

14334

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENT PLANLAMADA YAPILANMA
KOŞULLARININ SAPTANMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Fizun ÖZAT

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 21.1.1991

Tezin Savunulduğu Tarih : 8.2.1991

Tez Danışmanı : Prof.Dr.YÜCEL ÜNAL

Diğer Jüri Üyeleri : Prof.Dr.AYTEN ÇETİNER

: Prof.Dr. CENGİZ

GİRİTLİOĞLU

ŞUBAT 1991

T. C.

Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi

ÖNSÖZ

Benden maddi ve manevi yardım ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen anneme, babama, anaanne, babaanne ve diğer yakınlarıma; danışmanım sayın Prof.Dr.Yücel ÜNAL'a; Ankara'daki çalışmalarında yardımcı olan kurum ve kişilere; isimlerini burada sayamayacağım kadar çok olan arkadaşlarıma en derin teşekkür, sevgi ve saygılarımla.

Fizun ÖZAT

OCAK 1991

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
ŞEKİL LİSTESİ	vi
TABLO LİSTESİ.....	viii
ÖZET	x
SUMMARY	xi
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı	1
1.2. Çalışmanın Kapsamı	2
1.3. Çalışmanın Yöntemi	2
BÖLÜM 2. YAPILANMA KOŞULLARINI ETKİLEYEN ETKENLER	3
2.1. Planlama Kademeleri ve Yapılanma Koşullarını	3
Etkilemesi	3
2.1.1. Sosyo-Ekonomik Ağırlıklı Planlar	3
2.1.1.1. Ülke Fiziki Planı	3
2.1.1.2. Bölge Planı	4
2.1.2. Fiziksel Ağırlıklı Planlar	5
2.1.2.1. Metropoliten Alan Planı	5
2.1.2.2. Çevre Planı Düzeni	6
2.1.2.3. Nazım İmar Planı	7
2.1.2.4. Uygulama İmar Planı	8
2.1.3. Değişik Tür İmar Planları	9
2.1.3.1. Mevzi İmar Planı	9
2.1.3.2. Revizyon İmar Planı	10
2.1.3.3. İlave İmar Planı	11
2.1.4. Özel Amaçlı İmar Planları	11
2.1.4.1. Islah İmar Planı	11
2.1.4.2. Koruma Amaçlı İmar Planı	12
2.1.4.3. Turizm Amaçlı İmar Planı	13
2.2. Fiziksel Etkenler ve Yapılanma Koşullarını	19
Etkilemesi	19
2.2.1. İklim Özelliklerinin Yapılanma Koşullarını	21
Etkilemesi	21
2.2.1.1. Soğuk İklim Bölgeleri	22
2.2.1.2. Ilıman İklim Bölgeleri	25
2.2.1.3. Akdeniz İklim Bölgeleri	28
2.2.1.4. Sıcak-Kuru İklim Bölgeleri	30
2.2.1.5. Sıcak Rutubetli İklim Bölgeleri	33
2.2.2. Jeolojik Yapının Yapılanma Koşullarını	39
Etkilemesi	39
2.2.2.1. Zemin Durumu	41
2.2.2.2. Deprem	42
2.2.3. Topoğrafyanın Yapılanma Koşullarını	50
Etkilemesi	50

2.2.3.1. Eğim	51
2.2.4. Kent Kimliği ve Görsel Değerler	53
2.3. Mülkiyet ve Yapılanma Koşullarını	
Etkilemesi	54
2.3.1. Hisseli Parselasyon	55
2.3.2. Kat Mülkiyeti	56
2.3.3. Yasal Durum	56
BÖLÜM 3. KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ	
SAPTANMASI	59
3.1. Mevcut Konut Alanlarında Yapılanma Koşullarının....	
Saptanması	63
3.1.1. Yasal Durum	64
3.1.1.1. Tanımlar, Arsa ve Yapılarla İlgili	
Hükümler	64
3.1.2. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan	
Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği Üzerinde	
İnceleme	68
3.1.2.1. Parsel Boyutları ve Bina Derinliklerinin	
İncelenmesi	68
3.1.2.2. Taban Alanı Kat Sayısının (TAKS)	
İncelenmesi	71
3.1.2.3. Net Nüfus Yoğunluklarının İncelenmesi	72
3.1.3. Yapılanma Koşullarının Uygulanmasında	
Sorunlar	72
3.1.3.1. Yapıların Birbirlerine Göre Konumları	73
3.1.3.2. TAKS Uygulaması	74
3.1.3.3. KAKS Uygulaması	75
3.1.3.4. Topoğrafik Durum	75
3.1.3.5. Yapı Derinliği	76
3.1.4. Örnek Plan İncelemeleri	76
3.1.4.1. Teşekkl Etmiş Yapı Adalarında	
Daha Önceki Plan ve Mevzuata Örnek	76
3.1.4.2. Afyon Tınaztepe Uygulama İmar Planı	77
3.1.4.3. Bergama Kenti Eski ve Yeni Dokusu	79
3..2. Gelişme Konut Alanlarında Yapılanma	
Koşullarının Saptanması	80
3.2.1. Yasal Durum	81
3.2.2. Afyon-Tınaztepe Uygulama İmar Planı	81
3.3. Toplu Konut Alanlarında Yapılanma	
Koşullarının Saptanması	83
3.3.1. Yasal Durum	88
3.3.2. Örnekler	89
3.3.2.1. Batıkent Toplu Konut Verleşmesi	89
3.3.2.2. Of Yapı Kooperatifi	93
3.3.2.3. SS.Yıldız 88 Konut Yapı Kooperatifi	93
3.4. İslah Alanlarında Yapılanma Koşullarının	
Saptanması	96
3.4.1. Yasal Durum	98
3.4.2. Örnekler	100
3.4.2.1. Esentepe Silahtarağa Sakarya Mevkii.....	
İslah Uygulama İmar Planı	100
3.4.2.2. Ayvalı Serpme Evler Mah.İslah İmar.....	
Planı	102

3.5. Bölüm Sonucu	102
BÖLÜM 4. KORUMA ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ	104
4.1. Koruma'nın Tanımı	104
4.1.1. Tarihi Çevre Koruma Kavramları	105
4.2. Koruma Amaçlı-Sit İmar Planları İçin Yapılacak Ek Araştırma ve Değerlendirme.....	106
Çalışmaları	106
4.3. Yasal Durum	106
4.4. Örnekler	118
4.4.1. Göreme (Nevşehir) Koruma İmar Planı	118
4.4.2. Tarsus Koruma Amaçlı İmar Planı	122
4.4.3. Antalya Kaleici Koruma Planı	124
4.5. Bölüm Sonucu	126
BÖLÜM 5. TURİZM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ	
SAPTANMASI	127
5.1. Turizm İle İlgili Tanımlar, Kavramlar	127
5.1.1. Turizm Fiziki Planı	127
5.1.2. Turizm Planlamasında Kademeleşme	128
5.1.3. Konaklama ve Konaklama Tesisleri	129
5.1.3.1. Otel	129
5.1.3.2. Motel	129
5.1.3.3. Tatil Köyü	129
5.1.3.4. Pansiyon	130
5.1.3.5. Kamping	130
5.1.3.6. Apart Otel	130
5.1.3.7. Müstakil Apart Otel	130
5.1.3.8. Oberj, Hostel, Spor ve Avcılık Faaliyetlerine Yönelik Konaklama	131
Tesisleri	131
5.1.3.9. Sağlık Tesisleri	131
5.2. İkinci Konut	131
5.3. Kıyılar	133
5.4. Sağlık Turizmi	134
5.5. Yasal Durum	135
5.6. Örnekler	141
5.6.1. Sivas-Sıcakçermik Su Şehri	141
5.6.2. Seferihisar-Doğanbey Kaplıcası (Urla)..... Turizm Merkezi	146
5.6.3. Ölüdeniz-Belceğiz-Kıdırak Özel Çevre	149
Koruma Bölgesi	149
5.7. Bölüm Sonucu	152
BÖLÜM 6. SONUÇ VE ÖNERİLER	160

ŞEKİL LİSTESİ

2.1	: Soğuk İklimde Bina Oriyantasyonu	24
2.2	: Ilıman İklimde Bina Oriyantasyonu	27
2.3	: Sıcak Kuru İklimde Bina Oriyantasyonu	32
2.4	: Sıcak-Rutubetli İklimde Bina Oriyantasyonu	35
2.5	: İklimlere Göre Konumlandırma ve Tasarım	
	Örnekleri	36
2.6	: Arka Arkaya Yerleştirilmiş Yapılar Arasında	
	Rüzgar Hareketli	36
2.7	: Rüzgarı Almak İçin İki Konut Yerleşim Önerisi	36
2.8	: Türkiye Isı Bölgeleri Haritası	37
2.9.	: Kuzey-Güney Doğrultusundaki Yolların	
	Yönlendirilmesi	38
2.10	: Doğu-Batı Doğrultusundaki Yolların	
	Yönlendirilmesi	39
2.11	: Arazinin Drenaj Durumu	40
2.12	: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	43
2.13	: Deprem Açısından Sakıncalı ve Sakıncasız	
	Yapı Konumları	45
2.14	: Deprem Açısından Sakıncalı ve Sakıncasız	
	Yapı Konumları	45
2.15	: Binaların Yerleştirilmesi	46
2.16	: Binaların Yerleştirilmesi	46
2.17	: Bina Birimlerinden Çıkışlar	47
2.18	: Bina Birimlerinden Çıkışlar	47
2.19	: Bina Tahliye Sisteminden Çıkışlar	48
2.20	: Cephe Kesiti	48
2.21	: Mekan Organizasyonu-Konut Alanından Çıkışlar	49
2.22	: Taşkından Korunma	49

3.1	: Aynı Arsa Üzerinde Çeşitli Kullanış Şekilleri	62
3.2	: Yapıların Birbirlerine Göre Konumları	73
3.3	: Güneşlenmeye Göre Yapıların Yükselmesi	74
3.4	: Ankara İmar Yönetmelik'ine Göre TAKS Uygulaması	74
3.5.	: TAKS Sınırlamasız KAKS Uygulaması	75
3.6	: TAKS Sınırlaması İle KAKS Uygulaması	75
3.7	: Topoğrafyadan Kat Kazanma	75
3.8	: Yapı Derinliği Uygulamaları	76
3.9	: Tip İmar Yönetmeliği 3. Madde Uygulaması	77
3.10	: Afyon-Tınaztepe Uygulama İmar Planı.....	78
3.11	: Bergama Kentinin Eski ve Yeni Dokusu,.....	80
3.12	: Afyon Tınaztepe Uygulama İmar Planı	82
3.13	: İki Katlı Sıra Evlerle Yerleşme Düzeni	85
3.14	: 4 Katlı Bloklar İle Yerleşme Düzeni	86
3.15	: 8 Katlı Bloklar İle Yerleşme Düzeni	87
3.16	: Of Yapı Kooperatifi	94
3.17	: SS Yıldız 88 Konut Kooperatifi	95
3.18	: Esentepe -Silahtarağa Sakarya Mevkii Islah İmar Planı	101
3.19	: Ayvalı-Serpmeevler Islah İmar Planı	103
5.1	: Sivas Sıcak Çermik İmar Planı	144

TABLO LİSTESİ

1. 1	: Soğuk İklim Bölgelerinde Konut Alanları	22
	Tasarım Kriterleri	
1. 2	: Soğuk İklim Bölgelerinde Konut Tasarım	23
	Kriterleri	
2. 3	: Ilıman İklim Bölgelerinde Konut Alanları	25
	Tasarım Kriterleri	
2. 4	: Ilıman İklim Bölgelerinde Konut Tasarım	26
	Kriterleri	
2. 5	: Akdeniz İklim Bölgelerinde Konut Alanları	28
	Tasarım Kriterleri	
2. 6	: Akdeniz İklim Bölgelerinde Konut Tasarım	29
	Kriterleri	
2. 7	: Sıcak-Kuru İklim Bölgelerinde Konut	30
	Alanları Tasarım Kriterleri	
2.8	: Sıcak-Kuru İklim Bölgelerinde Konut Tasarım	31
	Kriterleri	
2. 9	: Sıcak-Rutubetli İklim Bölgelerinde Konut	33
	Alanları Tasarım Kriterleri.....	
2.10	: Sıcak-Rutubetli İklim Bölgelerinde Konut	34
	Tasarım Kriterleri	
2.11	: Afetlerden Etkilenen Konutların Afet Türlerine	43
	Göre Dağılımı	
2.12	: Yapının Zeminaltı Maliyetinin Eğim ,.....	
	Yapının Konumu, Yapı-Zemin İlişkisi	
	Ve Zemin Cinsine Göre Dağılımı	52
3. 1	: Minimum ve Maksimum Büyüklüklerdeki	
	Çeşitli Konut Tiplerine Göre Ort.	
	Değerler	60
3. 2	: 4 Kata Kadar (4.Kat Dahil) İnşaata	
	Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde	
	Parsel Boyutları	68
3. 3	: 9 Kata Kadar (9. Kat Dahil) İnşaata	
	Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde	
	Parsel Boyutları	69

3. 4	:	10 Kat veya Daha Fazla Katlı İnşaat	
		Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde	
		Parsel Boyutları	70
3. 5	:	4 Kat İçin TAKS İncelemesi	71
3. 6	:	9 Kat İçin TAKS İncelemesi	71
3. 7	:	12 Kat İçin TAKS İncelemesi	71
3. 8	:	4 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluğunun İncelenmesi	72
3. 9	:	9 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluğunun İncelenmesi	72
3.10	:	12 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluğunun İncelenmesi	72
3.11	:	1950 Yılları Başında Gecekondu	97
3.12	:	1982 Yılında Gecekondu	97
3.13	:	1983 Yılında Hisseli Alanların Dışında	
		Gecekonduların Farklı Mülkiyet Türleri	
		ve Bölgelerdeki Dağılımı	97
5.1	:	Sivas-Sıcak Çermik Tüm Kullanışlara Ait	
		Özellikler	145

ÖZET

Kent Planlamada Yapılanma Koşulları'nın Saptanması konulu bu çalışmanın ilk bölümünde konu ve yapılan çalışmalar tanıtılmıştır.

İkinci bölümde kent planlamada yapılanma koşullarını etkileyen etkenlerden söz edilmiştir. İlk olarak, planlama kademeleri ve bunların yapılanma koşullarını ne yönde ve nasıl etkiledikleri belirtilmiştir. Etkenlerin ikincisinde fiziksel özelliklerden; iklim özellikleri, jeolojik topoğrafik yapı, kent kimliği ve görsel değerlere değinilmiş; Üçüncüsünde mülkiyetten söz edilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde konut alanları tanımlanmış, mevcut, gelişme, toplu ve ıslah konut alanları olmak üzere sınıflandırılarak incelenmiş; 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği; mevcut, gelişme, toplu ve ıslah konut alanlarıyla ilgili örnekler yapılanma koşulları açısından incelenmiştir.

Dördüncü bölümde koruma alanlarından ve yürürlükteki mevzuattan söz edilmiş, koruma planlarından yapılanma koşullarıyla ilgili örnekler verilmiştir.

Beşinci bölümde turizm alanlarından ve yürürlükteki mevzuattan söz edilmiş, turizm planlarından yapılanma koşullarıyla ilgili örnekler verilmiştir.

Çalışmanın son bölümünde incelenen konular çerçevesinde, farklı tür arazi kullanımlarında yapılanma koşullarının saptanmasına yönelik sonuçlar çıkartılmış ve öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

THE DETERMINATION OF THE CONDITIONS OF CONSTRUCTION IN CITY PLANNING

SUMMARY

Together with rapidly growing urbanization, the shrinkage of land, cities are becoming monotonous, are loosing their identities and grow in an unhealthy way through planning only aimed to achieve maximum utility with no consideration of physical properties or historical and natural values, and illegal construction.

The aim of this study is to determine the construction conditions in the usages of different types of land within urban areas that became characterless and dense through planned or non-planned rapid growth of modern cities. Further the determination of the construction conditions, in the usages of different types of land, that can be defined as the limitations and arrangements of the vertical, horizontal and vacant areas between the building and the land.

On subject of the study is the usage of different types of land, also the factors effecting the conditions of construction. Other topics are the current regulations for the subjects mentioned in this study and the examination of the relevant plans in the aspect of the conditions of construction.

In order to limit the study, the housing areas, conservation areas and tourism areas in city planning have been taken up and it was aimed to develop suggestions in reference to the solutions that came out.

The study consists of six parts. In the first part the subject is introduced generally and the aim, coverage and the method of the study is mentioned.

The second part is about the factors effecting the conditions of construction in city planning; the phases of planning within the country, the physical features and properties torship.

The determination of the conditions of construction is effected by the social-economic based country and region planning, determination of strategies and plans within the country and the region and with descending until the urban scale through physical based metropolitan, environment, master and application settlement plans, plans of a lesser level.

Physical features effect the structure of settlement and thus the conditions of construction. For instance like the structure of settlement that results out of the climate or the prohibiting and limitation of construction in areas with inconvenient geological features.

The fact that the properties are divided into many pieces, causes dense block-order construction. Shared building land causes uncontrolled construction and seperate onership of flats constitutes a handicap for the renewal of these areas.

In the third part, the residence areas are distinguished into present, developing, collective and amelioration residence areas and are examined with model plans in the aspect of the conditions of construction.

The evaluation of the municipal type construction regulations, not covered by governing statute no. 3030, has been made and the problems of application of the conditions of construction in this regulation have also been taken up.

The basic determination of the buildings in the present and developing residence areas is provided by the resulations of the type construction regulations. Construction terms of the regulations, like the measurements of the frontback-sideyards cause the construction of apartment blocks of similar shape and placing order in the different climate zones of Turkey.

The type regulations must be improved to meet the needs of the different climate zones of Turkey and provisions concerning civil architecture must be added to these regulations.

By planning developing areas as collective residence units, it can be made safe that these areas wont't become broken and untidy, the infrastructure and the instalations work productively and the structure of

settlement is vital and aesthetic.

To place detached, semi-detached, adjacent-order, and low, medium and high buildings in mixed order into the collective residence planning, creates a balance in the densities of construction and population and an aesthetic sight.

The collective residence plans should only indicate the frontiers of the construction land also the total construction area within the area and if necessary the distances between the buildings.

It should provide design-flexibility for the planners and architects without going into unnecessary limitations.

With consideration of the actual situation, and because the conditions and standards necessary for the normal construction plans are not required, the amelioration construction plans can only be regarded as a legalization instrument for squatter's houses and land-shares.

The only construction conditions in the amelioration are to build 4-storey buildings and the maximum size of the plots is 400 sqm.

In time, when these areas get under construction, the yard distances will become insufficient and techno-social infrastructure problems will occur.

When squatter areas are planned like collective residence areas with different building heights, the outcoming areas can be used for the construction of techno-social infrastructure.

Monotonous and characterless settling can be avoided through sober determination of the direction, the size and density of the development in urban development

areas, and also through application of corrections of the present urban structure.

Part four is about the conservation areas, the current regulations related with these areas and the construction conditions of the model conservation plans.

The conservation construction plan contains detailed provisions for conservation, maintenance and new constructions in the conservation areas. These provisions may change according to the features of the conservation area. The conservation boards carry the better part of the responsibility in determining the construction conditions.

It is important, for the sake of protection of the characteristics of the conservation area, that the new constructed buildings are harmonious with the old buildings and that the construction-order, the size of the building plots, the densities, materials and the architectural characteristics are detailly determined.

In order to maintain the traditional structure of settlement, the provisions of the conservation construction plan bring detailed limitations and conditions. On the other hand, however, the type construction regulations create similar construction throughout the country.

If this contradiction is not corrected, neither the conservation plans will be successful, nor will the settlement areas gain any character.

Subjects of part five are tourism areas, shores, second residences, touristic enterprises, health tourism and the current regulations. Also some examples of tourism construction plans are given.

Today, the shores and inner regions and the present touristic establishments face a confusion of tourism planning.

There is a turn towards areas worthy for tourism but that are suffering the lack of infrastructure and superstructure. The tourism areas are abused and the resources are beeing wasted.

On the other hand, resolutions for the present touristic establishments bring great encouragement for these areas to become more active in tourism. But this also causes problems in these areas where the winter population is very little.

The conditions of construction must be harmonous with nature, the archeological and historical sites and areas. It must be prevented that the nature at the shores is destroyed by the construction of vacation houses and villages. The building plots should be large in size, the construction density should be limited but with the permission to build high-rise buildings and the local architects should be encouraged.

In the sixth and final part of the study, conclusions have been drawn within the frame of the subjects examined in the first five parts and suggestions have been tried to develop.

BÖLÜM 1. GİRİŞ

1.1. ÇALIŞMANIN AMACI.

Hızlı ve artan kentleşmeyle beraber parsellerin küçülmesi, arsa dan maksimum oranda yararlanma isteği ile fiziksel özellikleri, tarihi ve doğal değerleri dikkate almadan planlama ve yasa dışı yapılaşmalarla şehirler monotonlaşmakta, kimliklerini yitirmekte, yer yer sağlıklı bir şekilde büyümektedirler.

Çalışmanın amacı günümüz şehirlerinde gerek planlı gerekse plansız ve hızlı şehirleşmenin sonucunda kişisiz ve yoğun yapılanmış kentsel alanlardaki farklı tür arazi kullanımlarında yapılanma koşullarının saptanması olarak belirtilebilir.

Belirli boyutlardaki toprak parçaları üzerinde inşa edilen yapıların taban alanları, kat alanları,yapı düzenleri ve boşluk alanlarının birbirleriyle ilişkilerinin sağlıklı, estetik, dengeli ve adil olabilmesi için getirilen sınırlama ve düzenlemeler yada başka bir ifadeyle; bina ve parsel arasında yatayda, düşeyde ve boşluk alanlarındaki sınırlama ve düzenlemeler olarak tanımlanabilecek yapılanma koşullarının farklı tür arazi kullanımlarında saptanmasıdır.

1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI.

Yapılan çalışmada kentsel alanlardaki farklı tür arazi kullanışları ele alınmış, yapılanma koşullarını etkileyen etkenlerden ve araştırmanın kapsamı içinde yer alan konularla ilgili yürürlükteki mevzuattan söz edilmiş ve ilgili planlar yapılanma koşulları açısından incelenmiştir.

Çalışmanın sınırlandırılması amacıyla, kent planlamada; konut alanları, koruma alanları ve turizm alanları ele alınmış ve çıkan

sonuçlara dayanılarak öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

1.3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ.

Kent planlamada yapılanma koşullarının saptanmasına yönelik bu çalışmada; konut, koruma ve turizm amaçlı kullanımlar için ilgili planlar yapılanma koşulları yönünden incelenmiş, sonuçlar çıkartılarak öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Çalışma 6 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konu genel olarak tanıtılarak araştırmanın amacı, kapsamı ve yönteminden söz edilmiştir.

İkinci bölümde kent planlamada yapılanma koşullarını etkileyen etkenlerden; ülke bütünündeki planlama kademelerinden, fiziksel özelliklerden ve mülkiyetten söz edilmiştir.

Üçüncü bölümde konut alanları mevcut, gelişme toplu ve ıslah konut alanları olmak üzere dörde ayrılarak örnek planlarla yapılanma koşulları açısından incelenmiş, 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin değerlendirmesi yapılmış ve yönetmelikteki yapılanma koşullarının uygulamadaki sorunlarına değinilmiştir. Dördüncü bölümde koruma alanları, bu alanlarla ilgili yörürlükteki mevzuat ve örnek olarak alınan koruma planlarındaki yapılanma koşullarından söz edilmiştir. Beşinci bölümde turizm alanları kıyıları ikinci konut, turizm işletmeleri, sağlık turizmi yörürlükteki mevzuatdan bahsedilmiş, örnek olarak turizm planları verilmiştir.

Altıncı ve son bölüm olan sonuç bölümünde de, çalışmanın ilk beş bölümünde incelenen konular çerçevesinde sonuçlar çıkartılmış ve öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

BÖLÜM 2. YAPILANMA KOŞULLARINI ETKİLEYEN ETKENLER

2.1. PLANLAMA KADEMELERİ VE YAPILANMA KOŞULLARINI ETKİLEMESİ:

Ülke planları, bölge planları sosyo-ekonomik ve politik ağırlıklı planlardır. Bunlar yapılanma koşullarını doğrudan etkilemezler. Ancak bu planlarda alınan karar, saptanan politika ve standartlarla; daha alt kademedeki metropoliten alan, çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yönlendirerek, bu planlardaki arazi kullanış biçimleri ve yoğunluklar yoluyla yapılanma koşullarının saptanmasını etkilerler. Metropoliten alan, çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları daha çok fiziksel ağırlıklı planlardır. Metropoliten alan planlarından uygulama imar planlarına inildikçe yapılanma koşullarına etkileri artar. Kent planlaması ile değişik ölçek, kapsam ve amaçta üst düzey planlardaki kararlar doğrultusunda hazırlanan planlar aracılığıyla kentin gelecekteki durumu saptanır [1].

Ülke bütününden kent ölçeğine inen planlar aracılığı ile ülke fiziksel planıyla kent imar planları arasındaki kademelenmenin oluşturulması ve planların birbirleriyle ilişki ve dengelerinin kurulmasıyla kalkınma ve yerleşme sorunları çözülebilecektir.

2.1.1. Sosyo-Ekonomik Ağırlıklı Planlar:

2.1.1.1. Ülke Fiziki Planı:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nda planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından "Bölge Planları", "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" olarak ayrılmışlardır. Ülke fiziki planlamasından bahsedilmemiştir. İller Bankası "Özel Şartname"sinde Ülke Fiziki Planı; sınırlar ile tanımlanan ülke bütününde, sosyal ve ekonomik planların mekana yansımaları, mekandaki oluşumların kalkınma planlarına aktarılmasını, ülke ölçeğindeki yatırımların dengeli dağılımını, kentleşme ve nüfus dağılımını sağlayan bölge, çevre

düzeni, nazım imar planı ve uygulama imar planı gibi daha alt kademede ki planlamaları yönlendiren üst düzey planlardır." biçiminde tanımlanmıştır. Kalkınma Planları sosyo-ekonomik ağırlıklıdır ve döneminin politik biçimini de ağırlıklı olarak yansıtır [1]. Merkezde hazırlanan ulusal planlarda (Türkiye'de kalkınma planları) kalkınmanın hızına ve kaynaklardan yararlanmanın biçimine yönelik bazı ilkeler saptanmakla birlikte coğrafi boyut dikkate alınmamaktadır [2]. Oysa ülke planlama, ülke bütününde sosyo-ekonomik ve mekansal sorunların birlikte ele alınması, programlanması ve plan haline getirilerek uygulanması sürecinin tümüdür [3].

Ülke planlamasının bütünlüğü açısından, coğrafi boyutu da dikkate alan bir ülke fiziki planlamasının yapılması ile sosyo-ekonomik, mekansal özellik ve kaynakların en verimli bir şekilde değerlendirilmesi yapılabilecektir. Aksi takdirde planlar kademelenmesinde bir halkanın hem de ilk sırada bulunması ve daha alt kademelerdeki planlar için yönlendirici niteliği taşıyan bir halkanın eksik olması, ülke bütününde dengeli, kapsamlı ve bütünleyici bir planlama ve gelişmenin aleyhine olacaktır.

2.1.1.2. Bölge Planı:

Bölge planlarından imar mevzuatında; "Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır." Şeklinde bahsediliyor. İller Bankası "Özel Şartname"sinde ise Bölge Planları; "Seçilen ve sınırları belirlenen, ülke fiziksel ve kalkınma planları ilkeleri doğrultusunda hazırlanan; bölgesel kademelenme, bölgesel alan kullanımı ve altyapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekan boyutu ile belirleyerek; ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansımaları, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; çevre düzeni ve nazım imar planlarını yönlendiren plandır." şeklinde tanımlanmıştır. Bölge planları, ulusal kalkınma planlarındaki gibi sadece yatırımlarla değil, bunların kuruluş yeri seçimiyle de ilgili ve imar planlarından farklı olarak, ekonomik kaynakları daha çok hesaba katmaktadır. Bölge planlama çalışmalarının yokluğunda, kentler

birbirleri ile ilgili planlama kararlarının üzerlerindeki etkilerini dikkate almazlar. Bölge planlamasıyla kent plancıları, kentler arasındaki sosyo-ekonomik ilişkilere yönelik bilgi edinerek ve planlarında bunları değerlendirerek geniş bir çerçeveye sahip olurlar [4]. Bölge planları, ülke fiziksel ve kalkınma planlarındaki ilkeleri daha sınırlı bir alana indiren bir plandır. Kentler planlamalarında birbirleri ve üst düzeydeki planlamaları kararlarını bilmek ve dikkate almak zorundadırlar.

2.1.2. Fiziksel Ağırlıklı Planlar:

2.1.2.1. Metropoliten Alan Planı:

İmar Kanunu'nun "İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlığını taşıyan 9.maddesinde; "Metropoliten İmar Planı" adı altında bir plan türü belirtilmekle beraber, yasa ve yönetmeliklerde tanımlanmamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesinin " Halihazır Haritaların Ve İmar Planlarının Yapılması Ve Değişikliklerine İlişkin 19.11.1985 Günlü Yönetmelik"te; Metropoliten Alan Nazım Planı; "Metropoliten alan sınırı belirlenmiş ve 1/50.000 ölçekli haritalar üzerine çizilen arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli fonksiyondaki yerleşme alanlarını ve gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ana ulaşım sistemlerini, sosyo-ekonomik problemlerin çözümü gibi hususları gösteren ve bu yönetmelikteki imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve bu raporla beraber bir bütün olan ve gereğinde uygulama hükümlerini ihtiva eden plandır." (m.3.01) şeklinde tanımlanmıştır. Hızı kentleşmeyle arazi kullanımında artan bir özelleşmeyle beraber, metropoliten alandaki küçük yönetim birimlerinin güçlerini aştığı ve merkezi yönetimi de doğrudan ilgilendirmedığı için sorunların çözümünün metropoliten ölçekte çözümlenmesini gerektirir [5].

Metropoliten İmar Planları, metropoliten alanlardaki kamu mal ve hizmetlerinin istenen ölçülerde sunulması amacıyla kentsel gelişmeyi yönlendirecek ve kentsel sorunlara çözümler getirecek düzeyde yönetimsel uğraşları düzenlemek için yapılırlar. Metropoliten İmar Planları, ülkesel kalkınma ve bölge planlama kararlarına uygun olarak,

bu alanlarda yapılacak çevre düzeni planları, nazım imar planı ve uygulama imar planlarında metropoliten imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Bunlar genellikle sosyo-ekonomik bölge planı niteliğindedir ve arazi kullanımını belirleyen ve fiziki nitelikte olanları genellikle 1/50.000 ölçekli olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yapılır, yaptırılır ve onaylanarak yürürlüğe girer [6].

Bugün Türkiye'de büyükşehir belediyeleri gerçek bir metropoliten yönetime sahip değildir. Çünkü idari sınırlar ve etki alanı sınırları büyükşehir belediyelerinin dışında bırakılmaktadır. Bu da metropoliten planlamanın amacına engel oluyor. Hızla gelişmekte ve şehirleşmekte olan bir ülke için gerçek anlamda metropoliten yönetimler kurulmalıdır. Günümüzde büyükşehir belediyeleri, şehirlerinin sorunlarıyla yeterince ilgilenememekte, şehirleri kenarlara doğru plansız bir şekilde yayılma göstermektedir.

2.1.2.2. Çevre Düzeni Planı:

İmar Kanunu'nda Çevre Düzeni Planı; "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır." şeklinde tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye'sinin "Halihazır Haritaların ve İmar Planlarının Yapılması Ve Değişikliklerine ilişkin 19.11.1985 Günlü Yönetmelik"te; "Metropoliten alan nazım imar planı veya alt bölge nazım imar planlarına uygun olarak 1/25.000 ölçekli haritalar üzerine çizilen ve arazi parçalarının konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım ve benzeri genel kullanım biçimlerini ve bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini gösteren ve nazım imar planları veya uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen ve detaylı bir raporla açıklanan ve uygulama hükümlerini belirleyen plandır." (m.3.01.3) biçiminde tanımlanmıştır. Çevre Düzeni Planı, seçilen ve sınırları belirlenen çevresel bütünlüğü olan kentsel ve kırsal alanları kapsayan ve bu nedenle de hem çevre hem de kent ölçeğinde araştırma ve planlama gerektiren bir plan türüdür [7]. Çevre Düzeni Planı, bir ya da birkaç yerleşmenin belediye sınırları dışında kalan alanlardaki gelişmelerin belediyelerince

denetlemesini sağlar. Bu plan içinde koruma, kullanma alanları, yerleşme alanlarının (sanayi bölge ve alanları, turizm bölge ve alanları, kıyılar, sit alanları, kırsal nitelikli ekili ve dikili alanlar, orman alanları gibi) tespit edilmesi ve düzenlemeye gidilmesi gereklidir [8]. Çevre Düzeni İmar Planıyla, plan sınırları dışında kalan alanlar da kentsel, kırsal alan koruma ve kullanmaya yönelik değerlendirilebilirler. Çevre Düzeni Planında arazi kullanımı, yerleşimi, koruma ve kullanma kararları hemen hemen kesinleşmiştir. Genel uygulama hükümleriyle de nazım ve uygulama imar planlarındaki yapılanma koşulları saptanır.

2.1.2.3. Nazım İmar Planı:

İmar Kanunu'nda Nazım İmar Planı; "varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır." biçiminde tanımlanmıştır. Nazım İmar Planı Belediye sınırlarını, varsa mücavir alanlarını da kapsayabildiği gibi birden çok belediye ve mücavir alanlarını da içine alan müşterek bir nazım imar planı da İmar Kanunu ve Yönetmeliklerinde belirtilene esaslara göre hazırlanabilir. Ölçükleri; 1/50.000, 1/25.000, 1/10.000, 1/5000 olup, en çok kullanılan ölçek 1/5000'dir. Nazım İmar Planı, uygulama imar planlarının hazırlanması için bir ön şarttır, nazım planda belirlenen ilkeler doğrultusunda hazırlanır. Nazım Plan üzerinden uygulama yapılamaz. Eğer uygulama imar planı etaplar halinde yapıp yürürlüğe girecekse, bu etapların sınır ve sıraları nazım imar planında gösterilir. Nazım Planlar, 2 Kasım 1985 Tarihli "İmar Planları Yapım Esaslarını Gösteren Yönetmelik"te belirlenen çizim normlarına ve yine aynı yönetmelikte belirlenen kentsel sosyal ve teknik altyapı standartlarına uygun olarak hazırlanacaktır. Nazım Planlar, İller Bankası Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan "Tip Sözleşme ve Teknik Şartlaşma Esasları"na uygun olarak hazırlanacaktır. Nazım Planda

planlama alanı içinde ulaşım ağı ve tesislerine ait alanlar belirlenir, bunların ana ulaşım hatlarıyla ilişkisi kurulur. Nazım Planın temel amaçlarından biri de arazi kullanımını belirlemektir. Nüfus kestirimlerine dayanılarak bölgelerin alan ve yoğunlukları belirlenir. Örneğin; mevcut konut alanında yoğunluk 300 kişi/ha geçemeyecek gibi. Sanayi, gelişme konut alanları gibi alanların hangi koşullarda kullanıma açılacağı Nazım Plan'da belirtilir. Nazım Plan'da kadastral durumun eğer varsa halihazır haritalar üzerine işlenmesi planlamanın geleceği açısından sakıncalıdır. Kadastral durum olmadan yapılacak bir plan ne kadar iyi olursa olsun uygulanabilirliği şüphelidir. Görüldüğü gibi Nazım Plan'la kent ölçeğine inilmiş ve bu planda yapılanma koşullarıyla ilgili karar ve hükümler getirilmektedir. Nazım Plan doğrultusunda uygulama İmar planlarındaki uygulamaya yönelik yapılanma koşulları getirilir.

