alanı	7	3.4	192.9	0.3
ARKEOLOJİK SİT ALANI	27	13.2	1930.5	3.5
I.Derece Arkeolojik Sit Alanı	19	9.3	1775.4	3.2
II. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4	2.0	48.6	0.1
III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	3	1.5	106.5	0.2
Derecelendirilmemiş Arkeolojik Sit Alanı	1	0.5	36.6	0.1
KENTSEL SİT ALANI	20	9.8	897.7	1.6
TARİHİ SİT ALANI	1	0.5	36.6	0.1
KARMA SİT ALANI	25	12.3	13581.3	24.3
Tarihi-Kentsel Sit Alanı	2	1.0	1448.9	2.6
Kentsel-Arkeolojik Sit Alanı	1	0.5	67	0.1
Kentsel-Doğal Sit Alanı	5	2.5	1099.3	2.0
Doğal-Tarihi Sit Alanı	11	5.4	10823.3	19.3
I. Derece Arkeolojik-Doğal Sit Alanı	2	1.0	21.6	0.0
Kentsel-III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	1	0.5	10.7	0.0
III. Derece Arkeolojik-Doğal Sit Alanı	1	0.5	6.6	0.0
I. Derece Doğal-Kentsel Sit Alanı	1	0.5	3.2	0.0
I. Derece Doğal-Arkeolojik Sit Alanı	1	0.5	100.7	0.2
TOPLAM	204	100.0	55943.7	100.0

2006 verilerine göre İstanbul İli'nin %10'unu kaplayan sit alanları Avrupa Yakasının %6.6'sını Anadolu Yakasının ise %20.7'sini kapsamaktadır (bkz Şekil 6.7-8). İstanbul'daki sit alanlarının mekansal dağılımına bakıldığında Tarihi Yarımada'da Eminönü ve Fatih Boğaziçi'nde Beykoz ve Adalar İlçelerinin tümü sit alanı ilan edilmiştir.

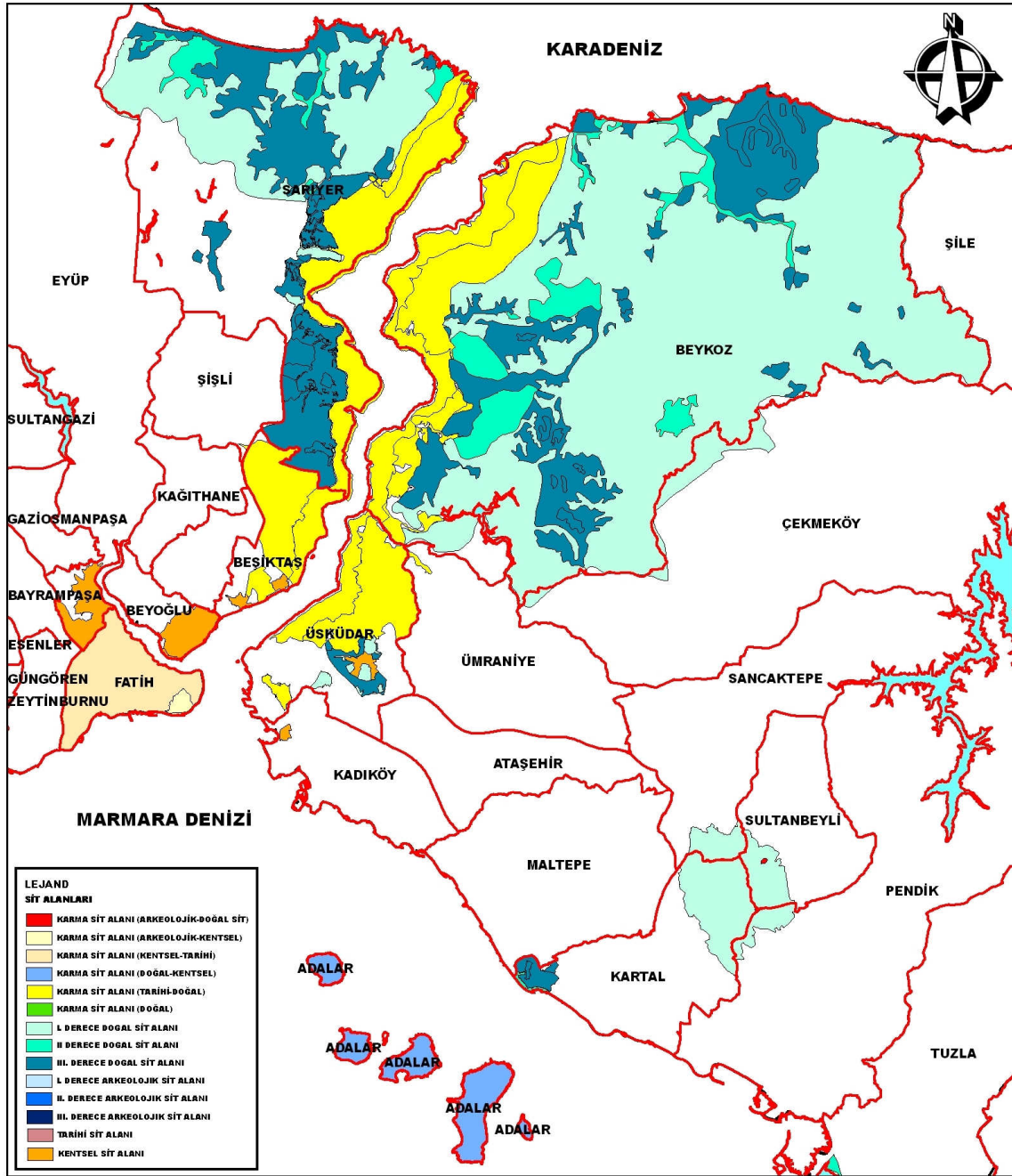
Sit alanı ilan edilen bir bölgede korumanın gerçekleşebilmesi için o bölgenin ya da çevresinin “planlanmış olması” tek ve yeterli koşul değildir. Plan kararlarının koruma eksenli olmaması bölgeyi kaçak yapılaşmadan daha büyük risk altına sokmaktadır. Koruma amaçlı imar planlarının temel koruma ilkelerine aykırı kararlar içermesi daha büyük risk oluşturmaktadır (Dinçer ve diğerleri, 2009).



Şekil 6.7 : İstanbul İli Sit Alanları Dağılımı (İBB,2009)



Şekil 6.8 : İstanbul İli Sit Alanları Dağılımı II (İBB,2009)



Şekil 6.9 : İstanbul İli Türlerine Göre Sıt Alanları Dağılımı

Kaynak: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009

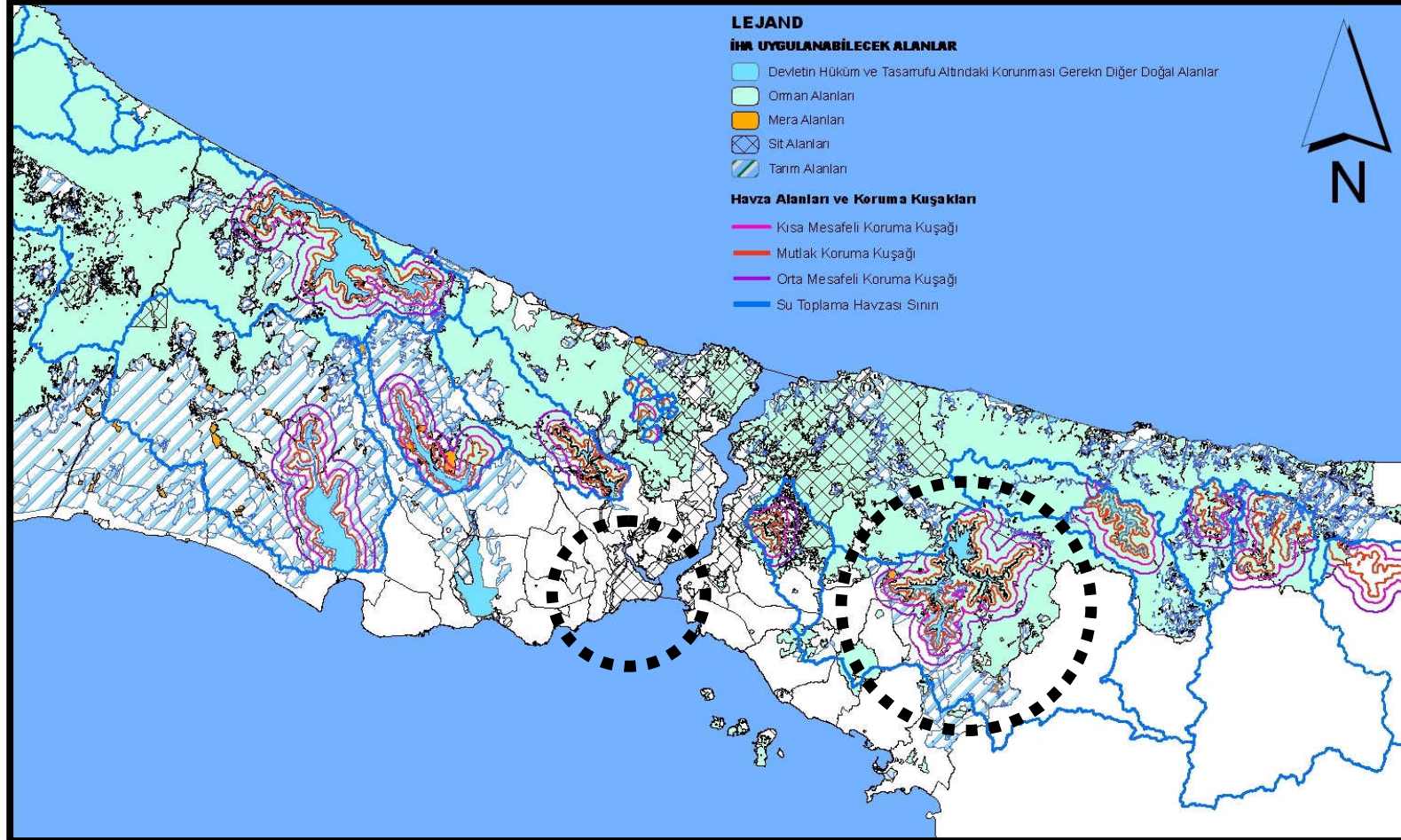
İstanbul’da korunması gereken arkeolojik, kentsel, tarihi, doğal ve karma sit alanlarının dağılımına baktığımızda büyük bir kısmının İstanbul Boğazı ve çevresinde yer aldığı görülmektedir (bkz Şekil 6.9).

6.2.5 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Korunması Gereken Diğer Doğal Alanlar

- Kayalık, Taşlık Alan ve Kumullar
- Plaj, Kumsal ve Kıyı Alanları
- Göl ve Göletler

İstanbul'un her iki yakasında, biyolojik çeşitlilik ve kentin yaşam destek sisteminin parçaları olması nedeniyle doğa koruma açısından en önemli noktalar; Terkos ve Kasatura arasındaki ormanlık alan ve kıyı şeridi, Ağıldere ve Ağaçlı Kumulları, Gümüşdere (Kilyos) Kumulları, İstanbul Boğazı üstleri, Büyükçekmece Gölü, Küçükçekmece Gölü, Hadımköy ve Kemerburgaz arasındaki mera ve fundalıklar, Asya Yakası tepelikleri, Sahilköy ve Şile arasında kalan kumul ve ormanlar ile Şile Adaları'dır. Ancak bu alanlar; su temini ve yerleşim yeri açma gibi faaliyetler nedeniyle, giderek artan bir insan baskısı altında bulunmaktadır (bkz. Şekil 6.10).

6.2.6 İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanların İstanbul'daki Dağılımı



Şekil 6.11 : İmar Hakkı Aktarımı Uygulanabilecek Alanların İstanbul'daki Dağılımı

İstanbul’da İHA uygulanabilecek alanları incelediğimizde; il genelinde yüzölçümünün büyük bölümünün havza alanı, orman alanı, tarım alanı ya da sit alanı olduğu ve pek çok alanda bu kritik özelliklerden birden çoğunu barındırdığı görülmektedir (bkz. Şekil 6.11). İstanbul’un %42.76’sı havza alanında olup il genelinde %2.26’sı mutlak koruma kuşağında kalmaktadır. Orman alanları ilin %47.67’lik bir oranla yaklaşık olarak yarısını kaplarken mutlak korunması gereken tarım alanları ise %16.06’sını kaplamaktadır. İstanbul’un %10.36’sı ise sit alanıdır (bkz. Çizelge 6.8).

Çizelge 6.8 : İstanbul'da İHA Uygulanabilecek Alan Büyüklükleri

İSTANBUL’DA İHA UYGULANABİLECEK ALANLAR	Alan (HA)	Oran (%)
Havza Alanları Toplamı	230900	42.76
Mutlak koruma alanı	12200	2.26
Kısa mesafeli koruma alanı	19200	3.56
Orta mesafeli koruma alanı	23900	4.43
Uzun mesafe koruma alanı	165000	30.56
Orman Alanları Toplamı	257400	47.67
Orman alanı	257400	47.67
Orman dışı alanlar	282500	52.31
Tarım Alanları Toplamı	146200	27.11
Mutlak korunması gereken tarım alanları	86700	16.06
Öncelikli korunması gereken tarım alanları	10700	1.98
Tarımsal niteliği sınırlı alanlar (marjinal tarım alanı)	48800	9.04
Tarım dışı alanlar (kumul-maden-sazlık)	3600	0.67
Sit Alanları Toplamı	55943	10.36
Doğal sit alanı	39497	7.31
Arkeolojik sit alanı	1930	0.36
Kentsel sit alanı	897	0.17
Tarihi sit alanı	36	0.01
Karma sit alanı	13581	2.52
İSTANBUL TOPLAM ALANI	540000	100.00

İstanbul’un nüfusunu incelediğimizde; 1990 yılında 7.309.190 (%12.94), 2000 yılında 10.018.735, 2007 yılında ise %3.13’lük artış ile 12.573.836 (%17.81) kişi olduğu görülmektedir. Türkiye nüfusunun %17.81’i İstanbul’da yaşamakta, nüfus sıralamasında ilk sırada bulunurken en çok göç alan il özelliğini de korumaktadır.

Bölgesel açıdan baktığımızda Marmara nüfusunun %75.52'sinin İstanbul'da yaşadığı görülmektedir (DİE, 2007). Nüfusundaki bu çarpıcı artış İstanbul'da yerleşim alanlarına duyulan ihtiyacı gözler önüne koymakta ve havza alanı, orman alanı, tarım alanı gibi korunması gereken alanlara yapılan yapılaşma baskısının en büyük nedeni olarak karşımıza çıkmaktadır. Su temini açısından hayati önem taşıyan havza alanları, tarımsal üretimin devamlılığı açısından tarım alanları ve İstanbul'un akciğerleri olan orman alanları gibi çok kritik öneme sahip bu alanların korunmasının gerekliliği, yerleşim alanlarının kısıtlı ve nüfus artışının fazla olması da yeni uygulama araçlarının arayışına sebep olmaktadır.

6.3 İmar Hakkı Aktarımı Modelinin Farklı Örnek Bölgeler Kapsamında İncelenmesi

İstanbul'un tarihi, kültürel ve doğal çevre açısından bu kadar büyük öneme sahip alanlar içermesi büyük bir avantaj ve potansiyel olarak görülmekte ve bu alanların korunması korusundaki sorumluluk ve bilincin yüksek olması gerekmektedir. Fiziki açıdan baktığımızda sanayinin gelişmesi, ulaşım olanaklarının artması ve yerleşim alanlarının kısıtlı olması, politik açıdan; denetim eksikliği, yetki karmaşası ve yasal koruma önlemlerindeki uygulama eksiklikleri, sosyo-ekonomik açıdan baktığımızda halkın koruma konusundaki bilinçsizliği, ekonomik düzeyin yetersiz olması ve nüfus artışının fazla olması tarihi, kültürel ve doğal çevrenin bozulmasına sebep olan faktörlerdir (bkz. Şekil 6.12).

Bu bağlamda çalışma kapsamında örnek bölge olarak tarihi-kültürel alanlarda Tarihi Yarımada ve Süleymaniye, doğal alan olarak Ömerli Havzası'nda mutlak ve kısa mesafe koruma kuşağında yer alan köyler ele alınmıştır (bkz Çizelge 6.9)

Çizelge 6.9 : Çalışma Alanlarının Seçim Kriterleri

Gönderen Bölge	Alan Bölge
1. Tarihi-Kültürel ve Doğal Açıdan Korunması Gereken Bir Alan Olmalı	1. Planlı Alan 2. Yapı Yoğunluğu Düşük Olmalı (Yoğunluklar Kamu Altyapı Yatırımları ve Kapasiteleri İle Sınırlı Olmaktadır) 3. Mülkiyet Yapısı Uygun Olmalı 4. Aynı Büyüklükte Bir Alan Olmalı 5. Yatırımcılar Açısından Cazip Olmalı 6. Gelecekte Korumayı Gerektirmeyecek Özellikte Bir Alan Olmalı

Yukarıda belirtilen kriterler doğrultusunda;

Süleymaniye Bölgesi’nde çalışma alanının;

- Sit alanında kalan bir alan,
- Tescilli anıt eserlerin veya sivil mimari örneklerinin yoğun olduğu bir alan,
- Politik ya da sosyo-ekonomik nedenlerden dolayı korunması gerektiği halde korunamamış, köhnemiş yapıların yoğun olduğu bir alan,

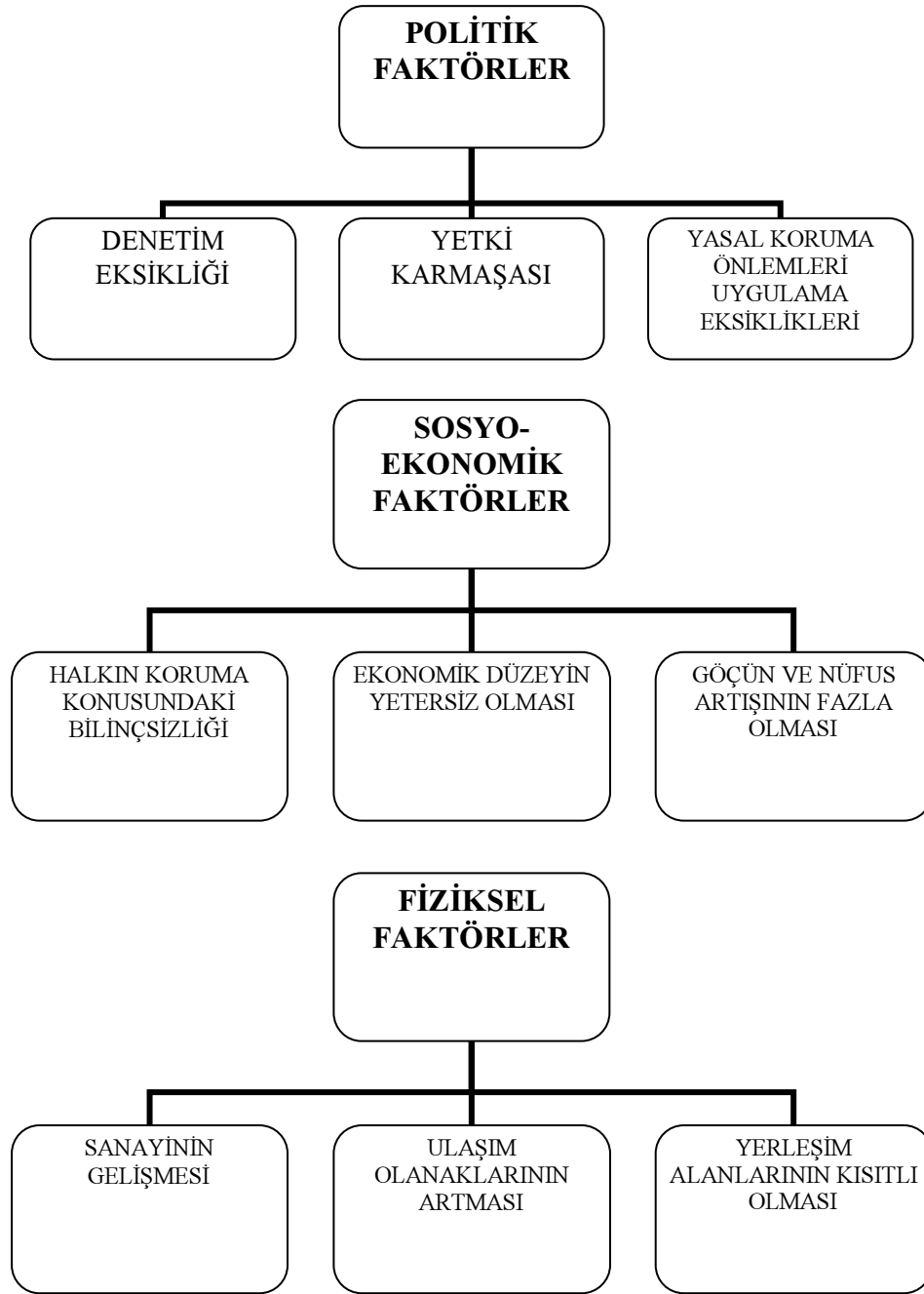
olmasına dikkat edilmiştir. Bu bağlamda Hoca Gıyaseddin Mahallesi seçilmiştir.

Ömerli Havzası’nda çalışma alanı olarak Kurtdoğan Köyü seçilmiştir. Bu seçimde alanın;

- Havza alanında yerleşime izin verilmeyen mutlak veya kısa mesafe koruma kuşağında kalan bir alan olmasına

dikkat edilmiştir.

Çalışma kapsamında “imar hakkı aktarımı” uygulamasının vazgeçilmez iki bileşeni olan “gönderen bölge” ve “alan bölge”lerden elde edilen veriler doğrultusunda “gönderen bölge değerlendirilmesi” yapılmıştır. Gönderen bölgede yapılan analizler, değerlendirmeler ve sonuçlar ışığında “alan bölge”nin ne büyüklükte ve özellikte bir alan olacağına dair çıkarımlarda bulunmak amaçlanmıştır.



Şekil 6.12 : Tarihi-Kültürel ve Doğal Çevrenin Bozulmasına Sebep Olan Faktörler

6.3.1 Tarihi, Kültürel Çevre Örneği Üzerinde İnceleme (Süleymaniye)

6.3.1.1 Konumu ve Genel Özellikleri

Fatih İlçesi İstanbul'un batı yakasında Tarihi Yarımada bölgesinde yer almaktadır (bkz. Şekil 6.13). Kuzeyde Eyüp ve Haliç, doğuda Eminönü, batıda Zeytinburnu, güneyde de Marmara Denizi ile çevrelidir. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan suriçinde yer almaktadır. Fatih, Suriçi'ndeki Eminönü ve Fatih

ilçelerinin birleştirilmesi ile tek bir ilçeye dönüşmüştür. 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2. maddesi, 2. fıkrasına göre, Eminönü ilçesi kaldırılmış; aynı yasanın geçici 2. maddesinin, 1. fıkrası gereği, Eminönü Belediyesi tüzel kişiliği kaldırılarak, mahalleleriyle birlikte Fatih Belediyesi'ne katılmıştır.

Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallelerden biri olan Süleymaniye, Osmanlı döneminde İstanbul'un önemli bilim ve ticaret merkezlerinden biri iken, günümüzde barındırdığı birçok tarihi eserle öne çıkmış önemli bir kültür ve turizm odağıdır.

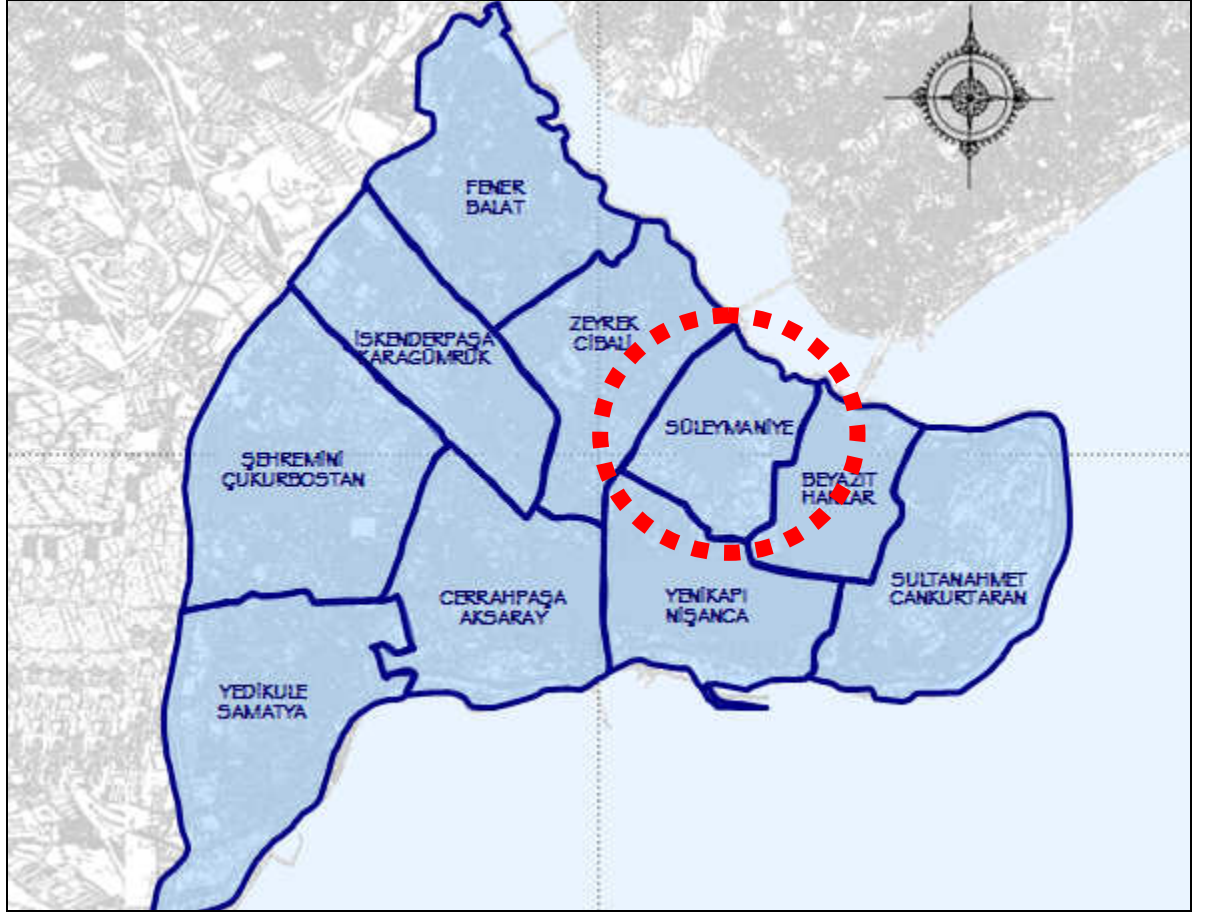


Şekil 6.13 : Fatih İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu

Süleymaniye, adını 16. yüzyılda Osmanlı Padişahı Kanuni Sultan Süleyman tarafından Mimar Sinan'a yaptırılan Süleymaniye Camii ve Külliyesi'nden almaktadır. Semtin gelişimi bu yapı kompleksi çevresinde oluşan yerleşim ile olmuştur.