2.1.2.4. Uygulama İmar Planı:

İmar Kanunu'nun "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te Uygulama İmar Planı; "Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak Nazım İmar Planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bölgeleri ayrıntılarıyla gösteren plandır." biçiminde tanımlanmaktadır. Uygulama İmar Planı kendi uygulanmalarını sağlayacak olan imar programlarına esas olmak üzere, uygulama etaplarını, plan notlarını ve gerekli diğer bilgileri ayrıntıları ile gösterirler. İmar parselasyon planları bunları bunlara uygun olarak hazırlanırlar. Uygulama İmar Planının ölçeği genel olarak 1/1000'dir. Bu planda 2.11. 1985 Tarihli Yönetmelik'te belirtilen çizim normlarına ve lejanta göre hazırlanıp, sosyal ve teknik altyapı standartlarına uygun olmak zorundadırlar. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ve büyüklükleri Nazım Planda belirlenir. Toplam standartların altına düşülmemek koşuluyla nazım planda belirlenen sosyal ve teknik alt yapıların konum ve büyüklükleri uygulama imar planlarında değiştirilebilir. Bu aynı zamanda plana esneklik sağlar. Fakat kötüye kullanıldığı takdirde sorunlara neden olabilir. Örneğin; Yeşile ayrılmış bir alanın baskılar sonucu, yeşil

kullanımından alınarak başka bir kullanıma verilmesi ve yeşil alanın başka bir alana kaydırılması gibi. Uygulama imar planları da hazırlanırken, İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı "Tip Sözleşme ve Teknik Şartlaşma Esasları"na uyulacaktır.

Nazım İmar Planı'nda gösterilen arazi kullanışları, bölgelemeler, nüfus yoğunlukları ve benzeri planlama kararlarına uyularak hazırlanacaktır. Nazım İmar Planı'nda arazi kullanışı ve bölgeleme ayrıntılara girmeden gösterilir. Uygulama İmar Planı'nda ise; yapı adaları, bu adalar üzerinde kullanım şekilleri (konut, ticaret, sanayi gibi), yapı düzeni (ayrık, blok, bitişik, ikiz gibi), kat adetleri ve yükseklikleri, cephe hatları, bahçe mesafeleri, parsel büyüklükleri, yapı yaklaşma sınırları, taban alanı katsayısı (taksi), kat alanı katsayısı (kaks), yapı hacmi katsayısı (yhks) gibi ayrıntılar belirtilir. Nazım Plan'da bir alan konut için ayrılmış ve bu alan için yoğunluk 300 kişi/ha olarak belirlenmişse, Uygulama İmar Planı'nda bu alan konut için ayrılacak ve bu alan için verilen yapılanma koşulunun getireceği nüfus 300 kişi/ha'ı geçemeyecektir. Uygulama İmar Planı'nda da kadastral durum için "varsa" deniyor. Özellikle Uygulama İmar planı gibi üzerinden direkt uygulama yapılan planlar için bu çok sakıncalı olabilecektir. Kadastral durumun bilinmemesi planların uygulanabilirliğini tehlikeye sokacaktır. Yukarda belirtildiği gibi uygulama imar planlarında ve plan notlarında yapılanma koşullarına ilişkin detaylı hükümler yer alıyor. Açıklanmamış hususlar varsa "Tip Yönetmelik"e başvuruluyor.

2.1.3. Değişik Tür İmar Planları:

2.1.3.1. Mevzi İmar Planı:

Mevzi İmar Planı, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te "mevcut imar planı sınırları dışında olup bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan arsalar üzerinde hazırlanan ve sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış plandır." biçiminde tanımlanıyor. Mevzi İmar Planı tanımında her ne kadar mevcut imar planı sınırları dışında olarak bir tanım kullanılırsa da kendisinin üstünde bir plan bulunması gerekir. Örneğin; Üst düzey bir planda belirlenmiş bir amaç için mesala-turizm

amaçlı-İmar planı yapılacaksa Turizm Bakanlığının görüş ve iznini almak gerekir. Mevzi İmar Planı, belediye sınırları dışında, belde ihtiyacı için ve gelişmesi için sınırlandırılan bir alanda yapılır ve bu sınırlar içinde karar getirilmemiş alan bırakılmaz. Bu plan için bütün bir araştırma gerekmez. Planlama kararları için gerekli araştırmalarla yetinilir. Bu planlarda birer uygulama imar planı niteliğinde ve ölçeği 1/1000 dir. İlgililerce hazırlanacak mevzi imar planının yüklenicilerinin "İmar Planının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Veterlilik Yönetmeliği"nde belirtilen yeterlik belgesine sahip olması gerekmektedir. Mevzi imar planını yaptıracak olan özel şahısların yönetmeliğin 13 maddesine uymaları gerekmektedir.

Bu plan türü belediye yetkililerince yanlış değerlendirilmektedir. Onların tanımına göre MİP. Parsel ölçeğinde yapılan değişikliklerdir. 1/1000 Ölçeğinde fonksiyon değişiklikleri olarak düşünülüyor. Bir konut adasının, ticarete dönüştürülmesi gibi. Bu kullanım değişikliği plan değişikliğidir.

2.1.3.2. Revizyon İmar Planı:

Yasa'da "Gerek nazım plan ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyacı cevap vermediği ve uygulamanın problem olduğu durumlarda; planın tümü veya büyük bir kısmının plan yapımt tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır." biçiminde tanımlanmaktadır.

Revizyon İmar Planı, yürürlükteki planın temel kararlarını değiştirmeden, ayrıntılarda düzeltme ve yenileme yapılması amacıyla hazırlanır. Örneğin; fonksiyon değişikliği nedeniyle revizyon yapılması gerekebilir. Daha önce konut alanı olan yerlerin ticaret alanına dönüşmesi gibi. Mevcut imar planında kadastral duruma uyulmadan ve gerçekleşmesi mümkün olmayan bir takım yolların, yeşil alanların ve arazi topoğrafyasına uymayan planların yapılması sonucunda planların gerçek duruma uygun bir şekilde yeniden revize edilmesi gerekir. Bu planlar için, genel araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmez. Ölçeği 1/1000'dir.

2.1.3.3. İlave İmar Planı

Yasa'da "Mevcut imar planının yerleşme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik veya mevcut imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır." biçiminde tanımlanmaktadır. İlave İmar Planı hem nazım plan hem de uygulama imar planı üzerine işlenir. İlave imar planı için yapılacak araştırmaların planı yapılacak alan için olması yeterlidir. Ölçeği 1/1000'dir. İlave imar planı ancak mevcut imar plan sınırları içindeki alan yetersiz kaldığında düşünülmelidir. Şehirde henüz planlamayla getirilen kullanışlar oluşmadan ilave imar planı yapımına gitmek, şehrin gelişmesini olumsuz, yönde etkileyecek, artı mevcut sosyal ve teknik altyapı donatım ve hizmetlere ek olarak ilave imar planı içinde de yer sağlamak gerekecektir.

2.1.4. Özel Amaçlı İmar Planları:

2.1.4.1. Islah İmar Planı:

27.7.1986 Tarihli R.G. de yayımlanan Yönetmeliğe göre; Islah İmar Planı; "Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumu da dikkate alarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır." biçiminde tanımlanmıştır.

Islah İmar Planı Yapılacak Yerler:

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğini kazanmış gecekondular alanlarında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış İmar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa ve araziler de
- Islah imar planı olabilecekken nitelikleri taşımadığı Belediye ya da Valilikçe belirlenen özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılır.

İslah planı yapılacak alanların belirlenmesi ve plan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırı içindeyse Belediyece, dışındaysa Valilikçe onaylanır. Büyükşehir Belediyelerinde sadece İlçe Belediyelerinin onayı yeterlidir. Ölçeği 1/1000'dir.

İslah İmar planı hazırlanırken, daha sonra bunlara dayalı olarak hazırlanacak olan parselasyon planlarının yapımına kolaylık sağlayacak şekilde ve sadece İmar adaları düzeyinde değil, imar parselleri düzeyinde hazırlanmalıdır.

2.1.4.2. Koruma Amaçlı İmar Planı:

Koruma Amaçlı İmar Planı İller Bankası Özel Şartnamesinde; "Sit içeren yerleşme alanlarında düzenlenen koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nca tanımlanan taşınmaz eski eser kapsamındaki "anıt", külliye", "sit", "arkeolojik sit", "ören yeri" ve "tabii sit"ler ile, kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik, yada mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek tek sanat değeri taşımaları bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları "kentsel sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen plandır." biçiminde tanımlanmıştır. 2863 Sayılı Kanun ve bu kanunda büyük değişiklikler yapan 17.6.1987 Tarihli Kanun ve 10.12.1987 Tarihli Kanun ve 10.12.1987 Tarihli Yönetmelik, Kentsel Sit Alanları'nın tanımını yapmış ve Koruma Amaçlı İmar Planları'nın yapımı ve kabul prosedürü ile ilgili ayrıntılar getirmişlerdir. 2863 Sayılı Yasa'da sit alanlarının belirlenmesi ve koruma amaçlı imar planlarının yürürlüğe girmesi 17.6.1987 gün ve 3386 Yasa ile bölgelerdeki yüksek kurul yetkileri bölge koruma kurullarına aktarılmıştır. Buna göre bir alan Koruma Kurulun'ca SİT olarak ilan edilmişse, buranın koruma amaçlı imar planı yapılır, şayet burada önceden yapılmış bir imar planı varsa, imar planı uygulaması durdurulur; (Sit ilanında önce mevzuata uygun olarak alınmış bir yapı izni varsa, bu yapı tamamlanır) ve yeni koruma amaçlı imar planı yapılınca kadar Koruma Kurulu'nca bir ay

içinde hazırlanan "Geçiş Dönemi Yapı Şartları" burada uygulanır. Valilikler ve Belediyeler en geç bir yıl içinde Koruma Kurulu kararları'na uygun olarak buraların koruma amaçlı imar planı yapıp Koruma Kurulu'na değerlendirmek üzere sunmak zorundadırlar. Koruma Kurulu'nca uygun görülen bu plan Valilik ve Belediyece onaylanıp yürürlüğe girince, geçiş dönemi yapı şartları kendiliğinden kalkar. Ve Koruma Amaçlı İmar Planı uygulanır. Yerel yönetimler, Koruma kurulları'nca verilen kararlar veya onaylanmış kültür varlığı projelerinde değişiklik yapamazlar ancak, ortaya çıkacak yapının fen ve sağlık koşullarına ve mevzuata uygunluğunu denetleyebilecekleri yasada belirtilmiştir. 2.11.1985 Tarihli İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 7. Maddesine göre; imar planı yapımında uyulması zorunlu tutulan ve en son 1986 yılında İller Bankası Genel Müdürlüğünce yayımlanan "Teknik şartlaşma"da, normal bir imar planı için yapılacak ön araştırma ve değerlendirmelere ek olarak Koruma Amaçlı İmar planı için ne gibi araştırmaların yapılacağı ayrıntılı olarak verilmiştir.

Koruma Planları şehrin korunacak kesiminin tüm sorunlarına çözüm getiren planlardır. Koruma planlarının şehircilikten anlaşılan ve tek yapı ölçeğinde değerlendirmeler yapabilen bir ekip tarafından planlanmasının üstlenilmesi gereklidir. Koruma planlamasında kentsel hizmetlerin sağlanması, çevre standartlarının yükseltilmesi konut stokunun değerlendirilmesi, yeni yapılaşmanın sit koşulları içinde yönlendirilmesi, doğal çevrenin geliştirilmesi, kentsel, estetik değerlerin güçlendirilmesi, vb. planlama öğeleri yer almaktadır. Koruma İmar Planı 1/1000 ölçekli olup, yer yer 1/500, 1/200 ölçeklerine inebilen, restorasyon ve yeni yapılaşmanın ilkelerini belirten, uygulamanın sosyal, ekonomik ve yönetsel yönlerini belirlemekten de sorumlu olan bir özel plan türüdür [9].

2.1.4.3. Turizm Amaçlı İmar Planı:

2634 Nolu 12 Mart 1982 Tarihli, 16 Mart 1982 R.G. 17655 Sayılı Kanun'un amacı 4. maddesinde; "Turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamak için çıkarılmıştır. Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı ilk kez bu Kanunla yer almıştır. Turizm

bölgeleri, turizm alanları ve turizm merkezlerinin tespitinde; Ülkenin doğal, tarihi, arkeoloji ve sosyo kültürel turizm değerleri kış av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınır." olarak belirtilmiştir. Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kamu yararına korunmasına veya kamu yararına kullanılmasına katkıda bulunacak yapı ve tesisler, bu kanunun 3.maddesindeki belgeleri sahip olmak kaydıyla, tapu kaydı aranmaksızın, 8.maddedeki koşullara uygun olarak, İmar Planlarına göre yapılabilir ve işletilebilir. Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde Devletin hükmü ve tasarrufu altındaki yerlerde, bölgenin doğal ve kültürel özelliklerini bozmamak, turizm işletmelerine zarar vermemek ve imar planlarına uygun olmak ve Bakanlıktan izin almak kaydıyla kamuya yararlı diğer yapı ve tesisler yapılabilir ve işletilebilir. Deniz göl ve akarsular ile kıyıları, özelliklerini bozucu ve yıpratıcı şekilde kullanılamaz. Bu yerlerden kum, çakıl ve taş alınması gibi çeşitli şekillerde yararlanma 1738 Sayılı Seyir ve Hidrografi Hizmetleri Kanunu'na göre Deniz Kuvvetleri Komutanlığının görüşü alınmak kaydıyla Bakanlığın iznine bağlıdır. 27.1.1983 tarihinde çıkarılan "Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik"te sözkonusu planlar ayrıntılara inilerek açıklanmıştır. 31.3.1983 tarih ve 83/6285 Sayılı Kararname ile yürürlüğe giren "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"te, turizm alan ve merkezlerinde ancak imar planları ile turizm ayrılmış yerlerdeki kamu arazilerinin yatırımcı gerçek ve tüzel kişilere ve kamu kuruluşlarına tahsis edilebileceğini belirtiyor. Yine aynı yönetmelikte değişiklik yapan ve 8.2.1985 gün ve 85/9915 Sayılı Kararname ile yürürlüğe giren yönetmelikte, onaylı imar uygulama planı bulunmayan alanlar için ön izin talebinde bulunanlara, harita ve planların hazırlanması ve onay işlemleri için verilecek süreden söz etmektedir. 28.5.1983 tarihli Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğinde, turizm yatırımı için hazırlık çalışmaları sırasında ön bilgi istemi ile Bakanlığa başvurulurken, arazinin yerini belirten harita ve imar planı ile yapılaşma koşullarının bu başvuruya eklenmesi gerektiği belirtilmektedir. Turizm Amaçlı İmar Planları, sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tesbit edilen turizm bölgeleri, turizm alanları ve turizm merkezleri sınırları içindeki alanlar için hazırlanacaktır. Bakanlık önerilerini, 27.7.1983 tarihli Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve

Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi için Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri ile Çalışma Şekline ilişkin Yönetmelik gereği kurulan Bakanlık İçi ve Bakanlıklararası Komisyon'ların görüşleri doğrultusunda yapar. Kesin sınırların saptanması Bakanlar Kurulu kararıyla olur ve bu karara krokiler de eklenerek Resmi Gazetede ilan olunur. Turizm Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerindeki Nazım İmar Planları, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığının onayı ile kesinleşir. Bu planların yapımına başlanmadan önce, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarından ön izin alınması gerekmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yapılan veya yaptırılan planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca altı ay içinde onaylanırlar. Turizm Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerindeki Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planları, nazım plan'a uygun olarak, varsa kadastro durumu da işlenmiş halihazır haritalar üzerine, mevzuattaki çizim tekniğine uygun olarak hazırlanır ve plan açıklama raporu ile birlikte (5) takım halinde Kültür ve Turizm Bakanlığının onayına sunulur. Bakanlık bu planları aynen veya değiştirerek onaylar veya yeniden düzenlemek üzere geri çevirir. Bu şekilde Nazım Plan'a uygun olarak hazırlanan Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı önerileri için Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarından ön izin alınmasına gerek yoktur. Turizm Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde olupta turizm dışı fonksiyonlara ayrılmış olan alanların uygulama imar planları, belediye veya valiliklerce Kültür ve Turizm Bakanlığına gönderilerek Bakanlığın görüşü alınmak suretiyle yürürlüğe konulurlar. Bu görüş üç ay içinde bildirilir. Turizm Bölgelerinde, Turizm Alanlarında veya Turizm Merkezlerinde olupta planı bulunmayan yerler için, gerçek kişiler veya özel tüzel kişiler Mevzi İmar Planı yaptırabilirler. Bunun için yukarıda sözü edilen ön izin gereklidir. Hazırlanan planda kişi başına en az 7 m² yeşil alan ve ilgili yönetmelikteki standartlara uygun bir biçimde otopark yeri ayrılacaktır. Planlar, belediyelerde belediye meclisinin, valiliklerde il idare kurulunun gerekçeli görüşü ile birlikte en çok otuz gün içinde Kültür ve Turizm Bakanlığının onayına sunulur.

2.1.4.4. Özel Çevre Koruma Bölgesi İmar Planı:

Başbakanlık Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı kurulmasına dair Kanun hükmünde kararname karar sayısı KHK/383; Özel Çevre Koruma

Kurumu Başkanlığı'nın kurulması; 12.3.1986 tarih ve 3268 sayılı, 9.4.1987 tarihli 3347 sayılı, 12.10.1988 tarihli ve 3479 sayılı, 1.6.1989 tarihli ve 3569 sayılı kanunların verdiği yetkiye dayanılarak Bakanlar Kurulunca 19.10.1989 tarihinde kararlaştırılmıştır. 13.11.1989 tarihli, R.G.de yayımlanmıştır.

1. Maddesinde, bu Kanun Hükümde Kararnamenin amacı; "2872 Sayılı Çevre Kanunun 9.Maddesine göre Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen ve edilecek alanların sahip olduğu çevre değerlerini korumak ve mevcut çevre sorunlarını gidermek için tüm tedbirleri almak, bu alanların koruma ve kullanma esasların belirlemek, İmar Planlarını yapmak, mevcut her ölçekteki plan ve plan kararlarını revize etmek ve re'sen onaylamak üzere Başbakanlığa bağlı ve Tüzel Kişiliğe sahip Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı'nın kurulmasıyla bu kurumun teşkilat ve görevlerine ilişkin esasları düzenlemektir." "biçiminde tanımlanmıştır.

Kurumun yönetimine ve işletilmesine dair temel ilkeler şunlardır:

a- Milletlerarası Koruma Sözleşmeleri ve Çevre Mevzuatı da dikkate alınarak Bölgedeki Koruma ve kullanma esaslarını tespit etmek ve yeni düzenlemeler yapmak.

b- Bölgenin Kanun Hükümünde Kararnamenin amacı doğrultusunda korunması için her türlü icraatta bulunmak, araştırma ve incelemeleri yapmak ve yaptırmak, gerektiğinde, tüm kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgili dernekler ve milletlerarası kuruluşlarla işbirliği sağlamak.

2. Maddesinde Bakanlar Kurulunca ilan edilen ve edilecek Özel Çevre Koruma Bölgeleri hakkında bu Kanun Hükümünde Kararnamenin hükümleri uygulanır.

Bölgede yapılan tahsisler, verilmiş ön izinler ile mevcut her ölçekteki tespit plan kararları konusunda bu Kanun Hükümündeki Kararnamenin ilgili hükümleri uygulanır.

Bu KHK'de

Bölge: Bakanlar Kurulu tarafından para ve deniz sınırları belirtilen Özel Çevre Koruma alanını,

Hassas Zon; Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan ve Başbakanlıkça düzenlenen Planlarda özel işaretlerle gösterilen; niteliğine göre tesbit edilen tedbirlerle zaman, mekan ve faaliyet türleri açısından çok kısıtlı kullanımlara izin verilen ve gerekli sayı ve nitelikte özel personel tarafından kontrol edilen doğal rezerv alanını, ifade eder.

Bu KHK'nın 19.Maddesinde Koruma ve Yapılaşma Esasları getirilmiştir. Buna göre Bölgede yapılacak her türlü yapı ve tesis kurulunca belirlenecek esaslar çerçevesinde Başbakanlığın iznine ve denetime tabidir.

a- Yapılan tahsisler, verilen ön izinler ve ruhsatlar ile her ölçekteki projeler Başkanlığın amaç ve ilkeleri doğrultusunda yeniden değerlendirilir. Bölge içerisinde uygulanmakta olan planlar için kat ve yoğunluk sınırlaması konulabilir. Kanalizasyon atık ve artıklarının çevreyi ve denizi kirletmeyecek şekilde yapılması mecburidir. Altyapı atık ve artıkların arıtılmasını veya açık denize atılmasını sağlayacak şekilde düzenlenir.

b- Bölge sınırları dahilinde Belediye ve mücavir alanlar dışında, köy yerleşik alanları içinde ve civarında ve mezralarda yapılacak konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nden inşaat ve iskan ruhsatı alınması gerekir.

c- Doğayı bozmamak ve doğa ile uyum sağlamak ve kıyı mevzuatına aykırı olmamak şartıyla restoran, kafeterya, büfe, plaj satış yeri, ofis, iskele, yat ikmal, bakım ve onarım yerleri ile bölgenin gerektirdiği diğer tesisler, günübirlik hizmet tesisleri ve müstemilatı ile yat yolcularının kısa süre içinde dinlenmesini sağlamak üzere az sayıda sınırlı yatak kapasitesine sahip yat-oteller (yater) için inşaat ve işletme izni verilebilir.

d- Mevcut nazım ve uygulama imar planlarına ve mevzuata aykırı hertürlü yapı 3194 Sayılı İmar Kanunundaki esaslar dahilinde yıktırılır. Mevzuata aykırı yapının inşasının durdurulması veya yıktırılması için gerekli işlemler ilgili kuruluşlarca yürütülür. Kanun'da öngörülen sürelerde yıktırılmayan yapılar Başkanlıkça masrafı yapı sahibinden alınarak, Bölgedeki Kamu kurum ve Kuruluşlarının imkanlarından yararlanmak suretiyle yıktırılır. İşlemleri geciktiren sorumlular hakkında Kanuni Takibat yapılır.

e- Bölge sınırları dahilinde madencilik faaliyetlerinde bulunulması, taş ve kum ocağı işletilmesi ile deniz doldurmak suretiyle kıyı genişletilmesi yapılabilmesi için Başkanlıktan izin alınması gerekir.

Bu Kanunun Yürürlük tarihinden önce başlayıp halen devam etmekte olan madencilik faaliyetleri, taş ve kum ocağı işletmeleri koruma ve kullanma esasları yönünden Başkanlıkça yeniden değerlendirilir.

f- 2863 Sayılı Tıat ve Kùltür Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde Sit kararları saklıdır. Ancak kurumca hazırlanan plan ve projelere göre gerektiğinde, sit kararı içinde yer alabilecek yeni yapılaşmalara ilişkin bina yüksekliğı, taban alanı ve kat alanı kat sayısı gibi değerlerde azaltmaya gidilebilir; veya bu yapılaşma şartları tümüyle kaldırılabilir. Yapılan veya revize edilen planların hazırlanması aşamasında Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'ndan görüş alınır. Yüksek Kurul da Sit alanlarının iptalinden ve tescilinden önce Başkanlıktan görüş ister.

g- Kamu kuruluşlarınca bu alanlarda yapılacak her türlü yapı ve tesis için Başkanlığın görüşü alınır.

h- Bölgede 6831 Sayılı Orman Kanunun 2/B Maddesi gereğince bilim ve fen bakımından Orman niteliğini tam olarak kaybettiğinden orman sınırları dışında çıkartılan alanlar hakkında Başkanlığa bilgi verilir.

Başkanlık aynı Kanunun 3. maddesine göre orman rejimine alınması gerekli görülen alanların Bakanlar Kurulu'na teklif eder.

1- Koruma ve yapılaşma esaslarına dair diğer hususlar yönetmelikle düzenlenir.

Bu KHK'nın 22. Maddesince "Bu KHK'nın 1.maddesinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek, bölgenin sahip olduğu çevre değerlerini korumak ve çevre sorunlarını gidermek amacıyla T.C. Merkez Bankası mezdinde Başkanlığa bağlı Özel Çevre Koruma Fonu kurulmuştur."

2.2. FİZİKSEL ETKENLER VE YAPILANMA KOŞULLARINI ETKİLEMESİ

Kent planlamanın temel amaçlarından biri kişilerin fiziksel, sosyal, kültürel çeşitli ihtiyaçlarını karşılayacak hizmetlerin kamu yararı çerçevesinde kent planlamadaki standartlar, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, optimum fiziksel çevre koşullarının sağlanmasıyla en ekonomik bir şekilde gerçekleştirmektir. Yerleşme formları yerleşme yerinin meteorolojik özellikleri, üzerinde bulundukları arazinin topoğrafik durumu ve jeolojik yapısı yada hakim manzaraya göre gelişme ve yoğunluk gösterir.

Yerleşme yerinin doğal koşullarının yapılar üzerindeki etkileri, mimarlık ve şehircilik çalışmalarına yön veren en önemli etkenlerden biridir. Farklı iklim tiplerinin hakim olduğu yerlerde bu etkenler, yüzyıllar boyunca inşa edilen yapıların plan ve biçimlerine etki ederek mimari karakterler ve kentler arasındaki farklılıkların doğmasına neden olmuştur. Bu durum Osmanlı sivil mimarisinin örneklerinde belirgin olarak görülmektedir [10]. Fiziksel etkenlerin etkilerinden yararlanma ve korunma bakımından yöredeki geleneksel yapıların ve yerleşme dokusunun incelenmesi önemlidir. Bugün ülkemizde inşa edilen yapılardan birçoğu, tasarlandıkları bölgenin doğal verilerine uymamaktadır. Örneğin; ısı yönünden düşük ortalamaların kaydedildiği doğu illerimizde inşa edilen yapılar, en yüksek ortalamaların kaydedildiği güney illerimizdeki yapılardan, biçim ve planlama yönünden farklılık göstermemektedir. Yapıyı bölgenin fiziksel verilerine göre planlama ve biçimlendirmek yalnızca ideal bir düşünce değil, aynı zamanda ekonomik bir davranıştır [10].

Fiziksel verilerin bölgesel ve yerel farklılıklar dikkate alınmamaktadır. İmar mevzuatının 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin:

3.Maddesinde; "İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususları da lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir."

6.Maddesinde; "Belediyeler, İmar Kanununa aykırı olmamak ve bu yönetmelik hükümlerini aynı kalmak şartı ile kendi belediyelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları Belediye Meclisi Kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilirler".

9.Maddesinde; "Belediyelerin tasarrufundaki yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo merkezi ve benzerleri gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için lüzumlu tesislerin inşasına, ancak Belediyece mahzur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile izin verilebilir."

10.Maddesinde; "Belediye, uygun gördüğü yerlerde yapının estetiği ile ilgili kurallar getirmeye yetkilidir."

35.Maddesinde; (12.8.1987 tarih ve 19542 sayılı R.G.de yayınlanan yönetmelikle değişik) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak Belediyenin tasvibi ile tayin edilir." Yine aynı madde de; "Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar içinde bu yetki kullanılır."

Görüldüğü gibi İmar Mevzuatımız yukarıda belirtilen maddeleri ile "Tip İmar Yönetmeliği" üzerinde değişiklik yapma yetkisini veriyorsa da hemen hiç bir belediye bu yetkisini kullanarak yönetmeliği kendi yöre koşullarına uyarlamamakta ya da uyarlayamamaktadır. Kentlerdeki fiziki gelişmeyi yönlendiren ve denetleyen İmar Mevzuatı hükümleri, kentlerin kaderini belirleyen en önemli etkenlerden birisidir." Tip Yönetmelik" her belediye için, kabul edilebilecek asgari şartları içermektedir. Halbuki her belediye, kendi beldesi için bu şartları azamiye çıkartacak kararlar getirmelidir. Tek tip olarak bütün belediyeler için aynı ölçü ve

standartları getirerek ülke bütününde benzer bir yapılaşmaya neden oluyor. Bu durumdan kurtulabilmek için plancılar, planlarda mümkün olduğu kadar ayrıntıya girmekte ve plan notları koymak durumunda kalıyorlar. İmar Planı hukuksal açıdan, imar yönetmeliklerinin üzerinde olduğundan imar planı imar yönetmeliğinde belirtilen hususları kapsıyorsa, yönetmelik kullanılmıyor.

2.2.1. İklim Özelliklerinin Yapılaşma Koşullarını Etkilemesi:

Dış iklim koşulları olan sıcaklık, ışık; nem ve yağışlar; rüzgarlar bölgede egemen iklim tipinin niteliğine bağlı olarak, yapıya farklı şiddetlerde etki ederek diğer etkenlerle beraber şehirselleşmelerin görünümündeki karakter ve farklılıklara neden olurlar [10]. Planlamadan iyi bir sonuç alınabilmesi için yapıların planlama ve biçimlenmesinde önemli etkisi bulunan iklim, ülkemiz açısından ele alındığında beşe ayrılabilir:

2.2.1.1. Soğuk İklim Bölgeleri,

2.2.1.2. Ilıman İklim Bölgeleri,

2.2.1.3. Akdeniz İklim Bölgeleri,

2.2.1.4. Sıcak-Kuru İklim Bölgeleri,

2.2.1.5. Sıcak-Rutubetli İklim Bölgeleri [11].

Şekil- 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7'de çeşitli iklimlere göre bina oriyantasyonları verilmiştir.

Arazinin farklı yükseltide olması, topoğrafik durum, bitki örtüsü ve su kaynaklarına göre durumu bölge iklimini etkiler. Isı yüksekliğin her ikiyüz metre artışında 1°C düşer, bu yüzden bazı şehirler yüksek yerlerde kurulmuştur [11]. Anadolu'daki yazları yaylaya çıkma geleneği de bu nedenledir. Binalar ve şehir dokusunun yöre iklimine uygun olmasıyla, gereksiz ısı kayıplarına engel olunabilir. Ayrıca gereksiz iklimleştirme cihazlarının kullanılması ya da kullanılmaması, gerekliyse kapasitelerinin minimuma indirilmesi

2.2.1.1. Soğuk İklim Bölgeleri:

TABLO: 2.1. Soğuk İklim Bölgelerinde Konut Alanları
Tasarım Kriterleri.

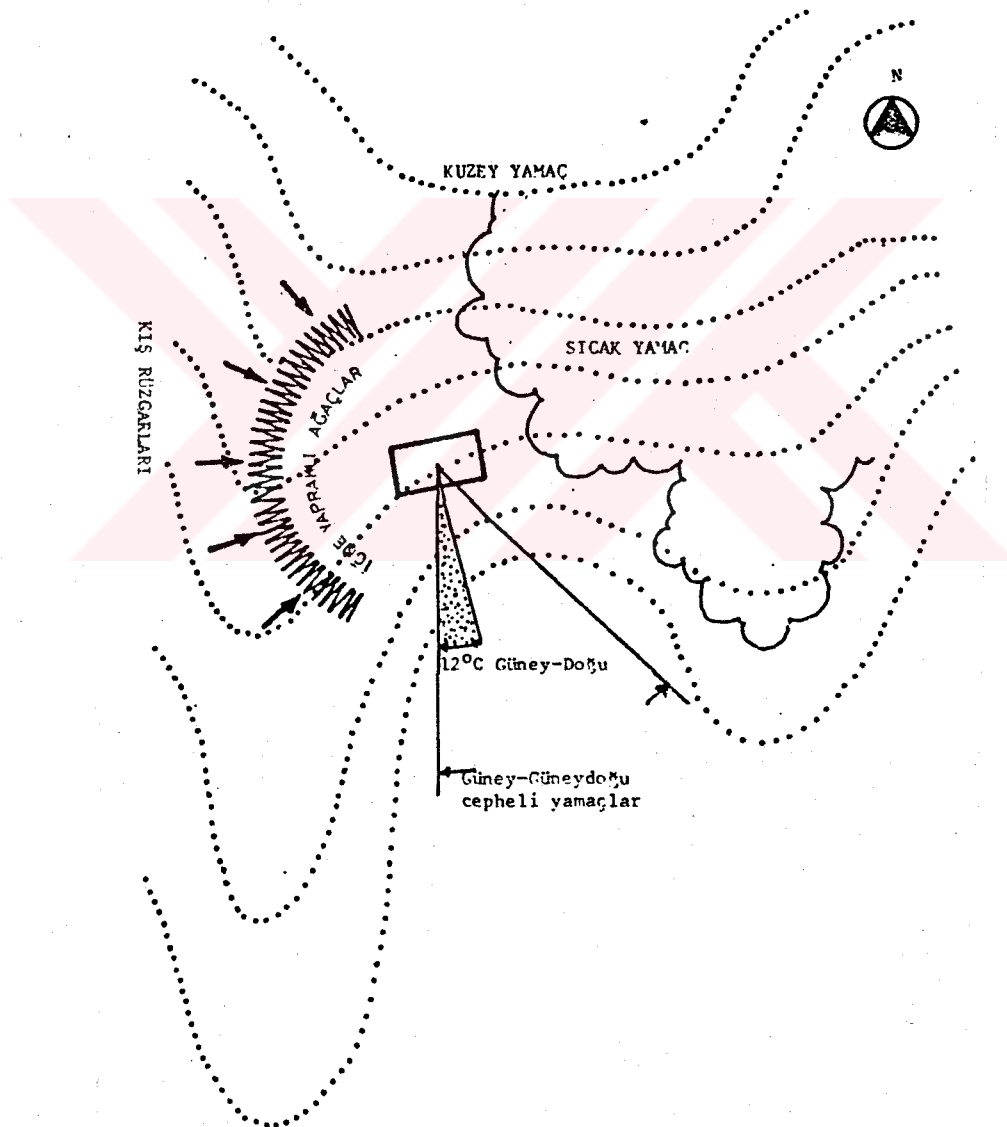
(11)

Genel Amaçlar	Isı üretimini artırmalı bu nedenle radyasyon emisini artırıp, ısı kaybını azaltmalıdır.
Konut Alanları Seçimi	Güney ve Güneydoğuya bakan yamaçlar güneşten yararlanmak için tercih edilir. Ayrıca bu yamaçların ve orta kısımları hem rüzgarın etkisini azaltmak hem de soğuk hava ceryanlarından korunmak için tercih edilir.
Şehir Strüktürü	Tasarım rüzgarın etkisine mani olacak biçimde düzenlenir. Büyük bina üniteleri guruplandırılır iken güneşten maksimum faydayı sağlayacak mekanlar oluşturulmalı. Konutlarda minimum taban alanı ile ısı kaybı azaltılmalı. Kentin genel yapısı yoğun/kompakt bir biçimde tasarımlanmalıdır.
Umumi Mekanlar	Rüzgardan korunmuş, açık ve zaman zaman periyodik gölgelik alanlar düzenlenmelidir.
Peyzaj	Genelde topografyaya uygun olarak çeşitlilik gösteren caddeler ve kullanılan mekanlar irregüler formda olmalıdır.
Bitki Örtüsü	Kuzeydoğu- Güneybatı doğrultusunda, her zaman yeşil ve ağaç yüksekliğinin 20 katı mesafede rüzgar kırıcılar yapılmalı. Yapracağını döken ağaçlar evlerin yakınında kullanılmalı. Yapıların çok yakınına rutubete mani olmak için yoğun bitki dikilmemelidir.

TABLO: 2.2. Soğuk İklim Bölgelerinde Konut Tasarım Kriterleri.

(11)

Konut Tipleri	Minimum taban alanı ve çatı nedeniyle iki katlı veya aynı çatı altında birkaç konut birarada düzenlenmeli. Sıra evler veya bitişik nizamda yapılmış konutlar ısı kaybını azaltacaklarından avantajlıdır. Blok apartmanlar veya nokta apartmanların kompakt bir biçimde düzenlenmesi ve güneşten azami yararı sağlamaya çalışmalıdır.
Genel Düzenleme İlkeleri	Konutta ısınma ve ekonomi yazınki rahatlıktan üç kez daha önemlidir. Yaz ve kışdaki aşırı ısı farklılıkları için yapıda farklı mekanlar oluşturulmalı. Bina girişlerinde antre yapılmalı. Bina dışında açık merdiven ve dik rampalardan don nedeniyle kaçınılmalı. Penceler küçük olmalıdır.
Planlar	Yılın % 70'inin konut içinde geçeceği düşünülerek planlamalı ve soğuk hava koşullarına mani olucu çözümler aranmalı. Planlar bu koşulları sağlamak için kompakt yapılar iken yaz mevsimi içinde konut içinde ve dışında da uygun mekanlara yer verilmelidir.
Form	Isı kaybını azaltmak için dış cepheleri minimize edecek kompakt formlar tercih edilmeli. Binalar Doğu-Batı aksında ve 1:1,1 - 1,3 oranındaki boyutlarda düzenlenirse optimum etki elde edilir. Çatılar dik olup kar tutmamalıdır.
Oriyantasyon	Optimum güneş oriyantasyonu, Güneyden 12° doğuya cepheli konumlardır. Soğuk rüzgarların etkisinden korunmak için Kuzeybatı-Güneydoğu doğrultusu serbest düzende yapıların oriyantasyonu için optimum çözümdür.
Renk	Güneş alan cephelerde orta koyulukta/medium renkler, yazın dahi güneş almayan cephelerde koyu renkler kullanılabilir.



ŞEKİL: 2.1. Soğuk İklimde Bina Oriyantasyonu.

TABLO: 2.3. Ilıman İklim Bölgelerinde Konut Alanları
Tasarım Kriterleri

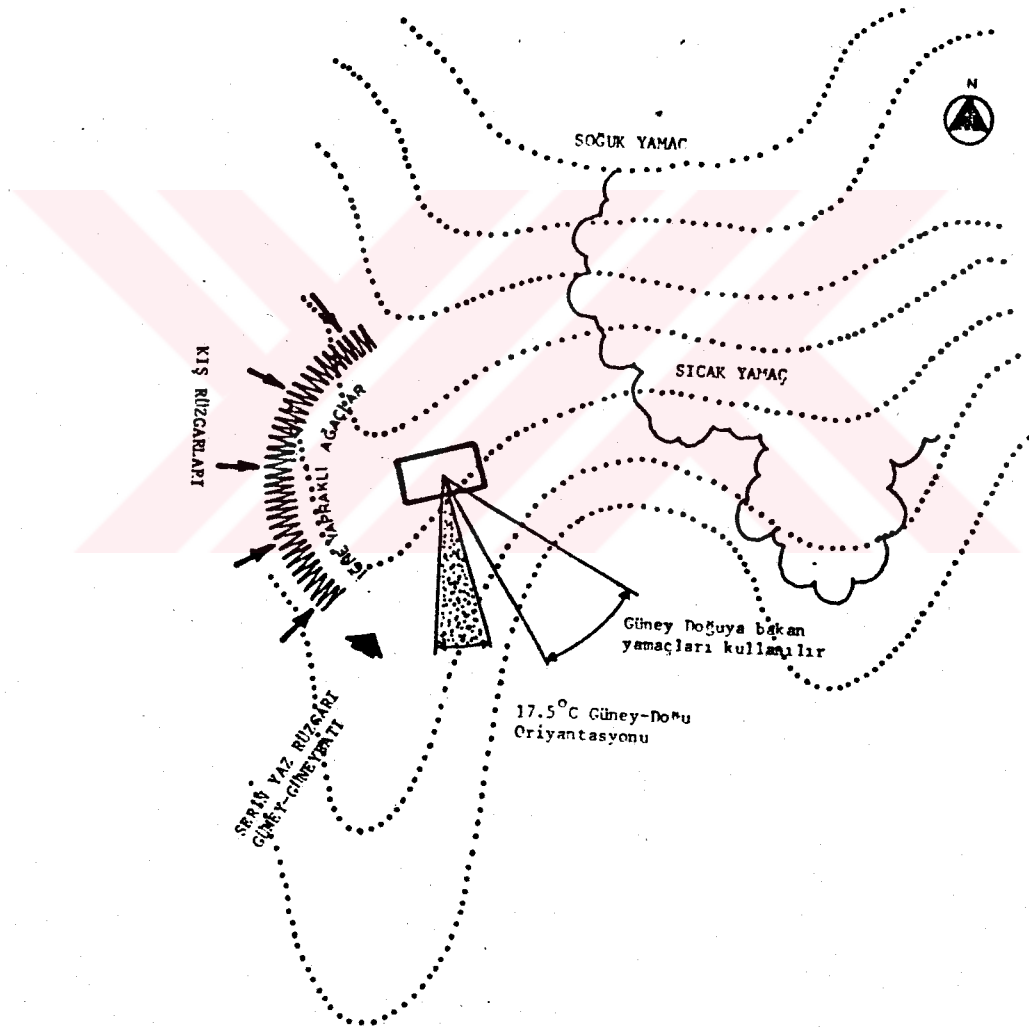
(11)

Genel Amaçlar	Yıl içinde sıcak ve soğuk dağılımı dengeli olduğu için mevsimler dikkate alınarak güneşten, radyasyondan ve hava cereyanlarından yararlanıcı ve koruyucu düzenlemeler yapılmalıdır.
Konut Alanları Seçimi	Güneydoğuya bakan yamaçlar genellikle tercih edilmelidir. Yamaçların alt ve üst kısımları da rüzgara karşı önlemler alınmak koşuluyla kullanılabilir hatta sıcak mevsimlerde serin rüzgarlardan yararlanma avantajı da vardır.
Şehir Strüktürü	Doğaya uyumlu ve doğa ile bütünleşen açık ve serbest düzenlemeler yapılabilir. Kent dokusu serbest düzenlemenin tüm olanaklarından yararlanabilir.
Umumi/Kamu Mekanları	Geniş çim alanları ve gruplandırılmış ağaçlar tercih edilir. Yolların kışın soğuk rüzgarlardan korunacak ve yazın da serin havayı içeri alacak biçimde Güneybatı yönünde düzenlenmesi en uygun çözüm olacaktır. Yaya yollarındaki yürüyüş mesafeleri serbest olarak düzenlenebilir.
Peyzaj	Konut tasarımında iç ve dış mekanların kullanım ilişkilerine dikkat edilmeli. iç ve dış mekan ilişkileri iyi düzenlenmiş ise dış mekanların kullanım süreleri artabilir dolayısıyla doğayla bütünleşme sağlamış olur. Serbest düzenin tüm olanaklarından yararlanılabilir peyzaj düzenlemesinde.
Bitki Örtüsü	Ağaçlardan yapılacak rüzgar kırıcılar yazın Güney ve Güneybatıdan gelecek serin rüzgarlara mani olmayacak kışın da Kuzeybatıdan gelecek soğuk rüzgarları kesecek biçimde olmalıdır. İğne yapraklılar kullanılabilir. Güneş radyasyonunu emici özelliğinden dolayı çimenlerin bina yanında yer alması uygundur. Konutların doğu ve batı cephelerinde gölge veren ağaçlar tercih edilir.

TABLO: 2.4. Ilıman İklim Bölgelerinde Konut
Tasarım Kriterleri.

(11)

Konut Tipleri	Bu iklim bölgeleri en fazla çözüm sağlar. Doğa ile konut arasında yakın ilişki mümkün olduğunca kurulmalı her tipte konut serbest bir formda ve aralarında bir bütünlük sağlayacak tarzda düzenlenmelidir.
Genel Düzenleme İlkeleri	İklimin özelliği nedeniyle mevsimlere göre güneşten ve rüzgardan yararlanma ve korunma gerekebilir. Bu nedenle yapıların her iki duruma da uyabilir esneklikte olması istenir.
Plan	İç ve dış mekan ilişkisi güçlü, serbest plan tasarımları gerekir. Binalar Güney ve Güneşdoğuya açık Batıya kapalı olmalıdır. Yatak odaları Doğuya, açık verandalar Güney ve Güneydoğuya cepheli olmalıdır.
Form	Haçvari ve serbest bina formları iklimin özelliği nedeniyle kullanılabilir ancak doğu-batı doğrultusunda uzun binalar tercih edilir. Optimum bina boyutları 1: 1,6 oranında olmalıdır.
Oriyantasyon	Güneyden 17,5°C doğu yönündeki oriyantasyon ısı dağılımında dengeyi sağlar. Yüksek binaların oriyantasyonu rüzgar etkisi gözönüne alınarak yapılmalıdır.
İç Mekanlar	Planlar yeterli hava ceryanını sağlayacak biçimde düzenlenmeli. Rutubetli mekanlar binanın diğer mekanlarından ayrılmalı. Güneşin içeriye etkisi arzu edilir, bu nedenle iç mekanların derinlikleri fazla olmamalı. Pencerelelere normal büyüklükte olabilir.
Renkler	Orta koyuluktaki renkler avantajlıdır. Koyu renkler güneş görmeyen yerlerde kullanılabilir. Teras çatı yüzleri açık renkli olmalıdır.



ŞEKİL: 2.2. Ilıman İklim'de Bina oriyantasyonu.

(11)

2.2.1.3. Akdeniz İklim Bölgeleri:

TABLO: 2.5. Akdeniz İklim Bölgelerinde Konut Alanları
Tasarım Kriterleri

(11)

Genel Amaçlar	Yazın sıcaktan, kışın soğuktan korunacak önlemler alınmalıdır. Kışın güneş ve radyasyondan yararlanmak için gerekli düzenlemeler yapılır iken yazın da hava ceryanlarından yararlanıcı düzenlemeler yapılmalıdır.
Konut Alanları Seçimi	Güney ve Güneydoğuya bakan yamaçlar tercih edilmeli. Yamaçların orta ve üst kısımları rüzgara karşı önlemler alınma koşulu ile kullanılabilir. Yazın serin rüzgarlardan yararlanmaya çalışmalıdır.
Şehir Strüktürü	Konutlar yazın serin hava akımlarından faydalanacak, kışın da soğuktan korunacak ve güneş alacak biçimde sokakla ilişkili olmalıdır. Şehir dokusu, kompakt bir karakterde olmakla beraber yazın serin rüzgarları içerilere alacak biçimde düzenlenmelidir.
Umumi/Kamu Mekanları	Umumi/kamu alanları minimum yürüyüş mesafesinde ve gölgeli alanlar olmalıdır. Buharlaşmayı arttırıcı elemanlardan kaçınmak lazımdır.
Peyzaj	Genelde su elemanından, ve akdeniz iklimine has bitki örtüsünden yararlanmak yararlıdır. Ancak çok yağışlı mevsimlerdeki yüzey suları için drenaj önlemleri alınmalıdır.
Bitki Örtüsü	Kışın yaprağını döken gölge veren geniş ağaçlar tercih edilmeli. Böylece yazın gölge, kışın güneşten yararlanma olanağı sağlanır. Yeşil çim alanlar, guruplandırılmış gölgeli ağaçlar arzu edilir.

TABLO: 2.6. Akdeniz İklim Bölgelerinde Konut
Tasarım Kriterleri

(11)

Konut Tipleri	Kışın soğuk yazın da sıcak olması nedeniyle bu iki hava etkisini önleyici konut tipleri tercih edilmeli. Bitişik nizam, sıra evler doğu-batı doğrultusunda kullanılabilir. Yüksek ve masif binalar kullanıldığında bina derinliği kontrollü olmalı.
Genel Düzenleme	Yazın ısı kazanmayı azaltıcı, kışın da ısı kaybını önlemek ana ilkedir. Yaz ve kış arasındaki ısı farklılıkları nedeniyle yapıda farklı mekanlar oluşturulmalı.
Plan	İç ve dış mekanlar arasındaki ilişkiyi sağlayıcı plan tipleri geliştirilmeli. Genelde planlar güneye açık ve batıya mümkün olduğunca kapalı düzenlenmeli. Yatak odaları doğuya, açık verandalar güneye cepheli olmalıdır. Optimum taban ısı kazancını kontrol altında tutmak için gerekli. Pencereler küçük ve orta büyüklükte olmalı. Yazın ısıyı almamak, kışın yararlanmak ve de ısı kaybını azaltmak için.
Form	Genelde doğu-batı doğrultusunda uzun fakat compact bina formları tercih edilmelidir.
Oriyantasyon	En emniyetli ve dengeli oriyantasyon güneyle 22°C doğu yönünde açı yapan konumlardır.
İç Mekanlar	Odaların cepheleri ile derinlikleri arasında büyük farklılıklar olmamalıdır. Kışın güneş ne kadar gerekli ise yazın da etkisi o kadar az olmalıdır. Genelde yaz için güneye bakan verandalar ve balkonlar bu iklimin belirgin özellikleridir.
Renkler	Açık ve orta koyuluktaki renkler cephelerde kullanılabilir. Bu iklimin en belirgin rengi beyazdır ve yazın özelliklee iyi bir ısı yansıtıcıdır. Orta koyuluktaki renkler güneşin az geldiği cephelerde kullanılabilir.

2.2.1.4. Sıcak-Kuru İklim Bölgeleri:

TABLO: 2.7. Sıcak-Kuru İklim Bölgelerinde Konut Alanları
Tasarım Kriterleri

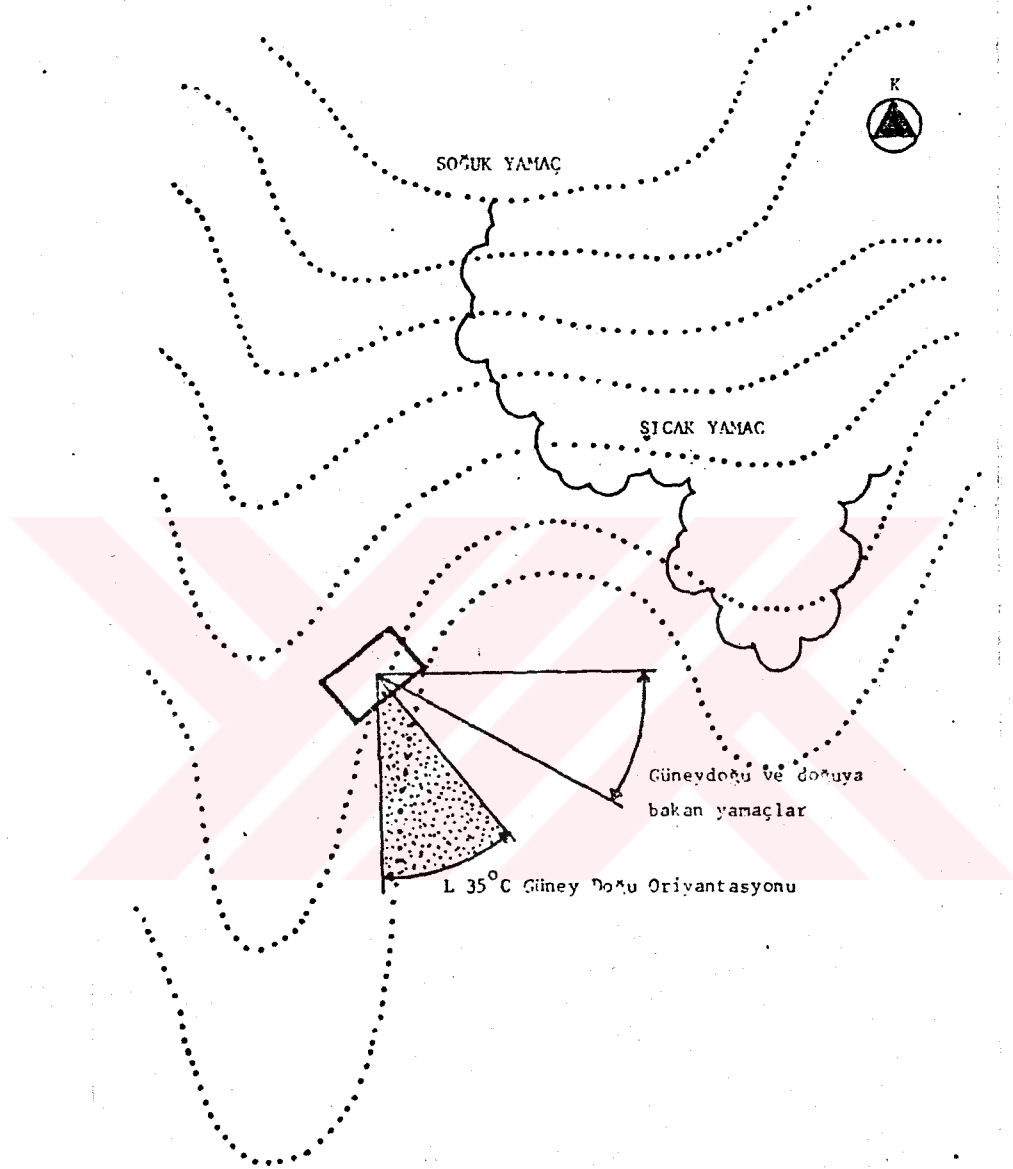
(11)

Genel Amaçlar	Isıyı artırmaktan kaçınılmalı, radyasyonu azaltılmalı veya kaybını temin etmeli. Buharlaşmayı artırmalı.
Konut Alanları Seçimi	Doğu ve Güneydoğuya bakan yamaçların soğuk hava ceryanının etkisinde kalan alt kesimleri tercih edilmeli. Yüksek yörelerde buharlaşmanın olduğu kesimler avantajlıdır.
Şehir Strüktürü	Şehir strüktürü ısıya karşı korunacak bir biçimde gölgeli ve yoğun bir yerleşmeye gidilmelidir. Evlerin duvarları ve bahçeler dış yaşama gölge sağlanmalı. Konut üniteleri veya gurupları arasında yaya yollarının oluşturulmasına çalışılmalı.
Umumi/Kamu Mekanları	Umumi kullanım alanları ile konut alanları arasında yakın ilişkiler kurulmalı. Yarı veya tam gölge ile korunmaları istenen bir özelliktir. Döşeme kaplamaları ısıyı yansıttığı için çim veya toprak olarak değerlendirilmek yararlı olur. Bu tür mekanlarda havuzlar ve su istenen bir elemandır.
Peyzaj	Genel olarak bitki örtüsü çok az ve dağınıktır ama uygun olan alanlarda yoğun yeşil alanlar yaratmak gerekir.
Bitki Örtüsü	Bitki örtüsü gerek radyasyonu emici yüzeyler yaratmak ve gerekse buharlaşma ve gölge verici özellikleri nedeniyle istenir.

TABLO: 2.8. Sıcak-Kuru İklim Bölgelerinde Konut
Tasarım Kriterleri

(11)

Konut Tipleri	Yoğun atriumtipi evler tercih edilmeli. Doğu-batı doğrultusunda bitişik nizam, sıra evler veya gurup teşkil ederek hacımsal etki yaratan kitlelere gidilmelidir. Yüksek fakat masif binalar kullanılabilir.
Genel Düzenleme	Isı kaybını artırmak genel ilkedir. Bu nedenle yeşil alanların etrafında birbirine yakın olarak düzenlenmiş bina grupları tercih edilir. Bu tür düzenlemeler ile buharlaşmadan oluşan serinlik etkisinden yararlanıldığı gibi geceleri de radyasyon kaybı sağlanır. Gerekli koşullarda lythosphere düzenlemelerine gidilebilir. Örneğin yeraltından yararlanmak gibi. Yüksek tavanlar gerekli değildir. Konut dışında ve çatıda uyuma olasılığı düşünülmeli.
Plan	İçe dönük düzenlemeler mikroklimatik avantajlar, sağlar. Duvarlar arasındaki konut düzenlemeleri soğuk hava gölcüklerinden yararlanmayı sağlar. Tek katlı çözümler veya uygun plan çözümleri ile yapılmış ve ısı kazancını önleyici konut tipleri kullanılabilir. Buharlaşmayı sağlayacak çözümlerden yararlanmak. Isıyı arttırıcı mekanları konutun diğer mekanlarından ayırmak. Batı ve Güney cepheleri minimum, minimum taban alanı, bina derinlikleri maksimum olmalı. Pencere küçük.
Form	Kompact şekiller tercih edilmeli veya termal kapasiteyi arttıracak derinlik binaya verilmeli. Bina formları solar etkiden minimum etkilenecek biçimde olmalıdır. Optimum bina boyutu 1:1,3 dır.
Oriyantasyon	En emniyetli ve dengeli oriyantasyon Güney ve Doğu yönünde 25° - 35° arasında olan konutlardır. İki cepheli binalar ventilasyonu sağlamak için Batı ile Güney yönünde 12° açı yapan aksta konumlandırılmalıdır.
İç Mekanlar	Odaların cepheleri dar, derinlikleri fazla olarak düzenlenmesi dışarıdaki sıcak etkisini azaltmak için tercih edilir. Soğuk renklerin kullanılması iç mekanlarda ısı difisyonunu önler. Dar yaya yolları ile (patio) ilişkili mekanlar bu serinlikten yararlanır.
Renk	Beyaz renk özellikle güneş alan cephelerde ısı yansıtıcısı özelliği nedeniyle tercih edilir. Koyu ve emici renkler daha çok yansımaların beklediği ilk kısımlarda kullanılabilir. Parlak ve kontrast renkler bölgenin genel karakterine uygun olarak kullanılabilir.



ŞEKİL: 2.3. Sıcak-Kuru İklim.

(11)

2.2.1.5. Sıcak-Rutubetli İklim Bölgeleri:

TABLO: 2.9. Sıcak-Rutubetli İklim Bölgelerinde
Konut Alanları Tasarım Kriterleri

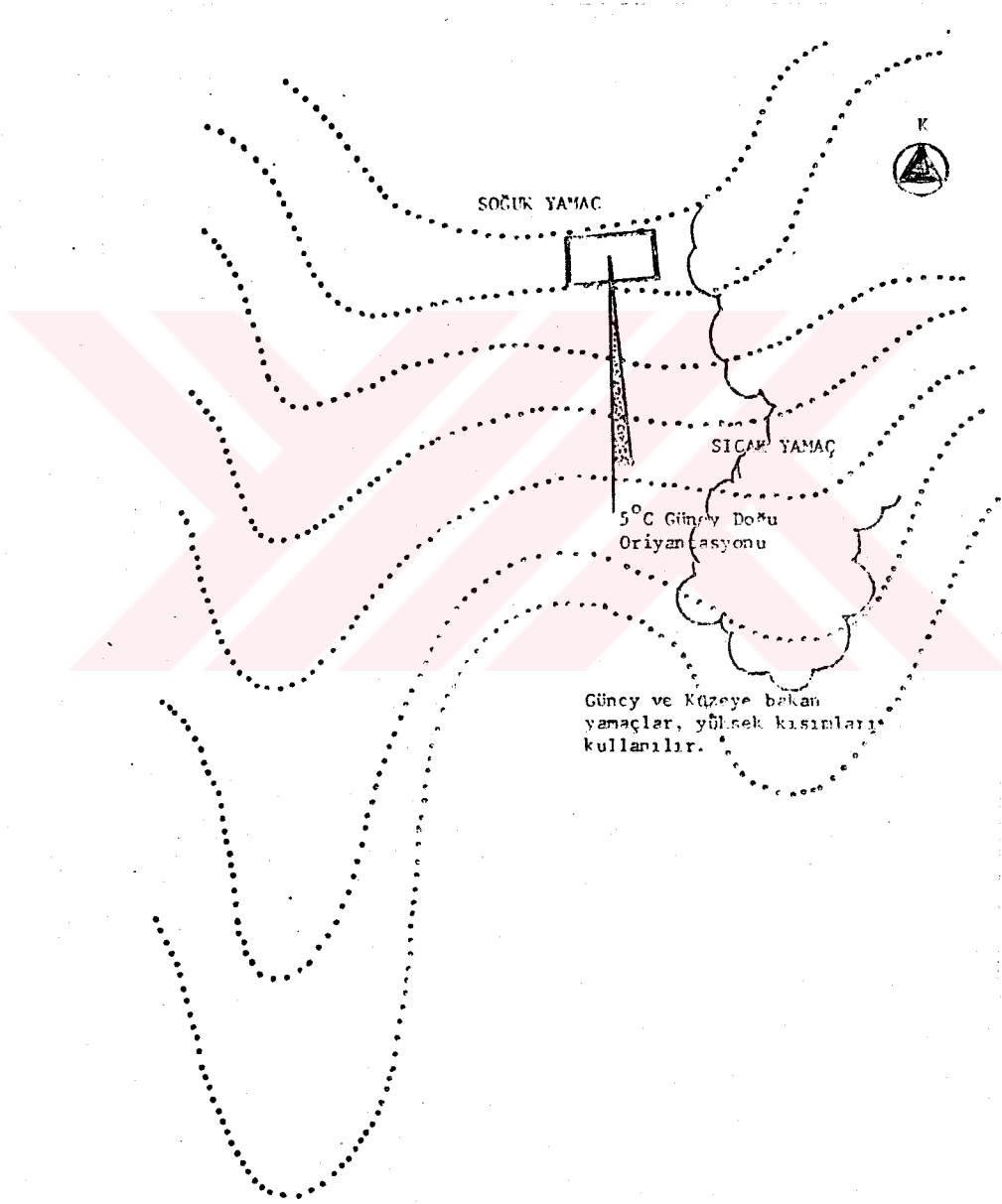
(11)

Genel Amaçlar	Isıyı ve radyasyonu azaltıcı, ventilasyonu ve rutubet kaybını artırıcı önlemler almalı.
Konut Bölgesi Seçimi	Rüzgar alan yüksek kısımlar tercih edilmeli. Tepelerin Doğu veya Batı yamaçlarından çok Kuzey ve Güney yönleri daha az radyasyona maruz kaldıkları için tercih edilmelidir.
Şehir Strüktürü	Konutlar hava akımlarından faydalananak biçimde ayrı nizamda olmalıdır. Genelde gölgeli bir çevre aranan bir özelliktir. Şehir dokusu, dağınık ve gevşek bir karakterde olmalıdır ki hava akımlarından yararlanılabilsin.
Umumi Mekanlar	Umumi kullanım alanları minimum yürüyüş mesafesinde ve gölgeli alanlar olmasına dikkat etmelidir. Buharlaşmayı artırıcı elemanlardan kaçınılmalıdır.
Peyzaj	Genelde düz alanlarda su elemanının mümkün olduğunca kullanılması tercih edilir. Su drenajının konutlara etki etmeyecek biçimde yapılması gerekir. Çok yağışlı mevsimlerdeki yüzey sularının emilebilmesi için toprağın drene edilmesi gerekir.
Bitki Örtüsü	Gövdesi uzun ve dalları geniş ağaçlar tercih edilmeli böylece serin havanın veya rüzgarın geçmesi engellenmez. Binalara gelen hava ceryanının gölgeli çimenlik yüzeylerden geçerek yapıya/konuta ulaşması arzu edilir.

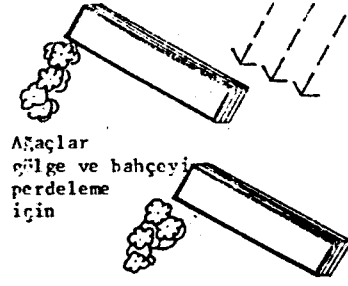
TABLO: 2.10. Sıcak-Rutubetli İklim Bölgelerinde Konut
Tasarım Kriterleri

(11)

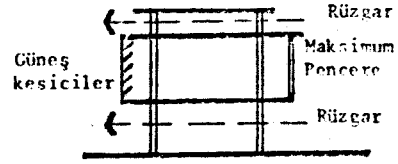
Konut Tipleri	Tek ve zeminden kolonlarla yükselmiş konut tipleri avantajlıdır. Serbest bir düzende uzun ve yüksek binalar düşük yoğunlukta tercih edilir.
Genel Düzenleme	Binalar soğuk hava ceryanını artırıcı gölgeli yapılar olmalıdır. Gölge ile korunma genelde, çatıda, doğu ve batı cephelerinde olmalıdır. Batı cepheleri minimum kuzey cepheleri maksimum, konut taban alanı maksimum olmalıdır.
Plan	Gölge ile korunmak koşulu ile hava ceryanlarının iç mekanlara girebileceği koridorlar oluşturarak serbest plan düzenlemelerine gidilebilir. Gerekli olan gölgeli mekanlar iyi ayarlandığı takdirde hayatın % 75'i dışarıda geçebilir. Böceklerden koruyucu önlemler alınmalıdır. Sıcak ve rutubetli mekanlara vantilasyon olanağı sağlanmalı ve yapının geri kalan kısımlarından ayrılmalıdır. Buhar, böcek ve rutubet kontrolü özellikle yapıların depo mekanlarında önemlidir. Gerekli önlemler alınmalıdır.
Form	En fazla radyasyon etkisi Doğu ve Batı yönlerinde olacağından binalar bu yönlerde ince ve uzun olmalıdır. Optimum bina boyutu/şekli 1:1,7 veya 1,3 olup doğu-batı doğrultusundadır. Hacımsal etki istenmez.
Oriyantasyon	Solar oriyantasyon güneyle 1° 10° C Doğuya yönelik sapma uygun olabilir. Uzun yapıların oriyantasyonunda ancak gerekli gölge koşulları sağlandığında uygulanmalıdır.
İç Mekan	İç mekanlar gölgeli ve hava ceryanlarına açık olmalıdır. Seperasyonlarla değişik kullanım amaçlı mekanlar oluşturulabilir. Seperasyonların alçak ve hareketli olması istenir. Döşeme malzemeleri nemi geçirmeyecek malzemeler olmalıdır. Günlük yaşama mekanları Doğu ve Batıdan gelecek hava ceryanlarını alacak biçimde düzenlenmeli. Fırtına ve tayfunlu zamanlarda emniyet için geri çekilinecek alanlar gereklidir. Pencere büyük yapılarak vantilasyon artırılmalı, bina taban alanı maksimum tutularak gece serinliğini sağlamalıdır.
Renk	Yansıtıcı pastel açık renkler en iyileridir. İçte ve dışta göz kamaştırıcı, yansıtıcı renklerden kaçınılmalıdır.



ŞEKİL: 2.4. Sıcak-Rutubetli İklim.



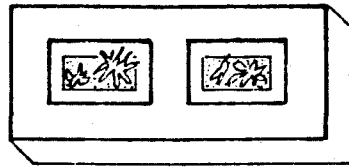
a. Plan



b. Kesit

Yerden yüksek ve kolonlar üzerinde yapılmış yapılar serin havanın ventilasyonunu sağlar

a. SICAK VE RUTUBETLİ İKLİM



a. Plan

Kompakt ve içavlulu planlar odalar genellikle iç avluya bakar şekilde



b. Kesit

Kalın dış duvarlar birçok az dışa açılış

b. SICAK-KURU İKLİM



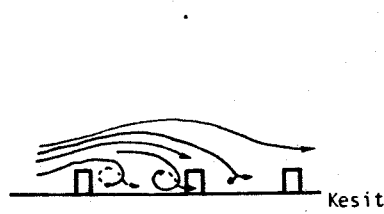
Kuzey yamacı



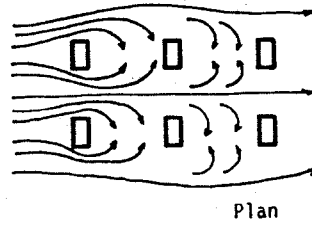
Güney yamacı tercih edilir

c. ILIMAN İKLİM

ŞEKİL: 2.5. İklimlere Göre Konumlandırma ve Tasarım Örnekleri. (11)

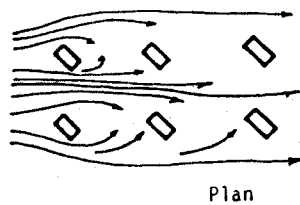


Kesit

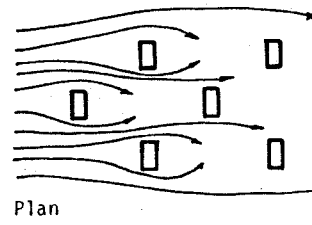


Plan

ŞEKİL: 2.6. Arka Arkaya Verleştirilmiş Yapılar Arasında Rüzgar (13) Hareketleri.



Plan

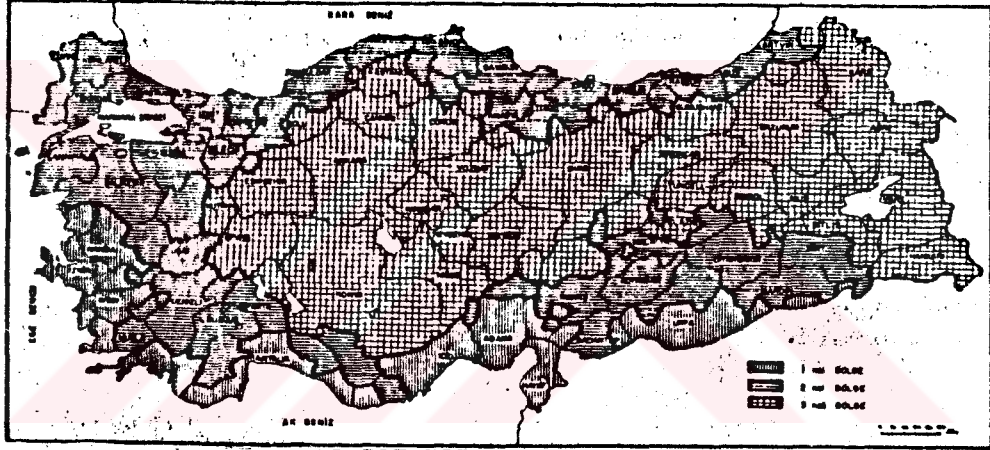


Plan

ŞEKİL: 2.7. Rüzgârı Almak İçin İki Konut Verleşim Önerisi.

sağlanabilir. Yalıtım olanaklarının gelişmiş olduğunu düşünerek yörenin iklim koşullarına uymayan yapı tekniklerini kullanmak, rasyonel ve ekonomik bir davranış olmayacaktır [10].