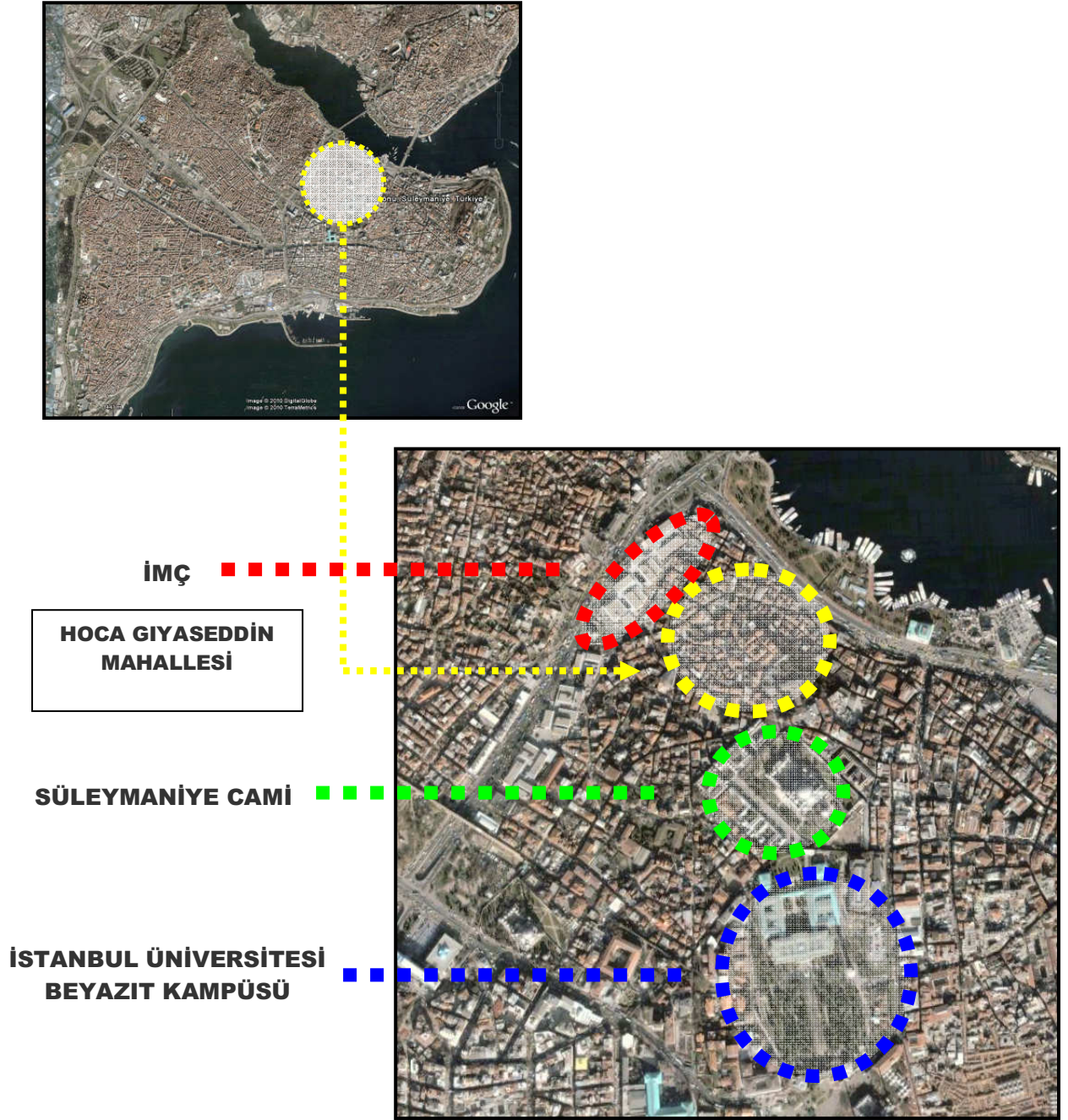
Süleymaniye Bölgesi sahip olduğu anıtsal yapılar kadar, geleneksel sokak ve konut dokusu ile Tarihi Yarımada'nın karakteristik bölgelerinden birini oluşturmaktadır. Bölgedeki ahşap yapıların ve tepeden aşağıya doğru inen sokak dokusunun dünyada bir başka örneği yoktur. Ancak, zaman içerisinde dokuya uygun olmayan

fonksiyonların gelişmesi, konutların bekar odalarına dönüşmesi ve otopark alanı yaratmak üzere yakılıp, yıkılan binalardan sonra bölge fiziki eskime ve sosyal köhnemenin yaşandığı çöküntü bölgesi haline gelmiştir (İBB, 2003: Şehir Planlama Müdürlüğü, Tarihi Yarımada Eminönü Fatih 1/5000 KANİP Raporu).



Şekil 6.14 : Süleymaniye'nin Fatih İlçesi İçindeki Konumu

İHA koruma uygulamasının İstanbul'da uygulanabilirliği tarihi alanlar kapsamında Süleymaniye örneği ile incelenmiştir. Bu bağlamda İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışması kapsamında yaptığı bölgeleme baz alınarak çalışma alanı olarak Süleymaniye Külliyesi'nin kuzeybatısında, İstanbul Manifaturacılar Çarşısı'nın (İMÇ) arkasında kalan Hoca Gıyaseddin Mahallesi incelenmiştir (bkz. Şekil 6.14-15).



Şekil 6.16 : Çalışma Alanının Süleymaniye İçindeki Konumu ve Çevresi

6.3.1.2 Tarihçesi

Süleymaniye semt tarihi Osmanlı'dan itibaren başlamaktadır. Özellikle 16. yüzyılda Kanuni Sultan Süleyman'ın, semte adını ve özelliğini kazandıran yapılar kompleksi olan cami ve külliyesiyle birlikte İstanbul'un en önemli semtlerinden biri olup ulemanın rağbet ettiği semtlerin başında gelmektedir (bkz. Şekil 6.16).

Süleymaniye, 17. yüzyılın ilk çeyreğine kadar ulemanın saygınlığına bağlı olarak İstanbul'un en seçkin ve önemli semti olarak bilinmektedir. Bu dönemden itibaren ulemanın gücünde bir azalma görülsede Süleymaniye önemini kaybetmemiştir. O dönemde Süleymaniye Medresesi, İstanbul'un en yüksek derecede ve seçkin eğitim veren kurumu olarak bilinmektedir. Haliç'e doğru inerken kurulan dükkanlar, ticarethaneler ticari işlevlerini o dönemde olduğu gibi günümüzde de korumaya devam etmektedir.

19. yüzyılda Süleymaniye'de, Osmanlı'nın ve dönemin yansımaları görülmeye başlanmıştır. Özellikle semtin dini simgesinin yanında Daire-i Umur-ı Askeriye, Kışla-ı Hümayun, Cephane, Süleymaniye Kışlası olmak üzere eklenen askeri binalarıyla semtin askeri-yönetimsel işlevi ön plana çıkmaktadır.

20. yüzyılda Süleymaniye eski önemini yitirmiştir. Etrafında yoksul yerleşimlerin oluşmasıyla seçkin zümrenin tercih ettiği bir semt olmaktan çıkmış, İstanbul'a çeşitli şehirlerden ya da ülkelerden gelen, ekonomik durumları yeterli olmayan insanların yerleştiği bir semt durumuna düşmüştür. 1950'lere kadar geleneksel bina yapısını koruyabilmiştir. Zamanla oluşan tahribat ve yangınlar sonucu büyük kısmı yok olmuşsa da hâlâ özelliklerini koruyan sokaklar ve evler bulunmaktadır (bkz Şekil 6.17).

Bugün Süleymaniye semti, cami ve çevresinde bulunan külliyenin bazı yapılarıyla birlikte turizmin öncelik kazandığı tarihi bir semttir. Külliyenin geleneksel özelliği olan medrese eğitimi bugün İstanbul Üniversitesi tarafından yürütülmekte, Darüşşifası bugün Süleymaniye Doğumevi, Darüzzıyafesi turistlere hizmet veren lokantalar, Şeyhülislamlık İstanbul Müftülüğü olarak hizmet vermekte, bir bakıma tarihteki işlevini devam ettirmektedir.

Süleymaniye Camii ve Külliyesi ile birlikte çok sayıda ahşap sivil mimarlık eserinin bulunduğu bölge, UNESCO tarafından 1985 yılında Dünya Kültür Mirası Listesi'ne alınmış, 1995 yılında tarihi ve kültürel öneminden dolayı sit alanı ilan edilmiştir. Temmuz 2005'te çıkarılan 5366 sayılı yasa ile tüm Türkiye'de eski yerleşim alanlarında, 'dönüşüm projeleri' yürütmesinin önü açılmış, belediyelere projeye katılmayan yapıları kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Projeye onay verecek özel koruma kurulları oluşturulabilirken, inşaat harçlarından muafiyetle maliyeti yüzde 30 azaltılabilmektedir. Süleymaniye Bölgesi'nin de içinde bulunduğu bölge yıpranan

tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacı ile 24.05.2006 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2006/10501 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı olarak ilan edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile birlikte Eminönü Belediyesi tarafından yürütülen Süleymaniye Projesi ile bölgede yenileme ve dönüşümün beklendiği Süleymaniye Mahallesi, Osmanlı sivil mimarlık eserlerinin hala varlığını sürdürdüğü bir bölge olarak bilinmektedir.



Şekil 6.17 : Eski Süleymaniye Bölgesi Genel Görünümü

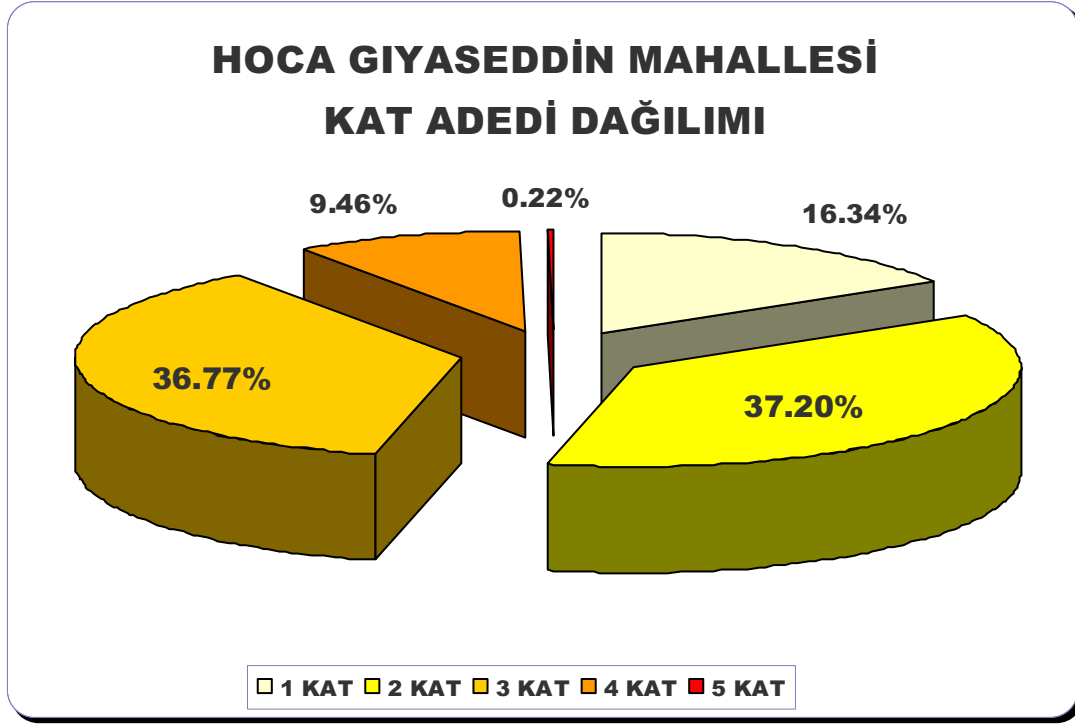
Kaynak: www.fatih.bel.tr

6.3.1.3 Analizler

Çalışmanın amacı ve sınırları doğrultusunda Hoca Gıyaseddin Mahallesi’nde mevcut durumu yansıtan bina kat adedi ve yapı yoğunlukları analizleri yapılmış, mülkiyet yapıları, arazi fiyatları ve yürürlükte olan planlar ve diğer yasal kısıtlayıcılar doğrultusundaki yapılaşma koşulları ortaya konmuştur. Bu veriler ışığında bu alanda İHA’nın etkili bir koruma aracı olarak uygulanabilirliği test edilmiştir.

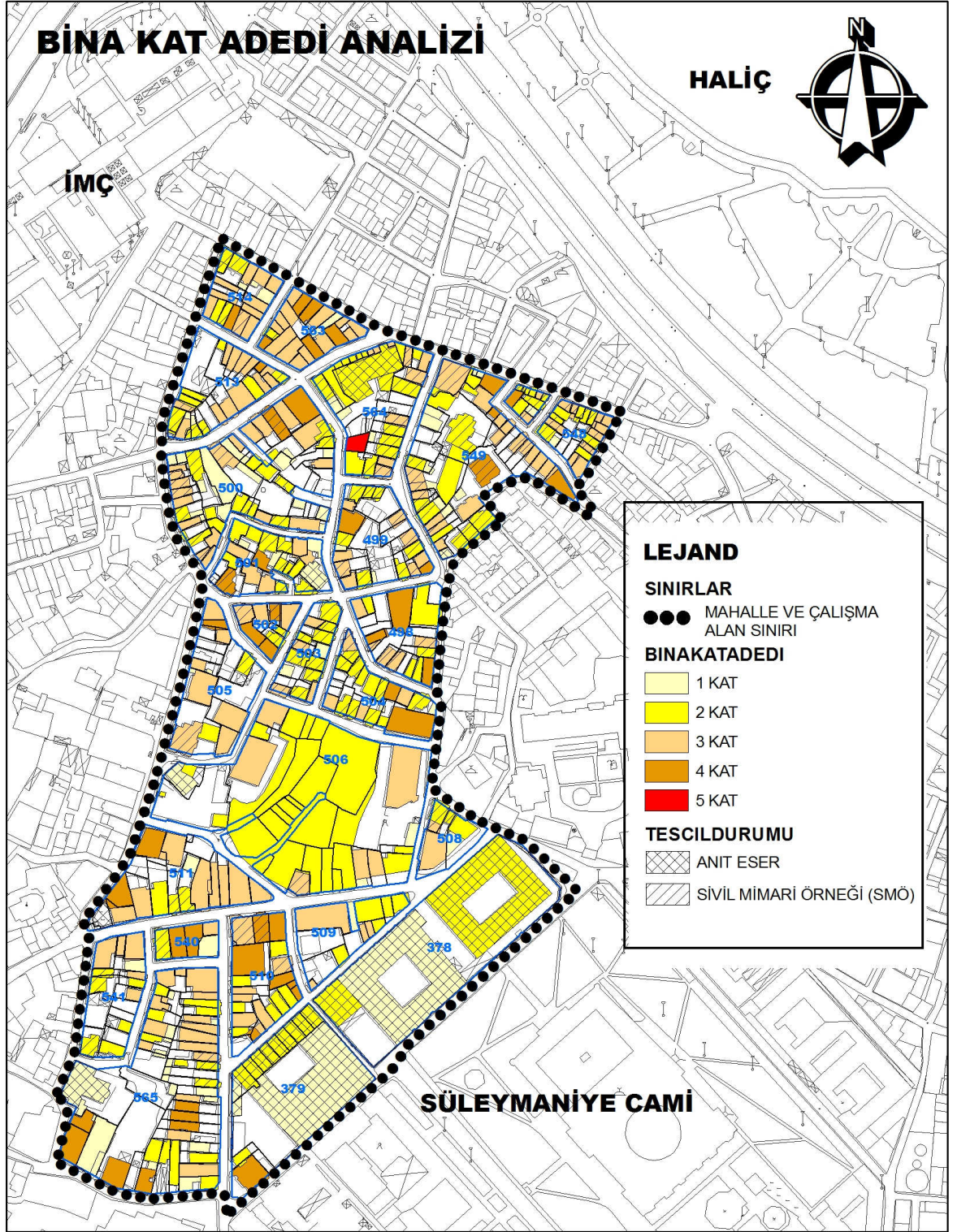
▪ Kat Adedi Analizi

Çalışma alanında mevcutta 465 tane bina bulunmaktadır. Bunların %37.20'si 2 katlı, %36,77'si 3 katlı ve %16.34'ü tek katlıdır (bkz. Şekil 6.18-19). Çalışma alanında ortalama kat adedi 2-3'tür.



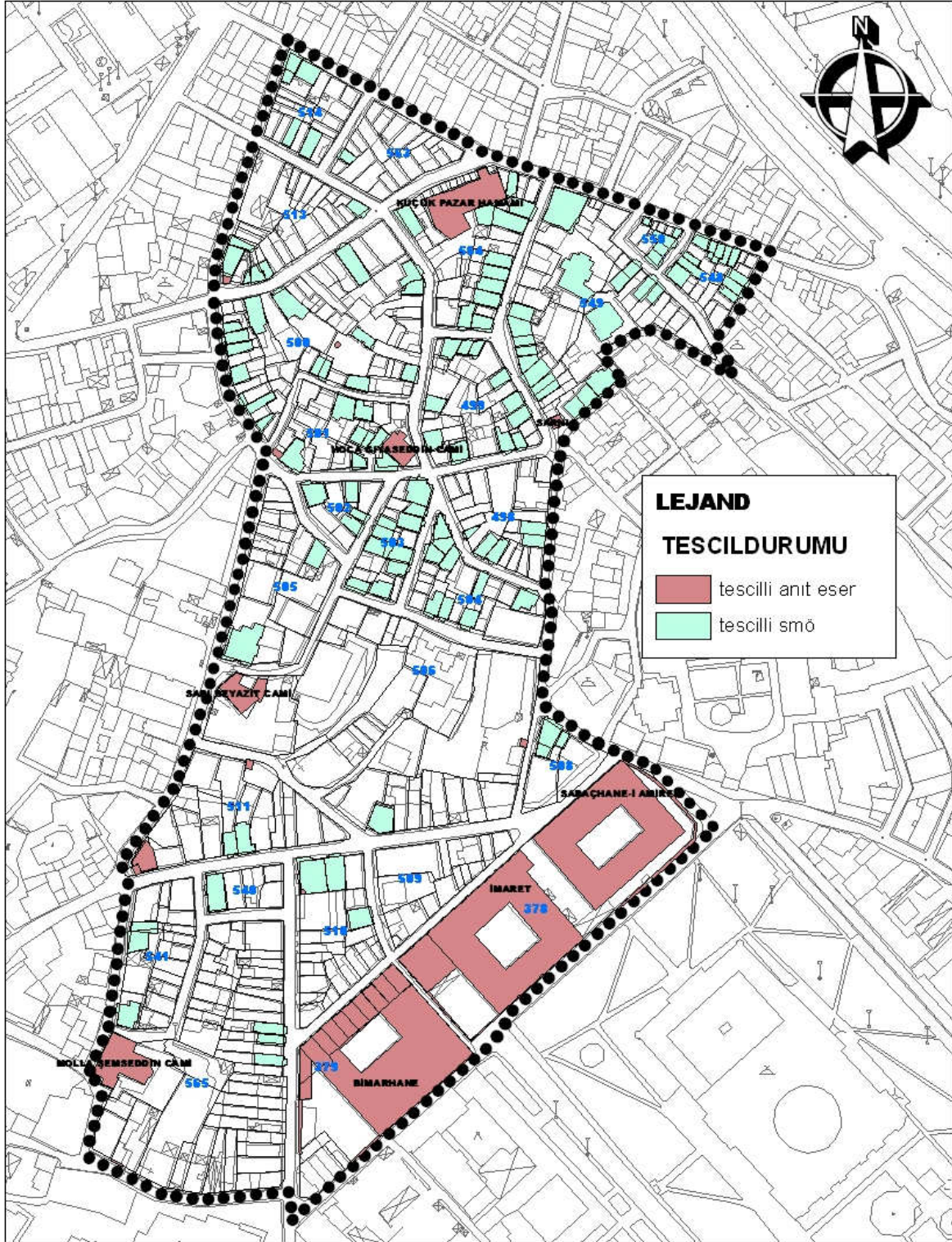
Şekil 6.18 : Kat Adedi Dağılımı

Çalışma alanının tamamı 12.07.1995 gün ve 6848 karar nolu kurul kararı ile “Tarihi Yarımada Kentsel ve Tarihi Sit Alanı” ilan edilen sit sınırları içinde kalmaktadır. Çalışma alanı içinde bulunan 465 binanın 136 tanesi tescilli sivil mimari örneği, 18 tanesi tescilli anıt eserdir. Bunların dışında tescilli hazire (mezar), duvar kalıntıları ve çeşme olmak üzere 17 tane anıt eser daha bulunmaktadır (bkz. Şekil 6.20).



Şekil 6.19 : Kat Adedi Analizi

Kaynak: İBB, 2006



Şekil 6.20 : Binaların Tescil Durumu

Kaynak: İBB, 2006

▪ TAKS/KAKS Analizi

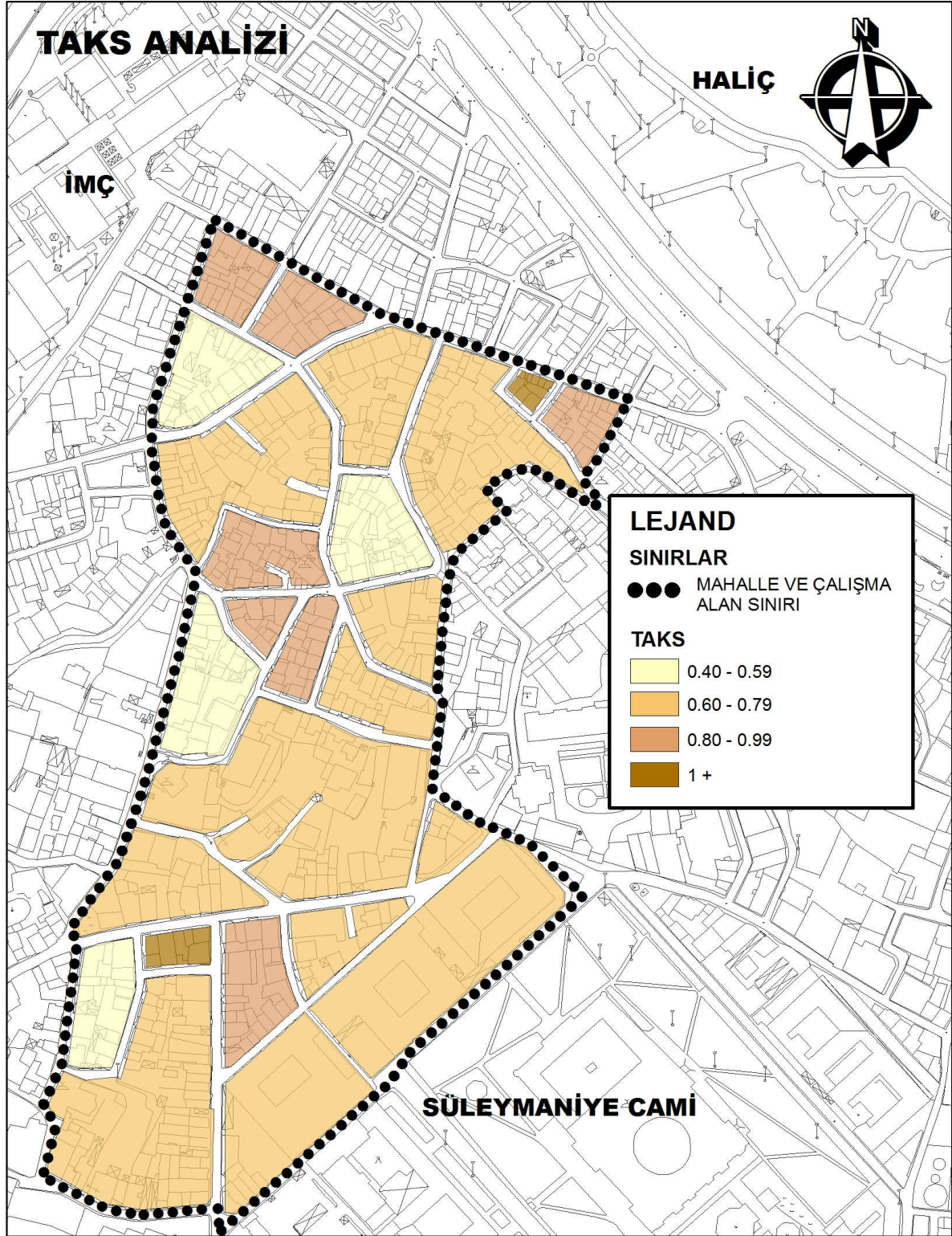
Çalışma alanını yapı yoğunluğu açısından incelediğimizde; binların ortalama 2-3 katlı olduğu alanda ortalama TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0.75, ortalama KAKS (Kat Alanı Katsayısı)'ın ise 1.75 olduğu görülmektedir (bkz. Çizelge 6.10)

Çizelge 6.10 : Hoca Gıyaseddin Mahallesi Parsel Büyüklükleri ve Yapı Yoğunluğu

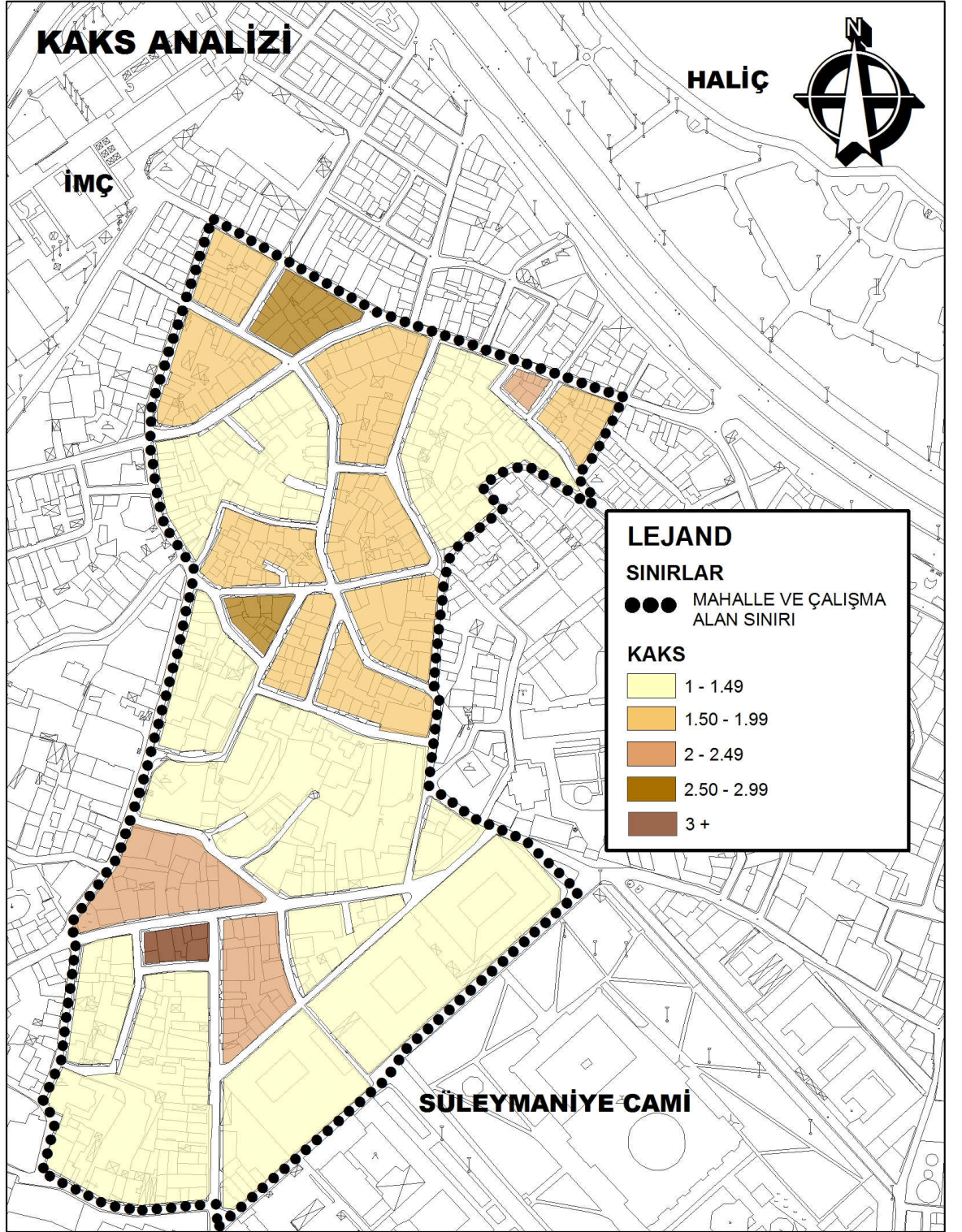
TOPLAM PARSEL SAYISI	483
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ(m2)	0.4595
MAKSİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ(m2)	6900.0847
TOPLAM PARSEL ALANI(m2)	69089.1369 (6.9 ha)
TOPLAM ALAN (m2)	87388.6152 (8.73 ha)
ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ(m2)	143
ORTALAMA TAKS	0.75
ORTALAMA KAKS	1.75

Kaynak: İBB, 2006

Yapıların kullandıkları parsel oranı yani taban alanı katsayısı ortalama %75 olup, ada bazlı incelediğimizde 0.60 – 0.79 arasındaki TAKS'ın yoğunlukta olduğu, parselin tamamının kullanıldığı adaların ise fazla olmadığı görülmüştür. KAKS açısından incelediğimizde ise oranın 1- 1.49 arasında olan adaların yoğunlukta olduğu görülmüştür (bkz. Şekil 6.21-22).