Belediyelerin imar yönetmeliklerinde değişiklik yapılması ve bu yönetmeliklere yeni maddeler eklenmesi hakkındaki yönetmelikte (16.1.85 tarihli 18637 R.G.): Yurdumuz, binalarda ısı yalıtımı uygulamaları bakımından üç bölgeye ayrılmış ve bu bölgelere giren ilçeler 16.1.1985 Tarihli Resmi Gazete'de üç grupta gösterilmiştir. Listelerdeki ilçeleri ile bu ilçelerin sınırları içerisinde bulunan diğer belediyelerin imar yönetmeliklerine bölgeler itibariyle Şekil-2.8'dedir [13].

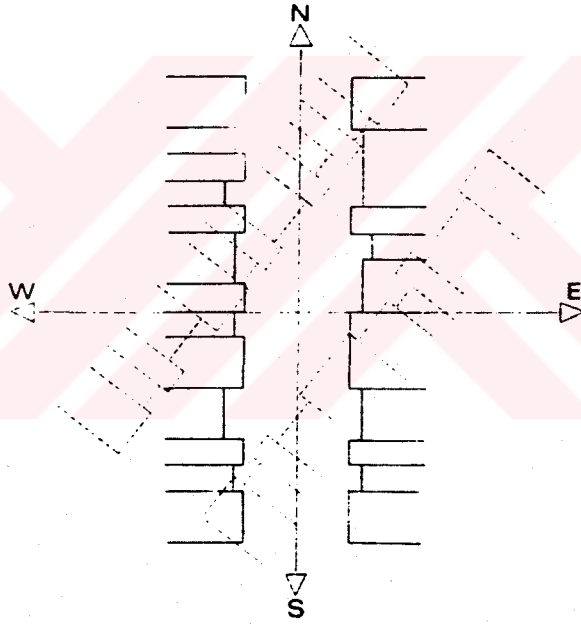


ŞEKİL: 2.8. Türkiye Isı Bölgeleri Haritası. (13).

3030 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler "Tip İmar Yönetmeliği"nde; parsel genişlikleri, parsel derinlikleri parsel alanları, bahçe mesafeleri; bina cephe genişlikleri, bina derinlikleri ve yüksekliklerine ilişkin maddeleri ile boyutlamalara kesin sınırlamalar getirmiştir. Bu yönetmeliğin yan bahçe mesafeleri ile ilgili 18. Maddesinde yan bahçe mesafesinin dört kata kadar 3 metre olması dört kattan sonraki her kat için 0,5 m. arttırılması, binaların birbirinin ışığını kesmemesi için alınmış bir karardır. Ancak gün ışığı, enlem, mevsim ve hatta günün değişik saatlerine göre farklılıklar göstermektedir. Planlama yapılırken yollar ve yolların yönlendirilmesinde bu durum dikkate alınmalıdır. ayrıık binalar için yönlenme kolaysa da bitişik binalar bulunan yolların yönlendirilmesinde, bu sorun olmaktadır. Bu konu için

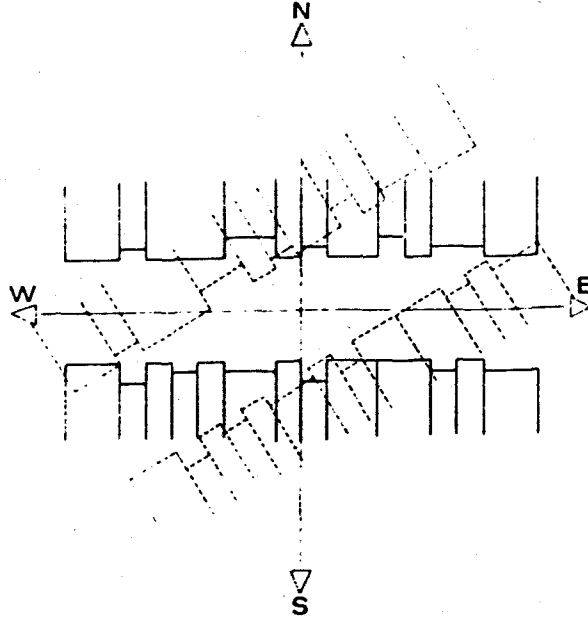
aşağıdaki iki örnek verilmiştir.

Birinci örnekte; yerleşme bir kuzey-güney eksenini doğrultusundadır. Rüzgar bakımından, hakim rüzgarın kuzeyden esmesi durumunda (örneğin yurdumuzun pekçok bölgesinde böyledir) yol bir rüzgar koridoru olacaktır ki kötüdür, güneş konusunda sabahları batı kenarı, öğleden sonra doğu kenarı ışık ve sıcaklık alacaktır. O halde yarım gün her birisi sakıncalı durumdadır, özellikle öğleden sonra ve yazın doğu kenar (yani batı güneşi alan kenar) yaşanmaz olabilir. Bir başka önemli nokta, yapıların çok yüksek olması durumunda (kısa bir süre güneyden sızan ışık dışında) yolun devamlı ışıksız ve güneşsiz kalması ve sağlığa zararlı olması söz konusudur.



ŞEKİL: 2.9. Kuzey-Güney Doğrultusundaki Yollarda Yönlenme (14).

İkinci örnekte ise durum 90° dönüktür. Bu kez güneş bakımından batı doğrultusu, özellikle yazın, otomobil kullananlar için zor olmaktadır. Bir diğer önemli sakınca diğerinin tersine hiç gölge elde etmek olanağı yok gibidir. Gerçi güney kenarında kısa bir süre gölgeden söz edilebilir ama sadece kaldırımlar için ve yetersiz orandadır.



ŞEKİL: 2.10. Doğu-Batı Doğrultusundaki Yollarda Yönlenme (14).

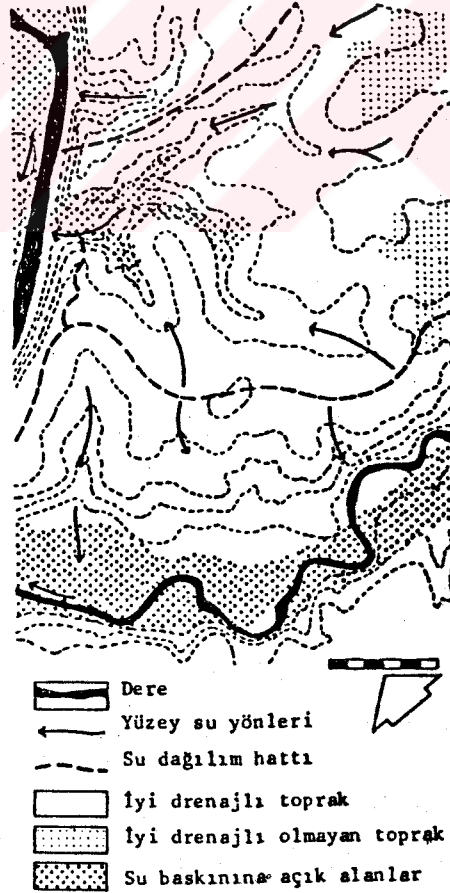
Her iki konum için genel eleştiri olarak yolun bir kenarı iyi durumda ise diğer kenarı mutlak olarak kötü durumdadır. Oysa ki şemalarda belirtildiği gibi (Nokta nokta ile gösterilen) kentin bulunduğu coğrafi bölgeye göre kuzey-batı, güney-doğu ya da kuzey-doğu, güney-batı yönlerine doğru yapılacak düzeltmeler durumu biraz kurtarabilir [14].

2.2.2. Jeolojik Yapı:

Bir binanın inşaatında temel ne kadar önemliyse, bir şehirselleşme içinde jeolojik koşullar o derece önemlidir. Yerleşme alanının jeolojik yapısı yerleşme yoğunluğu ve karakteri açısından önemlidir. Zemin yapısı; yapıların taşıma sistemini dolayısıyla yapı yükseklik ve boyutunu etkiler. Yapıların zemine yerleştirilmesi ve temel yapımı için gerekli olan hafriyatın maliyetini etkiler [18]. Sakıncalı alanlarda şehirselleşme sınırlandırılabilir, ya da yasaklanabilir. Zemin sağlam olsa bile, altında maden yatakları ve galeriler bulunması nedeniyle yapı inşasına izin verilmeyebilir, eğer gerekliyse emniyet tedbirleri alınmalıdır. Bu galerilerin çökmesi sonucunda yer sarsıntıları oluşur ve bu sarsıntılar binalar için tehlike oluşturur. Zeminin jeolojik yapısı da bazen şehir karakterini New York ve Venedik'te olduğu gibi belirleyebilir. Genel olarak şehirselleşme alanları

için sert kum, çakıllı ve kayalık arazinin iyi olduğu; killi ve kumlu zeminlerin ikinci derece kabul edildiği, alçak, çürük, rutubetli ve heyelan bölgelerinin yeşil alanlar, spor tesisleri ve açık alanlar için uygundur [15].

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 23.maddesinde; "Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arzemesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz. İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle "Ağaçlandırılacak alan" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur" denilmektedir.



ŞEKİL: 2.11. Arazinin Drenaj Durumu.

2.2.2.1. Zemin Durumu:

Zemin ile ilgili önemli konulardan biri, suyun varlığı ya da yokluğudur. Toprağın nem derecesi, iç ve yüzeysel drenaj durumu ve yeraltı su seviyesidir. Su temini ve bitkilerin beslenmesi için gerekli olan su seviyesinin yüksek olması kazılar sırasında sorun yarattığı gibi, bodrumların su baskınına uğramasına neden olur. Seviyesi yüksek olan yeraltı suları vadilerin çukur yerlerinde bataklık, yerleşme alanlarında da zemin nemini ifade eder. Bu gibi yerler genellikle tarıma veya yeşil alana ayrılmalıdır.

Genel olarak zemin ile ilgili kritik sorunlar şöyle sıralanabilir:

- Alüvyonlu toprak veya turbanın varlığı maliyeti % 5 artırır,
- Serbest mil (silt) veya sulu ince kumun varlığı,
- 1.80-2.40 m den az yüksek yeraltı su seviyesi,
- Yüzeğe yakın kayalık da maliyeti % 25 artırır [16].

4 Eylül 1988 Tarih ve 19919 sayılı R.G. de içme ve kullanma suyu rezervuarlarının su toplama havzaları içinde bulunan devlete, belediyelere ve kamuya ait araziler koruma alanları içinde verilen kısıtlamalara tabidir. Dört koruma alanına ayrılmıştır.

1- Mutlak Koruma alanı (0-300 m)

- Kamulaştırılır.
- Mevcut yerleşim dondurulur.
- Yapı yapılamaz.

2- Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300 m - 700 m)

- Turizm, iskan ve sanayi yerleşmesine izin verilmez.
- Çöp ve moloz birikimine izin verilmez.
- Sıvı, katı yakıt depolarına ve mezarlığın kurulmasına izin verilmez.
- 100 m²yi geçmeyen rekreasyon ve piknik amaçlı kanun yararlı, günübirlik turizm tesislerine izin verilebilir.
- Suni gübre ve ilaçlama kullanımı dışında tarıma izin verilebilir.

3- Orta Mesafeli Koruma Alanı (700 m - 1000 m)

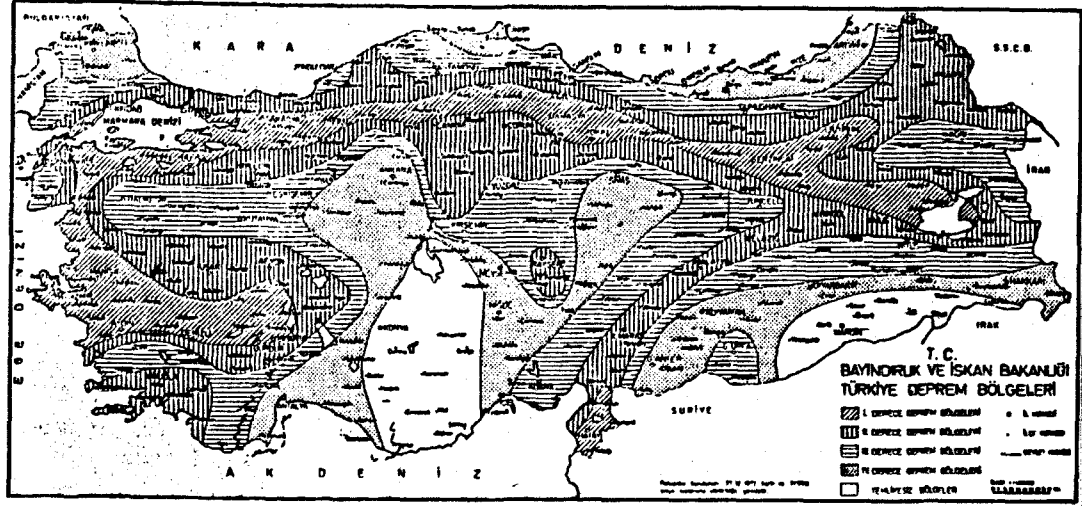
- Hiçbir sanayi kuruluşuna izin verilmez.
- İfraz 5000 m² den küçük olamaz.
- İnşaat alanı kat sayısı % 5, en fazla 250 m² h= 6.50 m geçmeyen bağ ve sayfiye evi yapılabilir. Kaks = % 5 Entegre tesis niteliği olmayan tarım ve hayvancılığa dayalı Kaks = 0.55'i, h = 6.50 m.yi geçmeyen tesisler ile beton temel ve çelik seralar yaklaşma mesafelerine uyulmak şartıyla arsanın tamamı kullanılabilir.
- Maden ocağı açılmaz.
- Gübre ve tarım ilacı kullanmamak şartıyla tarım yapılabilir.
- Çöp dökme ve imha alanlarına izin verilmez.

4- Uzun Mesafeli Koruma Alanı (1000 m.)

- Kirletici nitelik taşıyan sıvı gaz ve katı atıklar üreten yeni sanayi kuruluşuna izin verilmez.
- Mevcut sanayi tesislerinde arıtma tesisleri yapılması şarttır.
- Havadan ve erozyon nedeni ile topraktan kirlenmesine karşı gerekli tedbirler alınır.
- Kontrollü çöp depolama ve imha alanlarının kurulması, ilgili idare ve Çevre Genel Müdürlüğü tarafından, yapımına izin verilebilir.

2.2.2.2. Deprem:

Depremler de yerleşmeler açısından önemlidir. Tarihte bir çok şehir depremler nedeniyle yok olmuş ve hasar görmüştür. Gelişen teknolojiye rağmen depreme karşı tümüyle emniyetli değiliz. Arazide yapılan etüdler ve meydana gelen doğal afetlere ait istatistik değerlendirme sonuçları; Türkiye'de toprakların, nüfusun, barajların ve büyük sanayi bölgelerinin % 90'nından fazlasının olmuş veya muhtemel afetlerin etkisi altında olduğunu göstermektedir [17]. Deprem tehlike bölgeleri, 23.12.1972 Tarih ve 7/5551 Sayılı Kararı ile yürürlüğe giren, deprem tehlike bölgeleri haritasındaki ayrıma göre değerlendirilecektir. Türkiye deprem açısından; birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü deprem bölgesi ve tehlikesiz olmak üzere beş bölüme ayrılmıştır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası Şekil-2.12'dedir.



ŞEKİL: 2.12. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası. (17)

Doğal olayların neden olduğu hasar ve can kaybı oranları, yerleşim yeri özellikleri ve yaşayanların yapı bilgisi, barınma koşulları, gelir düzeylerine göre farklılıklar göstermektedir. Doğu Anadolu Bölgesi ülkenin doğal afetlerden en çok etkilenen bölgesidir. Türkiye, Dünya üzerindeki konumu, jeolojik ve topoğrafik yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle, büyük can ve mal kaybına sebep olan doğal olaylarla sık sık karşılaşan ülkelerden biridir. Ülkede etkili olan başlıca doğal afetler; deprem, yer kayması, su baskını, kaya düşmesi, çığ yeraldı suyu yükselmesi ve kadirgadır. Son 60 yılda Türkiye'de meydana gelen doğal afetlerden yaklaşık 510.000 konutun etkilendiği saptanmıştır. Afetlerden etkilenen konutların afet türlerine göre oransal dağılımı aşağıdadır [17]. (Tablo-2.1).

TABLO: 2.1. Afetlerden Etkilenen Konutların Afet Türlerine Göre Dağılımı:

Afet Türü	Etkilenen Konut Oranı (%)
Deprem	65.4
Su Baskını	15.3
Yer Kayması	10.8
Kaya Düşmesi	7.2
Fırtına, Yeraldı Suyu	
Yükselmesi	1.1
Çığ	0.2

(17)

Toplam: 100.0

Her yıl meydana gelen doğal olayların sebep olduğu ekonomik kayıp ülke gayri safi milli hasılanın % 1'i mertebesindedir [17].

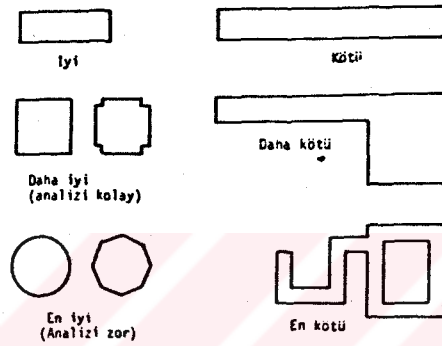
9.6.1985 Tarih ve 15260 Tarihli R.G'de "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"le su baskını, yangın ve deprem afetlerinden korunmak için çeşitli önlemler getirilmiştir. 7269 Sayılı Kanunun 1051 Sayılı Kanunla değiştirilen ikinci maddesine göre saptanan ve duyurulan afet bölgelerinde, yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek ya da esaslı onarım görececek resmi ve özel tüm yapıların bağlı olacağı teknik koşullar, 7269 Sayılı Kanunun 1051 Sayılı Kanunla değiştirilen 3. maddesine göre ve yönetmelikteki ilkelere uyularak yerine getirilir. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar, gerek malzeme ve gerekse işçilik bakımından Türk Standartlarına ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, "Genel Teknik Şartnamesi" kurallarına uygun olacaktır. 7269 Sayılı Kanunun 1051 Sayılı Kanunla değiştirilen 14. Maddesine göre, yapı için yasak bölge sayılan yerlerde bina ve konut yapılamaz. Mevcut ve bina ve konutlar onarılamaz. Ayrıca, yapımının üzerinde 30 yıl geçmemiş yapay dolgularda, özel olarak zemin sıkıştırılması yapılmadıkça bina ve konut yapılamaz. Çığ düşmesi, kaya düşmesi ya da yer kayması afetlerinden en az birine uğrayıp ve bu afetlerden biri için 7269 Sayılı Kanunun 1051 Sayılı Kanunla değiştirilen 2.Maddesine göre afet bölgesi olduğu kararname ile belgelenen yerlerde bina ve konut yapılamaz, mevcut bina ve konutlar onarılamaz.

Depreme dayanıklı yapı tasarımı mimari tasarım sırasında başlamalıdır. Depreme dayanıklılık açısından yapının genel biçiminin uyması gereken koşullar vardır:

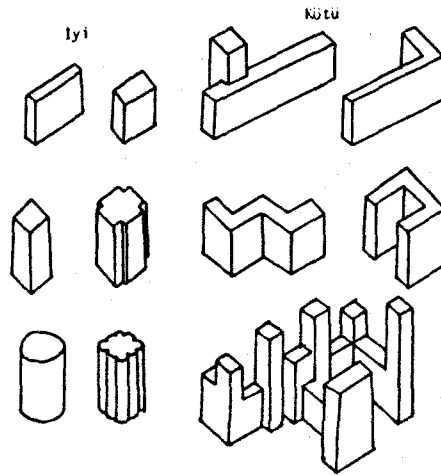
- Yapının hafifliği yapıyı depreme karşı daha dayanıklı yapacaktır. Bu yüzden yapı elemanlarının hafif olması önemlidir.

- Yapı biçimleri, mümkün olduğu kadar geometrik sadelikte olmalıdır. Deprem açısından en uygun plan kare, daire veya bunlara yakın olandır. Çok uzun binalarda, L ve Zigzag biçimli yapı yapımından kaçınılmalı. Bina birkaç yapıdan oluşuyorsa, parçalar arasında çok farklı yüksekliklerden, kaçınmak gerekir.

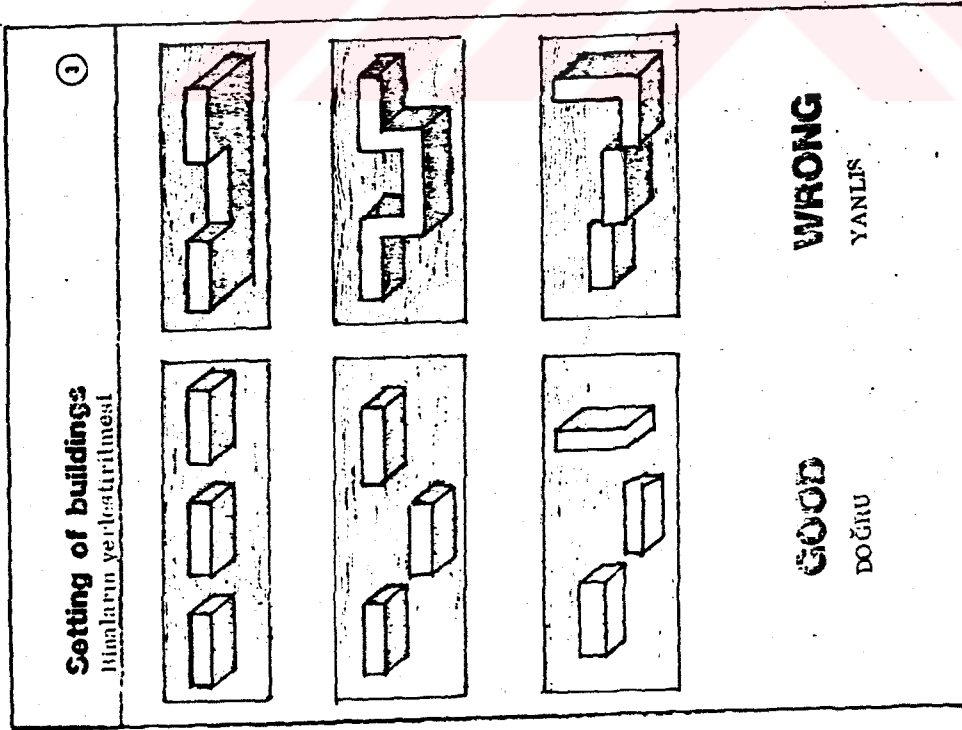
- Cephede ağır ss elemanlarının olmaması, üzerine çakıl dökülmüş düz çatılar yapılmaması, tuğla yığma yapılar, büyük aıklıklılı çerçeveleri olan yapılar, kirisiz demeli yapılar, yapıların dış cephelerine kalın ta kaplama yapılmamasına ve çatı s-tne büyük su depoları yerletirilmemesine dikkat edilmelidir [18].



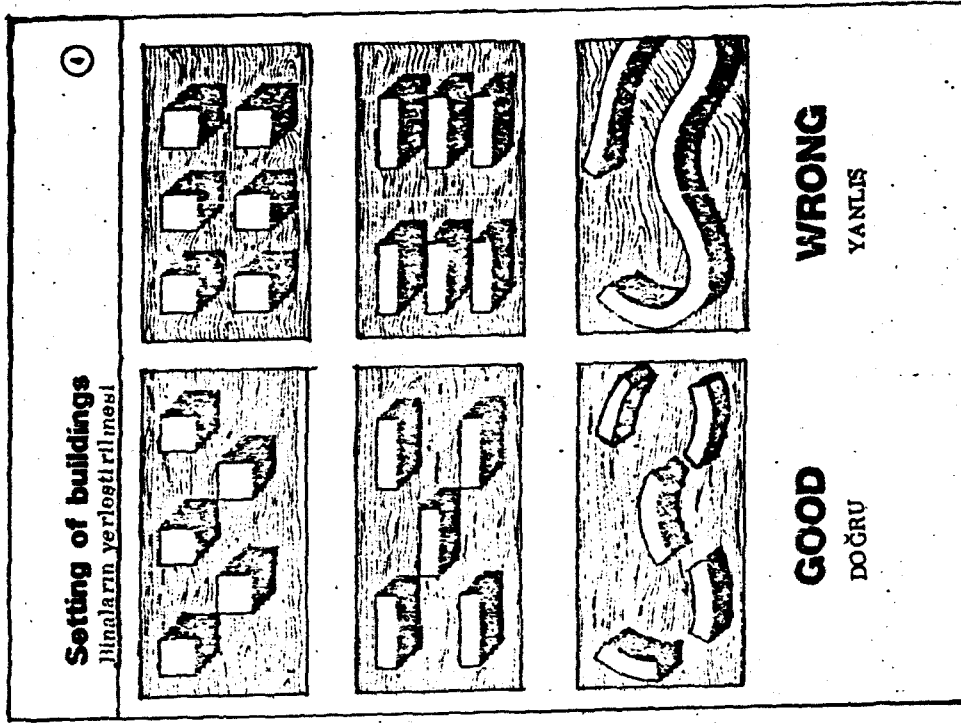
ŞEKİL: 2.13. Deprem Açısından Sakıncalı ve Sakıncasız Yapı Konumları. (18)



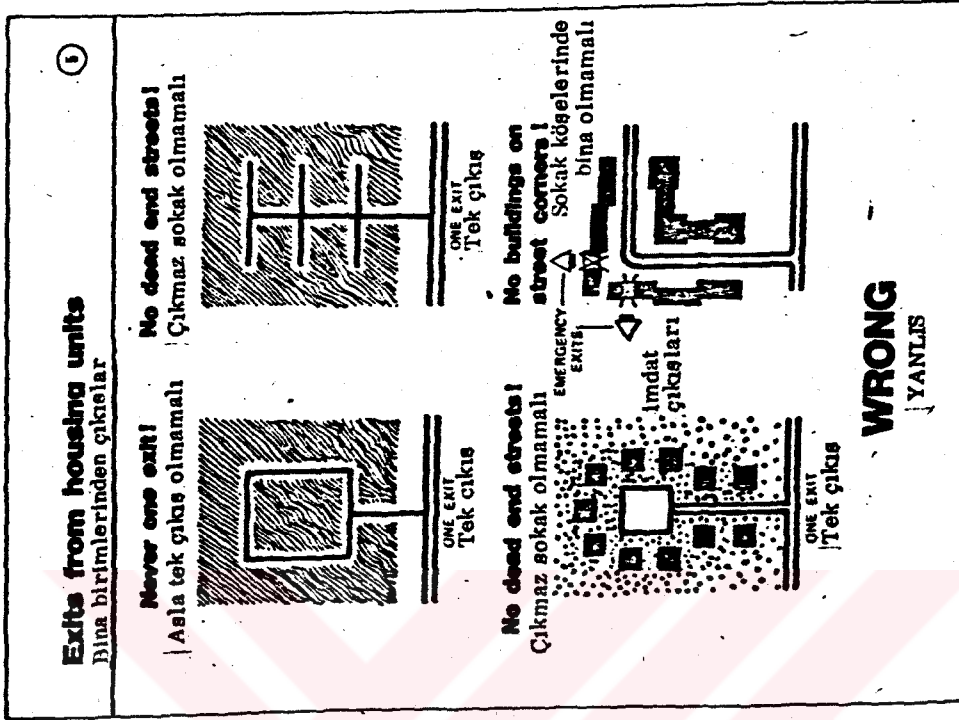
ŞEKİL: 2.14. Deprem Açısından Sakıncalı ve Sakıncasız Yapı Konumları (18).



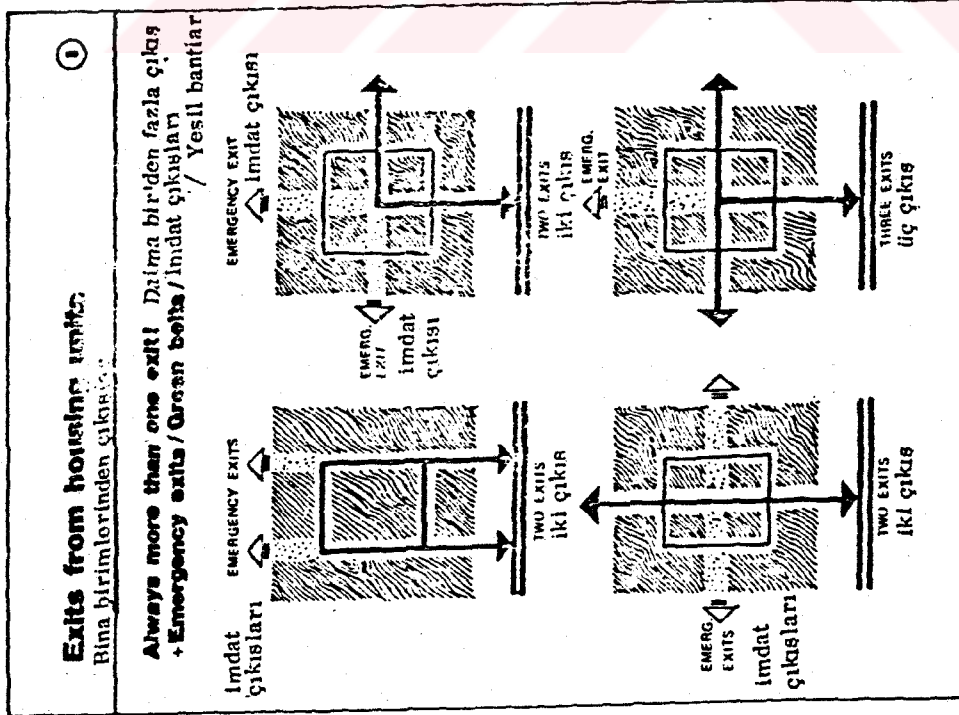
ŞEKİL: 2.15. Binaların Yerleştirilmesi (19).



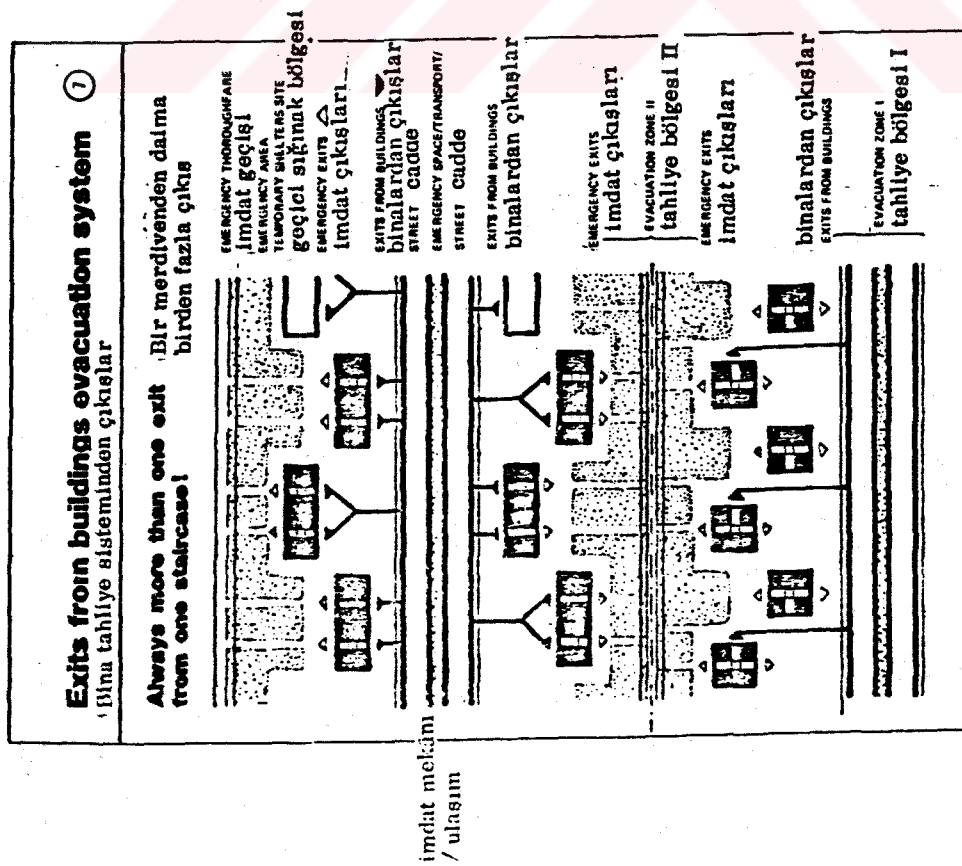
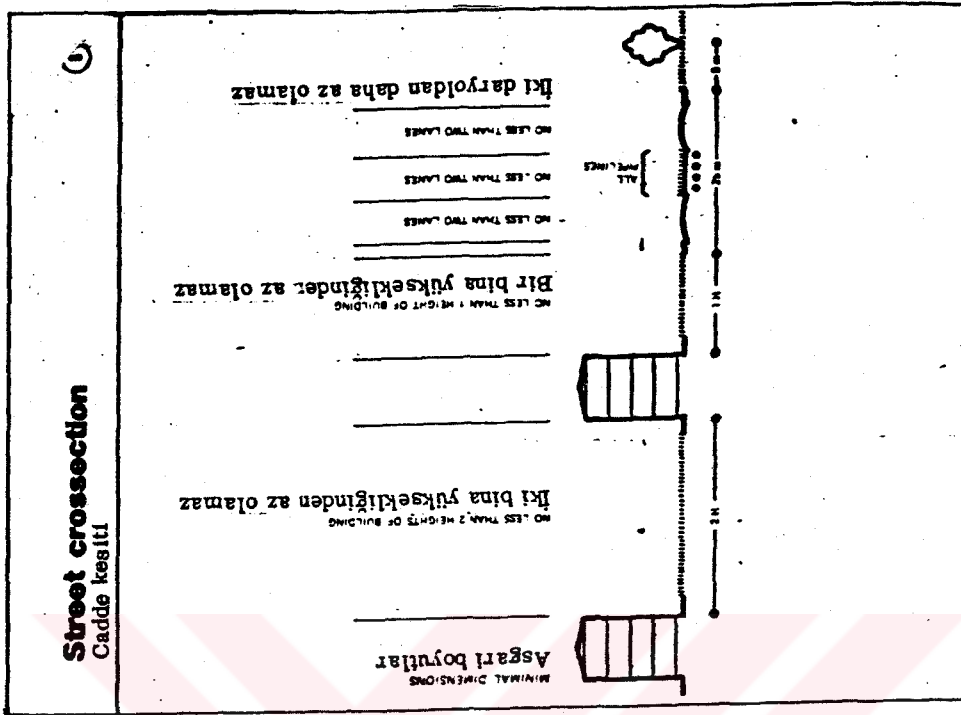
ŞEKİL: 2.16. Binaların Yerleştirilmesi (19).