Şekil 6.21 : TAKS Analizi



Şekil 6.22 : KAKS Analizi

▪ Mülkiyet Yapısı Analizi

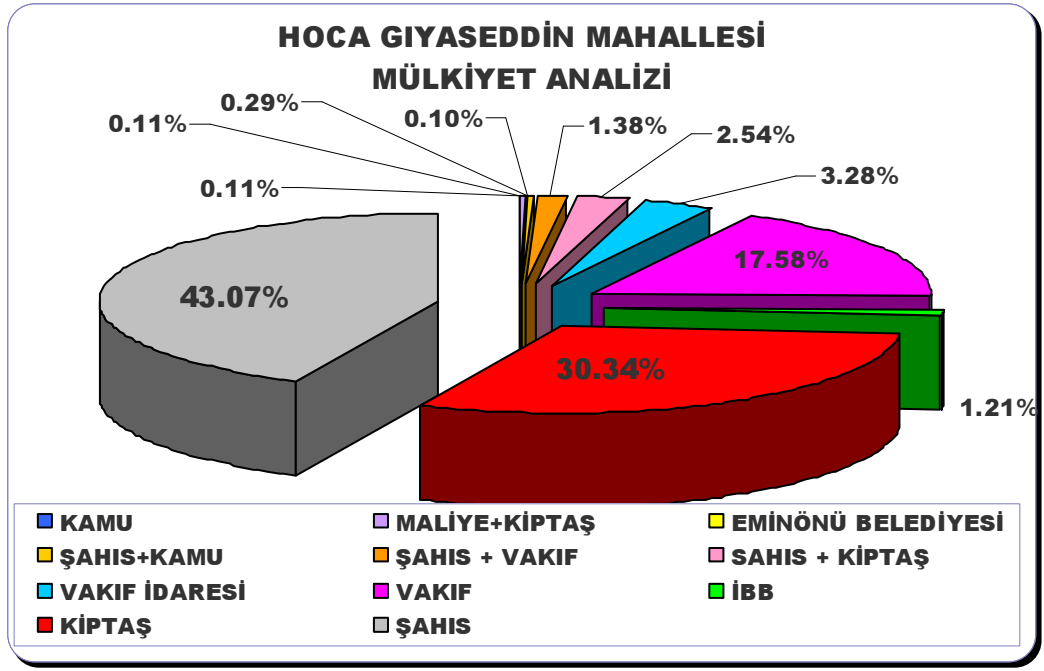
Çizelge 6.11 : Çalışma Alanı Mülkiyet Yapısı Analizi

Mülkiyet Sahibi	Parsel Sayısı	Hissedar Sayısı	Hisse Sayısı	Alan (m2)	Alansal Oran (%)
ŞAHİS	293	732	13943373	29756.7	43.07
KİPTAŞ	137	137	137	20959.4	30.34
VAKIF	11	11	11	121.44	17.58
VAKIF İDARESİ	6	6	6	2264.9	3.28
İBB	16	16	16	834.4	1.21
KAMU	1	1	1	73.8	0.11
EMİNÖNÜ BELEDİYESİ	4	4	4	66.7	0.10
DİĞER	21	100	1315	2985.3	4.32
TOPLAM	483	1007	13944863	69089.13	100

Kaynak: İBB, 2010

Hoca Gıyaseddin Mahallesi'nin mülkiyet yapısını incelediğimizde alanın %43.07'sinin şahıs, %30.34'ünün KİPTAŞ ve %17.58'inin vakıf arazisi olduğu görülmektedir (bkz. Şekil 6.23-24). Geriye kalan %10'luk payı ise vakıf idareleri (İl Özel İdaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü), İBB, Eminönü Belediyesi ve diğer kamu birimleri paylaşmaktadır (bkz. Çizelge 6.11).

Alanda bulunan toplam 483 parselin %28.9'u (140 adet) hisseli bir yapıya sahipken geriye kalan parsellerde hissedar sayısının tek olduğu görülmektedir. Hissedar sayısı birden çok olan parsellerde mülkiyet sahibi şahıslar ya şahıs-kamu ortaklıkları şeklindedir. Şahıs arazilerinin %42.3'ü hisseli iken geriye kalan %47.7'lik kısmı tek kişi mülkiyetindedir.

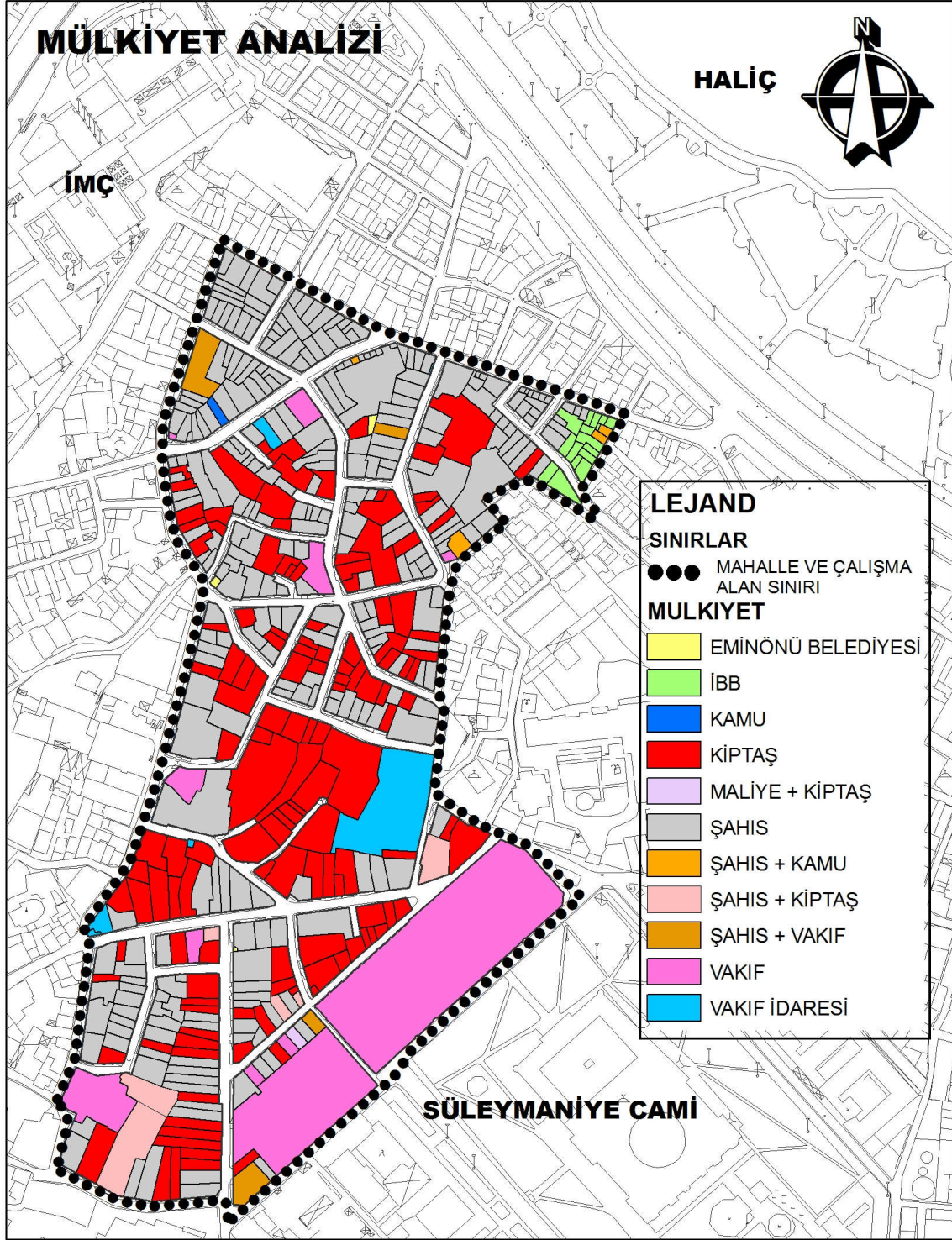


Şekil 6.23 : Mülkiyet Durumu Dağılımı

■ Arazi Fiyatları Analizi

Eski idari sınırlara göre Eminönü İlçesi'nde arazi değerleri m² fiyatları, 1998 yılında 2 TL - 360 TL, 2002 yılında ise 10 TL – 2500 TL arasında değişmektedir. Arazi değerleri merkezi ticaret alanlarında artmakta, fiziki ve sosyal çöküntü alanlarında ise azalmaktadır. Buna göre en düşük değerler 1998 yılında Kumkapı civarında, Şehsuvar Mahallesi'nde, 2002 yılında en düşük değerler ise Süleymaniye bölgesinde, Molla Hüsrev Mahallesinde 10 TL olarak belirlenmiştir. En yüksek değer, ticaret işlevinin yoğunlaştığı Beyazıt Mahallesinde 1998 yılında 360 TL, 2002 yılında 2500 TL olarak kaydedilmiştir. İlçede önemli güzergahlardaki arazi değerlerini ve yıllara göre değişimini Atatürk Bulvarı, Ordu Caddesi, Divanyolu Caddesi, Ragıp Gümüşpaşa Caddesi, Babiali Caddesi, Nur-u Osmaniye Caddelerinde değerlendirmek mümkündür. Buna göre 1998 yılında 50 TL - 300 TL aralığındaki arazi değerlerinin, 2002 yılında 250 TL - 1100 TL değerlerine ulaştığı görülmektedir.

2006 yılı Süleymaniye Bölgesi Hoca Gıyaseddin Mahallesi arazi değerlerinin m² fiyatları ise 50 TL ile 300 TL arasında değişirken arazi değerlerinin ortalama m² fiyatının ise 85 TL olduğu görülmektedir (<http://www.gib.gov.tr/index.php?id=827>).



Şekil 6.24 : Mülkiyet Dağılımı

Kaynak: İBB, 2010

6.3.1.4 Üst Ölçek Plan Kararları ve İmar Durumu

- 15.06.2009 tt.'li 1/ 100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



Şekil 6.25 : Tarihi Yarımada 1/100000 ÇDP Kararları

1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Tarihi Yarımada “Geleneksel Merkez”, “Kültür Odaklı Turizm Alanı”, “Turizm Merkezi”, “Meskun Konut Alanı”, “Kentsel Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” ve “Kentsel Bölgesel Donatı Alanı” lejantlarını içermektedir (bkz. Şekil 6.25).

1/100000 ÇDP'nda; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları'nca tespit edilmiş kentsel, doğal, arkeolojik, tarihi ve karma (doğal ve kentsel) sit alanları Plan'da, tür ayrımına gidilmeden sit ve koruma alanları başlığı altında gösterilmiştir.

Kentin tarihi kültürel kimliğini yansıtan ve tarihsel geçmişinden gelerek günümüze ulaşan kentsel mekanlar (fiziki doku), yapılar ve tarihi kent imajını yansıtan peyzaj değerleri ve tabiat varlıkları kendi yapıları ile uyumlu işlevler verilerek korunup, geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda plan kararlarında Süleymaniye;

geleneksel karakterini, dokusunu ve fiziksel özelliklerini koruyan ve önemli abidevi yapı, sivil mimari örnekleri ve arkeolojik buluntuların bulunduğu alan olarak tanımlanmış ve alt ölçekli plan aşamalarında ayrıntılı koruma projelerinin hazırlanmasının gerektiği vurgulanmıştır.

1984 yılında tarafından yapılan başvuru sonucunda, UNESCO, İstanbul’da sur içinde Arkeolojik Park, Surlar, Zeyrek Camii ve çevresi, Süleymaniye Camii ve çevresi olmak üzere dört bölgeyi ‘İstanbul’un tarihi alanları’ (Historic Areas of Istanbul) olarak tanımlayıp Dünya Kültür Mirası Listesine almıştır. Ancak bu alanlar Dünya Kültür Mirası Komitesi’nce ‘Tehlike Altındaki Dünya KültürbMirası’ (World Heritage in Danger) listesine alınma tehdidi altındadır ve izleme sürecindedir. Bu nedenle, plan kapsamında “UNESCO-Dünya Miras Komitesi (World Heritage Committee - WHC) tarafından Dünya Miras Listesi’ne dahil edilen Tarihi Yarımada’nın korunması, geliştirilmesi ve insanlığın bilgi ve görgüsüne sunulması yönündeki çalışmaların devam ettirilmesi ve Dünya Miras Listesi içinde yer alan İstanbul Tarihi Yarımada’nın karşı karşıya kaldığı risklerin tutarlı sosyoekonomik politikalar, çağdaş koruma ilkeleri ve bütüncül planlama anlayışı ile çözümlenmelidir” denmektedir.

Plan’da, kentsel ve kırsal yerleşim alanları özelliklerine göre meskun alanlar, gelişme alanları, kırsal yerleşim alanları ile gelişimi ve yoğunluğu denetim altında tutulacak alanlar olmak üzere dört gruba ayrılmaktadır. Tarihi Yarımada; meskun alan olarak gösterilmiş ve bu alanlar için; “Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak” stratejisine bağlı olarak “İstanbul’un sahip olduğu tarihi ve kültürel dokusu, evrensel kimliği, peyzajı, kentin simgeleri ve silüetini korumaya yönelik çalışmaların yapılması”, “Tarihi Yarımada ve Boğaziçi üzerindeki kentsel gelişme baskısının, kentin doğu ve batı yönünde kademeli-doğrusal gelişmesi sağlanarak engellenmesi” ve “ İstanbul’un geleneksel kent dokusunun; sanayi, imalat, depolama gibi tarihi dokuyla uyumlu olmayan tahrip edici fonksiyonlardan arındırılması” politikaları tanımlanmıştır.

Bölgenin tarihselliğinden gelen kimliği, silüeti ve tarihi-kültürel dokusuyla uyumlu olmak, konut işlevini tehdit etmemek, işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile mevcut kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri, kültür endüstrileri, yabancı kurum ve kuruluşlarıyla kentin prestij alanı olma fonksiyonu daha nitelikli hale gelerek devam etmesi amaçlanmıştır. Bu alanda, yukarıda belirtilen koşullara

uyan üst düzey hizmet faaliyetlerinin de yer alması benimsenmektedir. Geleneksel Merkez olarak tanımlanan Tarihi Yarımada ve Beyoğlu ile Ticaret, Turizm, Kültür ve Konut Alanı olarak tanımlanan Üsküdar-Kadıköy geleneksel merkezleri de MİA ve Bütünleşme bölgesi içinde yer almaktadır.

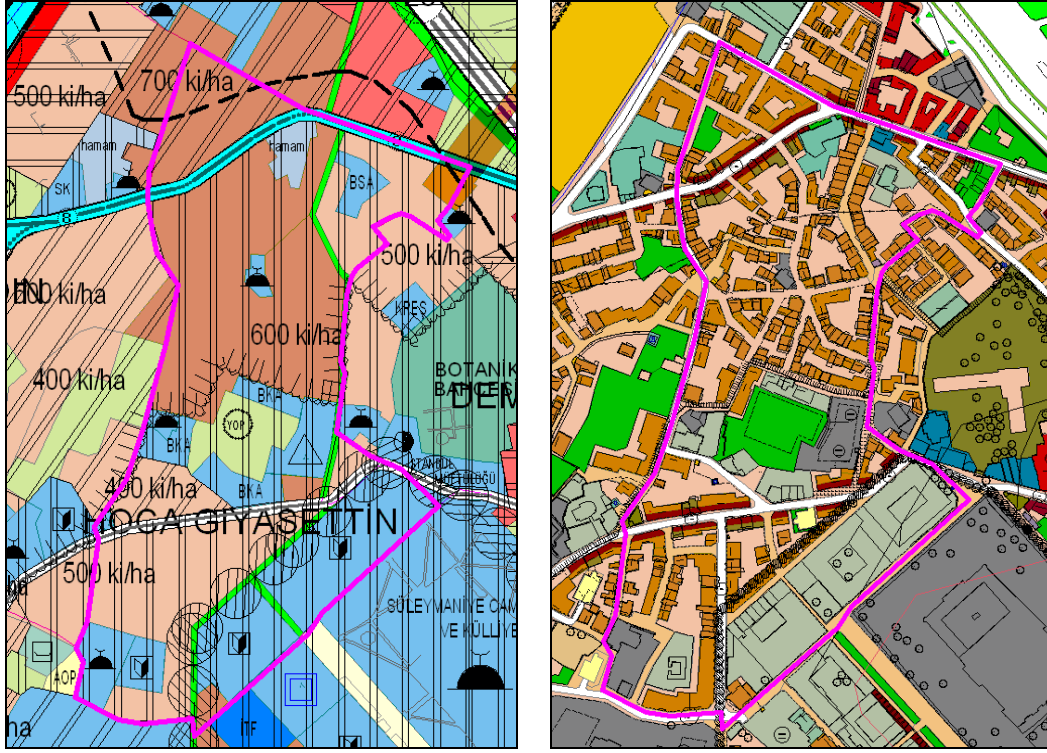
Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu, Tarihi Yarımada, Haliç, Beyoğlu, Kadıköy, Üsküdar bölgesi için kültür odaklı turizm alanı kararı verilmiştir. Bu bağlamda; tarihsel mirasın bakım ve onarımının yaygınlaştırılması, restorasyon projelerinin desteklenmesi amaçlanmıştır.

- 1/5000 Plan

Tarihi Yarımada'da 30.04.2005 onanlı 1560 ha'lık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı iptal edilmiştir. Ayrıca 1026 ha'lık alanı kapsayan 21.05.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Fatih Uygulama İmar Planı ve 495 ha'lık alanı kapsayan 21.05.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Eminönü Uygulama İmar Planları da iptal edilmiştir. Tarihi Yarımada 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar planlarını onayan Koruma Bölge Kurulu Kararı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olduğundan Fatih ilçesinin tamamı plansız durumdadır. Tarihi Yarımada'da onanlı plan bulunmamakla birlikte 1/5000 ölçekli plan çalışmaları devam etmektedir. Tarihi Yarımada plan kararları üretilirken yenileme alanları ve avan projeleri (Süleymaniye Projesi, İMÇ, itirazlar, davalar, tadilatlar, ihyalar...vb.) gibi bir çok konuda karar üretilmesi gerekmektedir.

Tez çalışması kapsamında İHA'nın uygulanabilirliğini test etmek için; onanlı 1/5000 plan olmadığı için yasal açıdan kat yüksekliği sınırını belirlemek açısından iptal edilen 1/5000 plandaki yapılaşma kararları baz alınmıştır (bkz. Şekil 6.26).

1/5000 ölçekli planla belirlenen yoğunluklar doğrultusunda 1/1000 planda yapılaşma koşulları verilmiştir. 400 ile 700 kişi/ha arasında değişen yoğunlukların, 1/1000 plandaki karşılıklarına baktığımızda tescilli sivil mimari örneklerinde mevcut yükseklikler korunurken diğer yapılarda maksimum yüksekliğin 9.50 olduğu görülmüştür (bkz. Şekil 6.27).



Şekil 6.26 : Tarihi Yarımada 1/5000 ve 1/1000 Planları



Şekil 6.27 : 1/1000 Plandan Yapı Adası Örnekleri

Kaynak: İBB, 2005

6.3.1.5 İHA Uygulanabilirliği ve Genel Değerlendirme

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na baktığımız zaman aynı ada içinde bulunan tescilli olmayan yapılara 3 kat imar hakkı verilirken tescilli sivil mimari örneklerinde bu hakkın kısıtlandığı ve mevcut kat yüksekliklerinin korunması gerektiği hükmü getirilmiştir. Çalışma kapsamında gönderen bölge olarak belirlenen Hoca Gıyaseddin Mahallesi içindeki taşınmaz kültür varlıklarının kısıtlanan haklarının İHA uygulaması ile alan bölge olarak belirlenen alanlara aktarılması öngörülmektedir.

Varsayım 1: Gönderen bölgede tescilli sivil mimari örnekleri dahil tüm yapıların plan kararları doğrultusunda 3 kat yapılaşma hakkı olduğu ve her katta 1 birim olduğu varsayılmıştır.

Alanda bulunan 136 tane sivil mimari örneğinin mevcut kat yükseklikleri incelendiğinde %62.5'inin 2, %1.47'sinin 1 katlı olduğu görülmektedir. Bu 87 tane yapının kısıtlanan imar hakları toplamda 89 birim olarak hesaplanmıştır (bkz. Çizelge 6.12).

Çizelge 6.12 : İHA (Süleymaniye – Hoca Gıyaseddin Mahallesi)

	SMÖ ADET	ORAN (%)	KULLANILAMAYAN İMAR HAKKI	KULLANILAMAYAN BİRİM SAYISI
1 KAT	2	1.47	2 KAT	4
2 KAT	85	62.5	1 KAT	85
3 KAT	44	32.35	0	0
4 KAT	5	3.68	0	0
TOPLAM	136	100		89

3 kattan yüksek olan sivil mimari örneklerinin mevcut kat yüksekliklerini koruması öngörülmüştür. Ancak 89 birim aktarılması öngörülen minimum birim sayısıdır. Tescilli olmayan ancak koruma alanında bulunmasından dolayı (tescilli sivil mimari örneklerinin komşu parsellerinde bulunan ve imar planı ile yükseklik ve gabari açısından tescilli yapıyı geçemeyeceğine dair hüküm getirilen yapılar gibi) imar hakkı kısıtlanmış yapılar da göz önüne alındığı zaman bu sayı artacaktır.

Varsayım 2: Bu alanda bulunmasından dolayı imar hakkı kısıtlanan diğer taşınmazların sayısının tespiti mümkün olmadığı için İHA'na konu olacak taşınmazlar tescilli sivil mimari örnekleri olarak belirlenmiş, sadece bu 136 yapı için uygulamanın gerçekleştirileceği varsayılmıştır.

Binaların bulunduğu parsellerin mülkiyet durumunu incelediğimizde %71'inin şahıs mülkiyetinde, %26'sının ise KİPTAŞ mülkiyetinde olduğu görülmüştür. Şahıs mülkiyetinde olan 97 parselin %66'sı tek kişi mülkiyetinde iken, geriye kalan 33 parsel 149 hissedar arasında paylaşılmaktadır. Mülkiyet yapısının hisseli olması İHA uygulamasının gönderen bölgedeki mülk sahipleri için cazip olmasını engelleyen bir faktördür. Ancak bu bölgede şahıs mülkiyetindeki parsellerin ağırlıklı olarak tek kişi mülkiyetinde olması İHA uygulanabilirliğini arttırmaktadır.

Bölgede devam eden KİPTAŞ'ın üstlendiği yenileme projesi kapsamında satın alma ya da acil kamulaştırma yoluyla arazi edinimi söz konusudur. Bu sebeple bölgedeki mülkiyet sahipliğine baktığımızda şahıs mülkiyetinden sonra KİPTAŞ 2. sıradadır. Tescilli sivil mimari örneklerinin bulunduğu parsellerde ise %26'lık oranla KİPTAŞ yine 2. sırada yer almaktadır. 2 katlı tescilli yapıların 24 tanesi KİPTAŞ mülkiyetinde olup bu da kullanılmayan 24 birimi alan bölgede kullanma hakkını KİPTAŞ'a vermektedir.

Bu kısıtlanan ve kullanılamayan haklar imar planlarıyla önceden yapılanma, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı kapasitesi belirlenmiş aktarım alanlarına aktarılacak kamu yararı ile özel mülkiyet arasındaki dengenin sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda alan bölgenin yine Fatih İlçesi içinde olması İHA uygulamasının cazip olması açısından önem taşımaktadır. İHA ile mülk sahiplerinin mülkiyet hakları devam ederken yapılaşma hakları başka bir taşınmaz üzerinde devam edecektir.

Varsayım 3: Bu alanda tam aktarım değil kısmi aktarımın yapılması ve sadece yapılaşma haklarının aktarılması mülkiyet haklarının korunacağı varsayılmıştır.

Aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyecek program dahilinde aktarmaya belediyeler yetkilidir. Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nca onaylı gayrimenkul değerleme şirketi tarafından rayiç değer üzerinden değer denkleştirmesi yapılacak ancak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin aktarımlarda yapı değeri dikkate alınmayacaktır. Değer denkleştirmesinde birim fiyatları esas alınacaktır.

Gönderen bölgede aktarıma konu olacak öncelikli yapılar tescilli yapılar olarak kabul edilmiş, bu koruma alanında bulunan tescilli olmayan diğer taşınmazlar için bu alanda bulunmalarından kaynaklanan bir imar hakkı kısıtlaması söz konusu ise İHA için başvuruda bulunabileceklerdir. Kullanılmayan imar hakkını menkul kıymete dönüştürme işleminde; menkul kıymetin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulmasında İHA bankası olarak İller Bankası görevlidir. İmar haklarının satılmasında güçlük çekilmesi durumunda satılamayan taşınmazlar için banka devreye girecek ve gönderen bölgedeki mülk sahiplerinin sertifikalarını satamama yönündeki kaygılarını ortadan kaldıracaktır.

Varsayım 4: Bu alanda değer denkleştirmesinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince belirlenen rayiç değerlere ulaşamadığı için Gelirler Dairesi Başkanlığı'na belirlenen 2006 yılına ait Arsa ve Arazi Asgari Metrekare Birim Değerlerinin değer denkleştirmesinde kullanılacağı varsayılmıştır.

Mülkiyeti devam eden taşınmaz sahibinin aktarılan hakkı taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise menkul kıymetin satışından elde edilen gelirle bu varlığın yaşatılması, korunması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmalarının yapılması zorunlu kılınmaktadır. Tescilli yapılarda mülk sahibinin yapısını ihya etmesi için gerekli bu işlemleri gerçekleştirmesinde %30 oranında Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'ndan (KUDEB) mali yardım alması öngörülmüştür. Tescilli yapılarda yapının İHA ile tarihi çevrede yapıların ve tarihi dokuların, imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi yerine, bu alanlarında imar haklarının olması gerektiğinin kabulü ile bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullanılmasına olanak verilecektir.

Varsayım 5: Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının mülk sahibi tarafından ihya edilmesi yasa ile zorunlu tutulduğundan KUDEB tarafından bakım, onarım, restorasyon gibi işlemlerin maliyetinin %30'unun karşılanacağı varsayılmıştır.

Aktarımın yapılacağı alan bölgelerin tasarlanması ve belirlenmesi üst ölçekte yapılması gereken bir işlemdir. İstanbul ölçeğinde hem tarihi ve kültürel hem de doğal açıdan korunması gereken alanlar tespit edilmeli, bu alanlarda kullanımı kısıtlanan ya da yasaklanan imar hakları için yine İstanbul ölçeğinde yoğunluğu

düşük, altyapı açısından ek gelecek yoğunluğu kaldırabilecek gelişme alanları belirlenmelidir. İstanbul'un gelişme alanları sınırlı olmakla birlikte üst ölçekli planlarda gelişme alanı olarak Avrupa yakasında Silivri-Çanta ve Değirmenköy, Silivri-Kumburgaz aksı, Hadımköy ve Kayabaşı-Ispartakule, Anadolu yakasında ise Maltepe, Orhanlı ve Şile-Ağva belirlenmiştir. Tarihi Yarımada ve Süleymaniye gibi bir bölgeden bu alanlara aktarımların yapılması sosyal açıdan olumsuzluklar içermekte, bu bölgede yaşayan insanlar tarafından tercih edilebilecek bölgeler olmamakla birlikte, Fatih Belediyesi sınırları içinde yoğun yapılaşmış bir bölge olduğu için alan bölgelerin tasarlanması güç gözükmektedir (bkz Şekil 6.28). Modelin uygulamasında, alan bölge olarak belirlenen bölge zaten yüksek yoğunluklu ise, bu bölgede yaşayanların yoğun sıklığından doğan kirlilik ve trafik sorunları yanı sıra, geciken kent hizmetlerine katlanması gerekeceğinin kaçınılmaz olacağı da birçok otorite tarafından vurgulanmaktadır.

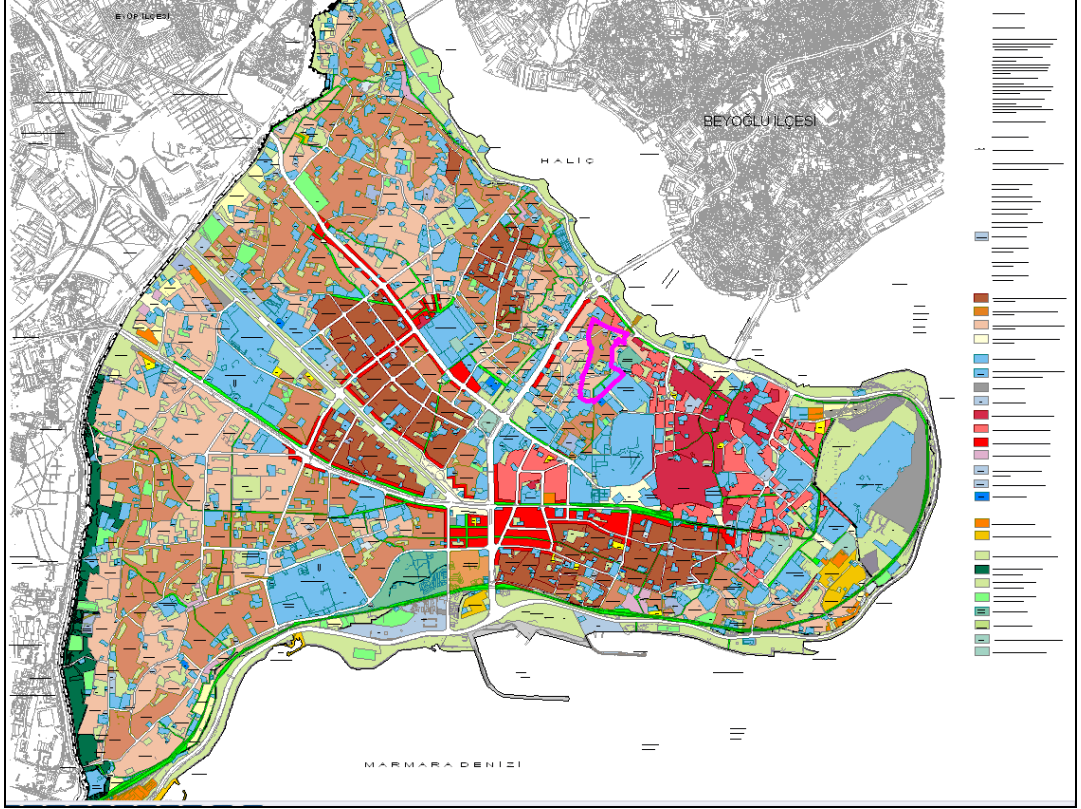
Varsayım 6: İHA uygulaması ile gönderen bölgede kısıtlanan imar haklarının yine Fatih İlçesi içinde yoğunluğu düşük bir alana aktarılacağı varsayılmıştır.

İHA uygulamasında gönderen ve alan bölgelerin aynı belediye sınırları içinde olması gerektiği ancak bunun mümkün olmadığı durumlarda üst ölçek plan kararları doğrultusunda aşağıdaki bölgeler alan bölge tasarımı için uygun gözükmektedir;

- Sanayiden merkez kullanımına dönüşecek alanlar,
- Boş alandan merkez fonksiyonuna dönüşecek alanlar.

Bu alanlar alt ölçekte detaylı olarak değerlendirilmeli ve yapılaşma kısıtlaması olmadığına, ulaşım ve altyapı açısından uygun olduğuna emin olunmalıdır. Çünkü alan bölgelerdeki yoğunluklar kamu altyapı yatırımları ve kapasiteleri ile sınırlı olmaktadır.

İlgili idareler tarafından imar planlarında yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış bulunan alanlarda yer alan taşınmazlar üzerindeki tüm hüküm ve tasarruf taşınmaz sahiplerine aittir. Ancak bu taşınmazlara aktarım ile eklenecek olan inşaat alanı miktarı taşınmaza onaylı imar planları ile verilmiş inşaat alanı ya da emsalinin %25'inden fazla olamaz. İHA ile alan bölgelerdeki inşaat alanı %25 oranında artacaktır.



Şekil 6.28 : 1/5000 Plan Yoğunlukları

Yapılan tüm bu analizler ışığında Süleymaniye Bölgesi'nde bulunan tarihi açıdan korunması gereken yapıların yoğun olduğu Hoca Gıyaseddin Mahallesi'nde İHA'nın uygulanabilirliği test edilmiş ancak Tarihi Yarımada gibi özellikli bir alanda bunun uygulanabilmesi için öncelikli olarak tüm alanı kapsayacak bir planın gerekli olduğu sonucuna varılmıştır. Tarihi Yarımada üzerinde birbirinden bağımsız olarak geliştirilen plan, proje, uygulama ve diğer eylemlerinin yerine daha önce hazırlanmış olan üst ölçekli planların, alanın yönetiminde nasıl kullanılabileceğine dair bir yol haritası oluşturan ve alandaki yetki/sorumluluk sahibi kurum/kuruluşlar ile alanın kullanıcılarının birarada aldıkları ortak kararları yansıtacak şekilde, alanın kullanımı ve korumasına yönelik "ortak akılı" oluşturan, stratejik planlar olarak tanımlanan "Yönetim Planı"nın gerekli olduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda Tarihi Yarımada'nın tamamını kapsayacak bir Yönetim Planının hazırlanabilmesi için İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansı tarafından gerçekleştirilen ihale sonunda Tarihi Yarımada Yönetim Planının hazırlanması amacıyla Bimtaş (Boğaziçi İnşaat Müşavirlik AŞ.) çalışmalara başlamıştır.

İHA bu yönetim planı kapsamında koruma amacıyla kullanılabilecek bir araç olarak ortaya konmalı mümkünse Fatih İlçesi sınırları içinde gönderen ve alan bölgeler

tasarlanmalı, bu alanlarda arz ve talep dengesi belirlenmelidir. Belirlenen alanların mevcut arazi kullanımları, yapı yoğunlukları, mülkiyet yapıları ortaya konmalı bu alanlarda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısı doğrultusunda İHA modeli oluşturulmalıdır.

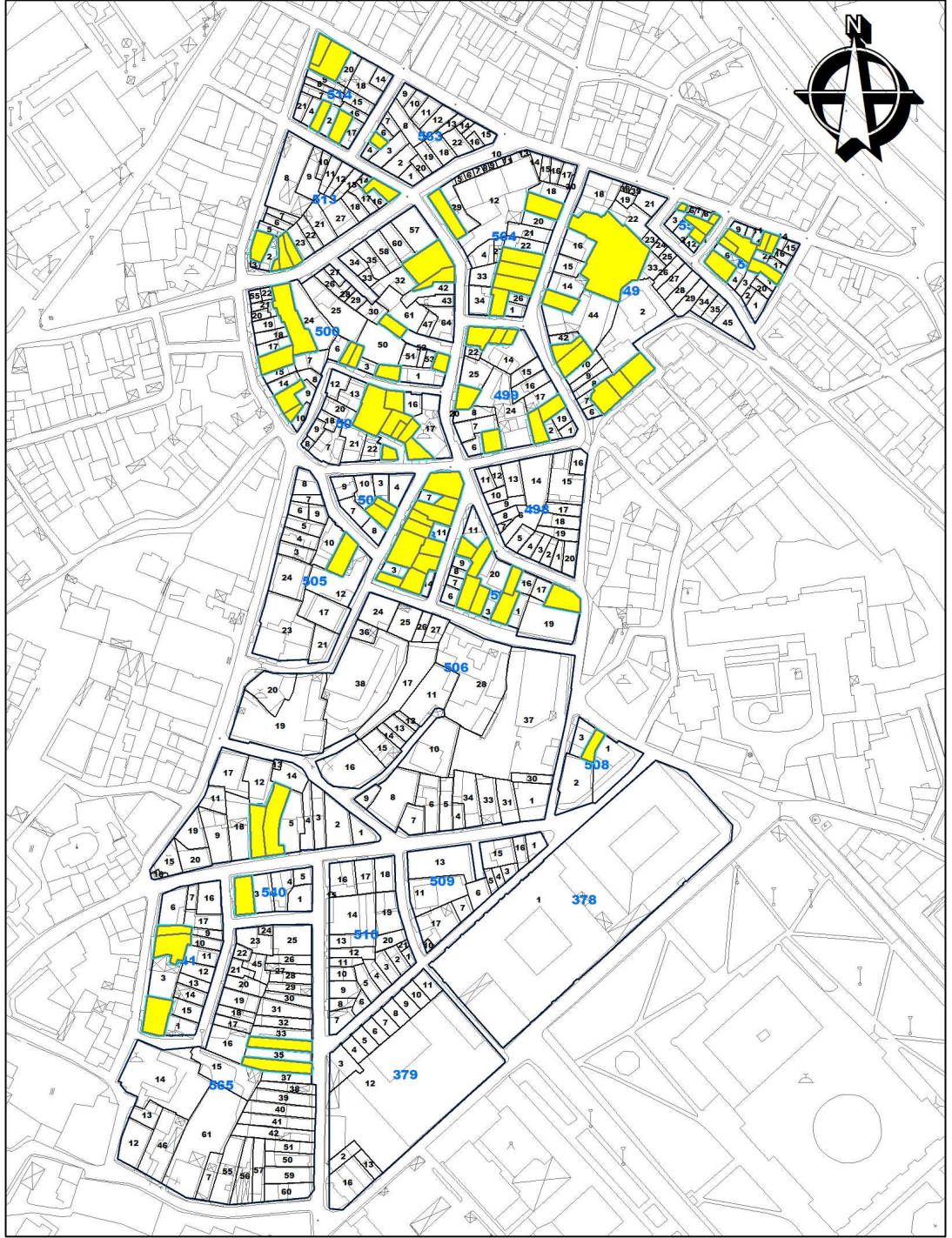
Yasal açıdan sağlam temellere oturmamış, planlama açısından gerçekçi bir bölgeleme yapılmamış, arazi sahipleri açısından imar hakkı dağılımı uygulamadan sonra eşitlik ilkesine dayandırılmamış, karmaşık ve anlaşılması güç yapısı halka eğitim ve bilgilendirme yoluyla anlatılmamış bir programın başarılı olması beklenmezken bereberinde davalı yasal süreçleri getirmesi kaçınılmazdır (Kocalar, 2009).

Kentlerin gelişme alanlarında proje üretme ve uygulama yapma üzerine örgütlenmiş KİPTAŞ ve Türkiye'de konut talebinin karşılanmasını sağlamak amacıyla kurulmuş TOKİ gibi kurumların yerine Tarihi Yarımada gibi özellikli bir alanda koruma amacını yerine getirecek öncelikli aktörler ve kurumlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, KUDEB ve Tarihi Çevre Koruma Müdürlüğü gibi kurumlar olmalıdır.

Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme

Bir gayrimenkulun değerlemesi yapılırken; parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, parselin şekli, parselin sahip olduğu kaynaklar(doğal kaynaklar, sahip olduğu özel yol, ağaç, bitki örtüsü..), parselin kullanma alanı, mevcut kamu hizmetlerinden parselin yararlanması durumu, parselin bulunduğu çevre, parselin görüş açısı, parselin zemin yapısı ve toprak kalitesi, parselin sosyal donatı alanları ve merkeze uzaklığı, parselin yola cehpesi, gürültü miktarı, parselin kentin zararlı bölgelerine olan uzaklığı, izin verilmiş inşaat hakkı, izin verilmiş kat adedi, parselin ada içindeki konumu, parselin cephe sayısı gibi faktörler göz önünde bulundurulmaktadır.

Ancak çalışma kapsamında yukarıda belirlenen kriterler göz ardı edilmiş, yasada da “değer denkleştirme yapılacak ancak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin aktarımlarda yapı değeri dikkate alınmayacaktır” dendiği için menkulleştirmede alan büyüklüğü kriter alınarak belirlenmiştir. Süleymaniye’de tescilli yapıların m² fiyatlarını incelediğimizde tarihi eser oldukları için ort değer 5000 TL olduğu görülmüştür.



Şekil 6.29 : İHA Uygulanacak Parseller

Üzerinde tescilli yapı bulunan, kat adedi 3'ten az olan 87 parsel İHA uygulamasına dahil edilmiştir (bkz Şekil 6.29).

Çizelge 6.13 : Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme (Hoca Gıyaseddin Mahallesi)

İHA TÜRÜ	İHA UYGULANACAK PARSEL SAYISI		HİSSEDAR SAYISI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)			PARSEL ALANLARI TOPLAMI (m ²)			DEĞER (TL)		
Kısmi İmar Hakkı Aktarımı	Tek Kişi Mülkiyetinde	Hisseli		Min	Max	Ort	Min Parsel Büyüklüğü	Max Parsel Büyüklüğü	Ortalama Parsel Büyüklüğü	Min	Max	Ort
	67	20	176	50	300	85	10.41	800	94	409.200	2.455.200	695.640
TOPLAM	87		176				8184					

Süleymaniye Hoca Gıyaseddin Mahallesi örneğinde toplam 86 parsel ve üzerinde bulunan 87 tescilli yapı İHA uygulamasına dahil edilmiştir. İmar planı ile izin verilen kat yüksekliği 3 kat olarak kabul edilmiş, bu bağlamda 1 ve 2 katlı olan tescilli yapılara kısıtlanan hakları kadar yani toplam 89 birim yapılaşma hakkı tanınmıştır. Gelirler Daire Başkanlığı'nın 2006 yılında Hoca Gıyaseddin Mahallesi için belirlediği minimum ve maksimum m² birim değerleri baz alınarak aktarıma konu olan parsellerin toplam alanı ile çarpılmış ve böylece değer tespiti gerçekleştirilmiştir (bkz. Şekil 6.30). Maksimum değer üzerinden hesaplama yapılacak olursa aktarıma konu olacak parsellerin toplam değeri 2.455.200 TL olarak karşımıza çıkmaktadır.

Varsayım 7: İHA programına dahil edilecek yapıların hepsinin ortalama TAKS değeri olan 0.75'e göre yapılaşmış olduğu yani bina taban alanlarının parsel alanlarına oranının tüm alanda eşit olduğu varsayılmıştır.

Her birim için bir sertifika verildiği varsayıldığında her sertifikanın değeri de sahip olduğu parselin büyüklüğü ile doğru orantılı olarak değişecektir. Böylece 800 m² büyüklüğündeki parsel sahibi sertifikasını sattığı zaman 240.000 TL, 10 m² büyüklüğündeki parsel sahibi ise 3000 TL kazanç sağlayacaktır (bkz. Çizelge 6.13).

Alan bölgedeki birim fiyatlarına göre gönderen bölgedeki mülk sahibi tescilli yapısının bakım, onarım veya restorasyonunu yapmak koşulu ile alan bölgede verilen imar hakkını kullanabilecektir. Bu noktada alan bölgede belediye veya valilik mülkiyetindeki parseller ya da pay vermek koşulu ile 3. şahıslara ait parseller kullanılabilir.

Sonuç: Bu 87 yapının kısıtlanan toplam inşaat alanı 5895 m²'dir. Alan bölgeye eklenecek inşaat alanı kısıtlanan birim sayısının bina taban alanları ile çarpımı ile hesaplanmıştır.

Bu durumda alan bölgenin; toplam inşaat alanı: 5895 m²

Alan bölgede nasıl bir yapılaşma olacağı o bölgenin planlama ile belirlenen yapılaşma koşullarına bağlıdır. Alan bölgede yoğunluğunu arttırmak isteyen mülk sahibi ihtiyaç duyduğu inşaat alanını elde etmek için gönderen bölgedeki mülk sahiplerinden sertifika satın almak zorundadır (bkz Şekil 6.31).

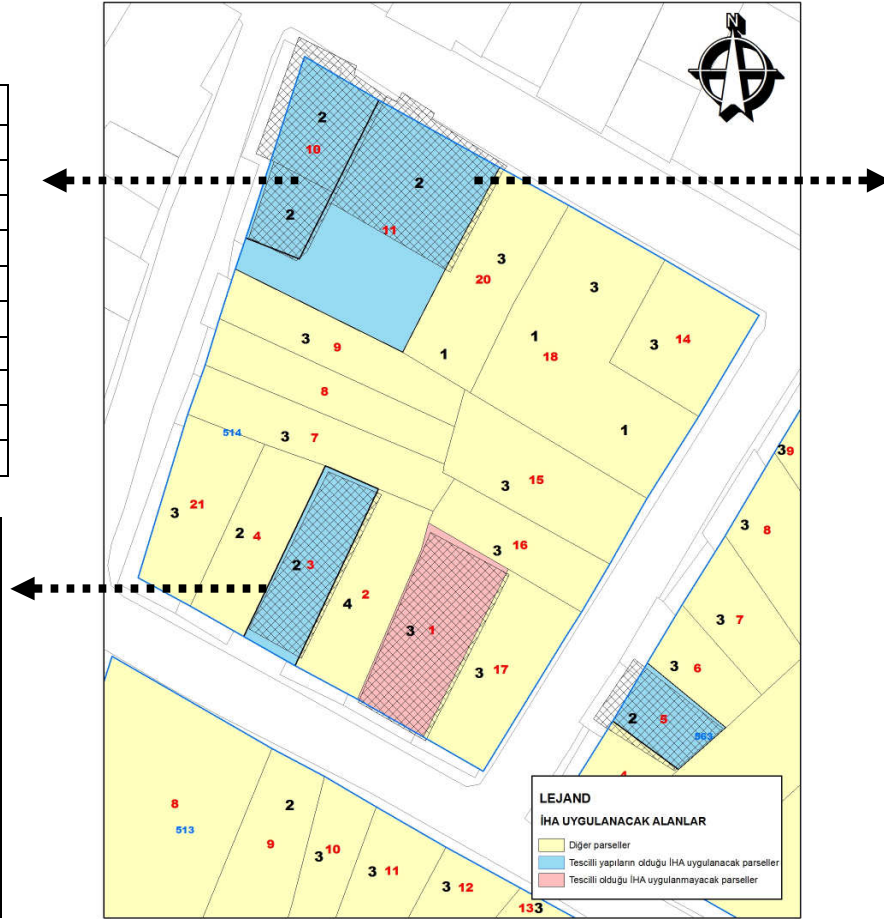
Çizelge 6.8'de İstanbul içindeki alansal büyüklükleri verilen kentsel ve tarihi sit alanları toplamı yaklaşık 1000 ha'dır. Süleymaniye örneğinde 8184 m²'lik bir alan için 5895 m²'lik inşaat alanının gerekli olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Diğer tüm değişkenlerin eşit olduğunu varsayarak İstanbul genelinde tarihi ve kentsel sit alanlarında İHA uygulandığında ne kadar büyüklükte bir alan bölgeye ihtiyaç olduğunu doğru orantı kurarak hesaplamak mümkündür. Bu bağlamda 1000 ha lık bir alan için yaklaşık 7000 ha'lık bir inşaat alanına ihtiyaç olduğu görülmektedir. Çok yüksek olan bu değerler İstanbul'da İHA uygulanabilirliğini zorlaştırmaktadır.

Değer denkleştirmesi bu aşamada büyük önem kazanmaktadır. Alan bölgede piyasa oluşturucu başka bir aktör yok ise sertifikaların değeri alıcı alandaki talebe göre ve piyasa şartlarına bağlı oluşacaktır. Oluşturulan sertifikaların talep yaratması ve değeri onların kullanılacağı alan bölgedeki yoğunluk arttırımının karlılığına ve ihtiyaca göre belirlenecektir. Alan bölgede yoğunluk arttırmaya

yönelik bir talep ve ihtiyacın olmaması sertifikaların satışını engelleyecek bu da gönderen bölgedeki mülk sahiplerinin kısıtlanan haklarının karşılığını alamamalarına ve koruma amacının gerçekleşmemesine sebep olacaktır.

Parsel No	10
Bina Sayısı	2
Bina Kat Adedi	2
Aktarılabak Birim Sayısı	2
Sertifika Sayısı	2
Parsel Alanı (m ²)	67
Bina Taban Alanı (Toplam)	85
Aktarılabak İnşaat Alanı (m ²)	85
Mülkiyet Durumu	Şahıs
Hissedar Sayısı	3
Değer (TL)	20100

Parsel No	3
Bina Sayısı	1
Bina Kat Adedi	2
Aktarılabak Birim Sayısı	1
Sertifika Sayısı	1
Parsel Alanı (m ²)	57
Bina Taban Alanı	54
Aktarılabak İnşaat Alanı (m ²)	54
Mülkiyet Durumu	Şahıs
Hissedar Sayısı	3
Değer (TL)	17100



Parsel No	11
Bina Sayısı	1
Bina Kat Adedi	2
Aktarılabak Birim Sayısı	1
Sertifika Sayısı	1
Parsel Alanı (m ²)	158
Bina Taban Alanı	87
Aktarılabak İnşaat Alanı (m ²)	87
Mülkiyet Durumu	Şahıs
Hissedar Sayısı	3
Değer (TL)	47400

Arazi m² Birim Değeri :300 TL

Şekil 6.30 : Hoca Gıyaseddin Mahallesi'nde Örnek İHA Uygulama Adası



Şekil 6.31 : İHA İşleyiş Şeması (Tarihi ve Kültürel Alanlar)

Çizelge 6.14 : İHA Değerlendirmesi (Süleymaniye – Hoca Gıyaseddin Mahallesi)

KRİTERLER	GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
YASAL DURUM	27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişiklikle "Yapılanma Hakkının Devri" kavramının hukuk sitemine girmesi	Düzenleme yapılırken belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işleminde yetkili olacaktırlar. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olmayacak yani bir pazardan söz edilmeyecektir. Bu da modelin ana prensibi ile çelişmektedir.
	"Yapılanma hakkın kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarının veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakkın kısıtlanan diğer taşınmazların" aktarımı konu olan alanlar olarak belirlenmesi	Yapı sahiplerine, hakkın sertifikaya bağlanmasından sonra yapının bakım ve restorasyonu yükümlülüğü getirilmesi de mülkiyet sahibinin elde ettiği gelirin zorunlu olarak buraya harcanması sonucunu doğuracak ve bu da modelin özü itibarıyla telafi sağlaması ilkesini göz ardı edecektir.
		Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce bu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel değildir.
		- Aktarımın yasanın açık tanımı, amaç ve ilkelerinin belirtilmemiş olması - Aktarım alanı olarak tespit edilecek alanlarla ilgili herhangi bir kriter olmaması
		Yasanın aktarımların ne kadar sürede gerçekleştirileceğine dair bir açıklamanın bulunmaması ve uygulamaların isteğe bağlı (gönüllü) mı yoksa kamu hukukuna bağlı olarak mı yapılacağına dair açıklamanın yapılmaması olması
PLANLAMA	- Planlama yetkisi ve aktarımın yapılacağı alanların sahibi olarak Belediyenin, kamunun bu işi yürütmekte yetkili - Örnek seçilen bölgelerde Belediye Sınırları içinde "alan bölge" tasarımı güç olsa bile İstanbul genelinde baktığımızda "sanayiden merkez kullanımına dönüşecek alanlar" ve "boş alandan merkez kullanımına dönüşecek alanlar" ile	26.01.2005 onanlı Tarihli Yarımada KAİP'nın 2008 yılında iptal edilmesi ve IV no.lu KTVKK plan kararlarını Geçiş dönemi yapılanma
		- İHA uygulanabilirliği açısından baktığımızda Tarihli Yarımada'da mevcut ve 2005 yılında plan kararları ile verilen yoğunlukların Yarımada içinde "alan bölge" tasarımı için uygun olmaması - Arazi değer sistemi açısından baktığımızda; TC. Gelirler İdaresi Başkanlığı Vergi Mahkemeleri ve Takdir Komisyonlarıca belirlenen "Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri" nin gerçeği yansıtmadığı ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin sayısı son yıllarda artmış olsa da lisanslı personel sayısının yetersiz olduğu görülmektedir.
	Mülkiyet yapısı açısından baktığımızda aktarım konu olan 87 parselin %64 ü şahıs, %28'i KİPTAŞ mülkiyetindedir. Toplam hissedar sayısı 176'dır. %77'sinin tek kişi mülkiyetinde olması programın uygulanabilirliği açısından olumlu görülmektedir.	Rayıç değer denkleştirilmesi yapılırken bina tescilli bir anıt eserse yapı değerinin dikkate alınmadığı durumlarda denkleştirmenin hangi kriterler doğrultusunda yapılacağı net bir şekilde ortaya konmamıştır.
SOSYO-EKONOMİK DURUM	- Korumanın nasıl yapılacağına dair eğitim ve bilgi eksikliği olmasına rağmen 2005 yılında Fatih İlçesi'nde yapılan anket çalışmaları sonucunda halkın büyük bir kısmının (%94) tarihi ve kültürel yapıların korunması gerektiğini düşündüğü tespit edilmiştir. - Halkın ekonomik durumunun yetersiz olmasına rağmen bakım, onarım ve restorasyon gibi yapıyı ihya etmeye yönelik işlemlerde KUDEB ve TOKİ gibi kurumların mali yönden destek olması	Halkın koruma konusundaki bilinçsizliği ve eğitim eksikliği
		Ekonomik durumunun yetersiz olması
AKTÖRLER		Uygulayıcı otoritenin açık ve kesin bir yasal yetkiye sahip olmaması
	- Belediyenin, kamunun bu işi yürütmekte yetkili görevli idaresi ve aktarımında güvencesi olarak yer alması - İller Bankası'nın satıcı yönünden pazar kaygısını ortadan kaldırması	Tarihli Yarımada gibi özelliği bir alanda koruma amacını yerine getirecek öncelikli aktörlerin ve kurumların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, KUDEB ve Tarihî Çevre Koruma Müdürlüğü yerine kentlerin gelişme alanlarında proje üretme ve uygulama yapma üzerine örgütlenmiş KİPTAŞ ve Türkiye'de konut talebinin karşılanması
		Her parselde aynı ve eşit ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak tapu değeri, vergi değeri, emlak piyasası, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan rayiç değer ortalamaları yerine sadece Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin rayiç değer denkleştirmesinin esas alınması

6.3.2 Doğal Çevre Örneği Üzerinde İnceleme (Ömerli Havzası ve Çevresi)

6.3.2.1 Konumu ve Genel Özellikleri

Ömerli Havzası İstanbul Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, batıda İstanbul Boğazı, güneyde ise Marmara Denizi'nin doğal olarak sınırladığı Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunmakta ve yaklaşık 61000 ha'lık bir alanı içermektedir. Bu alanın 2300 ha'ı rezervuar(barajda biriktirilen, yapay olarak doldurulmuş su yüzeyi), geriye kalanı ise yerleşim ve orman alanlarından oluşmaktadır (Yılmaz, 2008).

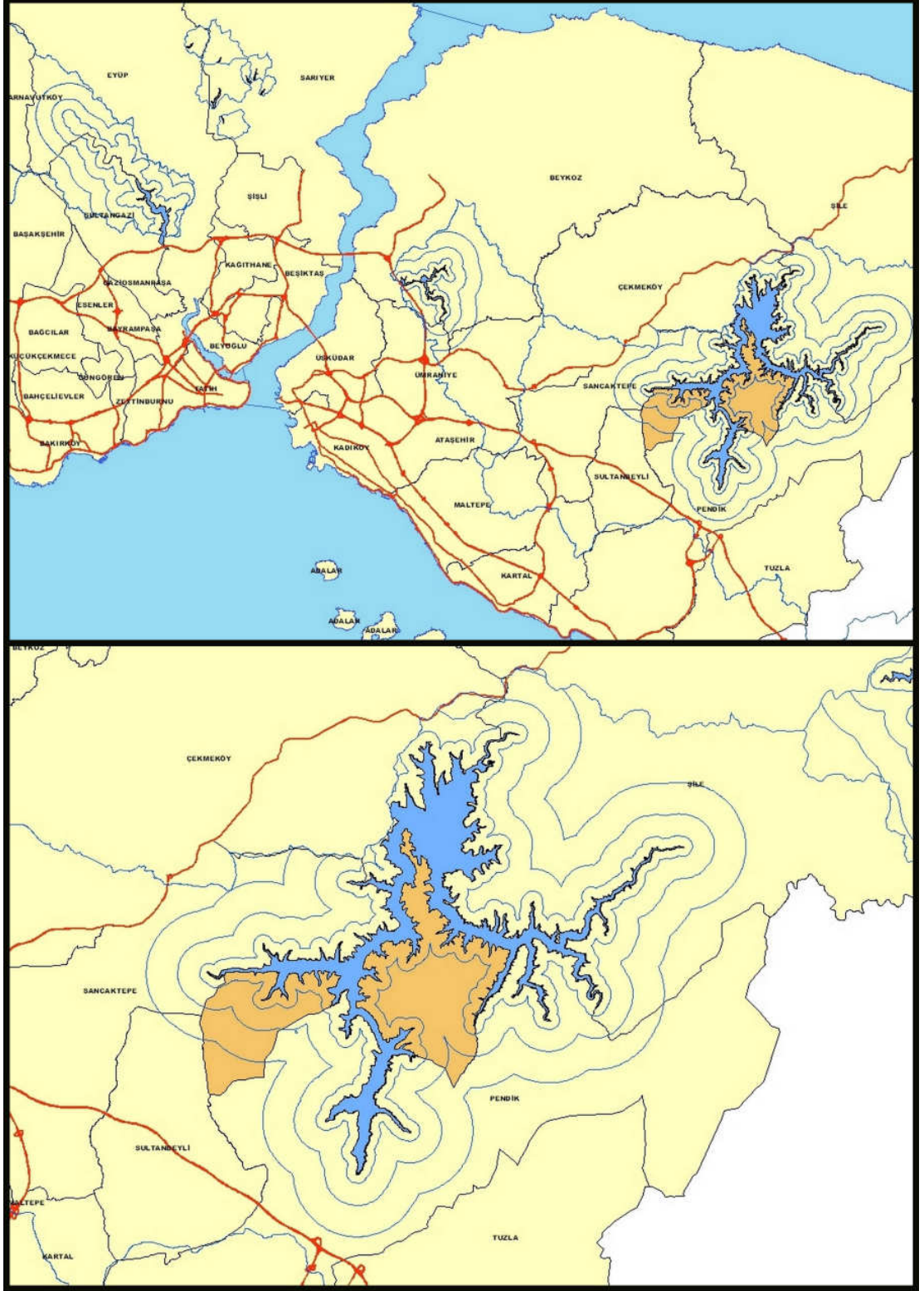
Ömerli Havzası'nın kuzeyinde koru ve baltalık orman alanları, ziraat alanları, doğu ve batı kesiminde ise tarım ve otlak alanlarının yanısıra plansız yapılaşmanın arttığı iskan alanları yer almaktadır.