ŞEKİL: 2.18. Bina Birimlerinden Çıkışlar (19).



ŞEKİL: 2.17. Bina Birimlerinden Çıkışlar (19).



ŞEKİL: 2.20 Cadde Kesiti (19).

ŞEKİL: 2.19. Bina Tahliye Sisteminden Çıkışlar(19).

- Deprem anında bir binanın ötekinin üzerine düşmemesi için ara mesafeler belirlenmelidir. Yolun iki tarafındaki binaların arsalarındaki uzaklık, bu binaların toplam yüksekliklerini yarısından az olmamalıdır. Deprem tehlikesi olan yerleşmelerde yoğunluklar sınırlandırılmalıdır. Bazı deneyimlerden çıkan raporlar, hektarda 200 kişiden fazla yoğunluğu olan bölgelerde, deprem afetlerinde kitlesel insan kaybının önemli ölçüde arttığı ve kurtarma işlemlerinin zorlaştığını, bu nedenle kurtarma işleminin kolay yapılabilirdiği yapısal yoğunluğun, taksi % 30'u geçmeyen olduğunu belirtiyorlar.

- Afet sonrası kullanılabilmek için imar planlarında, rezerv alanlar ayrılmalıdır. Afet anında veya sonrasında geçici barınaklar ile geçici sağlık ve diğer teknik donatımların geleceği bu alanlar; yiyecek dağıtımı, gelecek yardım malzemesi için depolama alanları içinde hizmet edecek şekilde planlanmalı ve asgari alt yapısı yapılmış olmalıdır [19].

Jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz gibi kesin bir kural yoktur. Zorunlu hallerde örneğin; Hollanda'nın birçok yerinde böyledir. Çürük zemin ve deniz seviyesinin altındaki alanlarda yerleşmek gerekmiştir. Ya da depremlerin çok etkili olduğu Japonya'yı yüksek katlı binalarıyla örnek olarak verebiliriz.

2.2.3. Topoğrafya'nın Yapılaşma Koşullarını Etkilemesi:

Bir yerleşmenin topoğrafik özellikleri çeşitli doğal etkenlerin binlerce yıl süregelen etkisiyle şekillenmiştir. Bir yerleşmenin bir tür arazi üzerinde bulunması daha çok küçük şehirler içindir. Büyük şehirler, çoğunlukla değişik topoğrafik özellikler gösteren arazilere yerleşmişlerdir. Bu şehirlerin planlanmasında temel taşlardan ve şehre karakter veren etkenlerden biridir [15]. Topoğrafik yapı binaların en uygun, nerelerde ve nasıl gruplanabileceğini, binaların birbirine göre konumunu ve bina tipini belirleyen önemli bir etkendir. Binaların topografyaya uyumu, yerleşimin maliyetini ve teknik problemleri azaltır [11].

2.2.3.1. Eğim:

Eğim durumu da topoğrafyanın önemli yönlerinden biridir. Eğim durumu bir yerleşme alanında ne tür faaliyetlerin yer alabileceğini, inşaat yapılıp yapılamıyacağını ortaya koyar. Bu açıdan eğim dörde ayrılabilir;

- % 4'ün altındaki eğimler, düzlükler her türlü faaliyet için uygun düz alanlardır. % 1'in altında olan eğimlerde drenaj sorunuyla karşılaşılır.

- % 4 ile % 10 arasındaki eğimler yumuşak eğimlerdir, serbest düzende yerleşmeler için çok uygundur.

- % 10'un üzerindeki eğimler dik eğimlerdir, buralarda gerek bina inşaat maliyetleri gerekse alt yapı maliyetleri artar. İlave olarak drenaj ve erezyon sorunları ortaya çıkar.

- % 50 ile % 60 üzerindeki eğimler; bunların özellikle nemli iklimlerde erezyondan korunmaları için teraslanır. Ve özel istinat duvarları gibi önlemlerin alınması gereklidir.

Genellikle % 20'ye kadar olan eğimlerde yapılaşma için uygundur. Bu eğimde manzara, rüzgarlanma ve yönlenme ve altyapı avantajları yüksektir [16]

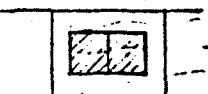
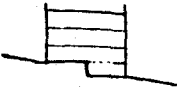
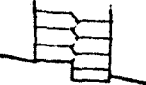
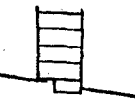
Bugünkü teknoloji eğim sınırı tanımamaktadır. Bu sınırsızlık inşaat ve alt yapı maliyetleri ve kamu hizmetlerinin maliyetini ve devamını artırması açısından ekonomik bir yol değildir. Bunlar mali yönleri, bir de psikolojik boyutu var. Her halde çok az kimse eğimi % 80'e varan bir arazide yerleşmek isteyebilir. Eğimle ilgili yasal kısıtlamalar bulunmamaktadır. Yalnızca "Tip İmar Yönetmeliği"nin 30. maddesinde eğime göre binalara kot verilmesinden bahsediliyor. Eğimli araziden kazanılan katlar yoğunluğu arttırıcıdır ve dolayısıyla teknik-sosyal altyapı ve hizmetleri yeterliliğini de etkilerler.

Eğimli arazilerde yapıların araziye yerleşim şekilleri, boyutları, kat yükseklikleri, maliyetlerini etkiler; arazi eğimi arttıkça maliyet artmaktadır. Yapının araziye dik yerleştirilmesi durumunda maliyet daha çok artmaktadır. Eğime zemin cinsine göre alınacak önlemlerle ek maliyetin düşürmek mümkündür. Uygun bir yapı-zemin ilişkisi sağlandığında temel maliyetinde % 8'e varan bir azalma olmaktadır.

Tablo-2.12'de görüldüğü gibi, yapı eğime dik yerleşiyorsa ve yapı-zemin ilişkisinde yarma-dalma ve ek duvar işçiliği yöntemleriyle birlikte kullanılıyorsa % 10 ve % 20 eğimli arazilerdeki zemin altı yapı maliyeti birbirine çok yakındır. Ancak, % 30 eğimde büyük artış göstermektedir. Yapı kesitinin eğime uydurulduğu durumda ise maliyet birinci yönteme göre, eğime bağlı olarak, % 4.2 - 10.6 oranlarında düşmektedir. Zeminin kaya olduğu durumda, yapı kesitinin araziye uydurulması daha da ekonomik olmakta, maliyet düşüşü % 9-18.5'i bulmaktadır.

Yapı eğime paralel yerleşiyorsa, en ekonomik eğim % 30 olmakta, yapı derinliğini azaltmak kazı işlemlerini, dolayısıyla maliyeti artırmaktadır. Herhangi bir eğimdeki yapının seçeneklerine göre zemin altı maliyetindeki değişim, tüm yapı maliyetinin, zemin cinsine göre % 1.6'sı ile % 3.6'sı oranlarındadır. (Yapı katsayısı düştükçe bu oranlar artacak, yükseldikçe azalacaktır [20]).

TABLO: 2.12. Yapının Zemin Altı Maliyetinin Eğim, Yapının Konumu Yapı-Zemin İlişkisi ve Zemin Cinsine Göre Dağılımı (20)

yapının eğimine göre konumu				Dik			Paralel		
yapı-zemin ilişkisi				ek duvar iş. yarma-dolma	kesiti eğime uyarla.		yapı derinliğini azaltma		
									
maliyet endeksi	küsülük ze.	arazi eğim. %	10	100	—	114.5	—		
			20	99.1	94.9	99.6	—		
			30	116.0	105.5	97.9	98.7		
kaya zemin	arazi eğim. % <td>10</td> <td>100</td> <td>—</td> <td>116.3</td> <td colspan="2">—</td>	10	100	—	116.3	—			
		20	104.4	95.6	104.1	—			
		30	126.6	108.1	102.3	106.1			

Açıklandığı ve örnekten de görüldüğü gibi topografik yapı, binaların gerek yapılanma biçimini gerekse maliyetini etkilemektedir. % 1 ile % 10 arasındaki eğimler ekonomik yönden uygun eğimlerdir. Buna karşılık dik eğimlerde manzara, hakim yön açısından avantajıdır. Ayrıca teras tipi, eğimli alanlar için uygundur.

2.2.4. Kent Kimliği ve Görsel Değerler:

Kentin bulunduğu doğal çevre ve kent karakterine etken körfez, boğaz, akarsu, tepeler, düzlükler gibi nitelikler; inşa edilmiş çevre nitelikleri; mekansal yapı, kentte simgesi olan yapılar, kent kimliğini ortaya koyarlar. Paris'te Eifel kulesi, Atina'da Akropol, İstanbul'da Boğaziçi, gibi.

Kentler hızlı ve yeni yapılaşmaların yol açtığı tahribatlar sonucu kimliklerini yitiriyorlar. Konumlarından ötürü sahip oldukları doğal güzellikleri ya da tarihi değerlerini kaybetme durumunda kalan şehirler, sonunda benzer görünümlere bürünerek kimliklerini ve kentlerini diğer kentlerden ayırt eden özelliklerini kaybederek yalnızca isimleriyle kalma tehlikesindedir. Bu yüzden kente karakter veren tarihsel, doğal ve görsel değerler saptanmalı, korunmalı ve geliştirilmelidir. Gerekli yerlerde yapılaşmalar sınırlandırılmalı ve yasaklar getirilmelidir. İmar Mevzuatımız bunun için, belediyelere yetkiler vermiştir.

Şehir silueti açısından yüksek yapılarda önemli ve tartışma konusu olmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, şehir içindeki mevcut dokuda gelişme olanaklarının sınırlı olması buralarda yıkılıp yükselme konusunu gündeme getiriyor. Bu da birçok probleme neden oluyor. Yüksek katlı binaların Mimari ve tarihsel değerlere sahip olan alanları tehdit etmesi, ticaret ve iş merkezlerinde yapı, nüfus ve altyapı yoğunluğunun çok artması, altyapı ve donatılarının yetersiz kalması, çevrelerindeki açık alanların aynı oranda artmayışı, trafik-otopark sorunları, yüksek yapılardan gelen artı değerlerin aynı oranda topluma yansımaması ve yüksek yapı hakkının diğer parsellere tanınmaması, şehir silüetini ve görsel değerleri olumsuz etkilemesi gibi.

Planlı bir şekilde tasarlanır ve konumlandırılırsa, yüksek yapıların olumlu yanlarından yararlanılabilir. Önemli noktalarda yüksek yapılar kullanılabilir [21].

İstanbul birçok özelliklere sahip bir şehirdir. Bugün bu özelliklerini kaybettirecek şekilde yapılaşmaktadır. Gerek yasal olmayan yapılaşma ve gerekse yasal yapılaşmalar tarihi, doğal değerleri ve silueti olumsuz etkilemektedir.

2.3. Mülkiyet ve Yapıların Koşullarını Etkilemesi:

Kent planlamasını veya yapılaşmayı etkileyen ve yönlendiren temel etkenlerden birisi de arsanın mülkiyetidir. Kentsel arsa, tarım toprağından imar planıyla üzerine bir kullanım getirilmesiyle yani kentsel arsa içine girerek ayrılır. Sosyal ve teknik altyapıya kavuşmuş, üzerine kullanım dolayısıyla değeri çok artmıştır. Bu artı değeri sağlayan kamudur. Arazi sahibinin süreç içinde bu artışta bir değeri olmamıştır. İmar planları kişi yararı için değil, kamu yararı için yapılırlar. Bu yüzden kimseyi planlamadan dolayı ya da değer artışına hiçbir katkısı olmadığı halde bu değer artışının tamamını ona bırakmakta adil olmayacaktır.

Kentsel arsa, özellikle Türkiye gibi hızla kentleşen bir ülke için, kentlerin büyümesiyle merkezileşen konumu nedeniyle sürekli bir artış gösterir. Bu da gerekli önlemler alınmadığı takdirde spekülasyonlara yol açar. Böylece kent, plancılar tarafından hazırlanmış bir plana göre değil de, spekülâtörlerin ve büyük arazi sahiplerinin istekleri doğrultusunda gelişir [22]. Arsa mülkiyeti imar planlarını ve niteliklerini etkilemektedir. Planlama kararları getirilirken arazi sahipleriyle çatışma olasılıklarının asgarileştirme yüzünden örneğin; bir okul için yer aranırken çocukların okula erişme mesafesi değil, okula kamuya ait bir alan üzerine yerleştirme fikri egemen olmaktadır [23].

Kentsel arsanın değerinin sürekli artışıyla gerek arsa sahipleri gerekse spekülâtörler tarafından arsaların boş tutulması yararlı görülmekte, boş arsaya gelen alt yapı ve çevredeki sosyal

donatılar yeterince kullanılmamış olmaktadır [24]. Bu boş arsalar nedeniyle kent, çevredeki tarım alanlarına doğru yayılmakta, bunun zararını da kentin gereksiz yere yayılması ve tarım alanlarının kaybedilmesiyle toplum ödemektedir. Bu arada İskan alanı içinde mülkiyet nedeni ile oluşan yüksek arsa fiyatları dolayısıyla yapılaşmalar plan dışı alanlara kaymakta ve spekülâtörlerin yanında bunu gecekondular fabrikalar, kooperatifler ve hatta kamu kurumları yapmaktadır [23].

Belediyeler, İmar Planları aracılığıyla kentsel arazi üzerine ve düzenlemeler sınırlamalar getirirler. Bunlar kat yüksekliği, nüfus yoğunluğu, yapı düzeni, arazi kullanım kararları gibi. İmar planlarıyla kentteki her parsel eşit değer verilemez. Böylece bu durum bazı kent topraklarının değerini, değerlerinden daha çok artırdığı için, bazı kişi ve grupların çıkarlarına uygun olmayabilir. Bu yüzden planlamadan zarar gören kişi veya gruplar, çeşitli baskılar yaparlar. Bu baskılar bazen siyasi de olabiliyor. Bu baskılar sonucunda planların uygulanması güçleşiyor. Ve bazen plandan sapma olabiliyor [24].

2.3.1. Hisseli Parselasyon:

Vasa dışı yapılaşmanın temelinde hisseli satışlar ve hisseli parselasyon vardır. satıcı, dar yollar üzerindeki çok sayıda küçük yüzölçümlü hisseli parseli adi senetle satmakta, satın alan da yapı yapınca plan dışı, sağlıklı, donatısız, yoğun yerleşmeler ortaya çıkmaktadır [25]. Bu ilk yapılan yapılar çoğunlukla bir yada iki katlı oluyor. Hisseli bölünmeler ve yapılaşmalar ıslah imar planları ve imar aflarıyla yaşallaştırılarak, artı olarak yapılan plan sonucu kat artırımına gidilerek geri dönülmesi zor adımlar atılıyor. Kamu yönetimleri yıllardan beri ya kaynak sağlamak için yada gecekondulara tapu dağıtarak ellerindeki arsaları kaybediyorlar. Bu da kamunun İmar Planlarını uygulamasında özellikle kamu hizmet ve donatıları için yer sağlamasında problemlerle karşılaşılıyor ya da bu hizmetler için yüksek kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalıyorlar. Ya da ödeyemedikleri için bu donatım ve hizmet alanları olması gereken yerlerde yapılamıyor.

2.3.2. Kat Mülkiyeti:

Müşterek mülkiyetteki arsa ile bağımsız bölümler olarak adlandırılan daireler ve yapıdaki ortak kullanım haklarından oluşan kat mülkiyeti, tek bir parsel üzerinde çok malik'e sahip olmasından dolayı da yenilemeye fazla olanak tanımamaktadır. Bu tür yapılaşmalar, kentin az yoğun yerleşik alanlarında yıkılıp-yükselme için bir araç olarak kullanılmaktadır. Ankara'da kat mülkiyetindeki yapıların sayısı, planlı yapılaşmaların % 50'sini oluşturmaktadır [25]. Kat mülkiyeti uygulamasıyla az yoğun , bahçeli ayrık düzende yapılanmalar özellikle yoğun şehirselleşen alanlarda, apartman bloklarına dönüşerek beton yığınlarına neden oluyor.

2.3.3. Yasal Durum:

Devletten ve belediyelerin elinde iki yasal dayanak vardır. Birincisi 1982 Anayasa'sının 35. Maddesi, diğeri 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesidir.

Anayasa'nın 35. Maddesinde; "Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" der. 1982 Anayasa'sı; arsa spekülasyonunu önlemede, kent planlarının başarılarının artmasında, doğal ve tarihi alanların korunmasında, konut sorunlarının çözümünde gibi çeşitli kentsel sorunların çözümünde başarılı sonuçların alınmasını sağlayabilecek bir maddesine sahiptir. Bu maddeden gerektiği gibi yararlanılmalıdır.

İmar Kanununun 18. Maddesine göre Belediyeler veya Valilikler, en az bir imar adasının içine alan düzenleme alanındaki tüm taşınmazların birleştirmek ve bunları müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti şeklinde eski sahiplerine dağıtmaya yetkilidirler. Düzenleme yapılırken eski yüzölçümlerinin % 35'i kadarını kamu hizmetleri için bedelsiz alabiliyorlar. İlk düzenlemeden sonraki düzenlemelerde düzenleme ortaklık yapı alınamıyor. Düzenleme ortaklık payı % 35'i geçemez, geçtiği takdirde % 35'den sonrası için

kamulaştırma gerekir. Bu durum uygulamada haksızlıklara neden olabilir. Kimi parsellerden % 35'den daha az alınabilecek ve hatta bazılarında hiç alınmayabilecektir. Kent planlaması açısından önemli bir yasal araç da, yapı yasağı yada yapıya zorlamadır. 3194 Sayılı İmar Kanunun 13. Maddesinde, Kamu hizmetleri için ayrılan alanlarda inşaat ve mevcut bina varsa esaslı değişikliklere ve ilavelere izin verilmeyeceği belirtilmiştir. Bu şekilde kamu hizmetlerine ayrılan o alanın kamulaştırmayı yapacak kamu kurumuna beş yıl süre tanınmıştır. Bununla beraber bu beş yıllık süre boyunca o alan için kamu bir teşebbüste bulunmamışsa, parsel sahibi beş yılın sonunda kullanım hakkını isteyebilir. Bu arada imar planında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı kamu hizmetleri için ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair alındığı taktirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk, donatım dengesini yeniden irdelleyerek hazırlanacak yeni bir imar planına göre inşaat yapılabileceği de belirtilmektedir. Kent arsalarının boş tutulmasını önleyecek, yapıya zorlayacak bir yasal dayanak yoktur.

Anayasa'nın 44. Maddesi topraklardan en iyi biçimde yararlanmayı sağlama görevini Devlete vermiştir. Gerek Belediye Kanununda (1580, Madde 15/68), gerekse Arsa Ofisinin kuruluşunda arsa piyasasını düzenlemek ve arsa stoklarını artırmak gibi fonksiyonlar yer almaktaysa da bu hukuki düzenlemeler, tarım arazisinin çeşitli nedenlerle spekülâtif ve tarım dışı amaçlarla kullanılmamasını engelleyememektedir. Halen, Ülkemizde tarım arazisinin tarım dışı amaçlarda kullanılmasında yetki ve görevi belirleyen en önemli ve başta gelen yasa 1617 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanunu ile, 6 Haziran 1978 tarih ve 7/15817 Sayılı Bakanlar Kurulu kararıdır.

1617 Sayılı Kanun ve 6 Haziran 1978 tarih ve 7/15817 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının Toprak ve Tarım Reformu Müsteşarlığına verdiği yetki uyarınca bu müsteşarlık:

- a) 20.6.1978 tarih ve 3295 sayılı,
- b) 14.8.1978 tarih ve 3807 sayılı,
- c) 23.6.1978 tarih ve 1180 sayılı ve

Bakanlık ve valiliklere gönderdiği genelgeler ile özel mülkiyete, kamu tüzel kişiliğine ait kuruluşların mülkiyetinde, hazine mülkiyetin ve mera, yaylak ve kışlak statüsünde bulunan arazinin, tarım dışı amaçlarda kullanılmalarında, ne şekilde hareket edileceği, hangi bilgi ve belgelerin gerekli olduğu bu bilgi ve belgelerin hangi kuruluşlardan temin edileceği, tarım arazilerinin korunmasında ve izinsiz tarım dışı amaçlı kullanımlarda yapılacak yasal işlemler ayrıntılı bir şekilde izah etmiştir. Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerine ilişkin son olarak çıkarılan 10 Haziran 1984 tarih ve 224 sayılı KHK'nin 2.Maddesinin f fıkrası ile tarım dış amaçlarla kullanılarak arazilerin tahsisi yine bu genel müdürlüğe bırakılmıştır.

BÖLÜM 3. KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI

Konut ihtiyacını karşılamak üzere şehirlerin mesken alanlarında gelişme alanlarında ya da plan sınırları dışında toplu konut yaklaşımıyla konut alanları planlanmaktadır. Şehirsel yerleşmede mevcut ve gelişme konut alanları yerleşme, şekillenme ve donatım yönlerinden farklılıklar gösterir. Mevcut konut alanları zaman içinde ve plansız biçimde oluşmuştur. Yarı kırsal, az katlı ve dolayısıyla büyük bir yoğunluğa sahip olmayan şehirlerimiz, sanayileşme ve şehirleşmenin artmasıyla hızla değişmeye başlamış, kırdan kente göçle beraber nüfusları artmış ve şehirlerin kenarlarında ve hatta içlerinde gecekondü alanları oluşmuştur [26]. Artan nüfuslarıyla; ulaşım, konut, donatım ve hizmet alanları yetersiz kalmıştır. Bu problemlerin çözümü, sağlıklı ve başarılı bir planlama için mevcut, gelişme ve gecekondü alanları için farklı planlama kararları getirmek gerekmiştir. Konut alanlarının biçimlenmesini etkileyen etkenler; yerleşim yerinin fiziksel özellikleri, altyapı ve ulaşım durumu, yerleşim alanında yaşayacak insanların sosyo-ekonomik yapısı ve o yöre ile ilgili planlama kararlarıdır.

Konut tiplerine ve türlerine göre içerdikleri parsel büyüklükleri, adetleri yoğunluğu etkiler.

Minimum ve maksimum büyüklüklerdeki çeşitli konut tiplerine göre ortalama değerler [27].

TABLO: 3.1. Minimum ve Maksimum Büyüklüklerdeki Çeşitli Konut Tiplerine Göre Ortalama Değerler [27].

Tek Ailelik Konutlardan:

- . Tek Konut : Parsel büyüklüğü 600-1500 m²
Net yoğunluk : 40-75 ki/ha
- . Avlulu Konut : Parsel büyüklüğü : 150-250 m²
Net yoğunluk : 100-160 ki/ha
- . Sıra Konut : Parsel büyüklüğü: 150-240 m²
Net yoğunluk : 150-200 ki/ha
Parsel büyüklüğü: 300-500 m²
Net yoğunluk: 80-150 ki/ha
- . Teras Konutlar : Net Yoğunluk : 250-390 ki/ha
Net Yoğunluk : 300-420 ki/ha

Çok Ailelik Konutlar :

- . Dıştan Geçitli Blok:
Net Yoğunluk : 250-400 ki/ha
- . Dıştan Geçitli Mezonet Tip :
Net Yoğunluk : 230-380 ki/ha
- . İçten Geçitli Blok:
Net Yoğunluk: 200-300 ki/ha
- . Tek Blok : Parsel büyüklüğü : 800 m²
Net Yoğunluk : 100-120 ki/ha
- . Bitişik Bloklar :
Net Yoğunluk : 250-400
- . Nokta Konutları
Net Yoğunluk: 250-380

Görüldüğü gibi tek aile konutlarında teras konutlar hariç yoğunluklar düşük ve orta düzeydedir. Çok aile konutlarında yoğunluklar orta ve üst düzeydedir. Parsel büyüklükleri azaldıkça yoğunluklar da yükselecektir. Konut tipleri, düzeni, kat yükseklikleri ve parsel büyüklükleri seçilerek planlanacak alan için olması istenen yoğunluklar elde edilebilir. Yüksek katlı blokların aralarında yeterli açık alanlar bırakılarak yoğunluklar

düşürülebilir. Konut yapılaşmalarında çok yoğun alanlar sağlıklı, çok az yoğun alanlarda teknik ve sosyal altyapı, hizmet ve donatımların götürülmesi açısından sakıncalıdır.

Taks yoğunluğu belirleyici bir birimdir. Merkez bölgelerinde 2,3,4 oranlarına kadar çıkabilirken; Kaks konut bölgelerinde konut ünitesinin tertip, konut tiplerine, yaşayacak nüfusun toplumsal yapısı, yerleşme yerinin fiziksel özelliklerine göre 0.50, 0.30, 0.15 gibi değişebilir [18].

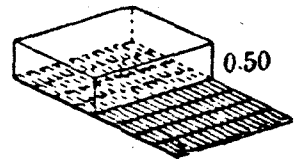
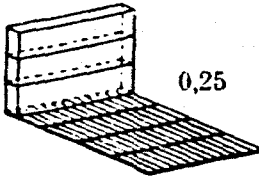
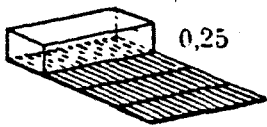
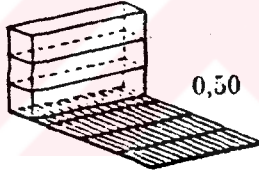
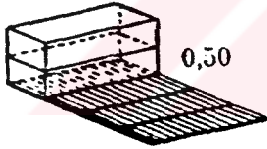
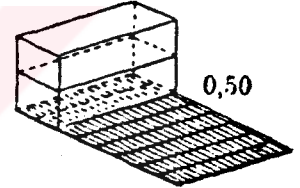
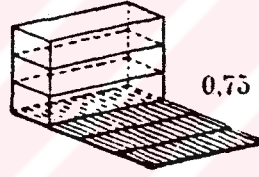
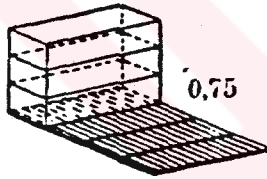
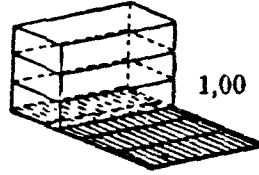
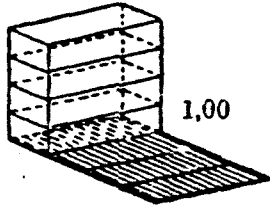
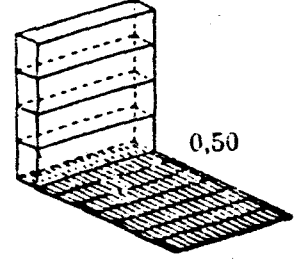
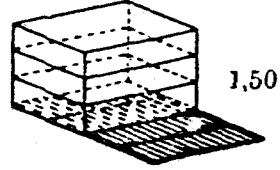
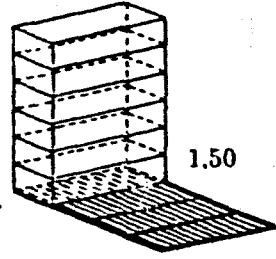
Kaks yapı hacmini sınırlayarak doğrudan yapıların biçimlenmesine karışmaz. Bu da mimara, tasarımda esneklik sağlar. Gerekli istem bulunduğu kentsel arazi üzerinde ne kadar büyük bir hacim yapımına izin verilirse, arsanın rantı o derece artar. Bu nedenle, arsa sahipleri arasında eşitlik sağlamak amacıyla, benzer arsalar üzerinde benzer yapı hacmi hakları vermek temel olmaktadır. Yapı hacimlerini sınırlamaktan bir başka amaçta yapıların estetik nedenlerle belirli bir düzen içinde yapılanmalarını sağlamaktır. Örneğin; bir cadde boyunca belirli bir yapı düzeni ve kat yüksekliği vermek gibi [23].

Yapı bahçe mesafeleri de yapı yoğunluğunu sınırlandırmaya ve denetlemeye yöneliktir.

Günümüzde yapılanma koşullarının ne ölçüde sağlıklı ve başarılı yapılanmalar ortaya çıkardığı tartışılabilir. İmar yönetmelikleri kente özgünleştirilemediği için bütün kentler benzermiş gibi yapılaşıyor. Kentler için kente özel hazırlanan imar planlarıyla, bütün kentleri bir tutan "tip yönetmelik" arasında uyumsuzluklar olması kaçınılmazdır.

İlhan Gülgeç ve Üzer Sarımanoğlu tarafından hazırlanan yapılanma koşullarının hesaplanmasında kolaylık, doğruluk, esneklik ve hız sağlamak için YEB-ABAK Tablolarını, bilgisayarla elde edilerek kullanıma sunulmuştur. Ek-A'dadır [28]:

Konut alanları dört grupta incelenmiştir.



Aynı arsa kullanım
katsayısı, değişik
inşaat katsayıları

Aynı yükseklikte
binaları, değişik
arsa kullanım ve
inşaat katsayıları

Aynı inşaat katsa-
yıları, değişik
arsa kullanım kat-
sayıları

ŞEKİL: 3.1. Aynı Arsa Üzerinde Çeşitli Kullanış Şekilleri (8).

3.1. MEVCUT KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI

1- Mevcut konut alanlarında, parsel üzerinde imar durumları ile oluşmuş konut alanlarıdır. Mevcut konut alanlarındaki gelişmeler ya yapılar arasında boş kalan arsalarda yada mevcut konutların yıkılarak yani yükseltilerek yerine yenilerinin inşa edilmesi şeklinde olur [29]. Kentsel arazinin değer artışı, arazilerin aşırı bölünmesine yol açmış ve yapılar küçük parseller üzerinde yapılanmakla sınırlanmıştır. Yükselerek, bahçe içinde ev niteliğinden uzaklaşan ve birbirine yaklaşan yapılar arasında kalan alanların yeterli olmaması nedeniyle de ortak kullanım alanlarının gelişmemesi, yüksek yapı ve nüfus yoğunluğu, parsel düzenin getirdiği manzara, güneş, istenen ve istenmeyen rüzgara göre yönlenebilme ve sonuçta yollar boyunca uzanan monoton yapılar [23]. Parsel boyutlarının yetersiz olması ve parselden maksimum oranda yararlanma düşüncesi ve tip yönetmelik kararları sonucunda mimari tasarımların da tekdüze olmasına neden oluyor. Böylece günümüzde yapılaşmayı tayin eden en büyük etken parsel düzeni ve Tip İmar Yönetmeliği kararları olmaktadır.

3.1.1. Yasal Durum:

3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği alınmıştır.

3.1.1.1. Tanımlar, Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler:

Tip Yönetmelik 13.maddesinde Yerleşik alanı (Meskun alan); "Nazım İmar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alandır". Biçiminde tanımlamıştır.

Yönetmeliğin 16. maddesine göre yapı düzenine ait tanımlar:

Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephedisidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattının en yakın noktası arasındaki dik hattın ort. uzaklığıdır.

Taban Alanı : Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

Taban Alanı Kat Sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Yapı İnşaat Alanı: Bodrumlarda iskan edilen katların % 50'si ile asma kat, çekme kat ve çatı araları dahil iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler ve yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m.yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük,

kapıcı dairesi, sığınak, vb.) bu alana dahil değildir.

İskânı mümkün katlar ifadesi ile; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

İnşaat Alanı Kat Sayısı: Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

Tabii Zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

Bina Yüksekliği: Binanın kat aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

Bodrum Kat: Zemin katın altındaki katlardır.

Zemin Kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine

Normal Kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

Blok Nizam: İmar planı veya bu yönetmelik'te cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

Yüksek Katlı Bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.

Tip İmar Yönetmeliğinin parsel büyüklükleriyle ilgili 17.maddesinde; "İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar v.b. mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

Parsel genişlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a- 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa- Bitişik nizamda: (6.00) m.den,

ab- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.000) m.den,

ac- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.den, az olamaz.

b- 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba-Bitişik nizamda: (9.00)m.den,

bb- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (9.00) m.den,

bc- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00)m.den, az olamaz.

c- 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca- Bitişik nizamda: (12.00)m.den,

cb- Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00)m.den,

cc- Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00)m.den, az olamaz.

Parsel derinlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a- Ön bahçesiz nizamda: (13.00)m.den,

b- Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi ve (13.00)m.den, az olamaz".

Bahçe Mesafeleriyle İlgili 18. maddesinde:

"1) Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00)m.dir.

2) Yan bahçe mesafeleri: 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00)m.dir. 4.kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50)m. arttırılır".

Taban Alanı Kat Sayısıyla ilgili 26.maddesinde: "Ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiç bir şekilde geçemez".

Bina cepheleriyle ilgili 27. maddesinde: "Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların Maksimum bina cephesi (30.00)m.dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tesbit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediye yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00)m.dir".

Bina Derinlikleriyle ilgili 28. maddesinde: "Bina derinlikleri azami (40.00) m.yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00)m.den fazla yaklaşmamak şartı ile;

$J = L - (K + \frac{H}{2})$ formülü ile hesaplanır.

Burada

J= Bina derinliği

L= Parsel derinliği

K= Ön bahçe mesafesi

H= Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

1) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00)m.ye çıkartılabilir.

4) H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00)m.ye çıkarmaya belediye yetkilidir.

5) Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yol cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 dahilinde kalmak kaydıyla bina derinliği için azami (40.00)m. şartı aranmaz".

Bina derinlikleriyle ilgili 29. maddesinde (12.18.1987 gün ve 19547 sayılı R.G'de yayımlanan Yönetmelikle değişiklik): İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri miktarları aşmamak üzere belirtilmiştir.

3.1.2. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği Üzerinde İnceleme:

Tip İmar Yönetmeliğine göre minimum parsel boyutları alanları, bina derinlikleri, yapı ve nüfus yoğunlukları; bitişik/ayrık nizamda, ön bahçeli/ön bahçesiz ve farklı kat yüksekliklerine göre incelenmiştir.

3.1.2.1. Parsel Boyutları ve Bina Derinliklerinin İncelenmesi:

TABLO: 3.2. 4. Kata Kadar (4. Kat Dahil) İnşaata Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde Parsel Boyutları.

	Ön Bahçeli (m ²)	Ön Bahçesiz (m ²)
Bitişik Nizam	6 x 18	6 x 13
Ayrık Nizam	12 x 18	12 x 13

Ayrık/bitişik nizam, ön bahçeli ve 4 katlı

$$I=18-(5+\frac{12}{2})=7.00 \text{ m}$$

Ayrık/bitişik nizam, ön bahçesiz ve 4 katlı

$$I=13-(0+\frac{12}{2})= 7.00 \text{ m.}$$

Bitişik/ayrık nizam, ön bahçeli/ön bahçesiz ve 4 katlı bir yapının bina derinliği, yönetmeliğin 28.maddesindeki formüle göre hesaplandığında; 7.00 m. çıkıyor. Yine aynı maddeye göre 10.00 m.den az çıkan bina derinlikleri; arka bahçe mesafesi 2.00m.den az olmamak üzere 10.00 m.ye çıkartılabilir. Bina derinliğini 10.00 m.ye çıkartabilmek için arka bahçe mesafesinden gerekli olan 3.00 m. alındığında, arka bahçe mesafesi 3.00 m.ye iniyor.