60.873,27 ha olan Ömerli Havza alanının bir kısmı Kocaeli sınırları içinde yer almaktadır. Havzanın İstanbul dışında kalan alanı 17.894 ha, İstanbul İl sınırları içinde kalan alanı ise 42.979,27 ha'dır (İBB,2005).

Ömerli Havzası'nın %55.79'u orman alanı, %8.14'ü ise 2B alanıdır. Bu değerlerden yola çıkarak havza alanının yarısından fazlasının orman ve 2B alanında kaldığını söylemek mümkündür. Yerleşilebilir alanlar kısıtlı ve mülkiyetinde ağırlıklı olarak kamu mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Ömerli Havzası'nın kuzeyinde yer alan orman alanları kentleşmeye bağlı olarak günden güne artan çevre kirliliği gibi olumsuz faktörleri absorbe edici özelliğinden dolayı önem taşımaktadır. Ömerli Havzası'nı sadece su toplama havzası olarak değil habitat, bitki örtüsü ve tür çeşitliliği açısından önem taşıyan bir alan olarak kabul etmek gerekmektedir. Doğal Hayatı Koruma Derneği (DHKD) havzanın endemik bitki türlerini içeren orman, fundalık, mera ve sulak alan habitatlarından oluştuğunu vurgulamaktadır. Biyolojik çeşitlilik açısından da İstanbul'un mutlaka koruma altına alınması gereken önemli bitki alanları arasında yer almaktadır. DHKD tarafından havza genelinde yapılan araştırmalarda nesli tehlike altında olan yaklaşık 40 endemik bitki türü saptanmıştır. Bunlardan yaklaşık 10'u Türkiye'ye endemik (dünyanın başka hiçbir yerinde doğal olarak yetişmeyen) türlerdir. Ömerli Havzası aynı

zamanda Türkiye'nin taraf olduğu Bern Sözleşmesi gereği korumakla yükümlü olduğu endemik bitki türlerine de ev sahipliği yapmaktadır (<http://www.dhkd.org>).



Şekil 6.32 : Kurtdoğmuş Köyü'nün İstanbul ve Ömerli Havzası İçindeki Konumu

Kurtdoğmuş yerleşmesi 3554.74 ha'lık yüzölçümüne sahip olup güneyinde Sultanbeyli, batısında Sultanbeyli ve Paşaköy, kuzeyinde Paşaköy ve Ömerli, doğusunda Kurnaköy, Emirli köyleri ile Ömerli Baraj Gölü yer almaktadır. Pendik ilçe merkezine uzaklığı 26 km olan Kurtdoğmuş 1989 yılına kadar Kartal Mücavir Alanı'nda yer alırken; bu tarihten itibaren Pendik İlçesi'ne bağlanmıştır. 2007 nüfus sayımına göre 401 kişilik bir nüfusa sahip olup Ömerli Baraj Gölü'nün mutlak, kısa ve orta koruma kuşakları içerisinde bulunmaktadır (bkz Şekil 6.32).

Çizelge 6.15 : Kurtdoğmuş Köyü Havza Koruma Kuşakları Alan Dağılımı

KORUMA KUŞAKLARI	Kurtdoğmuş Köyü	
	Alan (ha)	Oran (%)
Göl Alanı	560.14	13.6
Mutlak Mesafe	1286.5	31.3
Kısa Mesafe	1592.6	38.7
Orta Mesafe	494.36	12.0
Uzun Mesafe	181.3	4.4
Havza Dışı	0	0.0
Toplam Alan	4114.9	100.0

Kaynak: İBB, 2006

Köy alanının %70'lik bir kısmı mutlak ve kısa mesafe koruma kuşaklarında kalmaktadır (bkz. Çizelge 6.15). Köy alanı göl alanı ile birlikte 4114.9 ha'dır.

6.3.2.2 Analizler

▪ Arazi Kullanım Analizi

Doç. Dr. Sedat Avcı ve M.Fatih Döker'in "Ömerli Havzası – İstanbul'da Mekansal Değişimin Uzaktan Algılama Metodları İle Belirlenmesi" üzerine yaptıkları çalışmanın bulgularına göre 1935-1975 Ömerli Havzası'nda önemli nüfus hareketlerinin olmadığı bir dönem olarak karşımıza çıkmakta ve 1975 yılındaki arazi kullanım haritaları incelendiğinde havza alanının %80'den fazlasının orman ve meralar ile kaplı olduğu, yerleşim alanlarının ise %1'in altında kaldığı görülmektedir.

1980'den itibaren havzada hızlı bir değişim olduğu gözlenmiş, havzanın batı yarısındaki yerleşmelerde alansal genişlemenin yanında orman alanlarında da azalma

olduğu tespit edilmiştir. Çalışma kapsamında yapılan analizlerde orman ve mera alanlarının toplam içindeki payının %65'in altına indiği, yerleşmelerin payının ise %8.3'e çıktığı tespit edilmiştir.

2005 yılında ise orman ve mera alanlarının %66.2, tarım alanlarının %18.4, yerleşim alanlarının ise %15.4'lük bir alanı kapladığı görülmüştür. Ömerli Havzası'nda 1975-2005 yılları arasında koruma altında olmasına rağmen arazi kullanımında büyük değişiklikler olduğu, bu değişimin orman, mera ve tarım alanlarının aleyhine, yerleşim alanlarının ise lehine geliştiği tespit edilmiştir (bkz Şekil 6.33).

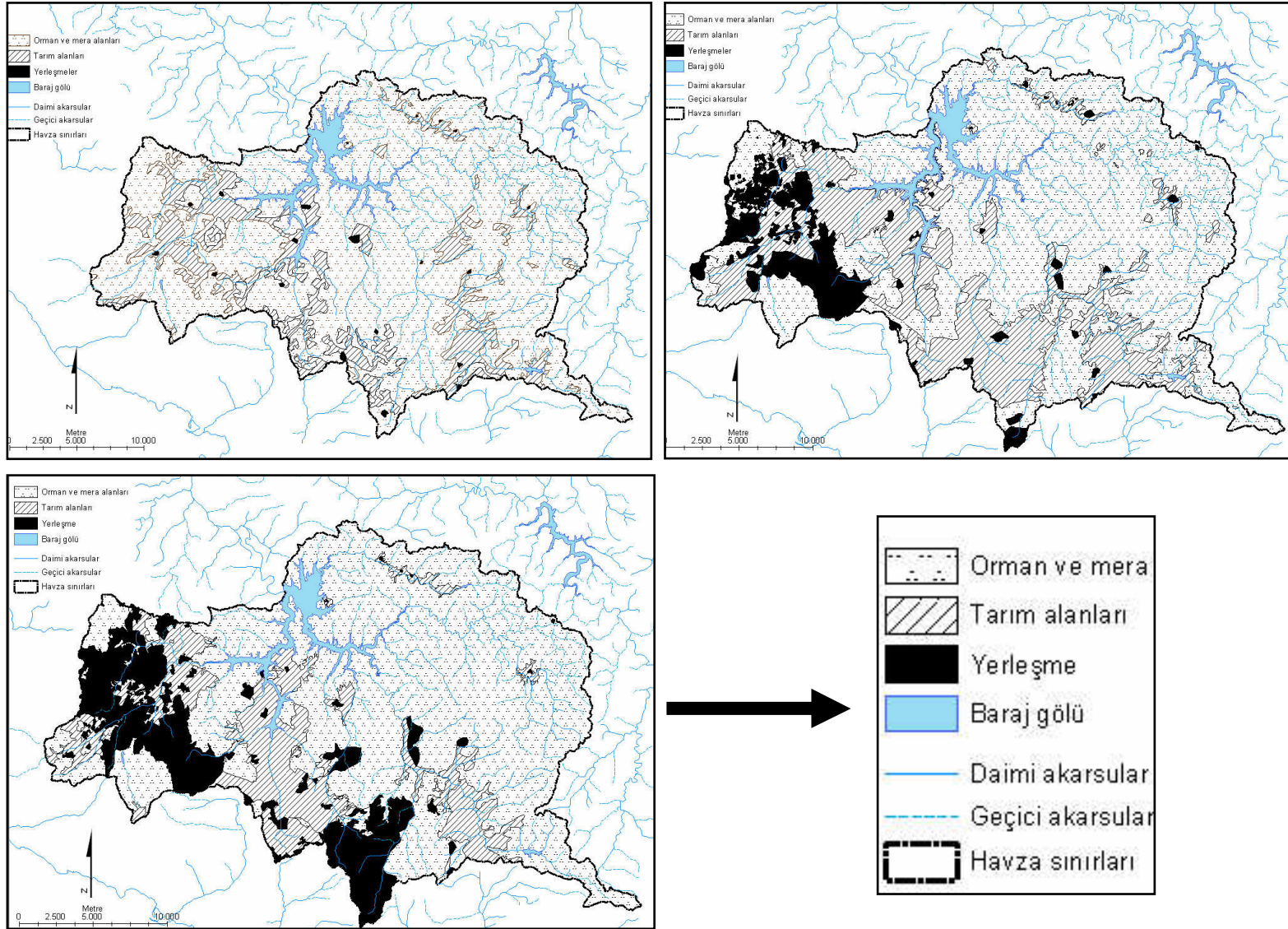
Çizelge 6.16 : Kurtdoğan Köyü Arazi Kullanım Analizi

KURTDÖĞMÜŞ KÖYÜ ARAZİ KULLANIM ANALİZİ		
	ALAN (HA)	ORAN (%)
Göl	560.14	13.61
Askeri Alan	12.54	0.30
Özel Orman Alanı	695.88	16.91
Orman Alanı	1482.8	36.04
Tarım Dışı Kullanıma Uygun Olmayan Marjinal Tarım Alanı	926.76	22.52
Tarım Dışı Kullanıma Uygun Tarım Alanı	422.78	10.27
Mera Alanı	2.59	0.06
Köy Yerleşim Alanı	11.39	0.28
2B Alanı	29.14	0.71
TOPLAM ALAN	4114.88	100.00

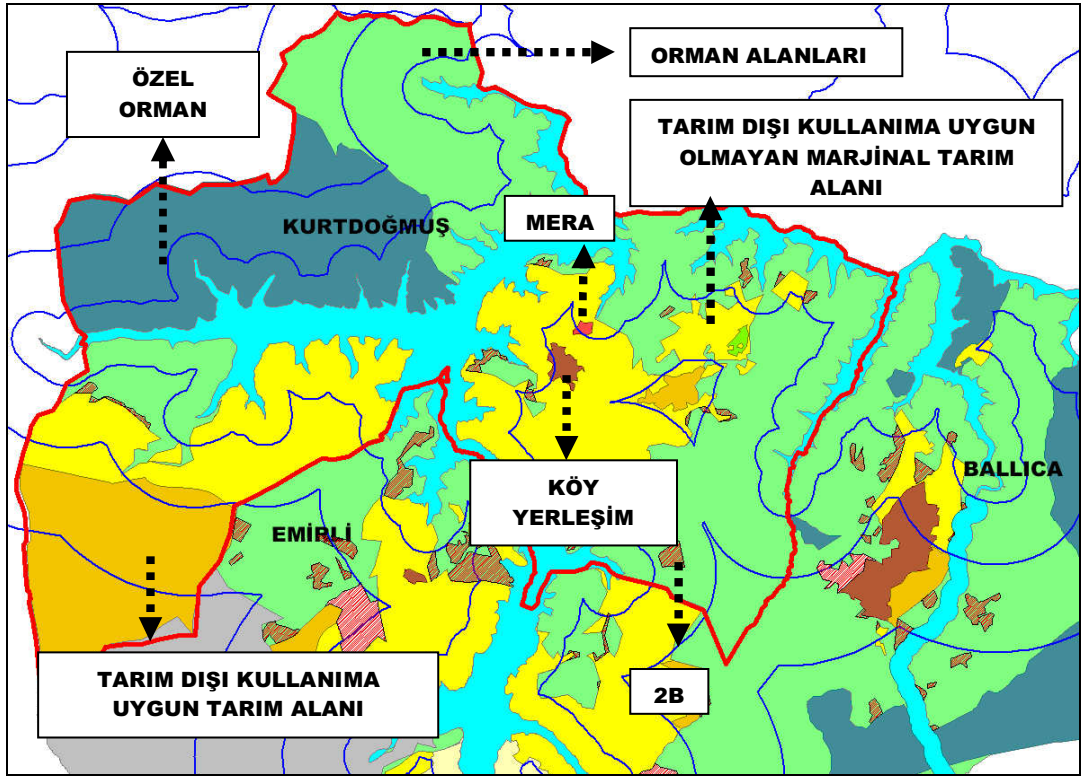
Kaynak: İBB, 2006

2006 yılında İBB tarafından alınan Tarım İl Müdürlüğü görüşü doğrultusunda hazırlanan arazi kullanım dağılımına baktığımızda Köy Yerleşik Alanı'nın 11.39 ha olarak belirlendiği görülmektedir (bkz. Çizelge 6.16). Ancak mevcut kullanım incelendiğinde konut alanlarının köy yerleşik sınırı içinde kalmadığı ve bu alanın dışına çıkarak havza mutlak koruma alanında bile yapılaşmaların olduğu belirlenmiştir (bkz. Şekil 6.32-33).

Köy sınırları içinde toplam 408 bina olup bunlardan 108 tanesi havza mutlak koruma alanında, 300 tanesi ise kısa mesafe koruma kuşağında kalmaktadır. 11.39 ha olan köy yerleşik alanının 1.35 ha'lık kısmı mutlak koruma alanında olup geriye kalan %88'lik kısmı kısa mesafe koruma kuşağında kalmaktadır. Köy yerleşik alanında toplam 128 bina bulunmaktadır.

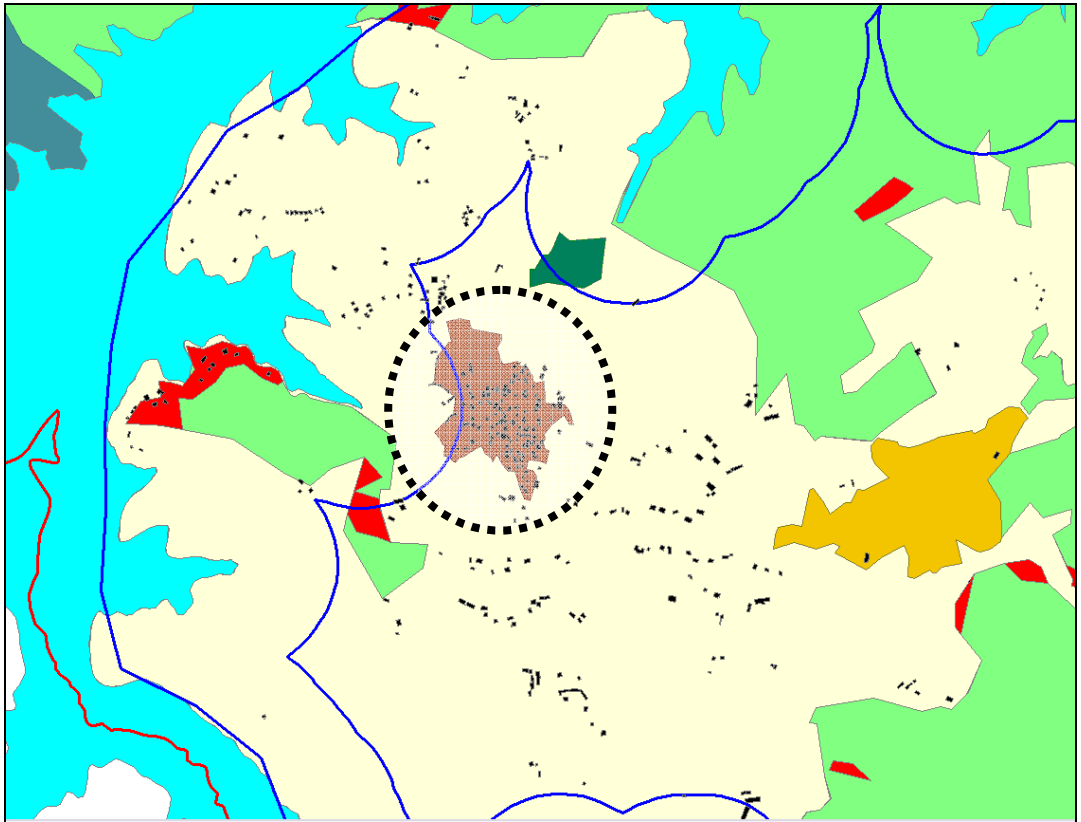


Şekil 6.33 : Ömerli Havzası'nın Yıllara Göre Genel Arazi Kullanımı



Şekil 6.34 : Kurtdoğmuş Köyü Arazi Kullanımı

Kaynak: İBB, 2006

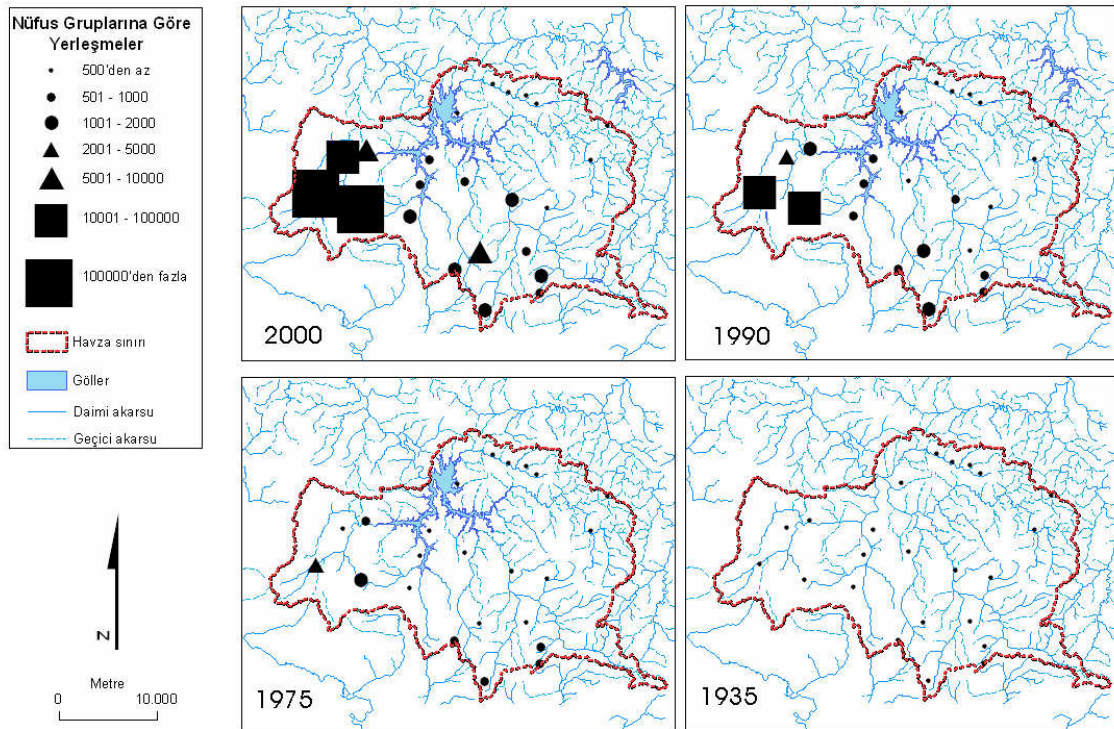


Şekil 6.35 : Kurtdoğmuş Köyü Köy Yerleşik Alanı Dışındaki Yapılaşma

■ Nüfus Yoğunluğu Analizi

Havza alanının nüfus yapısını incelediğimizde eskiden son derece sınırlı olan yerleşmelerin, yeni yolların yapımı ve İstanbul'un doğuya doğru genişlemesinin sonucunda hızla geliştiği ve nüfus artışının olduğu görülmektedir. (bkz Şekil 6.36)

Havza alanında 1990 yılına kadar 10.000'in üzerinde nüfuslu hiçbir yerleşme bulunmamaktaydı. Ömerli havzasında 1935'de 4000 dolayında olan toplam nüfusun 40 yılda yaklaşık 3 kat artarak 1975 yılında 10.000'i aşmıştır. Yerleşmelerin İstanbul'a olan yakınlığı ve ulaşım olanaklarının artmasına bağlı olarak havza içinde üç gelişim bölgesi ayırt edilebilmektedir. Bunlardan birincisi nüfusun hızla arttığı Samandıra, Sultanbeyli, Paşaköy ve Yenidoğan yerleşmelerinin yer aldığı kesimdir. Emirli, Kurna, Tepeören, Akfırat, Balçık, Göçbeyli, Ballica ve Kurtdoğan'ın yer aldığı yerleşmeler ilk gruptaki kadar olmasa da yine de nüfusun arttığı ve yakın dönemde hızla artması beklenen yerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Üçüncü bölge Şile ve Gebze ilçelerine bağlı olan kırsal niteliğini kaybetmemiş yerleşmelerin bulunduğu alanlardır.



Şekil 6.36 : Ömerli Havzası'nda Nüfusun Gelişimi

Kaynak: Avcı, S. ve Döker, M.F., (2005)

Havza alanında bazı yerleşmeler diğerlerine nazaran farklı bir nüfus artış sürecine girmiştir. Bu yerleşmelerin başında Samandıra, Sultanbeyli, Akfırat gibi yerleşmeler gelmektedir. 1970’li yıllara kadar nüfusu 600’ün altında olan Samandıra’nın geçmiş dönemde nüfusunun önemli bir kısmını askeri birliğin oluşturduğu bilinmektedir. 1985 yılında 6.000’e yaklaşan yerleşmenin nüfusu 1990 yılında 19.000’i aşmış, 2000 yılında ise 61852 olmuştur. Samandıra havzada yer alan en büyük yerleşmedir (bkz. Çizelge 6.17).

Çizelge 6.17 : Ömerli Havzası’nda Yer Alan Yerleşmelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YERLEŞİMER*	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007
Akfırat	-	-	-	-	1257	2660	5140	5133
Alemdağ	2668	3056	4044	5433	6684	9067	14961	21292
Balıca	301	456	558	759	199	441	667	355
Bıçkıdere	186	199	180	251	215	366	458	204
Büyükbakkalköy**	374	426	500	850	3194			
Emirli	260	305	311	435	688	363	555	273
Esenceli	142	138	124	126	163	156	119	40
Göçbeyli	-	-	-	-	565	3022	1309	716
Kervansaray	347	274	234	261	282	225	274	134
Kömürlük	227	229	212	207	208	208	219	169
Kurnaköy	350	387	442	543	718	837	1309	1117
Kurtdoğmuş	393	346	405	440	587	645	528	401
Orhanlı	475	509	723	1131	2735	4497	8407	11314
Oruçoğlu	321	282	317	319	341	358	371	247
Paşaköy	506	585	720	869	1827	4974	8801	1445
Samandıra	549	4974	4779	5317	19524	46125	61852	114098
Sarıgazi	710	1300	2775	8701	22125	45505	48466	76855
Sultanbeyli	1105	1804	2431	3741	82298	144932	175700	272758
Taşdelen	500	925	2035	3777	9747	23615	28216	39774
Tepeören**	512	548	620	1147	928	1155	1794	-
Yenidoğan	170	272	492	834	4798	20850	28477	49593
TOPLAM	10676	17826	22709	36860	160254	310001	389003	595918

Kaynak: TÜİK

*Kocaeli sınırları içinde yer alan Balçık, Cumaköy, Kadıllı, Mollafeneri, Mudarlı ve Ovacık yerleşimleri kapsam dışı tutulmuştur.

** İdari sınırları ve statüsü değişen alanlar merkez ilçe nüfusuna dahil edildiği yıldan itibaren çizelgede gösterilmemiştir.

2000 Genel Nüfus Sayımında 175.700 nüfusu olan Sultanbeyli yerleşmesinin gelişimi, TEM otoyolunun yapımı ile yakından ilişkilidir. II. Abdülhamit döneminde Hüseyin Hüsnü Paşa'ya ulufe olarak verilen bir çiftlik arazisine, 1945 yılında Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin bir kısmının yerleştirilmesinden sonra nüfus açısından ilk gelişmeler görülmeye başlanmıştır. Yerleşme 1957 yılında köy statüsü kazanmıştır. Ancak esas gelişim, yerleşmenin ortasından otoyolun geçmesi ile oluşmuştur. 1985 yılında 3741 olan yerleşmenin nüfusu hızla süren yapılaşma sonucunda 1990 yılında 80.000'i aşmıştır. Günümüzde bu nüfus 200.000'e yaklaşmıştır. Avcı, S. ve Döker, M.F., (2005); yerleşmede kullanma suyu ihtiyacı büyük ölçüde artezyen kaynaklarıyla karşılandığını ve kanalizasyon sistemi olmayan yerleşmenin bu atıkları için fosseptik çukurları kullanıldığını belirtmektedir.

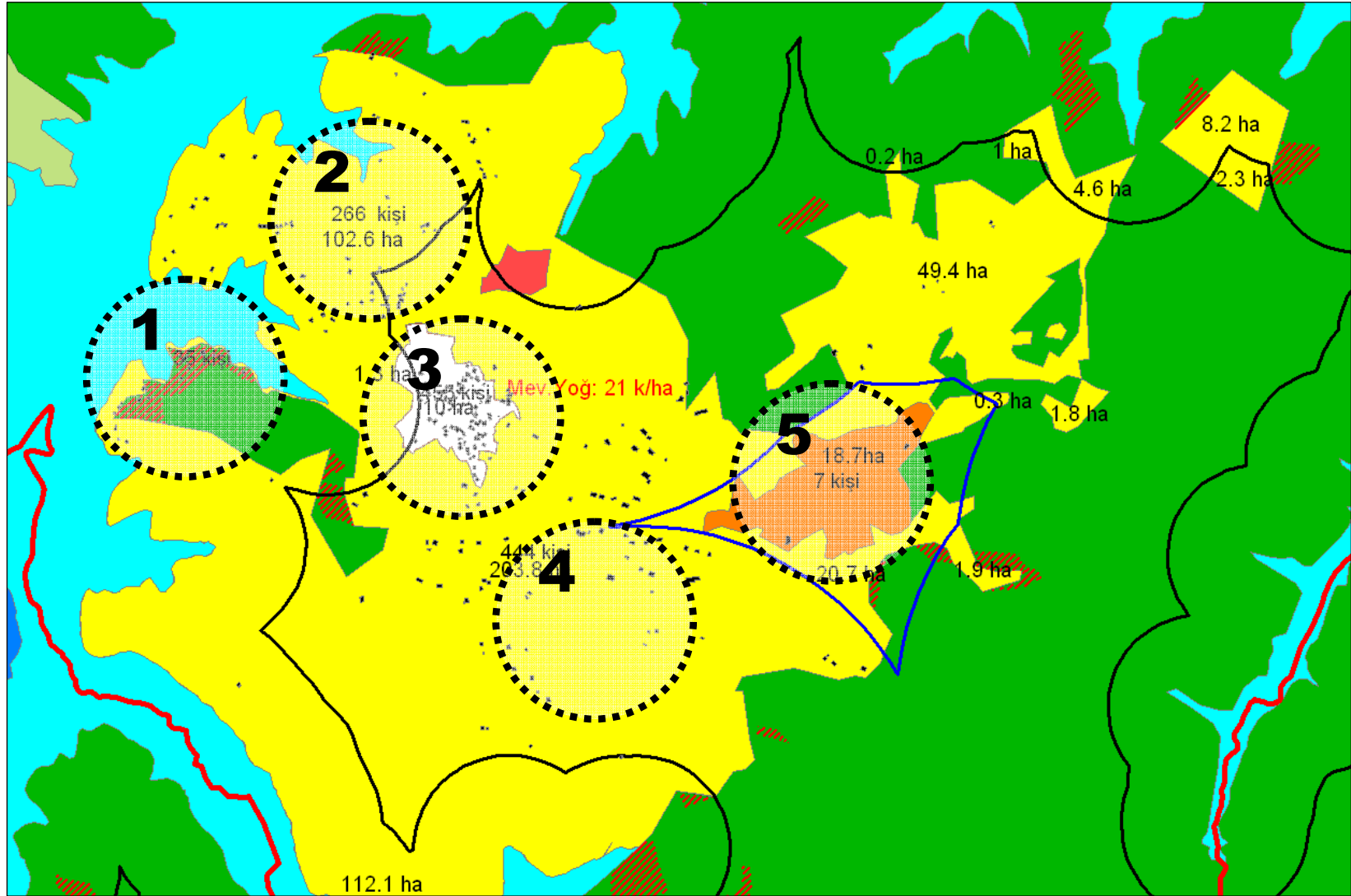
Yıllara göre Ömerli Havzası'nda bulunan kırsal yerleşimlerin nüfus değişimini incelediğimizde; ihtiyaç ve isteklerin karşılanamaması, tarımsal faaliyetlerin tatmin edici düzeyde olmaması, dağınık ve kentten uzak yerleşmelerden oluşması ve dahi cazip bölgelerin varlığı gibi sebeplerden dolayı bu alanlardaki nüfusun azaldığı görülmektedir (Yılmaz, 2008).

2006 yılında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması kapsamında yapılan arazi tespit çalışmalarına göre Kurtdoğmuş Köyü'nde toplam nüfus 1207 kişidir (bkz. Şekil 6.37).

Çizelge 6.18 : Kurtdoğmuş Köyü Nüfusun Alandaki Dağılımı

Havza Koruma Kuşağı	Alan (ha)	Nüfus (kişi)	Arazi Kullanımı	Bölge No	Toplam Nüfus	Oran (%)
Mutlak Koruma Alanı	3.7	35	2B	1	301	25
	102.6	266	Tarım Dışı Kullanıma Uygun Olmayan Marjinal Tarım Alanı	2		
Kısa Mesafe Koruma Alanı	10	455	Köy Yerleşik Alanı	3	899	74.5
	203.8	444	Tarım Dışı Kullanıma Uygun Olmayan Marjinal Tarım Alanı	4		
Orta Mesafe Koruma Alanı	18.7	7	Tarım Dışı Kullanıma Uygun Marjinal Tarım Alanı	5	7	0.5
TOPLAM	338.8	1207			1207	100

Kaynak: İBB, 2006

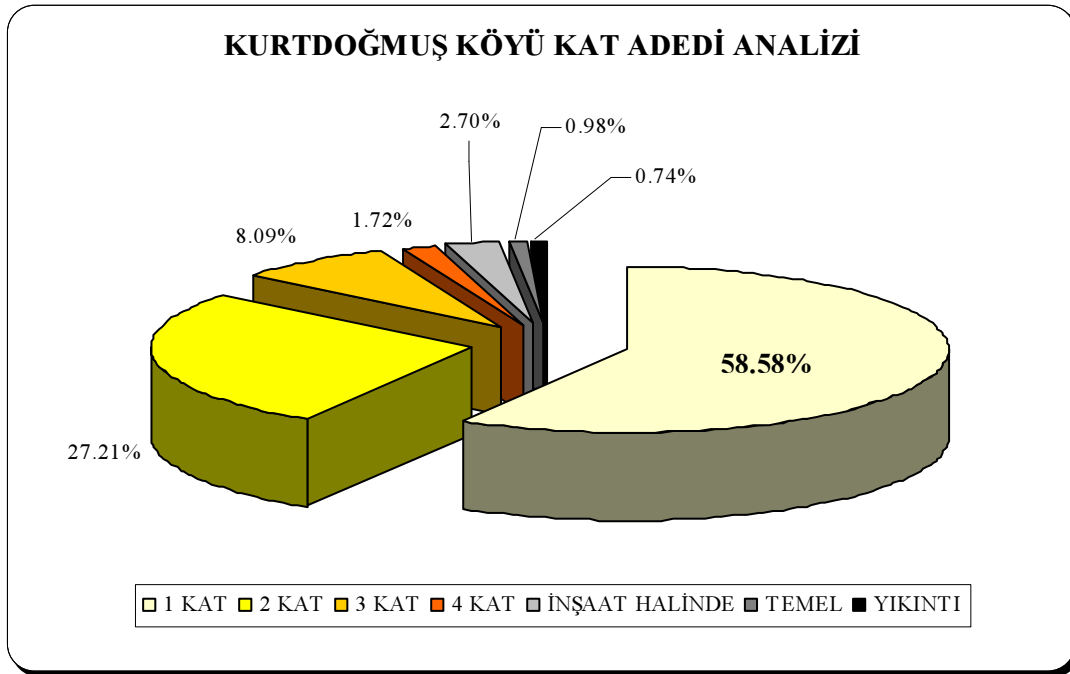


Şekil 6.37 : Kurtdoğmuş Köyü Nüfus Yoğunluğu, 2006

Kurtdoğmuş Köyü'nde 2006 tespitlerine göre belirlenen 1207 kişilik nüfusun %25'i havza mutlak koruma alanında, %74.5'i kısa mesafe koruma alanında ve %0.5'i orta mesafe koruma alanında yaşamaktadır (bkz. Çizelge 6.18).

▪ Bina Kat Adedi Analizi

Köy sınırları içinde bulunan 408 binanın %58.58'i tek katlı, %21.21'i 2 katlıdır. 1 ve 2 katlı yapıların yoğun olduğu köyde ortalama kat adedi 1.50'dir (bkz. Şekil 6.38). Binaların çoğu kırsal özellik gösterdiği için kat yükseklikleri ağırlıklı olarak 2-3'tür. Kırsal özellik gösteren yapılar dışında köy yerleşik alanı dışında villa şeklinde yapılar da bulunmaktadır.



Şekil 6.38 : Kurtdoğmuş Köyü Bina Kat Adedi Dağılımı

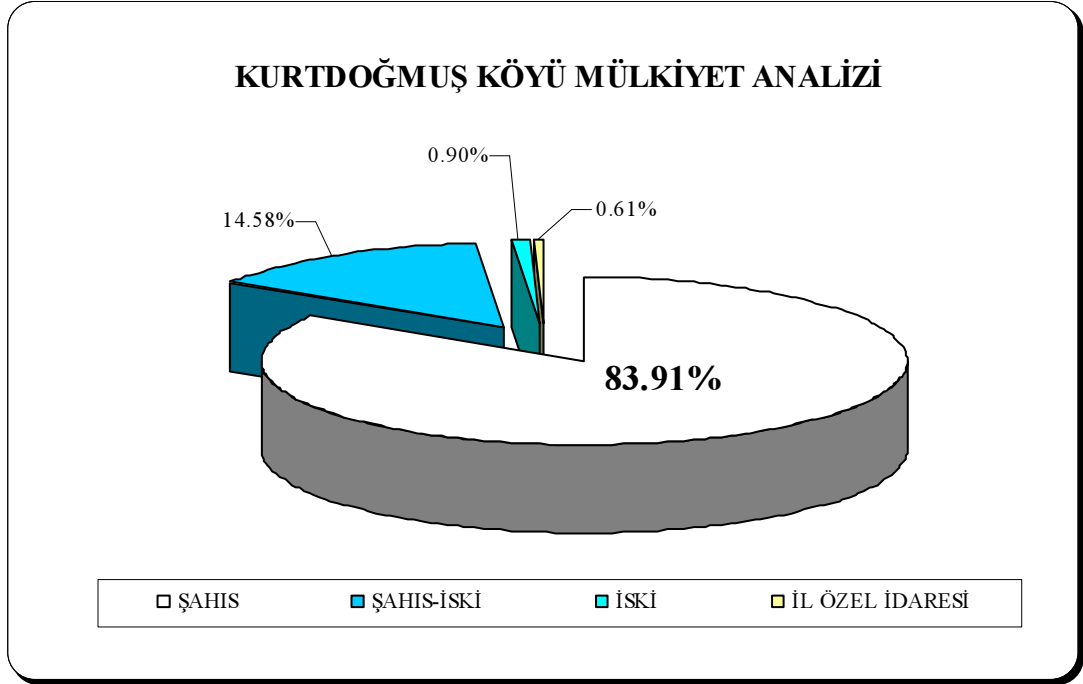
▪ TAKS/KAKS Analizi

Alan bütününde ortalama kat adedi 1.50'dir. Toplam inşaat alanı 61720 m² iken, ortalama TAKS'ın 0.005, ortalama KAKS'ın ise 0.007 olduğu görülmektedir (İBB, 2006)

▪ Mülkiyet Yapısı Analizi

Pendik Kurtdoğmuş Köyü sınırları içinde toplam 781 tane parsel bulunmaktadır. Ancak alanda orman alanı, tarım alanı ve havza koruma alanı gibi doğal eşiklerin bulunmasından dolayı yerleşilebilir alan çok kısıtlıdır. 781 parselin 105 tanesinde

yapı olup, yerleşim kırsal bir özellik gösterdiğinden bazı yapı kadastral boşlukta, ya da yerleşilebilir olmayan alanlarda oldukları için parsel numaraları ve tapu bilgileri bulunmamaktadır. Çalışma kapsamında sadece üzerinde yapı bulunan parsellerin mülkiyet durumu incelenmiş bunların da %83.91 ile ağırlıklı olarak şahıs arazisi olduğu tespit edilmiştir (İBB, 2010). %14.58 ile hisseli olan şahıs-İSKİ mülkiyetindeki parseller ikinci sıradadır (bkz. Şekil 6.39). Köyün genelinde de şahıs arazilerinin çoğunlukta olduğu görülmektedir (bkz. Şekil 6.40).



Şekil 6.39 : Kurtdoğan Köyü Mülkiyet Dağılımı

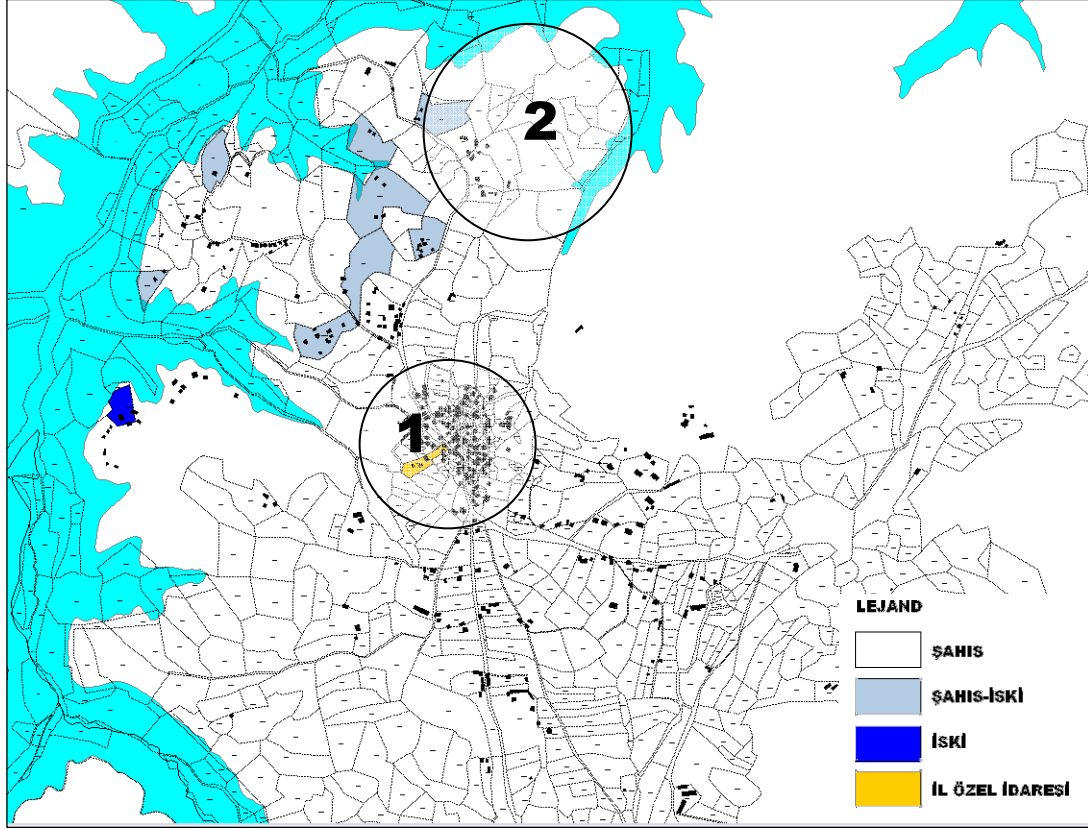
Kaynak: İBB, 2010

Çizelge 6.19 : Çalışma Alanı Mülkiyet Yapısı Analizi II

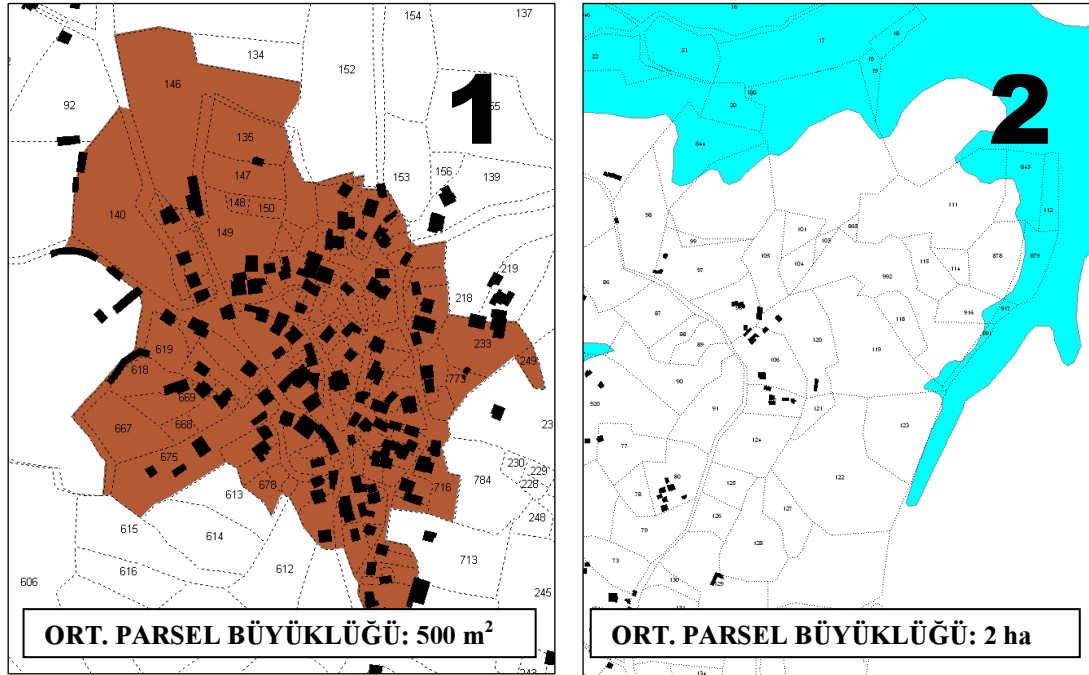
Mülkiyet Sahibi	Parsel Sayısı	Hissedar Sayısı	Hisse Sayısı	Alan (m2)	Alansal Oran (%)
ŞAHIS	95	293	472585	76.16	83.91
ŞAHIS-İSKİ	8	126	74191	13.23	14.58
İSKİ	1	1	1	0.82	0.90
İL ÖZEL İDARESİ	1	1	1	0.55	0.61
TOPLAM	105	421	546778	90.76	100

Kaynak: İBB, 2010

105 parselin 65 tanesi yani %61'i tek kişi mülkiyetindedir. Geriye kalan %39'luk dilimde 40 parsel 356 hissedar arasında paylaşılmaktadır (bkz. Çizelge 6.19).



Şekil 6.40 : Kurtdoğan Köyü Mülkiyet Analizi



Şekil 6.41 : Kurtdoğan Köyü Ortalama Parsel Büyüklükleri

Köy yerleşik alanında ortalama parsel büyüklüğü 500 m², yerleşik alan dışındaki alanlarda ise 25000 m²'dir. Köy alanı genelinde ortalama parsel büyüklüğü ise 20000 m²'dir (bkz Şekil 6.41).

- Arazi Fiyatları Analizi

Pendik İlçesi Kurtdoğan Köyü'nde arazi fiyatları 2006 verilerine göre 2.5 TL ile 4 TL arasında değişmektedir. Arazi değerlerinin ortalama m² fiyatının ise 2.8 TL olduğu görülmektedir (<http://www.gib.gov.tr/index.php?id=827>) 2010 yılında her ilde Valilin Başkanlığı'nda Defterdar, Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürü ile Ticaret ve Ziraat Odası temsilcilerinden oluşan Arazi Değer Tespit Komisyonlarınca belirlenen arazi değerlerine göre; Ömerli Bölgesi'nde arazi birim değerleri kıraç alanlarda 0.86 TL, tabanda 1.31 ve sulak alanlarda ise 2.17 TL olarak belirlenmiştir.

6.3.2.3 Üst Ölçek Plan Kararları ve İmar Durumu

- 15.06.2009 tt.'li 1/ 100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan

1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtdoğan Köyü; "Havza İçi Yapı Yasaklı Alan" ve "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejantlarında kalmaktadır (bkz. Şekil 6.42).

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın uygulama adımları üç etapta oluşmaktadır. Etaplama ile Plan'da öngörülen öncelikli müdahale alanları belirlenmiştir. Bu çerçevede sürecin ilk etabı öncelikli müdahale alanları için olup, 10 yıl olarak belirlenmiştir. Planlama sürecinin ilk 10 yıllık etabı, iki temel ilke üzerinde yoğunlaşmaktadır. Planlama ilkelerinden biri olarak 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda da tanımlanmış olan "sürdürülebilirlik" kapsamında, orman alanları ve içme suyu havzaları öncelikli müdahale alanları olarak tanımlanmıştır.

Su Toplama Havzaları: "Su toplama havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları ile dere yataklarında; İSKİ tarafından yürütülmekte olan kamulaştırma işlemlerinin, planlama sürecinin ilk etabında devam etmesi. 10 yıllık etap sonunda havza içi mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşaklarının –sınırları İSKİ'nin olumlu görüşü ile hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında belirlenecek olan köy yerleşik alanları hariç- yapılaşmadan arındırılması" temel amaçlardan biridir.

İSKİ İçmesuyu Havzalarına İlişkin Yönetmeliğin 6. maddesinde yapılaşmaya ilişkin esaslar belirlenmiş olup; mutlak ve kısa mesafeli koruma alanlarının kesinlikle yapılaşmaya açılmayacağı ve idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamayacağı, orta ve uzun mesafe koruma kuşaklarında ise belirtilen fonksiyonlar dışında (Pendik İlçesi için orta mesafede 20 kişi/ha, uzun mesafede ise 25 kişi/ha) yapılacak yapılarda izin verilen yoğunlukların aşılamayacağı belirtilmiştir. Bununla beraber aynı maddenin son fıkkında “kısa mesafeli koruma alanlarında kalan kırsal yerleşik alanlar planlanırken mevcut yapılar, ebatları değiştirilmeksizin aynen muhafaza edilebilir” denmektedir.

Şekil 6.42 : Kurtdoğmuş Köyü 1/100000 ÇDP Kararları

dokusu tamamen veya kısmen su toplama havzasının kısa mesafeli koruma kuşağı ve/veya dere mutlak koruma kuşağında kalan köylerin durumu ilgili kurumun görüşü dikkate alınarak alt ölçekli planda belirlenecektir” denmektedir.

Plan ile “Yapı Yasağı Ya Da Sınırlama Getirilen Alanlar”dan su toplama havzalarına ilişkin “Havza Yönetim Modeli” kapsamında tahliye aşamasında; havza içindeki su kalitesi açısından zararlı sanayi tesisleri gibi kullanımların kaldırılması, yapılaşmış alandaki yoğunluğun düşürülmesi ve boşaltılan nüfusun yeni gelişme alanlarına yerleştirilmesi yer almaktadır. Bu amaç doğrultusunda bir diğer aşama olan “İstimplak ve Telafi” kapsamında da “arazisi mutlak koruma alanlarında kalan çiftçilerin mülklerinin doğrudan bedeli ödenerek satın alınması veya tarımsal faaliyetlere getirilen kısıtlamalardan dolayı ürün kaybı olan çiftçilerin karşılaştıkları zararın telafi edilmesi için politikalar geliştirilmelidir” denmektedir.

Anadolu Yakası’nda Kurtdoğmuş Köyü; “tarım toprakları ekolojik üretim alanları açısından planlamaları yapılacak birinci derecede ekolojik tarım potansiyeli olan alan” olarak tanımlanmıştır. Havza içindeki tarım ve orman alanları korunmuştur. Bu doğrultuda marjinal tarım topraklarının büyük bir kısmı da tarımsal niteliği korunacak alanlara dahil edilmiştir.

İSKİ İçmesuyu Havzalarına İlişkin Yönetmeliğin 8. maddesinin a ve b şıklarında havza alanlarında yapılacak tarımın niteliği ve sınırları belirtilmiştir.

a) İçmesuyu Havzalarında sun’i, kimyasal gübre ve zirai mücadele ilaçlarının kullanıldığı ziraate izin verilmez.

b) İçmesuyu havzalarının bütün koruma alanlarında suni, kimyasal gübre ve tarım ilaçları kullanmamak şartıyla organik tarım teknikleri kullanılarak Tarım ve Köyişleri Bakanlığının kontrol ve denetiminde bitkisel üretime ve idarenin uygun gördüğü meyvecilik ve ağaçlandırma faaliyetlerine izin verilir.

1/100000 ölçekli ÇDP’nda “içme suyu havzalarının mutlak mesafeli koruma alanlarında hiçbir şekilde tarım ve hayvancılık yapılamaz. Mutlak mesafe dışındaki içme suyu havza alanlarında ilgili kurumun kontrol ve denetiminde ekolojik tarım metoduyla bitkisel üretim ve kontrollü otlatmaya izin verilebilir” denmektedir.

1/100000 ölçekli ÇDP’nda “doğal işlevi bozulmaması gereken kritik ekosistemler, hassas ekosistemler, doğal işlevleri geri kazandırılması gereken alanlar, su döngüsünün sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahip topraklar, ekolojik

koridorlar”, “Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Kritik Öneme Sahip Alanlar” olarak belirlenmiş ve Ömerli Su Toplama Havzası da bu alanlardan biri olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda “sağlıklaştırma, yoğunluk azaltma, tasfiye, mutlak surette koruma altına alma” gibi önlemlerin alınması önerilmiştir.

▪ 1/5000 Plan

Kurtdoğmuş Köyü de dahil olmak üzere “Pendik İlçesi Mücavir Köylerini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Plan” çalışması 30/12/2006 tarih ve S/120 sayılı Başkanlık Oluru ile başlamış olup devam etmektedir. Kurtdoğmuş Köyü için onaylı 1/5000 ölçekli plan bulunmadığı için bu çalışma kapsamında 1/100000 ölçekli İstanbul ÇDP hükümleri ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği yapılaşma hükümleri baz alınmıştır.

İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği yapılaşma hükümlerinin açıklandığı 6.maddeye ait alt maddelerin ilgili olanları aşağıda sıralanmıştır.

b) İmar planı bulunmayan alanlarda hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

e) İmar Planlarının hazırlanması aşamasında; göl ve dere mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları, mutlak tarım alanları yerleşime açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

İmar planlarında orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan konut alanlarında LİSTE-2’de verilen orta ve uzun mesafeli koruma alanları için ayrı ayrı belirtilen yoğunluk değerleri aşılamaz (Pendik İlçesi için; orta mesafeli koruma alanında yoğunluk 20 kişi/ha, uzun mesafeli koruma alanında ise 25 kişi/ha’dır).

h) Tüm koruma kuşaklarında içmesuyu havzası ilanından önce mevcut köy yerleşik alanları içinde uygulama imar planları hazırlanıncaya kadar, mevcut yapıların tadilat ve tamirat müracetlarına ebatları değiştirilmeksizin ilgili belediyesinden alınacak yazılı izin veya ruhsatın idareye ibrazı halinde onay verilir.

j) Kısa mesafeli koruma alanlarında kalan kırsal yerleşik alanlar planlanırken mevcut yapılar, ebatları değiştirilmeksizin aynen muhafaza edilebilir.

6.1. ile belirlenen Göl Mutlak (0-300m) ve Dere Mutlak Koruma Alanları ve 6.2. ile belirlenen Kısa Mesafeli Koruma Alanlarında (300-1000 m):

a) İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbirşekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.

b) Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz.

c) Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.

d) Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmasına izin verilmez.

6.3. Orta Mesafeli Koruma Alanlarında (1000 – 2000 m.):

İmar planında aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara orta mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.

Her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği hertürlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaha, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık.

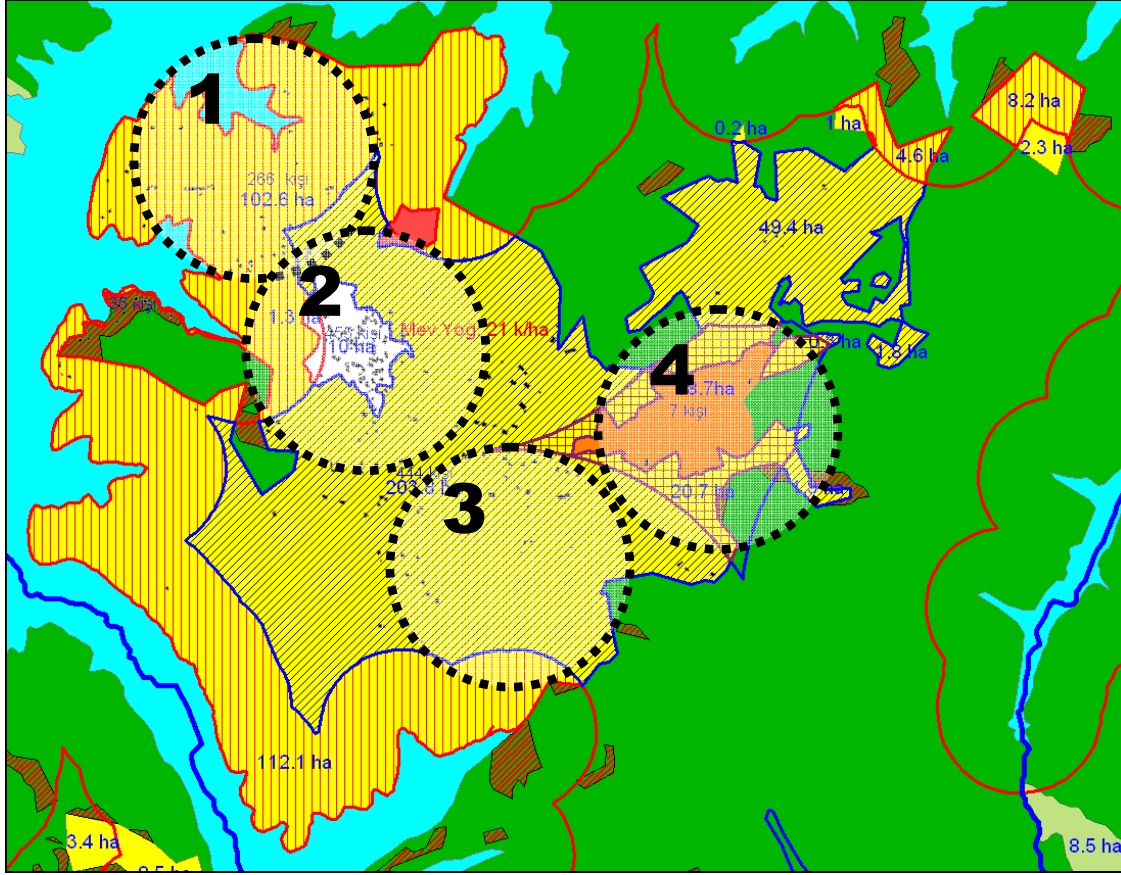
Ziraat ve Hayvancılığa ilişkin kullanımların anlatıldığı 8. maddeye göre;

a) İçmesuyu Havzalarında sun'i, kimyasal gübre ve zirai mücadele ilaçlarının kullanıldığı ziraate izin verilmez.

b) İçmesuyu havzalarının bütün koruma alanlarında suni, kimyasal gübre ve tarım ilaçları kullanmamak şartıyla organik tarım teknikleri kullanılarak Tarım ve Köyişleri Bakanlığının kontrol ve denetiminde bitkisel üretime ve idarenin uygun gördüğü meyvecilik ve ağaçlandırma faaliyetlerine izin verilir.

e) Kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında izin verilen organik tarım faaliyetleri için parsel büyüklüğü 5000 m²'den az olmamak üzere yukarıda belirtilen faaliyetler için gerekli olan ve bir parselde birden fazla olmamak kaydıyla kısa mesafeli koruma alanlarında 50 m²'yi geçmeyen, orta ve uzun mesafede 75 m²'yi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan meydana gelen prefabrik yapıya müsaade edilir.

6.3.2.4 İHA Uygulanabilirliği ve Genel Değerlendirme



Şekil 6.43 : Kurtdoğan Köyü İHA Bölgeleri

- 1** MUTLAK KORUMA ALANI (Tam İmar Hakkı Aktarımı)
Yapılaşmanın ve Tarımsal Faaliyetlerin Yasaklandığı Alan
Mevcut Yapılar Kaldırılacak
- 2** KISA MESAFE KORUMA ALANI (Kısmi Hakkı Aktarımı)
Köy Yerleşik Alanı
Yeni Yapı Yapılamayacak
- 3** KISA MESAFE KORUMA ALANI (Kısmi İmar Hakkı Aktarımı)
Ekolojik Tarım
Mevcut Yapılar Kaldırılacak
- 4** ORTA MESAFE KORUMA ALANI (Kısmi İmar Hakkı Aktarımı)
Ekolojik Tarım
20 KİŞİ/HA Yoğunluk / İHA zorunlu olduğu için bu haklar aktarılacaktır.