TABLO: 3.3. 9.Kata Kadar (9.Kat Dahil) İnşaata Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde Parsel Boyutları.

	Ön Bahçeli (m)	Ön Bahçesiz (m)
Bitişik Nizam	9 x 18	9 x 13
Ayrık Nizam	20 x 18	20 x 13

Ayrık/Bitişik nizam, ön bahçeli ve 9 katlı

$$l=18-(5+\frac{27}{2})=-0,50 \text{ m.}$$

Ayrık/Bitişik nizam, ön bahçesiz ve 9 katlı

$$l=13-(0+\frac{27}{2})= 0.50 \text{ m.}$$

Bir öncekinde olduğu gibi bina derinliği yeterli değil. Bu durumda arka bahçe mesafesinden bina derinliğini 10.00 m.ye çıkartabilmek için 10.50 m. almak gerekecek, arka bahçe mesafesi de 3.00 m.ye inecektir.

TABLO: 3.4. 10 Kat Veya Daha Fazla Katlı İnşaata Müsait İkamet Veya Ticaret Bölgelerinde (Burada 12 Kat Alınmıştır.)

	Ön Bahçeli (m)	Ön Bahçesiz (m)
Bitişik Nizam	12 x 18	12 x 13
Ayrık Nizam	23 x 18	23 x 13

Ayrık/Bitişik Nizam, Ön Bahçeli ve 12 Katlı

$$l=18-(5+\frac{36}{2})=5.00 \text{ m.}$$

Ayrık/Bitişik nizam, ön bahçesiz ve 12 katlı

$$l=13-(5+\frac{36}{2})=-5.00 \text{ m.}$$

Öncekilerde olduğu gibi burada da bina derinliği yeterli değildir. Bu durumda arka bahçe mesafesinden bina derinliğini 10.00 m.ye

çıkartabilmek için 15.00 m. almak gerekecek, arka bahçe mesafesi de 3.00 m.ye inecektir.

Binaların kat yüksekliklerini ve arka bahçe mesafelerinin de yalnızca 3.00 m. olduğu düşünülürse, minimum parsel boyutlarının yetersizliği çok açık olarak görülmektedir.

3.1.2.2. Taban Alanı Kat Sayısını (TAKS) İncelermesi:

TABLO: 3.5. 4 Kata Kadar (4.Kat Dahil) İnşaata Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde (Yapı Taban Alanı 60.00 m²dir.)

	(m ²) Önbahçeli	(m ²) Önbahçesiz	Taks Önbahçeli	Taks Önbahçesiz
Bitişik Nizam	108	78	0.56	0.77
Ayrık Nizam	216	156	0.28	0.38

TABLO: 3.6. 9 Kata kadar (9.Kat Dahil) İnşaata Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde (Yapı Taban Alanı 90.00 m²'dir.)

	(m ²) Önbahçeli	(m ²) Önbahçesiz	Taks Önbahçeli	Taks Önbahçesiz
Bitişik Nizam	162	117	0.56	0.77
Ayrık Nizam	252	182	0.25	0.35

TABLO: 3.7. 10 Veya Daha Fazla Katlı İnşaata Müsait İkamet ve Ticaret Bölgelerinde (Burada 12 Kat Alınmıştır. Yapı Taban Alanı 120.00 m² dir.

Bitişik N.	216	156	0.56	0.77
Ayrık Nizam	414	299	0.26	0.36

Bitişik nizamda taks değerleri oldukça yüksektir. 12 katta taks değerinin ayrık nizamda düşmüş olmasının nedeni 4 kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafelerinin 0.50 m artırılmasıdır.

3.1.2.3. Net Nüfus Yoğunluğunun İncelenmesi (ailedeki kişi sayısı 5 alınmıştır.)

TABLO: 3.8. 4 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluk İncelemesi (1 Katta 1 Daire)

	Önbahçeli kişi/ha	Önbahçesiz kişi/ha
Bitişik Nizam	1852	2564
Ayrık Nizam	926	1282

TABLO: 3.9. 9 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluk İncelemesi (1 Katta 1 Daire)

B	2778	3846
A	1250	1731

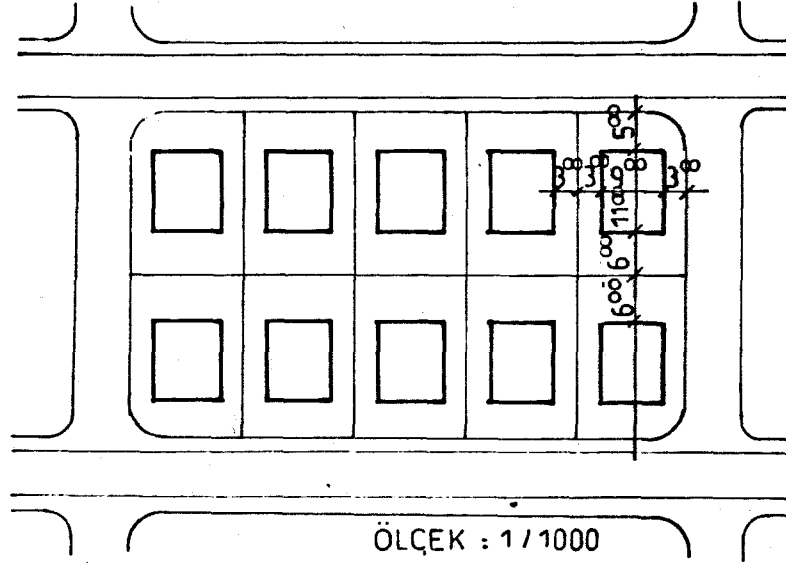
TABLO: 3.10. 12 Kat İçin Net Nüfus Yoğunluk İncelemesi (1 Katta 1 Daire)

B	2778	3846
A	1449	2007

Tablolardan da görüldüğü gibi net nüfus yoğunlukları oldukça fazladır. Yapıların bitişik nizam olması halinde yoğunluklar ayrık nizama göre daha fazladır.

3.1.3. Yapıların Koşullarının Uygulanmasında Sorunlar

3.1.3.1. Yapıların Birbirlerine Göre Konumları:

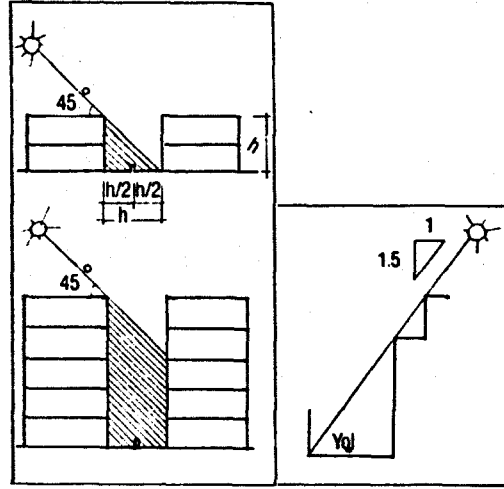


Yapı taban alanı	: 99 m ²
Parsel alanı	: 330 m ²
Yapı taban alanları toplamı	: 990 m ²
Açık alanlar toplamı	: 2310 m ²
Taks	: 0.30
Kaks	: 1.20
Yoğunluk	: 606 kişi/ha.

ŞEKİL: 3.2. Yapıların Birbirlerine Göre Konumları.

Şekil 3.2'deki 2310 m² lik açık alan ortak kullanımlar için değerlendirilemiyor. 9x11 m²lik kitleler yol boyunca monoton bir şekilde 4 katlı diziliyor. Arka bahçe mesafeleri 75x12 m'lik bir koridor, yan bahçe mesafeleri 44x6 m'lik bir başka koridor ortak kullanımlar için kullanılması güç oluşturuyor. İmar planı değişikliği ile kat artırımına gidildiğinde bu defa güneşlenme açısından olumsuzluk söz konusu olabilecektir.

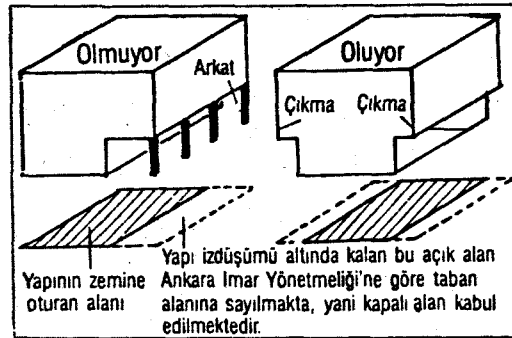
Güneş ışığından yararlanmak amacıyla Japonya, ABD, İspanya, Mısır gibi ülkelerde yapı yükseldikçe teraslı yapılabilmesi uygulanmaktadır. Böylece binalar yükseldikçe birbirlerinin güneşini kesmeyecektir [30]. Şekil-3.3.



ŞEKİL: 3.3. Güneşlenmeye Göre Yapıların Yükselmesi. (30)

3.1.3.2. Taks uygulaması:

Ankara İmar Yönetmeliğinde, taban alanı; "Işıklıklar ve çıkmalar hariç, binanın yatay izdüşümünün arsa zemininde kapladığı alandır." olarak tanımlanıyor. Bu tanıma göre; özellikle emsal uygulaması yapılan alanlarda, zemin katları boşaltmak, arkad yaparak mimari geleneğimize uygun bir yapı yapmak mantıklı gelmiyor. [30].



ŞEKİL: 3.4. Ankara İmar Yönetmeliğine Göre Taks Uygulaması (30).

Bu arkadlı alan özellikle ticaret ağırlıklı alanlarda yaya kullanımında kullanılabilir. Tıp İmar Yönetmeliğinde ise, taban

alanı; "Yapının parselle oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır." şeklinde tanımlanıyor. Bu durumda bir çelişki oluyor. Tip imar yönetmeliğini uygulayan bir şehirde arkadlı bir yapı yapmak mümkünken,, Ankara'da bu durum farklı olarak anlaşılıyor.

3.1.3.3. Kaks Uygulaması:

Kaks yapı hacmini sınırlayarak doğrudan yapıların biçimlenmesine karışmıyor. Fakat taks-kaks sınırlaması bunu engelleyebiliyor. Kaks'ın 0.75 olduğu ve yüksekliğin 3 kat verildiğini kabul edersek; eğer taks verilmemişse, Şekil-3.5'deki gibi iki katlı bir bina yapılabilir.

h= 2 kat

E(Kaks)=0,75

0,50 1.katın taban alanı

0,25 2.katın taban alanı



ŞEKİL: 3.5. Taks Sınırlamasız Kaks Uygulaması.



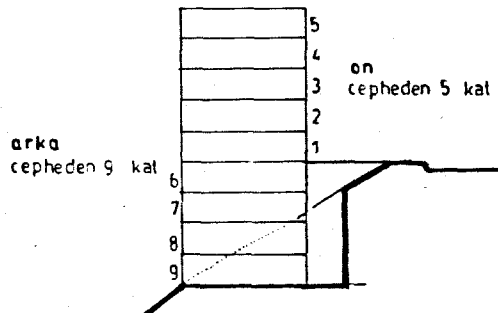
h= 3 kat

Taks: 0,75

ŞEKİL: 3.6. Taks Sınırlaması İle Kaks Uygulaması.

Fakat taks verilmişse, bu durumda taks 0.25 oluyor. Bu durumda 0.25 taksle üç katlı bir bina yapılması zorunlu oluyor. Şekil-3.6.

3.1.3.4. Topoğrafik Durum:

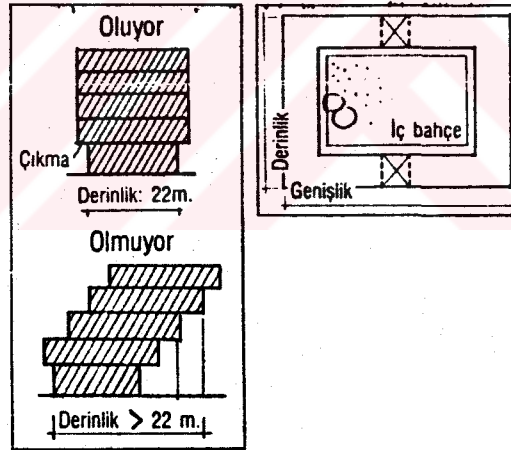


ŞEKİL: 3.7. Topoğrafyadan Kat Kazanma.

Yapının konumlandırılmasında yol kotu esas alınır. (Yönetmeliğe göre) Eğimli alanlarda, eğer imar planında plan notu olarak "eğimden kat kazanılmaz" şeklinde belirtilmemişse fazladan kat kazanılmakta, gerek yapı gerekse nüfus yoğunluğu artmakta. Bu da eğimli alanlarda planlanandan çok nüfus demektir ki teknik ve sosyal altyapı ve donatılar yetersiz kalacaktır (Şekil-3.7).

3.1.3.5. Yapı Derinliği:

Ankara İmar Yönetmeliğinde ayırık nizamda bina derinliği max. 22.00 m, Bursa Yönetmeliğinde ise 20.00 m.dir. Bu maddenin amacı yoğunluğu ve arka bahçe mesafesini kontrol etmektir. Ancak parsel derinliğinin fazla olduğu ve emsal uygulaması yapılan alanlarda veya ada ölçeğindeki uygulamalarda bu koşulun gerekliliği tartışılır (Şekil-3.8) [30]. Tip İmar Yönetmelikte max. bina derinliği 40.00 m.dir.



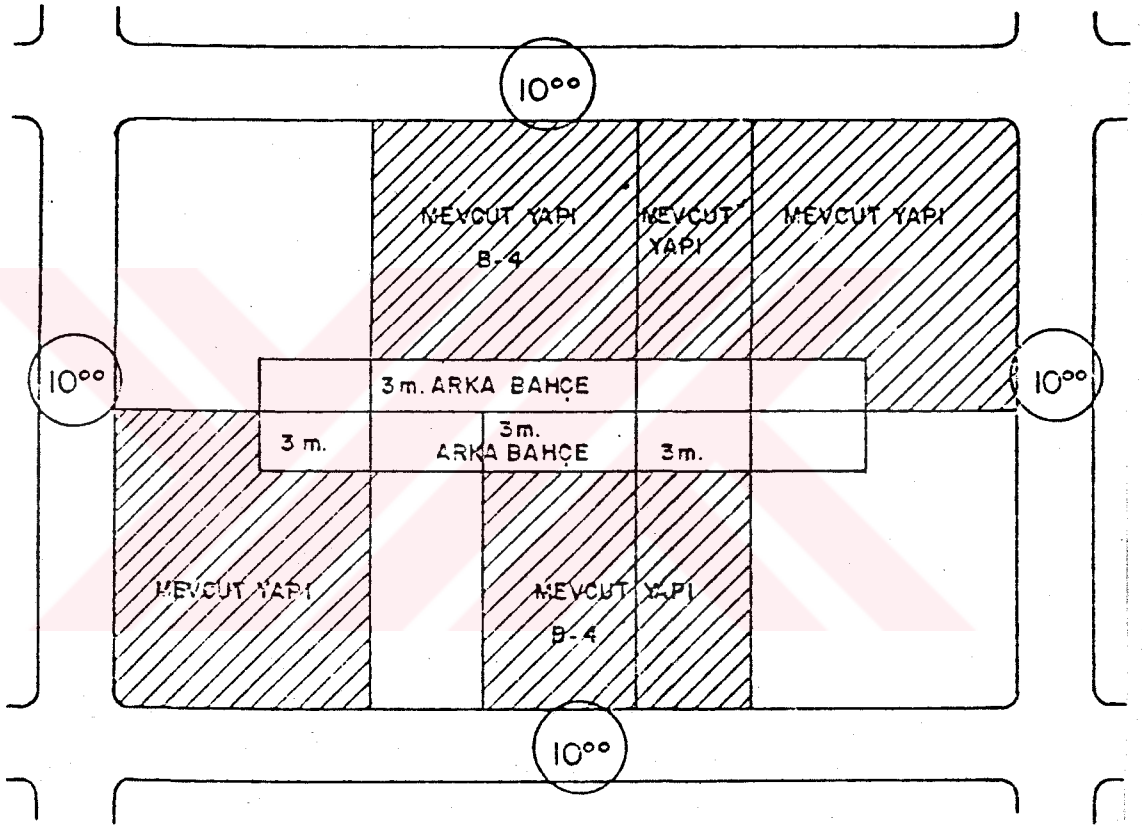
ŞEKİL: 3.8. Yapı Derinliği Uygulamaları (30).

3.1.4. Örnek Plan İncelemeleri:

3.1.4.1. Teşekkül Etmiş Yapı Adalarında Daha Önceki Plan ve Mevzuata Örnek:

Örneğe göre yapılmış binalar varsa ve bunlarda 3m arka bahçe mesafesi bırakılmış ise, yeni yapılacak binalarda da bu mesafeye uyulması mümkün olarak görülüyor. Burada bu uygulamayı yapmakla Tip Yönetmeliğin 3. maddesinde; "İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın

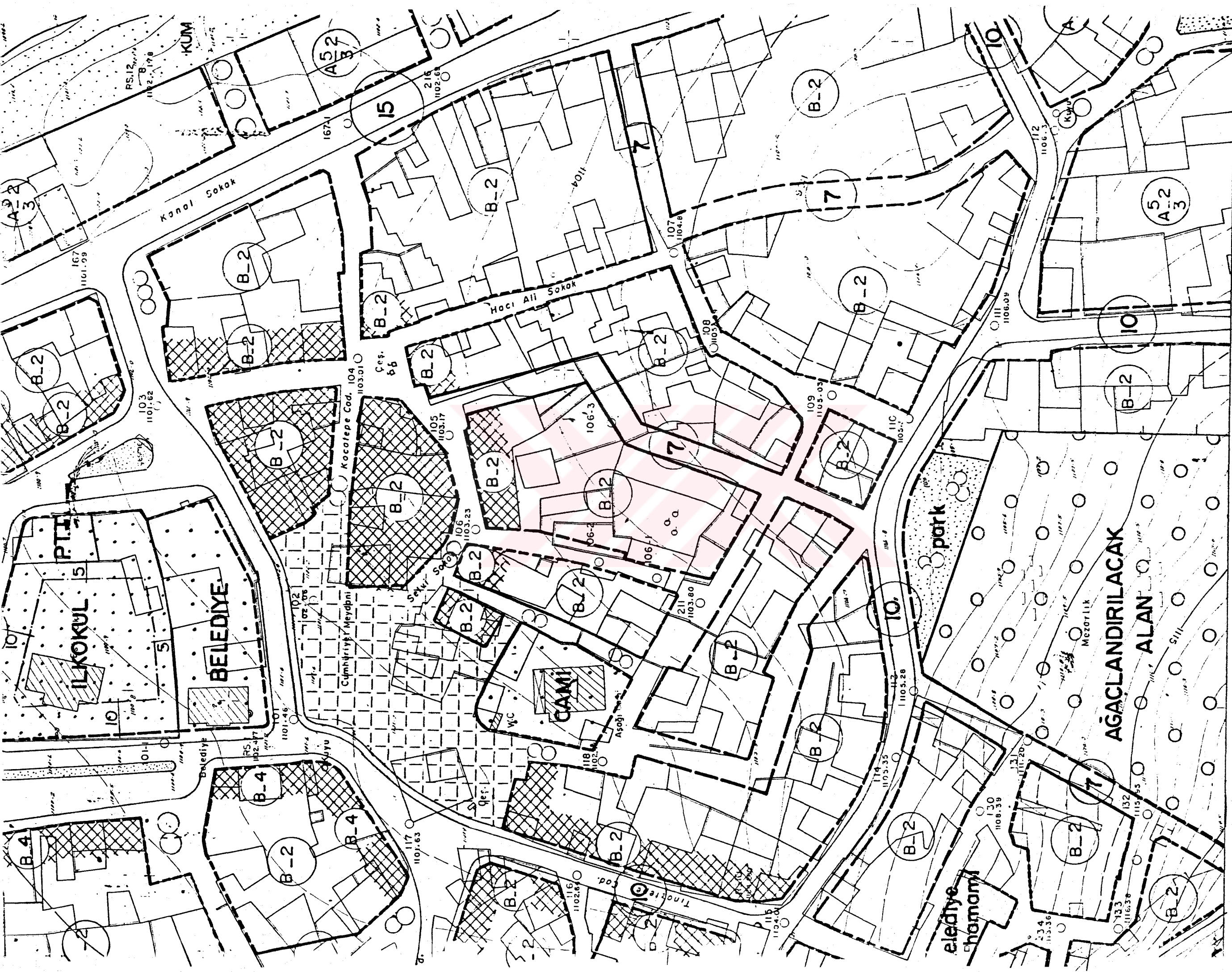
karakterine göre uygulanacak şekli takdire Belediye yetkilidir." hükmüne dayanılarak Şekil-3.9'daki dokuz İmar parselinden altısının yapılaşmış olduğu düşünülerek, diğer üç parselde de arka bahçe mesafelerinin 3m. olması uygun görülüyor [31]. Bu madde, daha önceki yanlış uygulamaların devamına neden olacak şekilde yorumlanmamalıydı. Örneğin; bahçeli düzende bir doku oluşmuş olsaydı ve boş parsel yada adalar mevcut olsaydı, bahçeli düzenin devamının sağlanması şeklinde anlaşılmalıydı.



ŞEKİL: 3.9. Tip İmar Yönetmeliği 3.Madde Uygulaması (31).

3.1.4.2. Afyon-Tınaztepe Uygulama İmar Planı:

Şekil-3.10. da görüldüğü gibi mevcut yapılaşmanın olduğu merkeze yakın bölgede bitişik nizam, iki kat verilmiş. Başka bir şey getirilmeyerek, uygulama yönetmeliğe bırakılmış. Büyük yapı adalarında, % 35'lerin alınmadığı görülüyor. Mevcut bazı binaların ön bahçesiz konumlandırıldığı da görülüyor. Bu durumda Belediye, Tip Yönetmeliğin 3. maddesine dayanarak diğer yeni binaların da ön bahçesiz konumlandırılmasına izin verebilecektir. Ayrıca imar planı

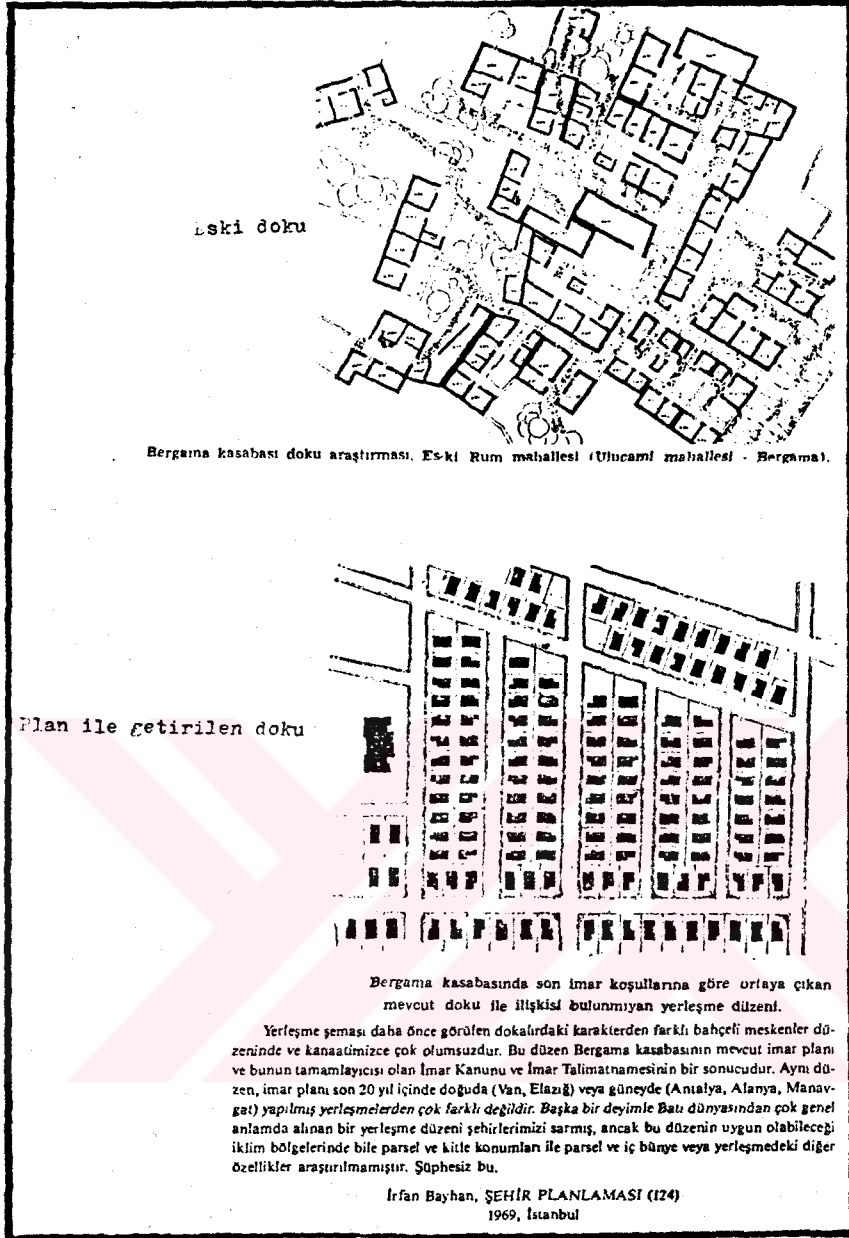


ŞEKİL 3.10. AFYON - TINAZTEPE UYGULAMA İMAR PLANI (32.)
Ö:1/1000

raporunda; mevcut ve öneri konut alanlarının yoğunluğu 100-120 kişi/ha olacak şekilde planlandığı belirtiliyor, fakat yapılan yoğunluk hesabı sonucunda Şekil-3.10'daki bitişik nizam iki kat verilen yapı adasında yoğunluk 400 kişi/ha olarak bulunmuştur. Bu hesapta taks 0.40 olarak alınmıştır. Görüldüğü gibi plan raporunda belirtilen yoğunlukla, imar planındaki yoğunluk birbirini tutmamaktadır.

3.1.4.3. Bergama Kenti Eski ve Yeni Dokusu:

Şekil-3.11'de Bergama kentinin eski dokusu ve plan ile getirilen yeni doku görülüyor [33]. Eski ve yeni dokunun birbiriyle hiç ilgisinin kalmadığı açıkça görülüyor. Bugün bir çok şehrimiz imar planları ve tip yönetmelik sonucunda Bergama'dan farklı bir durumda değildir.



ŞEKİL: 3.11. Bergama Kentinin Eski ve Yeni Dokusu (33).

3.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI.

Kentin gelişme alanları ve sınırları saptanırken nüfus ve diğer demografik verilerle planlama süresi için gerekli olan büyüklüğü nüfus projeksiyonları yardımıyla hesaplanır. Fiziksel verilerin değerlendirilmesi ve gelişmeyi sınırlandırıcı elemanların saptanmasıyla yerleşme için uygun alanlar ve gelişme yönleri belirlenmelidir. En ekonomik yerleşme alanlarının seçilmesi, şehrin doğal ve kültürel, tarihi kaynakları ve şehre karakter veren özellikleri en iyi şekilde değerlendirilerek üst düzeydeki planlama

kararlarını da dikkate alarak planlamaya gidilmelidir [34].

3.2.1. Yasal Durum:

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 13.maddesinde Gelişme (İnkişaf) alanı; "Nazım İmar Planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alandır." biçiminde tanımlanmıştır. Yasada ya da yönetmelik'te gelişme alanları için başka bir hüküm yoktur. Meskun alanlar için getirilen hükümler gelişme alanları için de geçerlidir.

3.2.2. Afyon-Tınaztepe Uygulama İmar Planı:

Afyon-Tınaztepe 1/1000 Uygulama İmar Planında; gelişme alanında, karşılıklı yapı adalarında farklı yoğunluklar getirilmiş. Yapı adalarından birinde taks 0.25 iken, diğerinde taks verilmemiş. Minimum parsel boyutları verilmemiş bu durumda yönetmeliğe başvurulacak, taks verilmeyen yapı adalarında tip yönetmeliğe göre taks 0.40 olarak belirlenecektir. Parsel boyutları ise yine yönetmeliğe göre ya çok küçük bir yapı ortaya çıkabilecektir. Bu uygulama planında, yapılanma koşullarıyla ilgili fazla ayrıntıya girilmemiş, dolayısıyla yönetmelik hükümleri uygulanacağından kişiliksiz, monoton bir yapılaşmaya neden olunacaktır.

Plan notlarında, Deprem ve TEK Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır deniyor. Sanki bunların plan notu olarak verilmemesi halinde uygulanması gerekli değil gibi bir sonuca varılabilir. Şekil-3.12'de Afyon-Tınaztepe plan örneği verilmiştir.



ŞEKİL 3.11.

SAFYON - TINAZTEPE UYGULAMA IMAR PLANI (32)

Ö: 1/1000

3.3. TOPLU KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI:

Genel olarak şehirseller alanlardaki yapılaşmanın % 50'si ile % 70'inin iskan amaçlı olduğu düşünülürse, bu alanlardaki değişimin şehir dokusunda oluşturacağı etkiler açıktır. Bu nedenle konut ihtiyacının konutla birlikte konut çevresinde ele alındığı ve nüfusla orantılı olarak getirilen sosyal ve teknik alt yapı ve donatımlarla birlikte ele alınarak toplu yerleşmelerle karşılanması iyi bir şehirseller doku ve gelişme için gereklidir. Bugün sanayileşme ve şehirleşmenin sonucunda şehirseller yerleşmeler de konut ihtiyacı ve konut sorunları artmış ve bunlara çözüm olarak en az bir ilkokul yerleşme birimi büyüklüğünde olan yerleşme üniteleri fikri benimsenmiştir. Bu alanların günlük ihtiyaçlar bakımından kendi kendine yeterli ve tekrarlanan birimlerden oluşması ilkesidir. Nüfusu ülkeden ülkeye değişmekle beraber uygulamada genellikle 6000-12000 kişi arasında yoğunlaşmaktadır. Değişik ülkelerde, toplumun yoksul kesimlerinin oturduğu yörelerde yapılan incelemelerde ortak sorunlar çerçevesinde sosyal dayanışmanın, gruplaşma bilincinin bu yörelerde çok ileri düzeyde geliştiğini ortaya koymaktadır. Araştırma ve gözlemler sonucu ortaya çıkan bu sonuç, komşuluk birimi yaklaşımının özellikle gelişmekte olan ülkelerde kırdan kente göç eden nüfusun şehir hayatına daha çabuk ve kolay uyum sağlayabilecek bir araç olabileceğini göstermektedir. Bu görüş hem 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunun da benimsenmiştir hem de İstanbul İmar Yönetmeliğinde enalt nüfus birimi olan 0-5000 nüfus bir ilkokulun hizmet ettiği birim olarak verilmiştir.

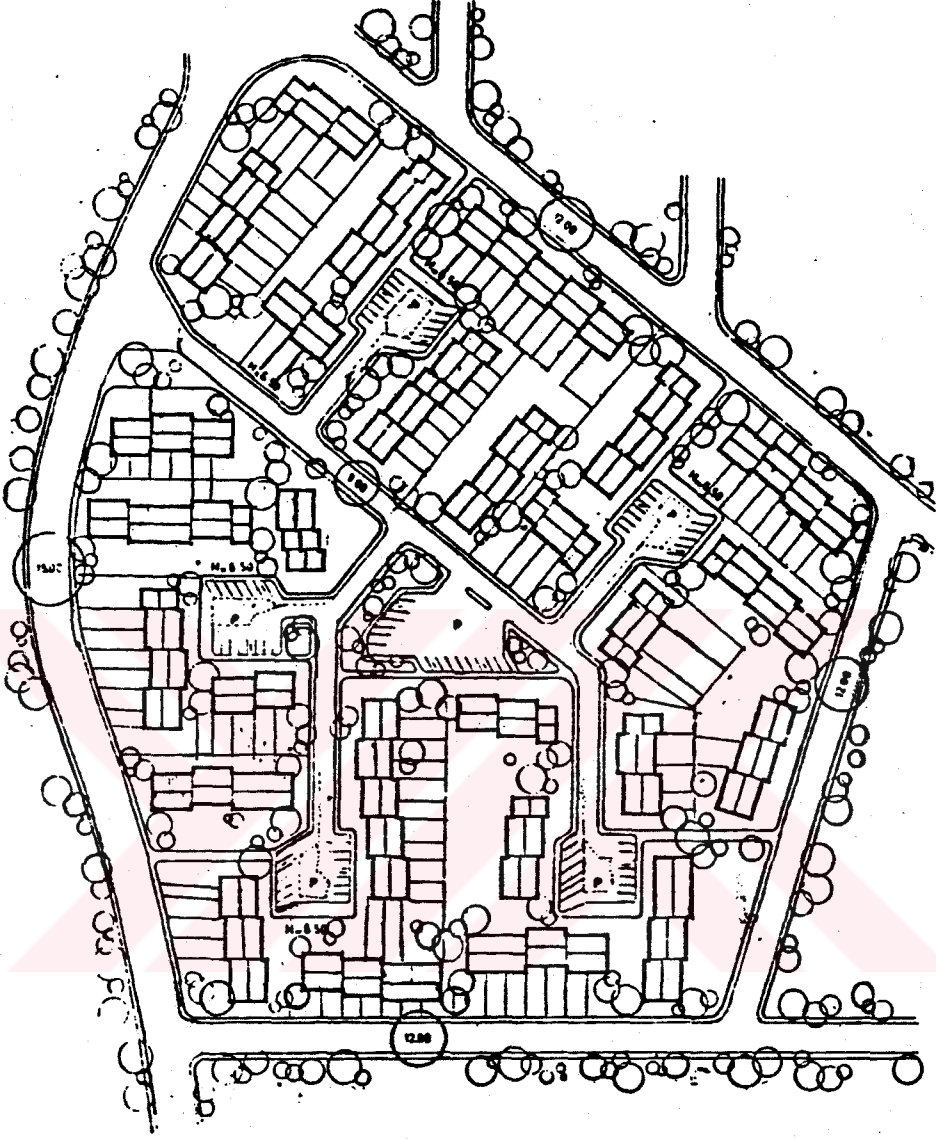
Ancak, Türkiye'de demografik ve sosyal yapı, şehirleşmiş nüfus ile yeni şehirleşmekte olan nüfus için farklıdır. Bu yüzden ilkokul yerleşme ünitesindeki nüfus büyüklüğünde de farklılaşma olmalıdır.

Planlama ilkeleri yönünden komşuluk biriminin;

- Transit trafikten arındırılmış olması,
- Mümkün olduğu kadar çok, ihtiyaçlarının ünite içinde sağlanması,
- Dış etkiler ve gürültüden korunmuş olması gereklidir.