Başarılı bir uygulama öncelikle iyi bir gelecek öngörüsü ve planlamaya bağlıdır. Kamusal amacın belirlenmesi ve karar süreci tamamlandıktan sonra yapılacak planlama ve modelin uygulanmasının zorunlu mu tutulacağı yoksa plandan etkilenen alanlardaki mülkiyet sahiplerinin arzusuna mı bırakılacağı sorusu otoritelerce cevaplanmalıdır. Havza alanındaki bu uygulamada modelin uygulanması zorunlu tutulmuş, gönderen bölgedeki köy yerleşik alanı içindeki mevcut yapılaşma dışındaki tüm yapılaşmalar yasaklanmıştır. Bu halde mülkiyet sahibi, plan gereği oluşturulacak sertifikaları almak ve bunları satarak veya varsa alan bölgede kullanarak kayıplarını telafi etmekten başka yola sahip olmayacaktır.

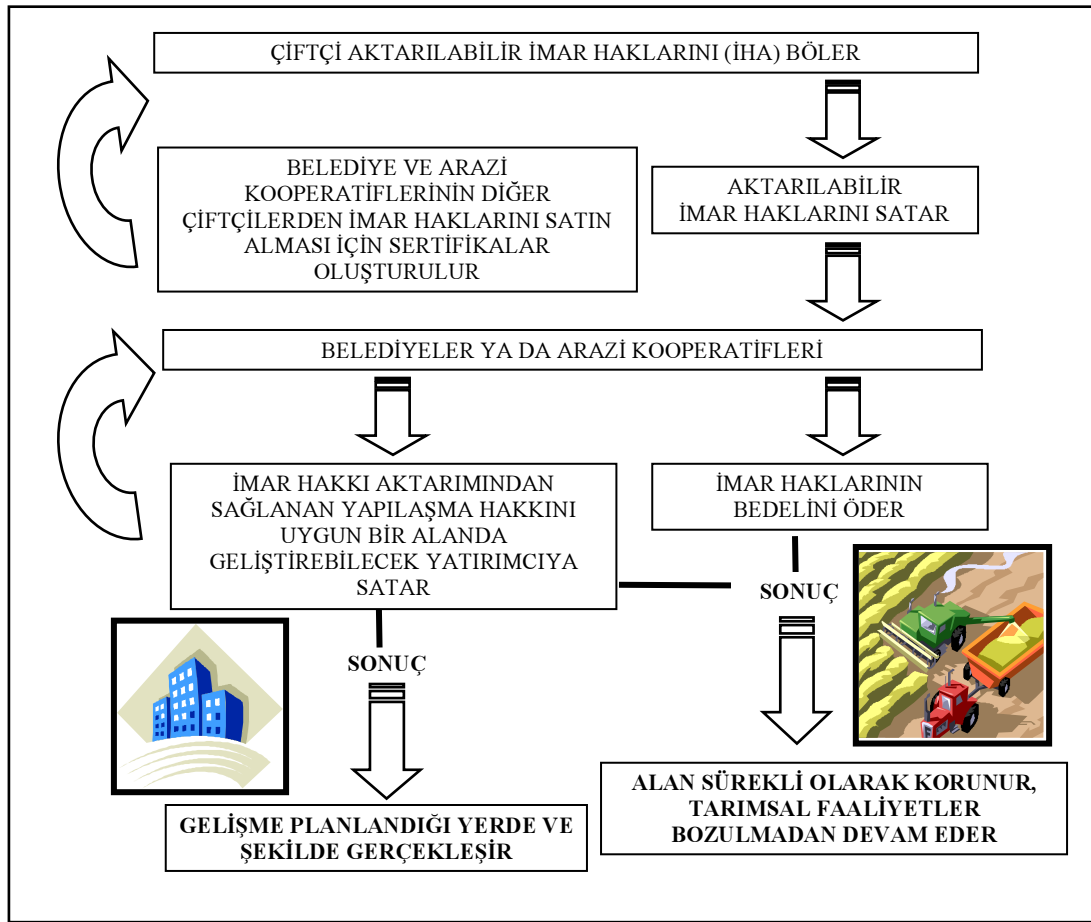
Kurtdoğmuş Köyü'nde mevcut yapılaşma, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve 1/100000 ölçekli ÇDP baz alınarak İHA uygulama alanları 4 bölgeye ayrılmıştır; (bkz. Şekil 6.43)

Bölgeleme doğrultusunda 1. bölge; havza alanı mutlak koruma alanıdır. İSKİ Havza Yönetmeliğine göre bu alanda kesinlikle yapılaşma yapılamadığı gibi hiçbir şekilde tarım ve hayvancılık da yapılamaz. 1/100000 ÇDP'nin amaçlarından biri olan havza alanının mutlak koruma kuşağında yer alan yapılardan arındırılması doğrultusunda bu alanda yaşayan 301 kişinin bu alandan taşınması, kesin yapılaşma yasağı getirilen bu taşınmazlarda mülkiyet hakkının ilgili idareye geçmesi öngörülmüştür.

İki numaralı bölge kısa mesafe koruma kuşağında kalan köy yerleşik alanını kapsamaktadır. Tarım İl Müdürlüğü'nün 2006 yılında verdiği görüş doğrultusunda sınırları belirlenen bu alanda mevcut yapılar korunacak ancak kesinlikle yeni yapı yapılamayacaktır. Bu alanda toplam 455 kişi yaşamaktadır.

Üç numaralı alan yine kısa mesafe koruma kuşağında kalan ancak köy yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır. İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliği doğrultusunda bu alanda sun'i, kimyasal gübre ve zirai mücadele ilaçlarının kullanılmadığı ekolojik tarıma izin verilmektedir. Bu alandaki yapılar tamamen kaldırılacak, tarımsal niteliği korunması gereken bu alanda tarımsal faaliyetler olacaktır. Bu alanda yaşayan 444 kişi taşınacaktır. Parsel büyüklükleri 300 m² ile 3.6 ha arasında değişen alanda ortalama parsel büyüklüğü 6000 m²'dir.

Dört numaralı bölgede tarım dışı faaliyete uygun marjinal tarım alanları (18.7 ha) ve korunması gereken tarım alanları (20.7 ha) bulunmaktadır. Bu alan orta mesafe koruma alanında bulunmaktadır. Toplam 39.4 ha olan bu alanda 20 kişi/ha yoğunlukla yapılaşmaya izin verilmektedir. Ancak İHA ile uygulama zorunlu tutulmuş ve alanda yapılaşma yasaklanmıştır. Bu yüzden bu bölgedeki taşınmaz sahipleri bu haklarını satarak satış geliriyle tarım alanlarını genişletebilir ya da verimliliklerini arttırabilirler (bkz. Şekil 6.44). Minimum parsel büyüklüğü 800 m², maksimum parsel büyüklüğü 3.5 ha olan alanda ortalama parsel büyüklüğü 0.5 ha'dır.



Şekil 6.44 : Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda İHA

Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme

Menkulleştirme kriterleri;

- Parsel büyüklüğü
- Bulunduğu havza kuşağı
- Tarım alanı olup olmaması
- Üzerinde yapı bulunup bulunmaması (yapılar kaçaksa değeri dikkate alınmamaktadır.)

Bu kriterler doğrultusunda puanlama yapılmış (bkz Çizelge 6.20), her bölge için m² birim değeri Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenen minimum ve maksimum değerler baz alınarak kabul edilmiştir (bkz. Çizelge 6.21).

Çizelge 6.20 : İHA Değerlendirmesi (Menkulleştirme Kriterlerine Göre Puanlama)

Mutlak Koruma Kuşağı	1
Kısa Mesafe Koruma Kuşağı	2
Orta Mesafe Koruma Kuşağı	3
Tarım Yapılabilir	2
Tarım Yapılamaz	1
Bina Yapılabilir/Mevcut Binalar Kalabilir	2
Bina Yapılamaz	1

Çizelge 6.21 : İHA Değerlendirmesi (Menkulleştirme Kriterlerine Göre Puanlama)

BÖLGE NO	HAVZA KUŞAĞI	TARIM	YAPILAŞMA DURUMU	PUAN	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)
1	1	1	1	3	2.5
2	2	1	2	5	3
3	2	2	1	5	3
4	3	2	2	7	4

Çizelge 6.22 : Hakkın Tespiti ve Menkulleştirme (Kurtdoğan Köyü)

BÖLGE NO	İHA TÜRÜ	İHA UYGULANACAK PARSEL SAYISI	NÜFUS		m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	BULUNDUĞU HAVZA KUŞAĞI	PARSEL ALANLARI TOPLAMI (m ²)				SERTİFİKA SAYISI	DEĞER (TL)	ORTALAMA SERTİFİKA DEĞERİ (TL)
			MEVCUT NÜFUS	TAŞINACAK NÜFUS			Min Parsel Büyüklüğü	Max Parsel Büyüklüğü	Ortalama Parsel Büyüklüğü	TOPLAM ALAN			
1	Tam İmar Hakkı Aktarımı	186	301	301	2.5	MUTLAK	400	20000	10000	1312000	3280	3.280.000	1000
2	Kısmi İmar Hakkı Aktarımı	131	455	-	3	KISA	70	11500	500	100000	1428	300.000	210
3	Kısmi İmar Hakkı Aktarımı	299	444	444	3	KISA	300	36000	6000	2562000	8540	7.686.000	900
4	Kısmi İmar Hakkı Aktarımı	42	7	-	4	ORTA	800	35000	5000	394000	492	1.576.000	3203
	TOPLAM	658	1207	745						4368000	13740	12.842.000	935

Sertifika sayıları en küçük parsel sahibinin faydalanmasını da sağlamak için her bölge için minimum parsel büyüklüğü baz alınarak hesaplanmıştır (bkz. Şekil 6.22).

1. bölgede mülkiyetin ilgili idareye geçmesi yasal olarak öngörüldüğü için bu alanlardaki parsellerin kamulaştırma bedelleri de sertifikaların satılması yoluyla karşılanacaktır. Bu sayede kamunun mali yükümlülüğü alan bölgedeki yatırımcılar tarafından karşılanmış olacak ve su kaynağı olması açısından hayati önem taşıyan havza mutlak ve kısa mesafe koruma alanları yapılaşmaya tamamen yasaklandığı için sürekli olarak bu alanların korunması söz konusu olacaktır.

2 numaralı bölge köy yerleşik alanı olması sebebiyle yapıların korunması öngörülmüştür. Ancak havza kısa mesafe koruma kuşağında kaldığı için bu alanda kesinlikle yeni yapı yapılamayacaktır. Bu alandaki mülkiyet sahipleri de alan bölgede değer denkleştirmesinin elverdiği ölçüde yapılaşmaya gidebileceklerdir.

3 numaralı bölgede İSKİ Havza Yönetmeliğine göre ekolojik tarım yapılabilir. Bu bölgedeki mülkiyet sahipleri de sertifikaların satışından elde ettikleri gelirle tarımsal faaliyetlerine devam edebilir ya da alan bölgede yapılaşmaya gidebilirler.

4 numaralı bölgede korunması gereken tarım alanları ve tarım dışı kullanıma uygun marjinal tarım alanları bulunmaktadır. 1.,2. ve 3. bölgede herhangi bir yapılaşmaya izin verilemediği için bu bölge bu özelliğiyle diğerlerinde ayrılmaktadır. İSKİ Yönetmeliğine göre 20kişi/ha yoğunlukla yapı yapılabilir. 39.4 ha olan bu alanda 20 kişi/ha yoğunluk ile 788 kişinin yaşaması mümkündür. Kişi başına düşen inşaat alanı 20m² kabul edildiği zaman 15750 m² inşaat alanının bu alandan aktarılması öngörülmektedir.

Ömerli Havzası içinde bulunan Kurtdoğan Köyü'nde İHA'nın uygulanabilirliği test edilmiş hakkın tespiti ve menkulleştirme aşamasında ortalama değerler baz alınarak bir hesaplama yapılmıştır. Ancak sorun olarak karşımıza çıkan;

- Alandaki Yasal Kısıtlamalar,
- Onaylı İmar Planının Olmaması,
- Yasal Olmayan Yollarla Bu Alana Belli Bir Nüfusun Yerleşmiş Olması,

- Koruma Kuşaklarının Bazılarında Kesin Yapılaşma Yasağı Getirilmiş Olmasına Rağmen Bazılarında Belli Bir Yoğunlukla Yapılaşmaya İzin Verilmiş Olması,
- Mülkiyet Yapısının Hisseli Olması,
- Havza Alanı İle Tarım ve Orman Alanlarının İçiçe Olması

gibi pek çok etmen bu alanda imar hakkı aktarımı uygulamasının bir araç olarak kullanılması için detaylı analiz ve parsel bazında incelemelerin gerekli olduğunu ortaya koymaktadır. Farklı özellik ve dinamikleri içinde barındıran bu alanlarda eşitlik ilkesinden kopmadan doğal alanların korunmasını sağlamak için tüm bu faktörler göz önünde bulundurulmalı ve imar hakkı ve mülkiyet hakkının yanında özellikle bu alan için barınma hakkı gibi daha temel haklar da ele alınmalıdır. Değer denkleştirmesi yapılırken dikkate alınması gereken tüm etmenler net olarak tanımlanmalıdır.

Örnek bölgeler seçilirken gönderen bölgeler analiz edilerek ne büyüklükte, nasıl bir yapılaşma ile ne kadar bir nüfusun yaşayacağı bir alan bölge tasarlanması gerektiğine dair çıkarımların elde edilmesi amaçlanmıştır. Ancak İHA uygulaması için doğal alanlara ilişkin yasal bir düzenleme olmaması başta olmak üzere, alt ölçekli plan kararlarının olmaması ve yasal olmayan durumların söz konusu olmasından dolayı fiziksel, ekonomik, hukuki ve sosyal açıdan değerlendirilmelidir. Mali yetersizlikten dolayı koruma sorumluluğunu yerine getiremeyen kamu, denetim eksikliği ve yasal boşluklardan dolayı amacına ulaşamamaktadır (bkz. Çizelge 6.23).

Çizelge 6.23 : İHA Değerlendirmesi (Ömerli Havzası – Kurtdoğan Köyü

KRİTERLER	GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
YASAL DURUM	27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişiklikle “Yapılanma Haklarının Devri” kavramının hukuk sistemine girmesi	Düzenleme yapılırken belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işlemünde yetkili olacaktırlar. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olmayacak yani bir pazardan söz edilmeyecektir. Bu da modelin ana prensibi ile çelişmektedir.
		Kültür varlıklarının için yasada İHA yönelik değişiklikler yapılmasına rağmen doğal alanların bu düzenlemenin dışında bırakılması ve taşınmazların yapılanma haklarını belirleyecek herhangi bir plan kararı yok ise bu taşınmazların kısıtlama veya yasaklamadan dolayı mevcut hak kayıplarının nasıl tespit edileceğinin yasa ile belirtilmemiş olması
		Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce bu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel değildir.
		Aktarımın yasada açık tanımı, amaç ve ilkelerinin belirtilmemiş olması
		Aktarım alanı olarak tespit edilecek alanlarla ilgili herhangi bir kriter olmaması
AKTÖRLER	Planlama yetkisi ve aktarımın yapılacağı alanların sahibi olarak Belediyenin, kamunun bu işi yürütmekte yetkili görevli idaresi ve aktarımında güvencesi olarak yer alması katılımında etkinliği arttıracak, maliklere güven sağlayacak, sürekliliği sağlayacak ve amaca ulaşmayı kolaylaştıracak bir etken olarak görülmektedir.	Ömerli Havza alanında kalan Kurtdoğan Köyü ve diğer köyler için yürütülen 1/5000 ölçekli plan çalışmalarını 2006 yılında başlamasına rağmen hala devam etmektedir. Plan çalışmalarının bu kadar uzun sürmesi koruma amacının ertelenmesine sebep olmaktadır.
	Örnek seçilen bölgelerde Belediye Sınırları içinde “alan bölge” tasarımı güç olsa bile İstanbul genelinde baktığımızda “sanayiden merkez kullanımına dönüşecek alanlar” ve “boş alandan merkez kullanımına dönüşecek alanlar” ile ÇDP’ünde gelişme alanı olarak gösterilen alanlar “alan bölge” tasarımı için potansiyel oluşturmaktadır.	Ömerli Havzası ve çevresinde yoğunluğu arttırılacak yerler bulunmamakta birlikte havza içi rehabilite edilecek ve yoğunluğu denetim altına alınacak yerler söz konusudur.
		Arazi değer sistemi açısından baktığımızda; TC. Gelirler İdaresi Başkanlığı Vergi Mahkemeleri ve Takdir Komisyonlarıca belirlenen “Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri” nin gerçeği yansıtmadığı ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri’nin sayısı son yıllarda artmış olsa da lisanslı personel sayısının yetersiz olduğu görülmektedir.
		Mülkiyet yapısı açısından baktığımızda Kurtdoğan Köyü’nde de mülkiyetin %83’ü şahıs, %14 şahıs-İSKİ’ye aittir. 105 parselin 65 tanesi yani %61’i tek kişi mülkiyetindedir. Geriye kalan %39’luk dilimde 40 parsel 356 hissedar arasında paylaşılmaktadır. Hissedar sayısının fazla olması programa dahil olacak kişi sayısını arttırmakta bu da uygulamayı güçleştirmektedir.
		Köy yerleşik alanı dışında köy sınırları içinde yaşayan ve yasal olmayan yollarla buraya yerleşmiş nüfusun olması
		Havza alanları ile tarım ve orman alanlarının iç içe olması
		Uygulayıcı otoritenin açık ve kesin bir yasal yetkiye sahip olmaması
		Kamunun koruma görevini yerine getirememiş olması ve denetim eksikliği
AKTÖRLER	Belediyenin, kamunun bu işi yürütmekte yetkili görevli idaresi ve aktarımında güvencesi olarak yer alması	Bu alanda yasal olarak Tarım Bakanlığı, Orman Bakanlığı, İSKİ gibi pek çok aktörün yer alması ve bunların eşgüdümlü çalışmalarının gerekliliği
	İller Bankası’nın satıcı yönünden pazar kaygısını ortadan kaldırması	Her parselde aynı ve eşit ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak tapu değeri, vergi değeri, emlak piyasası, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan rayiç değer ortalamaları yerine sadece Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin rayiç değer denkleştirmesinin esas alınmış olması
		Böyle farklı dinamikten olduğu bir alanda değer denkleştirmesi yapılırken temel alınması gereken faktörlerin belirsiz olması
		Mülkiyet sahiplerinin kaçak bir şekilde bu alanlarda yapılaşmış olması

6.4 Bölüm Sonucu

Bu bölümde tarihi, kültürel ve doğal çevre koruma alanlarında İHA modelinin İstanbul Örneği ile uygulanabilirliği test edilmiştir. Cumhuriyet Dönemi'nden günümüze kadar değişen plan politika ve uygulamaları incelenmiştir. Koruma konusunda kırılma noktası olarak kabul edilen 1980 yılından itibaren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu başta olmak üzere pek çok yasal düzenleme yapılmıştır. 2000 ve sonrasında Dünya'da ve Türkiye'de küreselleşme olgusu ön plana çıkmış, koruma-kullanma dengesi, korumada sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir kentler kavramları önem kazanmıştır. Kentsel korumada yenileme ve dönüşüm gibi yeni yaklaşımlar gündeme gelmiştir. "5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"daki değişiklik ile şehir yenileme alanlarının oluşturulması mümkün kılınmış ve 2006 yılında Süleymaniye de dahil olmak üzere Tarihi Yarımada'da yenileme alanları ilan edilmiştir. Aynı kanun değişikliği ile İHA kavramı da yasal sistemimize girmiştir.

İstanbul'da İHA'nın uygulanabileceği alanlar havza alanları, orman alanları, tarım alanları, mera alanları, sit alanları ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki korunması gereken diğer doğal alanlar başlıkları altında incelenmiştir. İstanbul'un %42.76'sı havza alanında olup il genelinde %2.26'sı mutlak koruma kuşağında kalmaktadır. Orman alanları ilin %47.67'lik bir oranla yaklaşık olarak yarısını kaplarken mutlak korunması gereken tarım alanları ise %16.06'sını kaplamaktadır. İstanbul'un %10.36'sı ise sit alanıdır. Bu bağlamda tüm bu alanlar için İstanbul genelinde alan bölge tasarımı mümkün olmayacağı için havza alanları başta olmak üzere, mutlak tarım alanları ve orman alanları öncelikli korunması gereken alanlar ve İHA'nın uygulanabileceği alanlar olarak belirlenmiştir.

İstanbul'da 2007 yılı verilerine göre tüm havza alanlarında yaşayan toplam nüfus 1.015.947 kişi'dir. Yine 2007 verilerine göre bunun 595.918'i (%58) Ömerli Havza'sında yaşamaktadır. Havzaların mutlak koruma alanlarında yaşayan nüfus toplam havza nüfusunun %3'ünü geçmezken nüfusun büyük kısmının uzun mesafe koruma kuşağında yaşadığı görülmektedir. İHA'nın öncelikli uygulanacağı havza mutlak koruma alanları için bu yaklaşık 30000 kişilik bir nüfusun bu alanlardan taşınması ve bu nüfus için yeni yerleşim ya da alan bölgelerin tasarlanması anlamına gelmektedir.

İmar Hakkı Aktarımı modelinin farklı örnek bölgeler kapsamında incelenmesi açısından tarihi ve kültürel alan örneği olarak Tarihi Yarımada'nın Süleymaniye bölgesindeki Hoca Gıyaseddin Mahallesi, doğal alan olarak ise Ömerli Havzası'nda mutlak, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında kalan Kurtdoğan Köyü seçilmiştir. Yapılan analizler ve eldeki mevcut veriler ışığında İHA'nın uygulanabilirliği test edilmiştir. İHA'nın İstanbul'da uygulanabilirliği yasal, planlama, sosyo-ekonomik yapı ve aktörler açısından değerlendirilmiştir.

Yasal açıdan baktığımızda; 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişiklikle "Yapılanma Haklarının Devri" kavramının hukuk sitemine girmesi güçlü bir faktör olurken doğal alanların düzenlemenin dışında bırakılması zayıf bir yön olarak karşımıza çıkmıştır. Ayrıca yasanın yönetmeliğinin taslak aşamasında olması ve aktarım kavramının tanımının yapılmaması yasal boşlukların olduğunu göstermektedir. Düzenleme yapılırken belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işleminde yetkili olacaklardır. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olmayacak yani bir pazardan söz edilmeyecektir. Bu da modelin ana prensibi ile çelişmektedir. Yapı sahiplerine, hakkın sertifikaya bağlanmasından sonra yapının bakım ve restorasyonu yükümlülüğü getirilmesi de mülkiyet sahibinin elde ettiği gelirin zorunlu olarak buraya harcanması sonucunu doğuracak ve bu da modelin özü itibarıyla telafi sağlaması ilkesini göz ardı edecektir. Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce bu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel değildir. Son olarak aktarım alanı olarak tespit edilecek alanlarla ilgili herhangi bir kriter olmaması yasal açıdan diğer zayıf yönler olarak tanımlanmıştır.

Planlama açısından baktığımızda Süleymaniye Bölgesini de içine alan 26.01.2005 onanlı Tarihi Yarımada KAİP'nin 2008 yılında iptal edilmesi ve IV no.lu KTVKK plan kararlarını geçiş dönemi yapılanma koşulları olarak kabul etmesi (2008), bu kararın iptal edilmek üzere mahkemeye verilmesi (2008), KAİP çalışmalarının tekrar başlaması (2008), aradan 2 yıl geçmesine rağmen plan çalışmalarının devam etmesi; aynı şekilde Ömerli Havza alanında kalan Kurtdoğan Köyü ve diğer köyler için yürütülen 1/5000 ölçekli plan çalışmaları 2006 yılında başlamasına rağmen hala

devam ediyor olması plan kararlarıyla belirlenecek olan İHA bölgelerinin tasarımını da geciktirmekte ve koruma amacının ertelenmesine sebep olmaktadır.

İHA uygulanabilirliği açısından baktığımızda Tarihi Yarımada'da mevcut ve 2005 yılında plan kararları ile verilen yoğunlukların Yarımada içinde "alan bölge" tasarımı için uygun olmaması ve aynı şekilde Ömerli Havzası ve çevresinde yoğunluğu arttırılacak yerler bulunmamakla birlikte havza içi rehabilite edilecek ve yoğunluğu denetim altına alınacak yerler söz konusudur. Bu bakımdan aynı belediye sınırları içinde örnek bölgeler için alan bölge tasarımının eldeki verilerle mümkün gözükmemesi zayıf bir yan olarak görülürken İstanbul genelinde baktığımızda "sanayiden merkez kullanımına dönüşecek alanlar" ve "boş alandan merkez kullanımına dönüşecek alanlar" ile ÇDP'ında gelişme alanı olarak gösterilen alanlar "alan bölge" tasarımı için potansiyel oluşturmaktadır.

Tüm bunlara rağmen planlama yetkisi ve aktarımın yapılacağı alanların sahibi olarak Belediyenin, kamunun bu işi yürütmekte yetkili görevli idaresi ve aktarımında güvencesi olarak yer alması katılımda etkinliği arttıracak, maliklere güven sağlayacak, sürekliliği sağlayacak ve amaca ulaşmayı kolaylaştıracak güçlü bir etken olarak görülmektedir.

Arazi değer sistemi açısından baktığımızda; TC. Gelirler İdaresi Başkanlığı Vergi Mahkemeleri ve Takdir Komisyonlarınca belirlenen "Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri" nin gerçeği yansıtmadığı ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin sayısı son yıllarda artmış olsa da lisanslı personel sayısının yetersiz olduğu görülmektedir.

Mülkiyet yapısı açısından baktığımızda Süleymaniye Hoca Gıyaseddin Mahallesi'nde şahıs arazilerinin (%43) ilk sırada olduğu ancak bunların %29'unun(140 parsel) hisseli olduğu ve 439 hissedar arasında paylaşıldığı tespit edilmiştir. Hissedar sayısının fazla olması uygulama açısından olumsuz bir durumdur. Kurtdoğan Köyü'nde de mülkiyetin %83'ü şahıs, %14 şahıs-İSKİ'ye aittir. 105 parselin 65 tanesi yani %61'i tek kişi mülkiyetindedir. Geriye kalan %39'luk dilimde 40 parsel 356 hissedar arasında paylaşılmaktadır. Hissedar sayılarının fazla olması programa dahil olacak kişi sayısını arttırmakta bu da uygulamayı güçleştiren zayıf bir yön olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sosyo-ekonomik yapı açısından baktığımızda korumanın nasıl yapılacağına dair eğitim ve bilgi eksiği olmasına rağmen 2005 yılında yapılan anket çalışmaları sonucunda Fatih İlçesi'nde halkın büyük bir kısmının (%94) tarihi ve kültürel yapıların korunması gerektiğini düşündüğü tespit edilmiştir. Halkın koruma konusundaki bilinçsizliği, eğitimsizliği ve ekonomik durumunun koruma için yetersiz olmasına rağmen bakım, onarım ve restorasyon gibi yapıyı ihya etmeye yönelik işlemlerde KUDEB ve TOKİ gibi kurumların mali yönden destek olması güçlü bir yön olarak belirlenmiştir.

Aktörler açısından baktığımızda; belediyeler, valilikler, SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri, İller Bankası, gönderen ve alan bölgedeki mülkiyet sahipleri ve yatırımcılar temel aktörlerdir.

Her iki alanda da; uygulayıcı otoritenin açık ve kesin bir yasal yetkiye sahip olmaması ve her parselde aynı ve eşit ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak tapu değeri, vergi değeri, emlak piyasası, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan rayiç değer ortalamaları yerine sadece Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin rayiç değer denkleştirmesinin esas alınmış olması aktörler açısından sorun olarak görülmektedir. Ömerli Havzası'nda; kamunun koruma görevini yerine getirememiş olması ve denetim eksikliği, bu alanda yasal olarak Tarım Bakanlığı, Orman Bakanlığı, İSKİ gibi pek çok aktörün yer alması ve bunların eşgüdümlü çalışmalarının gerekliliği, , böyle farklı dinamikleri olduğu bir alanda değer denkleştirmesi yapılırken temel alınması gereken faktörlerin belirsiz olması ve mülkiyet sahiplerinin kaçak bir şekilde bu alanlarda yapılaşmış olması aktörler açısından belirlenen diğer zayıf yönlerdir.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

7.1 Sonuç

Tarihi, kültürel ve doğal çevrelerin korunması canlıların yaşamlarını sürdürebilmesi, ekolojik süreçlerin devamının ve bütünlüğünün korunması, biyolojik çeşitlilik ve ekolojik stabilitenin korunması,, psikolojik ve estetik yararların sağlanması, bilimsel araştırma ve rekreasyonel aktiviteler için imkan hazırlaması, iklimsel uçların yumuşatılması ve tarihi ve kültürel çeşitliliğin korunması açısından büyük önem taşımaktadır.