Belirli bir alanda, alan ve nüfus sabit kalarak konut tip ve türlerinin farklı düzenlemeleriyle ve değişik kat yükseklikleri kullanılarak farklı yoğunluklar ve düzenler elde edilebilir. Ya da farklı tip ve tür konutlar, farklı kat yükseklikleri: kullanılarak çeşitlilik sağlanabilir. Bunlarla ilgili Şekil-3.13, Şekil-3.14, Şekil-3.15'lerde örnekler görülüyor [35].

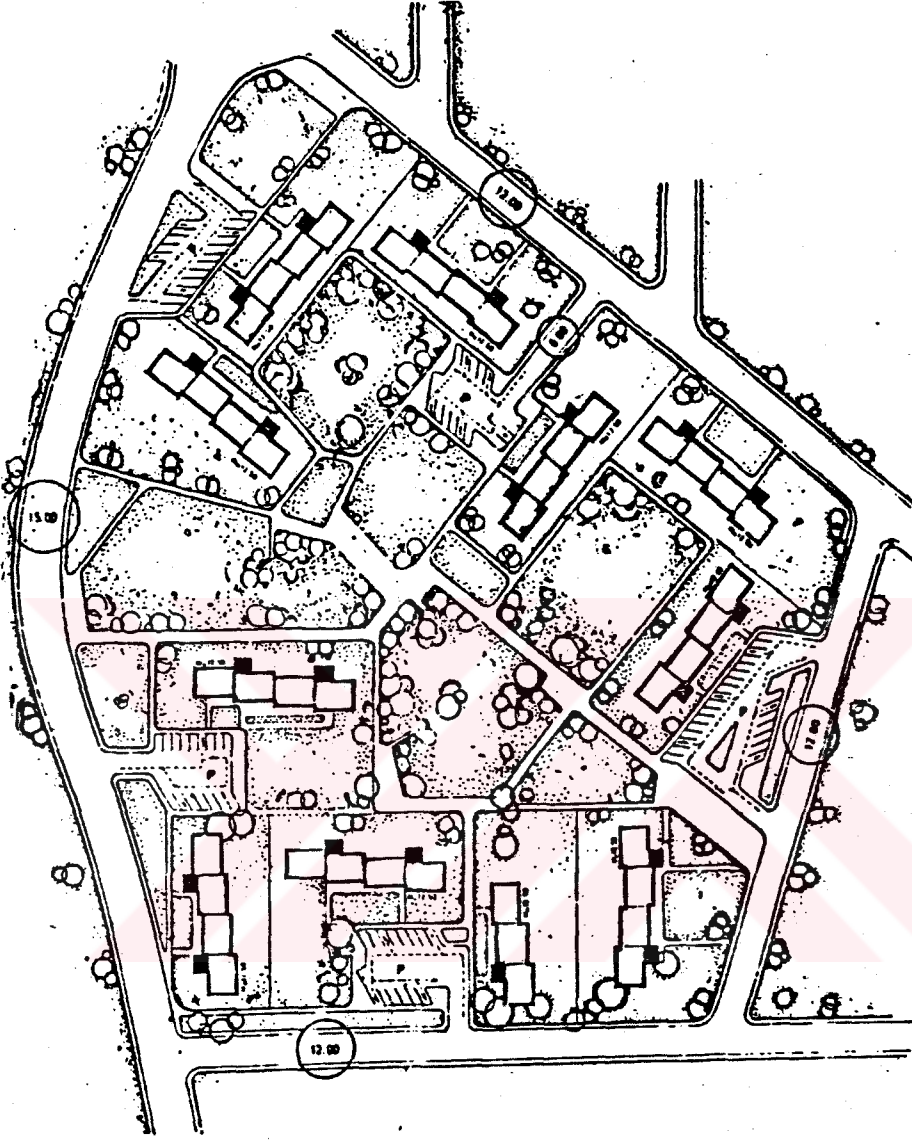




ŞEKİL: 3.13. 2 Katlı Sıra Evlerle Verleşme Düzeni

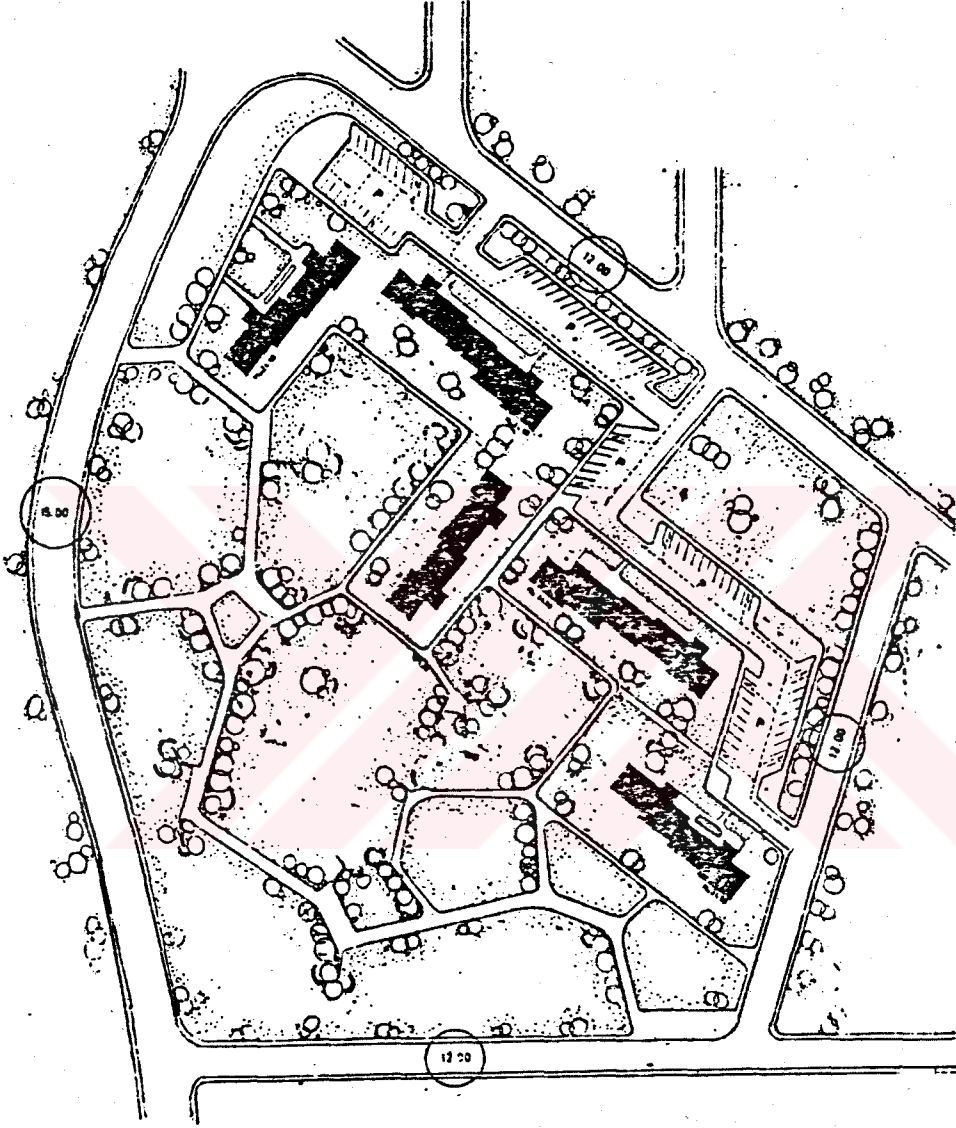
(35)

Genel alan	: 4,5 H	İkamet yoğ.	: 774-3.3=234
Sıra ev sayısı	: 172 mesken	Mesken alanı	: 65m ² X2 kat = 130m ²
Aile büyüklüğü	: 4,5 kişi	Vol. otopark	: 1,2 H
Nüfus	: 774 kişi	Parseller topl.	: 338 H
		Faydalanma A.	: % 68 (0.68)



ŞEKİL: 3.14. 4 Katlı Bloklar İle Yerleşme Düzeni (35)

Genel alan	: 4,5 H	İkamet yoğ.	: 311 kişi/H (237)
Daire Sayısı	: 172	Daire alanı	: 130 m ²
Aile	: 4,5 kişi	Yol, otopark ve	
Nüfus	: 774	Yeşil alanlar	: 2,3 H
Yerleşme yoğ.	: 172 kişi/H	Faydalanma A.	: 110 % (1.1)



ŞEKİL: 3.15 8 Katlı Bloklarla Yerleşme Düzeni

(35)

Genel alan	: 4,5 H	İkamet yoğ.	: 600 kişi/H (242)
Daire sayısı	: 172	Daire alanı	: 130 m ²
Aile	: 4,5 kişi	Yol, otopark ve	
Nüfus	: 774 kişi	Yeşil alanlar	: 3.25 H
Yerleşme yoğ.	: 172 kişi/H	FA	: % 180 (1.8)

3.3.1. Yasal Durum:

2.3.1984 Tarih ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, toplu konut alanlarının tespiti, bu alanlarda kadastro çalışmaları ve imar planlarının yapılmasından bahsediyor. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununa dayalı olarak çıkarılmış olan Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği, toplu konut alanlarının tespitinde;

Kamunun başvurusu halinde;

1- Kentin konut ihtiyacı, alanın alt yapı durumuyla benzeri hususlar dikkate alınarak, belediyelerle işbirliği yapılarak Valiliklerce, (Bu alanlar, bedeli fondan karşılanarak kamulaştırılacaksa, bu durumda Vali Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresinin görüşünü almak zorundadır.)

2- Toplu Konut yapımcılarının talepleri üzerine ise;

a) Yerleşme yerinin nazım imar planı ve uygulama imar planı sınırları içinde olması halinde, en az 100 konutun sığacağı, mülkiyetinin tamamı toplu konut yapımcılarına ait olmak üzere, müstakil bir yapı adasından,

b) Yerleşme yerinin plan sınırları dışında olması halinde, mülkiyetinin tamamı toplu konut yapımcılarına ait olmak üzere 1000 Konut alanından,

küçük olamaz. Konut yapımcıları kendi mülkiyetlerindeki alanların toplu konut alanı olarak saptanmasını Valilikten isteyebilirler. Ülkemizde gerçek veya tüzel kişiler adına toplu konut alanı kamulaştırılması söz konusu değildir. Ancak, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kamulaştırmayı yapıp, sonra bu alanı konut yapımcılarına satabilir. Bu toplu konut alanlarının malikleri bu alanın imar planlarını, mevzi imar planı olarak yaptırırlar. Bu alanlarda imar uygulamasına geçmek için kanuni ifraz işlemine gerek olmadığı, 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğidir. Bu alanlar planlanırken, teknik ve sosyal alt yapılar, imar planlarının yapımı ile ilgili yönetmelikteki standartlara uygun olarak ayrılacaktır.

Toplu konut alanları, belediyelerle anlaşmak suretiyle ve varsa konut yapımcılarının talepleri de değerlendirilerek saptanır. Bu alanların gerekirse toplu konut ve kamu ortaklığı idaresi ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü arasında yapılacak bir protokolle kamulaştırılır. İmar planları ve alt yapıları toplu konut fonundan ödenerek yaptırılır. Ve inşaatı hazır bir biçimde konut yapımcılarına konut yapmak koşuluyla satılır.

3.3.2. Örnekler:

3.3.2.1. Batıkent Toplu Konut Verleşmesi:

Batıkent alanında kredili konutlar ve derli konutlar olmak üzere 2 tür konut alanı tasarlanmıştır.

Gündüzkondular, genelde düşük yoğunluklu konut alanlarıdır. Yoğunlukları net 350 kişi/h.dir. 1 veya 2 katlı ve bitişik nizam olarak düşünülmüşlerdir. Bu konut çevrelerinde parsel sistemi kullanılacaktır. Ortak servis alanları oluşturulacağından ve ileride spekülasyonları önlemek amacıyla parsel büyüklükleri küçük tutulmuştur. Gündüzkondular parsel büyüklükleri daha sonra irdelenmek üzere 120-150 m² arasında düşünülmüştür.

Düşük yoğunluk derli konut alanları nazım planda Kuzey, Kuzeydoğu-Doğu ve Güneydoğu da yer almaktadır. (Bu dağılım Jeolojik raporlar gözönüne alınarak yapılmıştır.)

Kredili konutlar, kredi kurumlarından yararlanacak üyelerden oluşacak kooperatiflere ayrılmıştır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama planları hazırlanırken oluşacak kooperatiflerin eğilimlerine göre düşük yoğunluk alanlarında da kredili konutlar düşünülebilecektir.

Kredili konutlar ada bazında çözülecek, adalar kooperatiflerin mülkiyetinde, konutlar üyelerin mülkiyetinde olacaktır. Kredili konutların yerleşecekleri yoğunluk bölümleri, 530 kişi/ha. olan orta yoğunluk ve 695 kişi/ha. olan yüksek yoğunluktur.

Yüksek yoğunluk alanları Batıkent merkezi çevresinde konumlandırılmıştır. Orta yoğunluk alanlarıysa düşük ve yüksek yoğunluk arasında yer almıştır. Alanın Kuzey-Batı yönünde yer alan yaklaşık 200 hektarlık 775 sayılı yasaya göre kamulaştırılan alanda genellikle orta yoğunluk alanları oluşturulmuştur.

Batıkent merkezinde 1 ve 2. katlar ticaret, büro kullanımlarına ayrılmış bunların üstlerindeki katlardaysa merkezi ölü bir merkez olmaktan kurtarmak için konut önerisi getirilmiştir. 50 hektarlık toplam ticaret alanlarının 30 hektarında böyle bir uygulamaya gidilmiş ve 10500 kişi de bu alanlara yerleştirilmiştir. Alt merkezler çevresinde kendi bölgesel yoğunluğunu bozmayacak biçimde yüksek katlı konutlar yerleştirilecektir. Alanda yer alan diğer bir yoğunluk bölgesi Kuzeyde kamulaştırma sınırı dışında kalan bant halinde bağ, bahçe nizamı verilen bölgedir. Bu alanın plan sınırı içine alınmasındaki amaç kuzeydeki denetimsiz ve düzensiz konut gelişmesinin tehlikeli olacağı ve belirli bir karar getirilerek bunun önlenebileceğidir. Dolayısıyla mevcut mülkiyet büyüklükleri irdelenerek en az parsel büyüklüğü 2000 m² olarak belirlenmiş ve bölgede 25 kişi/ha. yoğunluk verilmiştir. Böylece alandaki tarımsal kullanım devam edebileceği gibi, Batıkent'ten dolayı buralarda doğacak aşırı fiyat artışları bir ölçüde engellenmiş olacaktır.

Ada içinde her konut için 10 m² yeşil alan ayrılacak, (Ada içi yeşil alanlar, min. 600 m²'lik parçalar halinde düzenlenecektir.) Bu alanlar, yollar tahsisi yapılan kooperatifler tarafından gerçekleştirilecektir. Bu alanlar başka amaçla kullanılamaz ve düzenlemesi yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

+0.00 Kot alma noktasını tespiti imar müdürlüğü yetkilidir. Ada ölçeğinde bahçe düzenlenmesi (2 m'ye kadar yapılacak kazı ve dolgular) ile ilgili teklifleri kabule imar müdürlüğü yetkilidir.

Binalar plandaki yollardan veya ada içinde düzenlenecek yollardan mahreç alabilirler.

Yüksek, orta ve az yoğun konut adalarında ihtiyaç duyulduğunda parsel müşterek kenarında bahçe duvarı ve hiç bir tesis yapılmamak, bahçe tanziminde ada çapında bütünlük sağlamak koşuluyla en fazla üç parsel yer alacak şekilde ifraz yapılabilir. Ancak, bir yapı adasına birden fazla kooperatife tahsis edilmesi halinde kooperatif sayısına göre:

A İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.17 den büyük olamaz
MAKS. K.A.K.S. 1.79 " " "

B İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.26 dan büyük olamaz
MAKS. K.A.K.S. 1.30 " " "

C İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.20 den büyük olma
MAKS. K.A.K.S. 1.00 dan büyük olamaz

D İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.35 den büyük olamaz
MAKS. T.A.K.S. 0.70 den büyük olamaz.

(Dubleks tek aile) yönetmeliğe göre çekme verilecektir.

E İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.25 den büyük olamaz
MAKS. K.A.K.S. 1.30 " " "

Bu alanlar ticaret üstü konut alanlarıdır.

İlk iki kat ticaret üstü konut olacaktır.

F İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.20 den büyük olamaz.
MAKS. K.A.K.S. 1.30 " " "

G İşaretli adalarda E.O.90 olacaktır.

H İşaretli adalarda MAKS. T.A.K.S. 0.45 den büyük olamaz
MAKS. K.A.K.S. 0.90 dan " "

B.C.D.E.F.G.H. Adalarında saçak seviyeleri 6.50 m (iki kat)
ile 24.50 m. (sekiz kat) arasında yapılabilir.

Ada içinde kooperatiflerce inşaat emsaline dahil edilmek
koşulu ile konut başına maks. 0.50 m² inşaat alanı ve maks. h=6.50
m.yi geçmemek üzere sosyal merkez yapılabilir.

Bir veya birkaç parselin tahsis edildiği kooperatiflerde yüksek ve orta yoğunluktaki odalarda her 60 konutta, diğer adalarda 40 konutta bir adet genel hizmetli yeri ayrılacaktır. Bunlar ayrı ayrı düşünülebileceği gibi ıskan esnasında irtifak hakk tesis edilmek şartı ile tamamı bir arada yapılabilir.

Kitlelerin iki katlı (dublex) olması ve inşaat alanına katılmak sureti ile çatı arasının kullanılması halinde çatı eğimleri % 40'a kadar çıkabilir.

Belediye hizmet alanları, belediyeye ait üretim tesisleri ile büro hizmetlerinin yapılarının yerleşeceği alanlardır. Ada halinde bırakılan bu alanlarda ada içinde otopark düzenlenmesi yapılacaktır.

Kültür veya eğlence başlığı altında düşünülen işlevler aşağıdaki gibidir.

Kültürel tesisler : Camii, kütüphane, müze vb.

Eğlence tesisleri : Sinema, tiyatro, kahvehane vb.

Derli konutlar arasında yer alan (B.H.) Belediye hizmet alanlarında mahalle yönetimi, kahvehane gıda maddeleri satış vb. gibi kullanışlar yer alacaktır.

C.D.E.F.G.H.ve derli konut alanlarında max K.A.K.S. değeri % 30'dan, A ve B konut Adalarında MAKS -KAKS. değeri % 30 dan fazla azaltılamaz [36]. Batıkent toplu konut yerleşim planı Ek-B'de gösterilmiştir.

Batıkent toplu konut örneği gerek donatımların dağılımı, gerekse yapı ve nüfus yoğunlukları açısından iyi bir örnek olarak görülmektedir.

3.3.2.2. Of Yapı Kooperatifi:

Kooperatifin istekleri doğrultusunda geliştirilen mevzii planda 3000 m²'lik bir alanda ve 60 üyedir. Taks 0,70, kaks 3,50'dur. Bu alanın % 27'lik bir kısmı olan 810 m²'lik alan yeşil alan olarak ayrılmıştır. Konut yapım alanı 1533 m²'dir. 5 katlı 3 blok olması düşünülüyor. Her katta ise brüt alanı 125'er m² olan 4'er daire yapılacaktır. Kooperatifin kentsel kullanım ihtiyaçları, yerin mevcut imar planına çok yakın olması nedeniyle mevcut imar planı kararları ile gösterilen servislerden yararlanmaları söz konusudur. Yapı düzeni ayrıktır [37].

Bu toplu konut alanı için daha ilk yerleşim aşamasında yanlış adım atılıyor. Birincisi, kent imar planı dışında kalmasına rağmen, 60 konutluktur. Net yoğunluğa baktığımızda; 1957 kişi/ha, brüt yoğunluk ise 1000 kişi/ha'dır. Bunlar oldukça yüksek değerlerdir. Çevresindeki kırsal karaktere ters düşen bir yoğunluktur. 810 m²'lik yeşil alan yaklaşık 80x10 boyutuyla ince uzun olmakta ve ortak kullanım amacıyla kullanılması zordur (Şekil-3.16.).

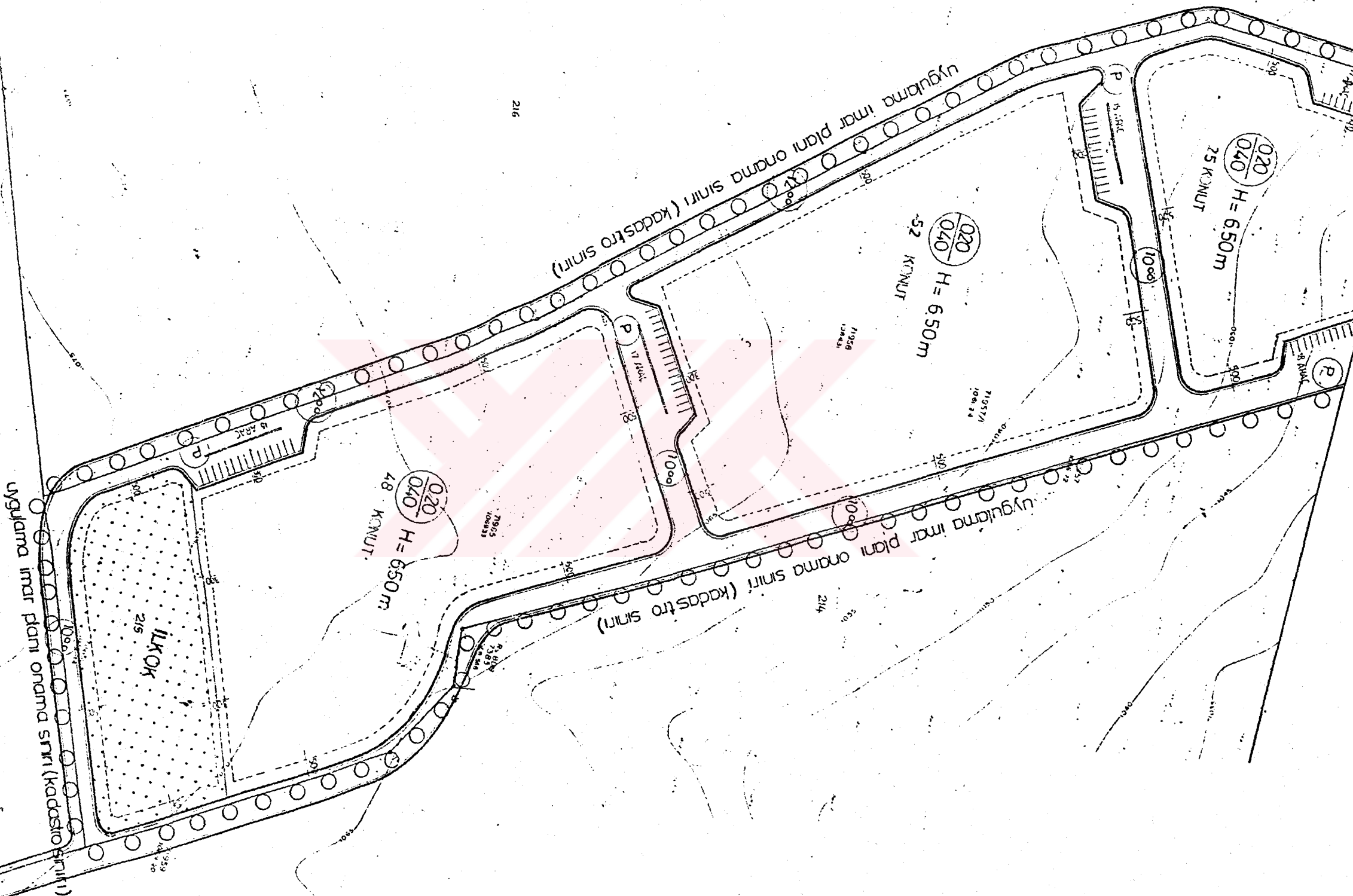
Bu örnek toplu konut için yanlış kullanıma örnek olarak görünüyor.

3.3.2.3. SS Yıldız 88 Konut Yapı Kooperatif (Ankara):

- Bu planda yer almayan hususlarda tıp yönetmelik hükümleri uygulanır.
- Çatı arasında ve meyilden dolayı(+ 0.00) kot aldığı nokta altında kazanılan iskana müsait emsale dahil edilecektir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri yolda 5 m, iki yapı arası enaz 6 m'den az olamaz. Ancak ada içi yerleşme düzeni uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilebilir.
- Her parselde bir konut yer alabilir.
- Ünite sayısı değişmemek koşulu ile parsel ölçeğinde uygulama yapılabilir. Ancak minimum parsel 300 m²'den küçük olamaz verilmiştir [38].

ANKARA

(S.S. YILDIZ 88 KONUT YAPI KOOPERATİFİ)



T. S.
Tikseköğretim Kurulu
Tokuamnasvon Merkezi

ŞEKİL 3 17.

SS. YILDIZ 88 KONUT YAPI KOOPERATİFİ

TOPLU KONUT
PROJESİ Ö:1/2000 (38)

Taks sınırlaması koymak mimari tasarımda esnekliğe engeldir. Ada içinde uygulamaya izin verilmesi konutların gruplandırmalarına imkan sağlayacaklar. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulamalar için minimum parsel alanının 300 m² olması ve bir parselde bir konut şartı ile bahçeli konutların oluşması ve yoğunluğun düşük tutulmasını sağlayacaktır. Donatım alanları ve yeşil alanlar ayrılmış fakat bunlar merkezi konumda yerleştirilmemişlerdir. (Şekil-3.17'de Toplu konut yerleşmesi görülmektedir.

3.4. ISLAH KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI.

Türkiye'de 1950'li yıllarda başlayan sanayileşme ve şehirleşmenin etkisiyle, kırsal kesimden kentsel alanlara hızlı bir göç başlamıştır. Hızlı nüfus artışı ve göçler özellikle büyük şehirlerde, sosyal ve mekansal sorunlar yaratmıştır. Bu sorunlar bugünde devam etmektedir. Bu sorunların fizik mekandaki göstergesi gecekondu olayıdır.

Kentlerde mevcut iskan bölgesinde, artan nüfusun konut talebi için alan sınırlıdır. Gelişme alanlarında ise mülkiyetin özelde olması nedeniyle arazi sahipliği ve gelişme bölgelerindeki yapılaşmanın yüksek maliyeti karşısında göçle gelen nüfus plan dışı alanlara kaymıştır [39].

Bu alanlar ; yoğunluk, kent hizmetlerinden yararlanma yetersizliği, kondukları toprağın mülkiyet durumu, estetik ve sağlık koşulları yönünden kentin diğer kesimlerinden ayrılmaktadır [24].

Gecekondu kavramı, dilimize sanayile meyle beraber girmiştir. Kent bilim Terimleri Sözlüğü'nde Gecekondu, 'Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerinden karşılanamayan yoksul yada dargelirli ailelerin yaşadığı barınak türü "olarak tanımlanıyor. 775 sayılı yasaya göre ise "İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılardır" olarak tanımlanmıştır.

TABLO: 3.11. 1950 Yıllarının Başında Gecekondular:

Gecekondunun konut stoku içindeki payı % 4.8
Gecekonduların nüfusu 250.000
Kentli nüfus içindeki yüzdesi % 4.7

TABLO: 3.12. 1982 Yılında Gecekondular:

Gecekondunun toplam konut stoku içindeki payı % 22.0
Gecekonduların nüfusu 6.120.000
Gecekonduların sayısı 1.250.000
Kentli nüfus içindeki payı % 23.8
Ankara'da nüfusun % 72.4'ü
İstanbul'da % 51'i
İzmir'de % 42.0'sı

Görüldüğü gibi gecekondu olgusu özellikle büyük şehirlerimiz için giderek artan boyutlardadır. Zamanla gecekondu, sadece büyük kentleri değil, nüfusu 100.000'i aşan Anadolu'nun belli başlı kentlerinde de yaygın hale gelmiştir.

Başlangıçta, Hazine ve şahıs arazileri üzerine kaçak olarak yapılan gecekondu, daha sonra hisseli tapu yoluyla yaygınlaştırılmıştır. İstanbul metropolündeki 2,6 milyon parselin % 60'ı hisseli parseldir.

TABLO: 3.13 1983 Yılında Hisseli Alanların Dışında Gecekonduların Farklı Mülkiyet Türleri ve Bölgelerdeki Dağılımı:

Bina	Birimi
Tasfiye bölgelerinde	2.208
Önleme bölgelerinde	2.271
Toprak dağıtım alanlarında	1.322
Sit bölgelerinde	12.818
Özel arsalarda	22.930
Kamu arsalarda	88.631
Toplam	130.180

Ortalama iki kat ve 5 kişiden 1.301.820 nüfus elde edilmektedir
[40].

3.4.1. Yasal Durum:

23.7.1987 Tarihli R.G.'de yayımlanan Yönetmeliğe göre, Islah İmar Planları; "Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumda dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır".

Islah İmar Planlarını 23.7.1987 Tarihli R.G.'de yayımlanan Yönetmeliğe göre ikiye ayırabiliriz:

1- Belediye veya mücavir alanlar içinde veya dışında mevcut gecekondulu alanlarında ve hisseli arazilerde yapılacaktır.

2- a- İmar planı mevcut olup da, üzeri imar planına ve mevzuata aykırı yapılarla dolu olması nedeniyle bu planın uygulama olanağı kalmadığı yerlerde de ıslah imar planları yapılabilir.

2- b- Ayrıca, Kanuni ifrazı yapılmamış, özel parselasyonu bulunan ve bu özel parselasyonu değerlendirmelere göre, ıslah imar planı imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da Valilikce belirlenen alanların da Islah İmar Planları yapılabilir.

Islah İmar Planları;

1- Islah İmar Planları halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durum işlenerek çizilir.

2- Bölgenin yerleşmeye müsait olup olmadığını belirleyen jeolojik rapor hazırlanır.

3- Kanun gereğince müracaatı yapılmış olan binalar haritaya işlenir.

4- Planlanacak alan içerisinde varsa Kanun kapsamı dışında kalan yapılar belirlenir.

5- Planlanacak alanın kesin sınırı belirlenir.

6- Yapı adalarında yapılanma koşulları belirlenir. Ve yollar ölçülendirilir.

7- Planlar mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak yapılır. Ayrıca, planlanacak alan içinde yerleşecek nüfus gözönünde bulundurularak gerekli sosyal ve teknik alt yapı ve donatılar sağlanır. Ancak, 3194 Sayılı Kanunun İmar Planı yapma şartları ve standartları aranmaz.

8- Plan notları ile ilgili lejant tahtası hazırlanır.

9- Konut dışı arazi kullanışları belirlenir.

10- Çizim tekniğinde "İmar Planı Yapılması Ve Değişikliklerine Ait Esasları Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulur.

11- İslah İmar Planlarında arsanın % 35'i kamu ortaklık ve düzenleme payı olarak alınır. Gerekirse hamur kuralı uygulanır.

12- Kamu arazisi üzerindeki gecekondulara 400 m²'den fazla arazi tahsis edilemez. Bina yükseklikleri 12.50 metreyi geçemeze.

13- Cami, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan yapılara tapu tahsis belgesi verilmez. Bu sınırlar dışında kalmakla beraber tarihi veya mimari bir eserin bütünlüğüne bozduğuna karar verilen gecekondulara ve tapu tahsis belgesi verilmez. Bu alanlarda kalan gecekondulara sahiplerine başka bir yerden müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre hak verilir. Kadastral yol üzerine yapılmış olan ve ıslah imar planıyla korunması mümkün olmayan gecekondulara sahiplerine başka bir yerden yine; müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esasına hak verilir.

3366 Sayılı ve 18.5.1985 Tarihli Kanunla; 22.5.1986 Tarihli 3290 Sayılı ve 24.2.1984 Tarihli 2981 Sayılı Kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkında;

14- İslah İmar Planı veya Kadastro planlarıyla belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.

15- Bulundukları yerde korunamayan gecekondü sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlarına bir gecekondü önleme bölgesi veya islah bölgesinde veya yakın bölgelerde İslah İmar Planları içinde meydana gelen boş imar parselleri müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verilir. (3366 Sayılı Kanun (18.8.1987 tarihli).

16-İslah İmar Planına konu olmayan hisseler araziler üzerinde yapılmış binaların tapu haritalarına da veya kadastro planlarında mevcut olan ve tapuda tescilli olmayan kamu kullanımına açık olan bir yola cephesi varsa hissedarların muvafakatlari aranmaksızın İl İdare Kurulu veya Belediye Encümen Kararına dayalı olarak ifraz işlemleri yapılır.

17- İslah İmar Planı sonucu bu kanun kapsamında kalan gecekondü hak sahiplerine yapılan tahsis işlemlerinden sonra arta kalan belediye veya Valiliğe ait boş imar parselleri arsa bedeli 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre tesbit edilerek 775 Sayılı gecekondü Kanunu uyarınca belirlenecek hak sahiplerine Valilik veya Belediyelerce tahsis edilir.

3.4.2. Örnekler:

3.4.2.1. İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Esentepe, Silahtarağa, Sakarya Mevki , İslah Uygulama İmar Planı:

12,15,20 m.lik taşıt yolları boyunca 3 ve 4 kat, diğer alanlarda iki kat; blok ve ayırık düzende verilmiş. Mevcut duruma mümkün olduğunca uyulmuş. Yer yer bahçe mesafeleri 3-4 m'ye düşürülmüş. Plan notlarında, minimum bina cephesi 4 m'nin altına düşmemek üzere yönetmelikteki en küçük piyes ölçülerini sağlayacak ve planda çizili blok şeklini tarzda ifraz yapılabileceği belirtilmiş. Bunun anlamı şu oluyor; 8 m'lik bir bina cephesi önerilen bir binanın oturduğu parsel, 4 m'nin altına düşmemek ve



SEKİLE 3-8 ESENTEPE-SILAHTARAGA SAKARYA MEVKII (EYUP/İST)
İSLAH İMAR PLANI 0:1/1000 (41)

planda çizili blok şeklini basmamak şartıyla iki tane bina haline getirilebilir [41]. Bu $4 \times 8 = 32 \text{ m}^2$ 'lik bir bina da , beş kişilik bir ailenin yaşayabileceği anlamına geliyor.

Eğimden bir kat kazanma hakkı verilmiş. Bu da iki kat verilen bir binanın üç, üç kat verilenin dört, dört kat verilenin de beş katlı olacağı anlamına geliyor.

Yoğunluk bakımından aşırı yüklü olan bu bölgede, donatılar yönünden de, imar planlarındaki standartların aranmadığı bir ıslah planıyla sağlıklılaştırma olacağı düşünülemez.

Şekil-3.18'de Islah İmar planından bir örnek kısım verilmiştir.