Bir yanda hızlı kentleşme ve metropolitenleşme; öte yandan da giderek hızlanan ekonomik büyüme ve dünyaya açılma süreçlerinin yaşaması ve bu süreçler içinde ekonomik büyümeyi hızlandırmak ve oluşan gelişmeden pay almak çabaları; doğal ve tarihi değerleri koruma konusundaki bilinçsizlik, bilgisizlik, isteksizlik, beceriksizlik ve kaynaksızlık gibi olumsuzluklarla birleşince; doğal ve tarihi değerler ya "umursamazlığa" yaklaşan biçimlerde, yani fazla, hızlı, dikkatsiz ve denetimsiz olarak kullanılmak istenmekte; ya da yağmalanmakta, yani imar amacıyla tahrip edilip ortadan kaldırılmaktadır.

Bu bağlamda; koruma, küresel ölçekte de uluslararası bir sorumluluk alanı olarak değerlendirilmekte ve koruma uygulama araçlarında yeni arayışların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Bölgeleme, kümeleme, kamulaştırma, ön alım hakkı, arazi ve arsa düzenleme, gönüllü düzenleme, planlama anlaşmaları, irtifak hakkı, trampa/takas ve yoğunluk aktarım harcı gibi dünyada kullanılan koruma uygulama araçları detaylı olarak incelenmiş olumlu ve olumsuz yönleri ortaya konmuş, bir koruma uygulama aracı olarak etkinlikleri değerlendirilmiştir.

Mevcut uygulama araçları koruma için yeterli görülmemekte ve yeni arayışların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Kamulaştırma ve arazi ve arsa düzenleme başta olmak üzere bu araçlar dışında korunması gereken alanlar için etkin yaptırımlara

başvurmak, mülkiyet haklarını ve fiziki biçimlenmeyi yeniden düzenleyecek, koruma sorumluluğunu özel sektörle paylaşacak çağdaş araçlar geliştirilmelidir.

Amerika’da ve Avrupa’da 60’lı yıllardan beri etkin bir şekilde kullanılan “İmar Hakkı Aktarımı” bu noktada etkin bir uygulama aracı olarak görülmektedir. Üçüncü bölümde İHA detaylı olarak ele alınmış ve bu ihtiyaçları karşılayıp karşılamadığı sorgulanmıştır.

İHA mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı haklarının bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında da kendisine bedel ödenerek önceden “alan bölge (gelişme alanı)” olarak belirlenmiş bölgelere aktarılması olarak tanımlanmaktadır. Aynı zamanda tarihi, kültürel ve doğal alanların korunması amacıyla imar haklarının kısıtlandığı alanlardan planla yüksek imar hakkı tanınan alanlara imar haklarının satış ve devrini esas alan bir uygulama olarak görülmektedir.

Modelin uygulama alanları; tarım alanları, açık alanlar, kırsal karakteri olan alanlar, kıyı alanları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, yamaçlar ve manzara noktaları, su kalitesi korunması gereken alanlar, sulak alanlar, yaban hayatı koruma alanları, rekreatif alanlar, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlardır.

Amerika’da uzun süredir kullanılmasına karşın, Avrupa’da koruma ile ilgili zorunlulukların fazla olmasına rağmen imar hakkı aktarımı gibi piyasa bazlı araçların kullanımı konusunda geç kalınmıştır. Asya’da ise yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan imar hakkı aktarımı kentleşme ile birlikte daha çok kültürel ve tarihi mirasın korunması için uygulanan bir mekanizma olarak görülmektedir. İHA ile ilgili çalışmalar ve düzenlemeler devam etmektedir.

Bu bağlamda yeni koruma araçlarına duyulan ihtiyaç sonucunda; 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda değişiklik yapan kanunun 8. maddesi ile 17. maddede yapılan değişiklikle “Yapılanma Haklarının Devri” kavramı Türkiye’de de hukuk sistemine dahil olmuştur.

Düzenleme her ne kadar yurtdışındaki örneklerle benzerlikler içerse de, özellikle sertifikaların değerlendirilmesi konusunda serbest piyasa koşullarından ayrılması ile modelin ana prensipleri ile çelişmektedir. Anlaşıldığı kadarı ile düzenleme yapılırken

belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işleminde yetkili olacaklardır. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olmayacak yani bir pazardan söz edilmeyecektir. Aynı zamanda yapı sahiplerine, hakkın sertifikaya bağlanmasından sonra yapının bakım ve restorasyonu yükümlülüğü getirilmesi de mülkiyet sahibinin elde ettiği gelirin zorunlu olarak buraya harcanması sonucunu doğuracak ve bu da modelin özü itibarıyla telafi sağlaması ilkesini göz ardı edecektir. Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki mülkiyetlerin, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce bu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel değildir. Aktarım alanı olarak tespit edilecek alanlarla ilgili herhangi bir kriter olmaması, bunların çıkarılacak uygulama yönetmeliğine bırakıldığını düşündürse de, modelin uygulamasında yer seçimine ilişkin ortaya konulan kriterler dikkate alındığında, en azından korunmaya muhtaç olmayacak bir alan seçimi zorunluluğu karşısında bilimsel biçimde tespitini yapacak kişilerin planlama sürecinde yer alması sağlanmalıdır.

İstanbul'da İHA'nın uygulanabileceği alanlar havza alanları, orman alanları, tarım alanları, mera alanları, sit alanları ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki korunması gereken diğer doğal alanlar başlıkları altında incelenmiştir. İstanbul'un %42.76'sı havza alanında olup il genelinde %2.26'sı mutlak koruma kuşağında kalmaktadır. Orman alanları ilin %47.67'lik bir oranla yaklaşık olarak yarısını kaplarken mutlak korunması gereken tarım alanları ise %16.06'sını kaplamaktadır. İstanbul'un %10.36'sı ise sit alanıdır. Bu bağlamda tüm bu alanlar için İstanbul genelinde alan bölge tasarımı mümkün olmayacağı için havza alanları başta olmak üzere, mutlak tarım alanları ve orman alanları öncelikli korunması gereken alanlar ve İHA'nın uygulanabileceği alanlar olarak belirlenmiştir.

İmar Hakkı Aktarımı modelinin farklı örnek bölgeler kapsamında incelenmesi açısından tarihi ve kültürel alan örneği olarak Tarihi Yarımada'nın Süleymaniye bölgesindeki Hoca Gıyaseddin Mahallesi, doğal alan olarak ise Ömerli Havzası'nda mutlak, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında kalan Kurtdoğan Köyü seçilmiştir. Yapılan analizler ve eldeki mevcut veriler ışığında İHA'nın uygulanabilirliği test edilmiştir. İHA'nın İstanbul'da uygulanabilirliği yasal, planlama, sosyo-ekonomik yapı ve aktörler açısından değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında seçilen gönderen bölgeler üzerinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda alan bölgeye ilişkin tespitlerde bulunulmuştur.

Süleymaniye Hoca Gıyaseddin Mahallesi'nde; mevcut yasal düzenlemeler, yapılan analiz çalışmaları ve yurtdışı örnekleri incelenerek İHA uygulanabilirliği test edilmiş ve uygulanabilir bir araç olduğu görülmüştür.

Çalışmada gönderen bölge olarak belirlenen alandaki tescilli sivil mimari örnekleri İHA'na konu olmuş, planla belirlenen 3 kat sınırı baz alınarak bu 136 tane yapıdan 87 tanesinin 1 ya da 2 katlı olduğu görülmüş, bu yapıların kısıtlanan imar haklarının mümkünse belediye sınırları içinde bir alana aktarılması öngörülmüştür. Bu bağlamda toplamda aktarılacak inşaat alanının 5895 m² olduğu tespit edilmiştir. Aktarılacak birim sayısı 89 olarak hesaplanmış, birim başına 1 sertifika verileceği varsayılmıştır. Her sertifikanın değeri o parsel ile ilişkin rayiç değere göre değişmektedir.

Yasadaki değişiklik dayanak olarak kabul edilmiş; hesaplamalarda yapılar tescilli tarihi eser oldukları için yapı değerleri gözardı edilmiş, mülkiyet sahiplerinin aktarımdan sonra binanın bakım, onarım veya restorasyon yaptırarak yapısını ihya etmesi şartı getirilmiştir. Bu noktada mülk sahiplerine mali destek olması açısından KUDEB ve TOKİ'nin aktörler olarak öne çıkması öngörülmüştür.

Kentlerin gelişme alanlarında proje üretme ve uygulama yapma üzerine örgütlenmiş KİPTAŞ ve Türkiye'de konut talebinin karşılanmasını sağlamak amacıyla kurulmuş TOKİ gibi bir kurumların yerine Tarihi Yarımada gibi özellikli bir alanda koruma amacını yerine getirecek öncelikli aktörler ve kurumlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, KUDEB ve Tarihi Çevre Koruma Müdürlüğü gibi kurumlar olmalıdır.

Alan bölge ve gönderen bölge tasarımlarının üst ölçek plan kararlarıyla çözülmesi gerektiği, Tarihi Yarımada üzerinde birbirinden bağımsız olarak geliştirilen plan, proje, uygulama ve diğer eylemlerinin yerine daha önce hazırlanmış bu planların alanın kullanımı ve korumasına yönelik oluşturulan stratejik planlar olarak tanımlanan “Yönetim Planı” na ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. Tarihi Yarımada ve sahip olduğu tarihi kültürel değerler bir bütün olarak ele alınmalı ve İHA gibi uygulamalarla bu yönetim planlarına yenilikçi araçlar oluşturulmalıdır.

Ömerli Havzası, Kurtdoğan Köyü, İHA uygulaması için seçilen , havzanın mutlak, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında kalan, köy yerleşik sınırı dışında yasadışı gelişmiş konut alanlarında yaşayan yaklaşık 800 kişilik bir nüfusa sahip, havza alanı gibi kritik alanların dışında orman alanları, özel orman alanları ve tarım alanlarını da içinde barındıran bir köydür. Üst ölçek plan kararlarıyla belirlenen havza alanlarının öncelikli olarak mutlak mesafe koruma kuşağındaki yapılardan arındırılması ve genel olarak havza alanlarının rehabilite edilerek nüfus yoğunluğunun denetim altına alınması amacıyla yola çıkarak bu alanda İHA ile bu sorunların çözülüp çözülmeceği test edilmiştir. Kesin yapılaşma yasağı olan mutlak koruma alanlarında(köy yerleşik alanı hariç) tam imar hakkı aktarımı yani mülkiyetin ilgili idareye geçmesi, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında ise kısmi İHA uygulanarak mülkiyetin sahibinde kalmasına ve sertifikaların satışından elde edilen gelirle ekolojik tarım yapılmasına karar verilmiştir. Ancak alandaki yasal kısıtlamalar, onaylı imar planının olmayışı, yasal olmayan yollarla bu alana belli bir nüfusun yerleşmiş olması, koruma kuşaklarının bazılarında kesin yapılaşma yasağı getirilmiş olmasına rağmen bazılarında belli bir yoğunlukla yapılaşmaya izin verilmiş olması, mülkiyet yapısının hisseli olması ve havza alanı ile tarım ve orman alanlarının içiçe olması gibi sebeplerden dolayı değer denkleştirmesi aşamasında değerlemenin neye göre yapılacağı konusunda belirsizlikler ortaya çıkmıştır.

Bu yüzden bu alanda imar hakkı aktarımı uygulamasının bir araç olarak kullanılması için detaylı analiz ve parsel bazında incelemelerin gerekli olduğunu ortaya çıkmıştır. Farklı özellik ve dinamikleri içinde barındıran bu alanlarda eşitlik ilkesinden kopmadan doğal alanların korunmasını sağlamak için tüm bu faktörler göz önünde bulundurulmalı ve imar hakkı ve mülkiyet hakkının yanında özellikle bu alan için barınma hakkı gibi daha temel haklar da ele alınmalıdır. Değer denkleştirmesi yapılırken dikkate alınması gereken tüm etmenler net olarak tanımlanmalıdır. Mevcut yasal dayanaklar, plan kararları ve analizler ışığında doğal alanlarda İHA'nın uygulanması mümkün gözükmemektedir.

Aşağıda bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

7.2 Öneriler

- İHA tek başına bir koruma uygulama aracı olarak düşünülmemeli diğer araçlarla birlikte kullanılarak birbirinin tamamlayıcısı olarak düşünülmelidir.
- Uygulamaya geçildiği andan itibaren ortaya çıkabilecek hukuki sorunların ortadan kaldırılabilmesi veya hiç yaşanmaması için uygulayıcı otoritenin açık ve kesin bir yasal yetkiye sahip olması gerekmektedir.
- İmar Hakkı Aktarımı programı planlama gereğini azaltmamaktadır. Başarılı bir İHA için imar planlarıyla bölgeler net bir şekilde belirlenmeli ve kapsamlı bir planlama yapılmalıdır. Program ancak bu bütünsellik içinde çalışmaktadır.
- Planlama yetkisine sahip kamu otoritesinin kabul edeceği plan kararıyla modelin uygulama amacının belirlenmesi gerekmektedir.
- Modelin sayılan amaçlardan hangisi veya hangileri için uygulanacağını kamuoyuna açıkladığı gibi bundan etkilenecek mülkiyet sahipleri ve taşınmazları da tespit edilmelidir.
- Modelin uygulamasında mevcut veya muhtemel plan kararlarının da gözden geçirilmesi gerekmektedir. Yapılacak plan değişiklikleri şunlardır:
 - ✓ Parselasyon ve planlama kararlarında eklemeler,
 - ✓ Modelin uygulanmasında gönderen bölge ve alan bölgelerin oluşturulması ve bunların nazım imar planlarına tatbiki,
 - ✓ Alan bölgede yoğunluk artırıcı parselasyon değişiklikleri,
 - ✓ Uygulamadan etkilenecek taşınmazların tespiti ve yapılanma haklarının aktarımını sağlayacak şekilde tapu kayıtlarının değiştirilmesi.
- Eğer model ikiden fazla bölgeyi kapsayacak şekilde uygulanacaksa koordinasyonu sağlamak üzere yönetim birimi kurulmalıdır.
- Yasal yetkilendirme tamamlandıktan sonra planlama aşamasında ortaya çıkabilecek en önemli sorunlardan biri de alan bölgelerin tespiti olacaktır. Modelden beklenen fayda minimum maliyetle koruma altına alınan alanın “kentleşme” sürecinin durdurulması ve istenilen başka bir bölgede devamını sağlamak olduğuna göre gelişmesi istenilen bölgenin gelecekte korumayı

gerektermeyecek özellikte olduğunun saptanması gerekmektedir. Toplumdaki değişimler ve gelecekteki gereksinimler iyi düşünülmelidir.

- Seçilecek aktarım alanının hangi tip gelişme için destekleneceği yerel otorite tarafından kararlaştırılmalıdır. Genellikle üç tip gelişimden bahsetmek mümkündür; Konut, sanayi ve ticaret. Bunların birbirine olan karşılaştırmalı üstünlükleri ve alan bölgedeki mülkiyet sahiplerinin “rant” beklentisi ortaya konulmalıdır. Ayrıca her bir tip gelişmenin bütçeye getireceği maliyet iyi analiz edilmelidir. Örneğin bir konut bölgesi “alan bölge” olarak seçilmişse, bu durumda ortaya çıkacak altyapı, sosyal donatı ihtiyaçlarının maliyeti hesaplanmalıdır.
- Yasada değerlendirme işlemi için SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri’nce yapılacak değer denkleştirilmesi esas alınmıştır. Ancak her parselde aynı ve eşit ilkeler, ölçütler ve yöntemler uygulanarak tapu, vergi, emlak piyasası, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan rayiç değer ortalamaları alınmalıdır.
- İHA programı arazi sahipleri için kolay ve basit, halk için anlaşılır olmalıdır.
- Hisseli mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda yerel yönetimlere verilen yetki hükmü tüm taşınmaz sahipleriyle paylaşılmalı, tüm tarafların sürece katılımı sağlanmalı ve tüm kararlar oy birliği ile alınmalıdır. Böylece çıkabilecek sorunlar peşinen önlenmiş ve modelin uygulanabilirliği artırılmış olur.
- Programdan etkilenen her kesim için elverişli koşullar oluşturulmalı ve gereksinimlere uygun tasarımlar yapılmalıdır.
- Eğitim, modelin başarılı olması için ayrıca önem taşıyan bir konudur. Potansiyel katılımcılar (mülk sahipleri) eğer uygulama ve sonuçları hakkında yeterince bilgilendirilmez ve yanlış algılamalar söz konusu olursa, özellikle modelin uygulanmasının mülk sahiplerinin iradesine bırakıldığı durumlarda ya katılımın az olması ya da ciddi bir kamuoyu direnci ile karşılaşılmaması muhtemeldir.
- Arazisi mutlak koruma alanlarında kalan çiftçilerin mülklerinin doğrudan bedeli ödenerek satın alınması veya tarımsal faaliyetlere getirilen

kısıtlamalardan dolayı ürün kaybı olan çiftçilerin karşılaştıkları zararın telafi edilmesi için politikalar geliştirilmelidir.

- Programın performansı izlenmeli ve yeni girişimler ile program sadeleştirilmeli ve her adımda oluşan boşluklar doldurulmalıdır.
- Yoğunluk, alan, KAKS, TAKS, yükseklik, birim..vb. gibi sayısal ölçülerle ifade edilen imar haklarının başka bir alana aktarılabilmesi için aktarılan imar haklarının ne olduğunu tam olarak gösteren birbirine benzer standartlar tanımlanmalıdır.
- İstanbul genelinde baktığımızda tüm korunması gereken alanlar için İHA uygulanması gelişme alanlarının kısıtlı olmasından dolayı mümkün gözükmemekle birlikte korunması gereken tarihi, kültürel ve doğal alanlar önem ve aciliyetlerine göre sınıflandırılmalı ve bu alanlar içinden hayati önem taşıyan öncelikli alanlar seçilmelidir. İHA uygulaması stratejik olarak ele alınmalıdır.
- Alan bölgelerin ve gönderen bölgelerin her ilçenin kendi belediye sınırları içinde tasarlanması gerekmektedir.
- Tarihi kültürel alanlar için yapılan yasa değişikliğine ilişkin yönetmelik taslak aşamasında olup, doğal alanlarla ilgili yasal düzenleme yapıldığı takdirde bu alanlar için farklı yönetmelikler hazırlanmalıdır.
- Yapılaşmış bir çevre ile doğal çevrede hakkın tespiti ve menkulleştirme yapılırken değerlendirme kriterleri farklı olmalı ve bölgenin özelliklerine göre bir sistem geliştirilmelidir.

KAYNAKLAR

- Açma, B. ve İşbir E. G.**, 2005: *Kentleşme ve Çevre Sorunları*, TC Anadolu Üniversitesi Yayınları
- Adusumilli, U.**, 1999: Partnership Approaches In India, syf:17-45
- Ahunbay, Z.**, 1996. “*Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*”, YEM Yayınevi, İstanbul, syf: 8
- Akçemse, H.**, 2006: İmar Planlarının Uygulanmasında Ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara
- Akdeniz, H.**, 2001: *İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Teknik Yayınevi, Ankara
- Aslanoğlu, R.**, 1998: *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*, Asa Kitabevi, Bursa
- Avcı, S. ve Döker, M.F.**, 2005: *Ömerli Havzası - İstanbul’da Mekansal Değişimin Uzaktan Algılama Metodları İle Belirlenmesi*, Ege Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 27-29 Nisan 2005; İzmir
- Balamir, M.**, 1993: *Aktarılabilir İmar Hakkı Kavramı ve Türkiye’de Uygulaması Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri*, İller Bankası I. Bölge Müdürlüğü, 4-5 Mayıs, syf:23-29
- Barnett, J.**, 1982: *An Introduction To Urban Design*, Harper And Row, NewYork
- Bozan, M.**, 2004: *Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- Cook, A.D.H.; Whitehead, C.M.E.**, 2002: Social Housing And Planning Gain:Is This An Appropriate Way Of Providing Affordable Housing, *Environment And Planning A*, Vol.34, 1259-1279.
- Cullingworth, J. B.**, 1994: Alternate Planning Systems: Is There Anything To Learn From Abroad, *Journal Of The American Planning Association*, 60, syf:2
- Demircan, E.S.**, 2008 *Girişimci Sıfatıyla Devlet: 1980 Sonrası Türkiye Analizi*, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Biga İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, Cilt 3, Sayı 1, Haziran 2008, Volume 3, Number 1

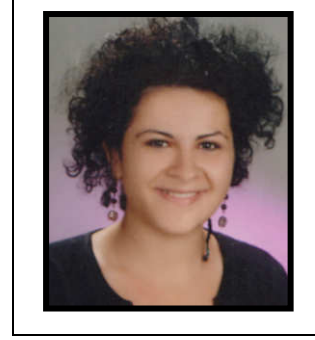
- Demirel, Z.**, 2002: *Kamulaştırma*, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, Jeodazi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, İstanbul
- Dinçer, İ., Enlil, Z. ve Evren, Y.**, 2009: İstanbul'un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi, *YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, Cilt:3, Sayı:3
- Dinçer, İ.**, 2003: Şehir Yenileme ve Koruma Ders Notları, YTÜ Şehir ve Bölge Planlama, İstanbul
- Gökdere, A.**, 2001: Küreselleşmeye Genel Bir Bakış, *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, Güz, syf 71-101
- Göksu, F.**, 2005: *İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi*, Prof.Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını Diyarbakır, 24-26 Kasım, Ankara, , syf: 99-105
- Gülersoy, N.Z.**, 1977: Tarihi Çevre Koruma Geliştirme "İTÜ Mimarlık Fakültesi, Seminer Çoğaltma, syf:3-4
- Haar, C. M.**, 1989: Reflections On Euclid: Social Contract And Private Purposes, In Haar C. M. And Kayden J. R. (Eds.), *Zoning And The American Dream: Promises Still To Keep*, Chicago, *The Planners Press*, syf:333-354.
- Hepcan, Ş. ve Güney, A.**, 1996: Koruma Alanlarında Yeni Yönetim Kategorileri Ve Önemi, *Ekoloji Çevre Dergisi*, sayı:20, syf:6-8
- Hanly-Forde, J.**, 1994: *Using the Market for Compensation and Preservation*, Government Accounting Office Report, USA, RCED-94-215R ,2.
- Kaplan, S.**, 2003: Doğa Koruma Çalışmaları ve Yasalarımız, *Kamu Yönetimi Dünya Dergisi*, yıl:4, sayı:16, Ekim-Aralık
- Keleş, R.**, 1998: *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, 2. Baskı, İmge Yayınevi, Ankara
- Keyder, Ç.**, 1993: *Ulusal Kalkınmacılığın İflası*, Metis Yayınları
- Kiper, P.**, 2004: Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Tarihsel-Kültürel Değerlerinin Korunması ve Türkiye-Bodrum Örneği, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ve Siyaset Bilimi, Kent Ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, *Doktora Tezi*
- Kocalar, A. C.**, 2009: Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Şehircilik Programı, *Doktora Tezi*

- Kuban, D.**, 2000: *Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu Koruma ve Uygulamaları*, YEM Yayınları
- Li, L.H.**, 2009: Innovative Planning Tools In Hong Kong, Public Policy Digest, *Inaugural Issue*, July
- Mardan, E. ve Özgönül, N.**, 2005: *Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması*, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara
- Micelli, E.**, 2006: Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy, *Urban Studies*, Volume:39, Issue:1, syf: 141-154
- Monk, S.**, 2009: We Told You So! The UK S106 Policy In Recession, *ENHR*, Changing Housing Markets: Integration And Segmentation, June 28 - July 1, Prague, Czech Republic
- Özden, E. ve Görgülü, Z.**, 2006: Planlama Koruma İlişkisi Üzerine Yeni Bir Sistem Önerisi, *YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, Cilt 1, Sayı 4
- Özden, P.**, 2006: Planlamada Koruma Yaklaşımı ve Sürdürülebilirlik", Kent Gündemi ISSN:1301-2282, Ocak 2006, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, syf:111-117
- Özdeş, G.**, 1976: *Şehir Bölgeleri - Şehirlerde Zoning Kavramı Kuramları ve Çalışma Bölgeleri*, İTÜ Yayınları
- Özgür, G. ve Özeli, H.**, Kapitalizm, Küreselleşme Ve Yerelleşme: Sermayenin Gerçek Boyunduruğu, Hacettepe Üniversitesi, İktisat Bölümü
- Pruetz, R.**, 2003: *Beyond Takings and Givings*, Arje Pres, California
- Pruetz, R. ve Standridge, N.**, 2009: What Makes Transfer of Development Rights Works: Success Factors From Research and Practise, *Journal of The American Planning Association*, Volume:75, Issue:1, syf:78-87
- Renard, V.**, 2007: Property Rights And The 'Transfer Of Development Rights TPR 78, Issue:1
- Shirvani H.**, 1985 *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold, New York
- Suher, H.**, 2005: *Kentsel Ve Çevresel Koruma, Mimar Sinan Üniversitesi, XXIII. Yunus Aran Konferansı*
- Şengül, M.**, 2008: Türkiye'de Kamu Yönetiminde Neoliberal Dönüşümün Çevresel Sonuçları, *Memleket Siyaset Yönetim*, Cilt: 3, Sayı: 6, 2008/6, syf:67-87
- Tavares, A.**, 2003; Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights, *School Of Economics and*

- Tekeli, İ.**, 1992: Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, *Planlama Dergisi*, 4, syf:48-57
- Türk, Ş.Ş.**, 1995: İmar Planlarının Uygulama Araçları Ve Ordu Örneği, İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Programı, *Yüksek Lisans Tezi*
- Türk, Ş.Ş.**, 2003: Türkiye'de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Programı, *Doktora Tezi*
- Türk, Ş.Ş.**, 2004: The Applicabilty Of Urban Land Acquisition Methods For The Provision Of Served Residential Land In The Turkish Case, *IDPR*, 26 (2)
- Türk, Ş.Ş.**, 2005: Land Readjustment: An Examination Of Its Application In Turkey, *Cities*, Vol. 22, No. 1, syf:29-42
- Türk, Ş.Ş.**, 2009: Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslararası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği, *İTÜ Dergisi/a*, Mimarlık, Planlama Tasarım, Cilt:8, Sayı:1, syf: 117-126
- Türkoglu, K.**, 1988: *Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunlarının Çözümüne Getirebileceği Olanaklar*, T.C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Arastırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara, syf: 59-61,71-72
- Url-1** <<http://www.istanbul.edu.tr>>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-2** <www.kentselyenileme.org>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-3** <www.mc-mncppc.org>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-4** <www.dhkd.org>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-5** <www.centanet.com>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-6** <http://en.wikipedia.org/wiki/Inclusionary_zoning>, alındığı tarih 14.04.2010
- Url-7** <www.smartgrowthvermont.org>, alındığı tarih 17.04.2010
- Url-8** <www.co.orange.nc.us>, alındığı tarih 17.04.2010
- Url-9** <www.fatih.bel.tr>, alındığı tarih 21.04.2010
- Url-10** <<http://www.gib.gov.tr/index.php?id=827>>, alındığı tarih 02.05.2010

- Ünal, Y. ve Türk, Ş.Ş.**, 2003: Arazi Ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, *İTÜ Dergisi*, , Cilt:2, Sayı:1, 111-118, Mart
- Ünlü, T.**, 2006: Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi, *METU JFA*, 2006/2, (23:2), syf:63-92
- Wilkinson, S.; Reed, R.**, 2009: Property Development, Routledge, Taylor Francis Group, Fifth Edition, London
- Yamak, Y.**, 2006: İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model Uygulama Araçları ve Sonuçlar, *Maliye Dergisi*, Sayı:150, Ocak-Haziran
- Yıldızoğlu, E.**, 2006, *Küreselleşmeden Sonra Büyük Çözülme*, Ütopya Yayınları, Mayıs
- Yılmaz. T.**, 2008: Ömerli Havzasında Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi, İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Programı, *Yüksek Lisans Tezi*
- Yomralıoğlu, T.**, 1992: Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Sekli, *Harita- Kadaastro Mühendisleri Odası Dergisi*, Ankara, syf: 73, 30-40
- Çevre Ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı, 2006: 2009-2013 Dönemi Stratejik Planı Hazırlık Programı, Kasım 2006
- Çevre ve Orman Bakanlığı, İstanbul Valiliği, 2006: *İstanbul 2005 İl Çevre Durum Raporu*
- İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009: *15.06.2009 tı'lı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu*
- İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2003: *1/5000 Ölçekli Tarihi Yarımada Eminönü Fatih Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu*

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Sibel Dündar

Doğum Yeri ve Tarihi: Kars 25.07.1983

Lisans Üniversitesi: Yıldız Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama

Yayın Listesi:

- Dündar S., 2008, Türkiye’de Marina Sektörü, Arkiparc Gazete, Eylül 2008, İstanbul