3.4.2.2. Ayvalı Serpmeevler Islah İmar Planı:

Tüm yapılar ayrı 3 kat olarak verilmiştir. Bina yaklaşma sınırları yollara 5 m. komşu parsellere 3 m. olarak verilmiştir [42]. Plandan da görülebileceği gibi eski dokudan çok farklı bir doku getirilmiştir. Mevcut duruma dikkat edilmediği açıkça görülüyor. Emsal uygulaması yapılmamış, bahçe mesafeleri çıkartıldıktan sonra kalan bütün parsel alanı konuta ayrılmıştır. Nüfus yoğunluğuna bakıldığında yapılan hesap sonucu net nüfus yoğunluğu 715 kişi/ha olarak bulunmuştur. Şekil-3.19'da bir örnek kısım verilmiştir.

3.5. BÖLÜM SONUCU

Türkiye'de mevcut konut, gelişme konut, toplu konut ve ıslah konut alanlarındaki planlamalarda en temel belirleyici Tip İmar Yönetmeliği kararları olmaktadır. Türkiye gibi farklı iklim özelliklerinin görüldüğü bir ülkede tek tip imar yönetmeliğiyle yapılanma koşullarının belirlenmesi, benzer görünümelerde yerleşmelere neden olmaktadır. Bugünkü parselasyon sistemi özellikle mevcut ve gelişme konut alanlarında yollar boyunca uzanan benzer bloklara neden olmaktadır. Toplu konut planlamalarında ada içi uygulamaları imkanı varsa da benzer yapılaşma devam edebilmektedir. Islah alanı planlamalarında ise temel düşünce, bu alanları sağlıklılaştırma adı altında yasallaştırma olmaktadır.

Ayvan Serpmeeyler (ANKARA) İstih İmar Planı

(ANKARA)

Ayvan Serpmeeyler (ANKARA) İstih İmar Planı

SEKİLE 3:19 AYVALI SERPMEEVLER (ANKARA) İSLAH İMAR PLANI
Ö: 1/1000 (42)

5

5 5 K - A, B, C

BÖLÜM 4. KORUMA ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI.

Tarihi kültür ve çevre kente özgünlük kazandırmaktadır. Yoğun yapılaşma getirilen tarihi çevrelerin, çok katlı yeni yapılanmalarla karakteri bozulmaktadır. Bu özellikle hızlı şehirleşmenin olduğu şehirlerde daha çok görülmektedir. Kentin hızlı gelişmesi özellikle kent merkezinde tarihi çevre dokusunun alan ihtiyacı, yerleşme düzeni, yoğunluğu, vb. yönlerden yetersiz kalmasıyla bu alanlar üzerinde yenilenme baskıları oluşmaktadır. Taşınmaz sahipleri de, taşınmazlarının üzerine getirilen sınırlamalardan dolayı haksızlığa uğradıklarını düşünürler ve sürekli taşınmazlarının üzerindeki tescilin kaldırılmasını isterler [43]. Tarihi konutların yetersiz konfor koşulları da buralarda çöküntü alanlarına neden olmaktadır [44].

Koruma kararları çoğunlukla çok yakın çevrelerindeki yapılanma koşulları ile gelişki yaratmaktadır. Koruma alanlarındaki yükseklik iki-üç katla sınırlandırılırken çok yakın çevrelerinde çok kata izin verilmektedir. Bu da tescilli yapı sahiplerince hoşnutsuzluğa neden olmakta, yapı sahipleri tescilli yapılarından biran önce kurtulmanın yollarını aramaktadırlar [45].

4.1. KORUMANIN TANIMI.

Koruma'nın sözlük anlamı; "Bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak"tır.

Kentsel anlamda koruma kavramı Kentbilim Terimleri sözlüğünde; "Kentlerin belli kesimlerinde yer alan tarihsel ve mimari değerleri yüksek yapılarla anıtların ve doğal özelliklerin-kentte bugün yaşayanlar gibi-gelecek kuşaklarında yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması" olarak tanımlanmıştır.

Koruma:

- Geçmişin hatırlanması için tarihsel belgelerin güvence altına alınması,
 - Bugünkü ve gelecek kuşaklar için kaynakların güvence altına alınması,
 - Sosyal yaşam şeklinin değişiminin önlenmesi,
 - Kültürel kavramların, geleneklerin, düşüncelerin sürdürülmesi,
- şeklinde olabilir.

4.1.1. Tarihi Çevre Koruma Kavramları:

Venedik Tüzüğü'ne göre taşınmaz mimari eserler kapsamı, Tarihi anıt kavramı sadece bir mimari eseri içine alması bunun yanında belli bir uygarlığın, önemli bir gelişmenin, tarihsel bir olayın tanıklığını yapan kentsel ve kırsal bir yerleşmeyi de kaplar, şeklinde genişletilmiştir. IECH. Sit'i; "Doğa ya da kişi tarafından yaratılan bütünlüğü ve artistik, estetik, tarihsel, etnoğrafik, bilimsel, edebi ya da efsanevi önemi nedeniyle korunması ve değerlendirilmesi gereken bütünler" olarak tanımlamıştır. "Sit"de sahip oldukları özelliğe göre; doğal değeri olan alanlar, tarihsel alanlar, kentsel alan ve karmaşık sitler olarak sınıflandırılmıştır.

Anıtlar:

1. Derece Korunacak Anıt : Bütünleşmiş korumayı gerektiren eserler,
2. Derece Korunacak Anıt : Sürekli değişimler sonucunda özelliğini değişmesine izin verilen yapılar,
3. Derece korunacak anıt: Yerlerine gereğinde çevrenin havasını, niteliğini bozmayan yeni yapıların inşa edilebileceği yapılar.

Kentsel Sitler:

1. Derece Kentsel Sit: Kesin Sit: Eski mimariye tam bir saygı gerektiren sitler,

2. Derece Kentsel Sit: Yükseklik, hacim, malzeme kısıtlamaları ile eski ve yeni arasında bütünlük sağlamayı öngören sitler,

3. Derece Kentsel Sit: Yeni gelişme ile eski kentin uyumlu gelişmesinin sağlanacağı sitler [46].

4.2. KORUMA AMAÇLI-SİT İMAR PLANLARI İÇİN YAPILACAK-EK ARAŞTIRMA VE DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI.

İller Bankası Özel Şartname'sinde, koruma amaçlı planlar için yapılacak ek araştırma ve değerlendirme çalışmaları verilmiştir. Bu ek araştırma ve değerlendirmeler Ek-C'de verilmiştir.

4.3. YASAL DURUM.

19. yy. da, tek yapı ölçeğinde müzecilik anlayışında olan koruma anlayışı, 2. Dünya savaşıdan sonra özellikle Avrupa'da daha geniş mekanlarda korumayı amaç edinmiştir. Ülkemizde de bu amaçla 1951 yılında, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kurulmuştur. (23.7.'83 Tarih ve 18113 Sayılı RG. de yayımlanan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'yla adı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu olarak değişmiştir.) Amacı korunması gereken mimari ve tarihsel, kültürel özellikleri bulunan anıtların ve diğer taşınmaz varlıkların koruma, bakım, onarım ve restorasyon, hizmetlerinde uyulacak ilkeleri belirlemek, uygulamaları denetlemek ve kurula sunulacak üzerinde bilimsel görüş getirmektir.

1973 yılında 1710 Sayılı Eski Eser Yasası ile önemli aşamalar yapılmış, "Sit" kavramı ilk kez kabul edilmiştir. Kavram açıklığa kavuşmuş, tarihi, arkeolojik ve doğal olmak üzere üç sınıfta sınıflandırılmış fakat kentsel sit kavramı açıklığa kavuşturulamamıştır.

Anayasa'nın 63. maddesi; "Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar. Bu amaçla, destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır." demektedir.

1983'de 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile sit kavramı yeniden tanımlanmış ve koruma Amaçlı İmar Planı yeni bir planlama türü olarak kabul edilmiştir. 3386 Sayılı ve 17.6.1987 Tarihli Kanunla KTVK Kanunun bazı maddeleri değiştirilmiştir. Gerek tek yapı, gerekse kentsel sit alanı saptama ve onarım işlemlerinde en önemli görev TKTVKYK ile KTB'na düşmktedir. Bakanlıkça yapılan tespit işlemlerinin sonrasında TKTVKYK korunması gereken eski eser ya da sitlerin tescilini gerçekleştirmektedir. Kurulun bu ve diğer görevleriyle ilgili kararları yürütmek ve diğer kuruluşlarla bağlantısını sağlamak yine bakanlığın görevleri arasındadır.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında 3386 Sayılı 17.6.1987 Tarihli Kanuna göre;

Madde 2- 2863 sayılı Kanunun 7 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 7- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti Bakanlıkça doğrudan doğruya veya diğer ilgili kurum ve kuruluşların uzmanlarının yardımlarından faydalanılarak yapılır.

Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Devletin imkanları gözönünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma kurulu kararı ile tescil olunur.

Tespit ve tescil ile ilgili usuller, esaslar ve kıstaslar yönetmelikte belirtilir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan cami,

türbe, kervansaray, medrese, han, hamam, mescit, zaviye, sebil, mevlevi hane çeşme ve benzeri korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti, envanterlenmesi Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır.

Tescil kararlarının ilanı, tebliği ve tapu kütüğüne işlenmesi ile ilgili hususlar yönetmelikle düzenlenir.

Madde 3- 2863 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 9- Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında, her çeşit inşai ve fizikî müdahalede bulunmak, bunları yeniden kullanıma açmak veya kullanımlarını değiştirmek yasaktır. Onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, kazı veya benzeri işler inşai ve fizikî müdahale sayılır.

Madde 4- 2863 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan mazbut ve mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan cami, türbe, kervansaray, medrese, han, hamam, mescit, zaviye, mevlevihane, çeşme ve benzeri kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi koruma kurulları kararı alındıktan sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülür.

Araştırma, kazı ve sondaj yapılan alanların korunması ve değerlendirilmesi Bakanlığa aittir.

Madde 5- 2863 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (a) bendine bir fıkra ile maddeye (f) bendi eklenmiş ve (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Koruma amaçlı imar planında kültürel amaçlara ayrılan tescilli yapıların, bu amaçla onarılıp değerlendirilmesi kaydıyla koruma kurullarının kararı ve Bakanlığın tasdiki ile belediyelerce kamulaştırılması yapılabilir. Maksudına uygun kamulaştırma yapılmadığı tespit edildiği takdirde yetki geri alınır.

e) Kamulaştırma işlemleri, bu Kanun hükümleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre yapılır.

f) Sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikinin başvurusu üzerine bir başka hazine arazisi ile değiştirilebilir. Üzerinde bina, tesis var ise, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır.

Bu hükümle ilgili usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Madde 6- 2863 sayılı Kanunun 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 17- Bir alanın koruma kurulunca sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulamasını durdurur. Yapılanma hakları ile ilgili maktesep haklar yönetmelikle belirlenir. Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma kurulu tarafından bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartları belirlenir. İlgili valilikler ve belediyeler anılan koruma amaçlı imar planını en geç bir yıl içinde koruma kuruluna değerlendirmek üzere vermek zorundadırlar.

Koruma kurulunca uygun görülerek, belediye veya valilikçe onaylanan koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesi ile geçiş dönemi yapı şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan kalkar.

Koruma amaçlı imar planlarının, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları bakımından kısmen değiştirilmesi; ilgili kuruluşlarca gerekli görüldüğü ve bu hususta koruma kurulu kararı

alındığı takdirde, koruma kurulu ilgili belediyeye ve ayrıca ilgili kurum ve kuruluşlara yazı ile bildirir.

Değişiklik teklifi bu tebligattan sonra en geç bir ay içinde belediye meclisince karara bağlanır. Bu süre içinde gereken karar alınmadığı takdirde belediye meclisi kararına lüzum kalmaksızın koruma kurullarınca karara bağlanan hususlarda değişiklik teklifi kesinleşir.

Belediyeler plan hazırlık safhasında gerektiğinde Bakanlıktan teknik yardım isteyebilirler.

Madde 7- 2863 sayılı Kanunun 18 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 18- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının gruplandırılması, maliklerinin müracaat tarihinden itibaren üç ay içinde koruma kurulunca yapılır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Gruplandırma yapılmadıkça, onarım ve yapı esasları belirlenemez.

Mahallî idareler, taşınmaz kültür varlığı parselinde, ek veya eklenti suretiyle yapılacak veya yeni inşa edilecek yapılara ait koruma kurulunca verilen kararlarda veya onaylanmış kültür varlığı projelerinde değişiklik yapamazlar. Ancak, inşa edilecek yapının fen ve sağlık şartlarının mevzuata uygunluğunu kontrol ederler.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez.

Madde 14- 2863 sayılı Kanunun 57 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Koruma kurullarının görev, yetki ve çalışma şekli.

Madde 57- Koruma kurulları, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde olmak kaydıyla aşağıdaki işleri yapmakla görevli ve yetkilidir.

- a) Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- b) Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- c) Sit alanlarının tescilinden itibaren bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,
- d) Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip onamak,
- e) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,
- f) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,
- g) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile ilgili uygulamaya yönelik kararlar almak.

Kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler dahil) ile gerçek ve tüzelkişiler, koruma kurullarının kararlarına uymak zorundadırlar.

Koruma kurullarının başkan ve başkan yardımcıları, üyeler arasından kurulca seçilir. Başkanın yokluğunda kurula başkan yardımcısı başkanlık eder.

Koruma kurullarının çalışma usul ve esasları ile diğer hususlar bir yönetmelikte belirlenir.

Madde 15- 2863 sayılı Kanunun 58 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Koruma kurullarının oluşumu

Madde 58- Koruma kurulları aşağıda belirtilen üyelerden oluşur;

a) Arkeoloji, sanat tarihi, müzecilik, mimarî ve şehir plancılığı konularında uzmanlaşmış kişiler arasından Bakanlıkça seçilecek üç temsilci,

b) Yükseköğretim Kurulunca, kurumlarının arkeoloji, sanat tarihi, mimarlık, şehircilik bilim dallarından aynı daldan olmamak

üzere iki öğretim üyesi,

c) Görüşülecek konu, belediye sınırları içinde ise ilgili ise ilgili belediye başkanı veya teknik temsilcisi, dışında ise ilgili valilikçe seçilecek teknik temsilci,

d) Görüşülecek konu, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile ilgili ise Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünden iki teknik temsilci,

e) Görüşülecek konu, Vakıflar Genel Müdürlüğü ile ilgili ise Vakıflar bölge müdürü veya teknik temsilcisi,

f) Görüşülecek konu, Orman Genel Müdürlüğü ile ilgili ise konuyla ilgili teknik temsilci.

Madde 11- 2863 sayılı Kanunun Beşinci Bölümünün adı ile 51 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ile Koruma Kurulları" Kuruluş, görev, yetki ve çalışma şekli

Madde 51- Yurtiçinde bulunan ve bu Kanun kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlığa bağlı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları" kurulur.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun görev ve yetkileri şunlardır;

a) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili işlerde uygulanacak ilkeleri belirlemek,

b) Koruma kurulları arasında gerekli koordinasyonu sağlamak,

c) Uygulamada doğan genel sorunları değerlendirerek görüş vermek suretiyle, Bakanlığa yardımcı olmak.

Koruma Yüksek Kurulu yılda en az iki defa toplanır. Bakanlık gerekli gördüğünde kurulu olağanüstü toplantıya çağırır.

Koruma Yüksek Kurulu salt çoğunlukla toplanır, toplantıya katılan üyelerin en az dörtte üçünün oyları ile karar verir.

Koruma Yüksek Kurulunun çalışma usul ve esasları ile diğer hususlar bir yönetmelikle düzenlenir.

Madde 12- 2863 sayılı Kanunun 53 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Koruma Yüksek Kurulu Üyeliği

Madde 53- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu aşağıda belirtilen üyelerden oluşur.

Üyeler;

- 1) Bakanlık Müsteşarı,
- 2) Başbakanlık Müsteşar Yardımcısı,
- 3) Bakanlığın ilgili Müsteşar Yardımcısı
- 4) Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürü,
- 5) Turizm Genel Müdürü,
- 6) Bayındırlık ve İskân Bakanlığının İlgili Genel Müdürü veya Yardımcısı,
- 7) Orman Genel Müdürü veya Yardımcısı,
- 8) Vakıflar Genel Müdürü veya Yardımcısı,
- 9) Koruma kurulları başkanlarından Bakanlıkça seçilecek altı üye.

Koruma Yüksek Kurulunun başkanı, Bakanlık Müsteşarıdır.

Müsteşar bulunmadığı zaman yardımcısı Kurula başkanlık eder.

6.1.1984 Tarihli KTB ve TKTVYK Kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları; 1. grup, 2. grup, 3. grup yapılar olmak üzere sınıflandırılmışlardır:

" I. GRUP YAPILAR.

Değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı kanunda belirtilmiş bulunan niteliklerden çoğuna üstün değere sahip olması nedeni ile gelecek kuşaklar için içi ve dışı ile olduğu gibi saklanması gereken yapılardır. Bu tür yapılar bakım, onarım ve korunmasında yapılabilecek uygulama ve alınabilecek önlemler bakımından üç bölümde toplanmıştır.

1.A- Sadece bakım ve koruma onarımı ile yetinilmesi gereken yapılar.

1.B- Günümüz yaşantısının gerektirdiği olanakları sağlayacak, ancak yapının içi ve dış görünümünü, karakter ve görünen malzeme dokusu ile süslemelerini ve plan özelliğini bozmayacak müdahalelerin yapılabileceği yapılar.

1.C- Bugün var olmakla beraber (tapu kaydı, kadastral ve tarihi belgeler, fotoğraf, rölye v.s. gibi) belgelerle varlıklarını ve özelliklerini bildiğimiz 1.A ve 1.B maddelerinden birinin uygulanabileceği yapılar.

" II. GRUP YAPILAR:

Değerlendirilmede aranan ve 2863 sayılı kanunda belirtilmiş bulunan niteliklerinden, özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından, yalnız dış görünümü ve gabarileri ile korunması gerekli yapılardır. Bu tür yapılar da, uygulanacak korumaya dönük yapısal girişimler bakımından iki ana ve yedi alt bölümde toplanmıştır.

II.A-1. Gabarisini, dış mimarisini ve dış cephe malzemesini ve taşıyıcı elemanlarını yıkmadan ve değiştirmeden olduğu gibi korumak ve varsa, belirli bir kısmının da plan özelliği ile süslemelerini olduğu gibi korumak koşulu ile kat planı, malzeme ve iç mimari olarak kısmen yenilenebilecek yapılar.

II.A-2. Gabarisini, dış mimari görüntüsünü ve dış cephe eleman ve malzemesini aynen korumak şartıyla, iç taşıyıcı elemanları, kat planları, iç malzeme ve iç mimarisi yenilenebilecek yapılar.

II.A-3. Korunması gerekli kültür varlıklarının mimari görüntüsündeki malzeme ve yapı elemanlarında eserin bütünlüğünü ve karakterini bozmamak koşuluyla, mimari ve iç taşıyıcı elemanlarında ve gabarisinde bazı önemsiz değişiklikler yapılabilecek, kat

planları, malzeme dış ve iç mimarisi yenilenebilecek yapılar.

II.A-4. II.A-1, II.A-2 veya II.A-3 şartlarından birine uymak kaydıyla, özellikle bitişik nizamda, Kurulumuzun ileri süreceği şartlarla (ilave katın geri çekilmesi gibi) geçerli imar planındaki yükseklik ve derinliklere uygun yenileme ve eklemelerin yapılabileceği yapılar.

II.B-1. Bir bölümü var olan veya çok değişikliği uğramış olup görünüşlerinin, varsa fotoğraf, rölöve gibi belgelere dayanarak, yoksa devri ve mimari üslubuna uygun olarak projelendirilebilecek; planları, malzeme ve mimarisi tümü ile yenilenebilecek yapılar.

II.B-2. Bugün var olmamakla beraber fotoğraf, rölöve v.s. belgelerle varlığını ve özelliklerini bildiğimiz, II.A-1, II.A-2, II.A-3 ve II.A-4 maddelerinden birinin uygulanabileceği yapılar.

II.B-3. Çevresi, yukarıda özellikleri belirtilmiş yapılar ile oluşmuş sit bölgelerinde bulunan parsellerde çevresinin içinde yadırganmıyacak mimari ile yürürlükteki imar nizamına bakılmaksızın yapılabilecek yapılar.

III. GRUP YAPILAR:

İkiye ayrılımları uygun mütalaa edilmiştir.

III.A- Sahip oldukları niteliklere göre II. grup yapılardan olmasına karşılık çevresinin gerek mimari, gereksiz gabari bakımından tümü ile yenilenmiş ve tek başına koruma şansını kaybetmiş veya kamu yararına kaldırılması gereken ve yeterli fotoğrafları ile arşivlenmede geri olduğu yetkili kuruluşlarca onaylanmış rölövelerinin Kurulumuz ve Devlet arşivlerine teslimi sonunda yıkılarak, yerine yürürlükteki imar nizamına göre uygulama yapılabilecek yapılar.

III.B- Bazı değerli kısımlarının yeni yapıda aynen veya bazı ufak değişikliklerle kullanılması koşulu ile III-A maddesinin uygulanabileceği yapılar.

Korunması gerekli kültür varlıklarının yukarıda belirtilen gruplar altında değerlendirilmesi ve uygulamanın bu koşullar doğrultusunda gerçekleştirilmesinin ilke kararı olarak kabul edilmesine karar verildi.

10.8.1984 tarihli 18485 sayılı R.G.'de yayımlanan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde; kentsel sit, tarihi sit, arkeolojik, tabii sit tanımları verilmiş, fakat; bunların sınıflandırılması yapılmamıştır.

"Kentsel sit"; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve birarada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanları,

"Tarihi sit", önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerleri,

"Arkeolojik sit"; antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bilinen veya meydana çıkarılan korunması gerekli alanları,

"Tabii sit"; ilginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanları ve taşınmaz tabiat varlıklarını, ifade eder.

10.8.1984 tarihli 18485 sayılı R.G.'de Korunması Gerekli TKVTV'nın Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmeliğin 5. maddesinde tesbit değerlendirme kriterleri;

a) Taşınmazın 19 uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış olması,

b) 19 uncu yüzyıl sonundan sonra yapılmış olmasına rağmen önem ve özellikleri bakımından korunmasına gerek görülmesi,

c) Taşınmazın sit alanı içinde bulunması,

d) Taşınmazın milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman unsuru ve tescil sözkonusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evlerden olması,

e) Taşınmaz tabiat varlıklarının değişik özelliklere sahip olması, ender bulunması,

f) Tek yapılar için, taşınmazın sanat değeri, mimari, tarihsel, estetik, mahalli, arkeolojik değerler kapsamı içinde; strüktüel, dekoratif, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi, şekli bakımından özellik arzemesi,

g) Kentsel sit'ler için korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren tek yapıların yoğunluk, mimari, tarihsel bütünlük göstermesi,

h) Arkeolojik sit'ler için, yazılı bilgi, sathi kalıntılar, bilimsel araştırmalar, çevresel gözlemler, ekolojik gözlemler, bilimsel tahmin ve topografik yapı yönlerinden niteliklere sahip olması,

i) Tabii sit'ler için, bilimsel araştırma, jeolojik yapı, çevresel gözlemler, ekolojik gözlemler ve topoğrafik yapı hususlarında özellikleri bulunması,

j) Tarihi sit'ler için, yazılı bilgi ve tarihi araştırmalar sonucunda önemli tarihi olayların cereyan ettiği hususunun sabit olması."

Tespit sonucu düzenlenecek belgeler hakkında 6. maddesinde;

"1- Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tescili için gerekli bilgileri havi TESPİT FİŞİ,

2- Tanıtmaya yeterli FOTOĞRAFLAR,

3- Taşınmazın yerini ve sınırlarını gösterir ÇİZİM (harita veya plan)

4- Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını tarif eden tespit ekibinin görüşünü de havi RAPOR,

5- Tesbit ekibince gerekli görülen diğer belgeler."

4.4. ÖRNEKLER.

Göreme Koruma Amaçlı İmar Planı, Tarsus Koruma İmar Planı, ve Antalya Kaleiçi Koruma Planı yapılanma koşulları verilmiştir.

4.4.1. Göreme (Nevşehir) Koruma İmar Planı Yapılanma Koşulları:

"1.0 İmar Planı Kapsamındaki Alanları İlişkin Tanımlar.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 10.7.1976 gün ve A.69 sayılı kararlarında ve İmar ve İskan Bakanlığı (İİB) tarafından 6 Kasım 1981 tarihinde onaylanmış 1/25000 Kapadokya Çevre Düzeni İmar Planında (KÇDİF) tanımı yapılmış ve sınırları belirlenmiş alanlardır.KÇDİP ile doğal sit alanları içinde ayrıca KENTSEL ALANLAR (Meskun Konut Alanları - Gelişme Konut Alanı), TARİHİ SİT ALANLARI ve TURİZM YERLEŞME ALANLARI saptanmıştır.

GEEAYK'un 10,7.1976 gün ve A.69 sayılı kararının 2.e Maddesi uyarınca "tarihi eserlere ve dokuya zarar vermemek koşulu ile " tarihi ve doğal sit alanlarında" Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın olumlu görüşü ve GEEAYK'nun kararı alınmak kaydı ile imar planı koşullarına göre zorunlu servisleri karşılayacak alt ve üst yapı tesisleri yapılabilir."

2.0. Göreme Koruma İmar Planı Kapsamındaki Yapılara İlişkin:

Göreme koruma imar planı kapsamında "yapı"; sözcüğü 0.0 bölümünde tanımlanan alanlarda yer alan, farklı kullanışlı, sivil, askeri, resmi ve umumi tüm yapıları kapsar.İmar planı koşulları içinde yer alan yapılanma koşulları, kamu veya birey sahipliğindeki tüm yapılar için geçerlidir.

2.1. Göreme Koruma İmar Planı Kapsamındaki Farklı Bölgelerde Yapılanmalara İlişkin Genel Hükümler:

2.1.1. Doğal Sit Alanları İçindeki Yapılanmalara İlişkin Genel Hükümler:

Doğal Sit Alanları içindeki anıtsal, doğal değerler (peri bacaları) mutlak korunurlar. Bu alanlardaki tescilli veya tescili yapılmamış korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları karakterindeki yapılar ile "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar" içindeki yapıların, korunması, onarılması ve yeniden inşaatı ile ilgili koşullar; plan lejandında "Kentsel Alanlar korunacak Meskun Konut Alanları" için öngörülen yapılanma koşulları gibidir.

2.1.2. Tarihi Sit Alanları İçindeki Yapılanmalara İlişkin Genel Hükümler:

Tarihi Sit Alanları içindeki:

- . Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanları,
- . Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Tarım Alanları,
- . Doğal Karakteri Korunacak Tarım Yapılmayan Makilik ve Çıplak Alanlar da

1/25000 ölçekli KODP Açıklama Raporu ile GEEAYK'un 10.7.1976 gün ve 69 sayılı kararlarına göre yapılabilecek altyapı ve yapılar için de Koruma İmar Planı Koşullarının "Kentsel Alanlar-Korunacak Meskun Alanlar" a ilişkin koşulları geçerlidir.

2.1.3. Kentsel Alanlar İçindeki Yapılanmalara İlişkin Genel Hükümler:

1/25000 KÇDP, 1/2000 ölçekli GNİP ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejandı, plan notları ve koruma imar planı koşullarında, KENTSEL ALANLAR'daki yapılanmalara ilişkin kararları (TAKS-KAKS, kat adetleri, en küçük parsel büyüklükleri vb.) ve yapı dokusu özellikleri (imar nizamı vb.) belirlenmiştir. Bu alanların DOĞAL SİT içinde bulunması nedeniyle tescili yapılmamış korunması gerekli kültür varlıkları karakterindeki yapıların korunması, onarımı ve yenilenmesi ile yeni inşa edilecek yapıların (kamu ve bireysel) mülkiyetteki, resmi, askeri, umumi ve sivil tüm yapıların) özel

yapılanma koşulları 4.3 bölümünde belirlenmiştir.

3.3. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler:

a- Konut Gelişme Alanlarında minimum (en küçük) parsel alanı 200 m² olacaktır.

b- Yapı bu parsel içinde serbestçe, herhangi bir konumda yer alabilir. Yola veya komşu parsellere bitişik olabilir. Komşu parselde pencere açılmaz. bu durumda çatı suları avluya veya yola aktarılacaktır.

Yapı zemin kat alanı, en çok, arsanın % 50'sini kaplayabilir. (TAKS 0,50). Parselin geri kalan kısmı avlu (bahçe) olarak saklanacaktır.

d- Yapılar en çok iki katlıdır; yükseklikleri h: 7.00 m.yi geçemez.

e- Toplam yapı alanı (iki katta) parsel alanının yüz ölçümünü geçemez. (KAKS: 1.0)

f- Avlu, yapının parsel içindeki serbest konumuna göre, komşu parsellere veya yol bitişik olabileceği gibi tümü yapı içinde de tertiplenebilir.

g- Parsel içinde ancak tek bir yapı yapılabilir.

h- Parsel içindeki tek yapı iki veya daha çok bağımsız bölüm (konut-daire) oluşturabilir.

BÖLÜM 4. KENTSEL ALANLARDA, FARKLI KULLANIŞLARDA YAPILANMA HÜKÜMLERİ.

4.1. Meskun Konut Alanlarında Yapılanma Koşulları:

a- Bu alanlar, yapı ve nüfus yoğunluğu korunacak alanlardır.

b- Bu alanlarda kadastro parseli imar parseli sayılacaktır.

Bu parsellerde alan büyüklüğü koşulu aranmaz.

c- Bu alanlarda imar parseli sayılan kadastro parsellerinde yeni ifraz (ayırma) yapılamaz. Yola cephesi olmayan veya geçit hakkı sağlanmamış parsellere yapı izni verilmez.

d- Mevcut eski yapılar ile korunması gerekli yapılarda adi onarım ve esaslı onarım ve yenilenme plan koşullarına göre yapılacaktır. Esaslı onarım ve yenileme, mevcut yapının yatay ve düşey gabarilerini aşamaz, ek yapılamaz; yenilemeden önce yatay ve düşey gabariler tesbit edilecek, bu gabariler imar durumu kabul edilecektir.

Mevcut doku içinde herhangi bir nedenle yıkılmış bir yapının yerine yapılacak yeni bir yapının, ya da yıkılarak yeniden yapılmak istenen yapının arasındaki yapı yoğunluğu, yıkılmış ya da yıkılacak yapı yoğunluğundan fazla olamaz. Yeni yapının tabanda işgal ettiği alan hiçbir şekilde artırılmayacak, mevcut (TAKS) sabit tutulacaktır.

4.3. Kentsel Gelişme Alanlarında Konuttan Başka Kullanışlara İlişkin Yapılaşma Koşulları:

4.3.1. Ticaret alanlarında da bu koşulların 4.1. ve 4.2 Maddelerindeki ilgili hükümler uygulanır. TAKS: 1.00'dir.

4.3.2. Meskun alan içindeki konaklama, ulaşım, yönetim sosyal ve kültürel yapılar vb. içinde bu yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır.

4.3.3. Küçük sanayi alanında yapı yüksekliği h max: 5.50 metre-yi geçemez.

4.3.4. Yönetim tesisleri ve kamu kuruluşlarının yapılarında yapılaşma ve yapı öğeleri için bu yönetmeliğin 4.1., 4.2 maddelerindeki ilgili hükümler geçerlidir. Yapılar iki katı geçemez.

4.3.5. Öğretim tesisleri yapılar iki katı geçemez. Yapı ve yapı öğeleri için bu yönetmeliğin 4.1. ve 4.2. maddelerindeki ilgili hükümler geçerlidir.

4.3.6. Sağlık, kültür, gönübirlik turizm tesisleri ve ulaşım tesislerinde yapılar iki katı geçemez. Yapı ve yapı öğeleri için 4.1. ve 4.2. maddelerindeki ilgili hükümler geçerlidir.

4.3.7. Turizm tesisleri içindeki konaklama tesislerinin kat adetleri oteller ve moteller için 2, kamping tesisleri için 1'dir. Yapı ve yapı öğeleri için ise 4.1. ve 4.2. maddelerindeki hükümler geçerlidir.

4.3.8. Kapalı spor tesisleri ile dini yapılarda, yükseklik kısıtlamaları yoktur.

4.3.9. Alt yapı tesisleri (trafo, su deposu vb.) için de 4.1. ve 4.2 de yer alan ilgili koşullar geçerlidir "[47]".

Göreme Koruma amaçlı Nazım İmar Planından örnek planlar Ek-D'de verilmiştir.

4.4.2. Tarsus Koruma Amaçlı İmar Planı Yapılaşma Koşulları:

"Koruma Kararı Getirilen Yapılar

1. Grup Yapılar:

İç ve Dış Olduğu Gibi Korunması Gereken Yapılar

1.1. Sadece Bakımı ve Onarımı İle Yetinilecektir.

1.2. Bakım ve Koruma Dışında Ayrıca Mimari Özellikleri Bozulmadan Esaslı Onarım Yapılır.

1.3. Yıkılması Halinde Belgelere Dayanılarak Orijinal Biçim ve Ölçülerine Kesinlikle Uygun olarak Yeniden Yapılacaktır.

2. Grup Yapılar:

Görünüşleri ve Gabarileri İle Korunarak Yenilenecek Yapılar

2.1. İç ve Dış Mimari Özelliklerine Uyularak Kısmen Yenilenecektir.

2.2. Dış Mimari Özelliklerine Uyularak Yalnız İç Mimarisi Yenilenecektir.

3.3. Görünüş ve Gabari Açısından Bütünlük ve Karakteri Bozulmaksızın İç ve Dış Mimarisi Yenilenecektir.

3. Grup Yapılar:

Belge Değeri Olan Yapılar

3. Grup Olarak Belirlenen Yapıların Rölöveleri Yapılarak Yıkılması Durumunda Yeni Yapılaşmaya İlişkin Hükümlere Uyulacaktır.

3. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

3.1. Yapılar Bulundukları Alanın Tabii Zemin Ortalamasından Kot Alırlar.

3.2. Eğimden Dolayı Kat Kazanılmaz.

3.3. Zemin Kat Kotu+1 Metre Kotunu Aşamaz.

3.4. Planlama Alanları İçindeki Mevcut Boş Parsellerdeki Yeni Yapılaşmalarda Çatı Katı, Çekme Kat, Bodrum Yapılamaz.

3.5. Tescilli Yapılara Bitişik Yeni Bina Yüksekliği Tescilli Yapının Saçak Kotunu Aşamaz.

3.6. 80 M²'den Küçük Parsellerde Çizilen Blok Üzerinden Ölçü Alınarak Uygulama Yapılacaktır.

3.7. 300 M²'den Küçük İfraz Yapılamaz.

3.8. Konut Alanlarında 100 M²'ye Kadar Olan Parsellerde Taban Alanı Katsayısı Max. TAKS % 80 Olarak Kabul Edilir. 100 M²'den Daha Büyük Parsellerde İlk 100 M² İçin Aax. TAKS % 80, Geri Kalan Alan İçin Max. TAKS % 15'dir.

TAKS	İLK 100 M ² İÇİN % 80, 100 M ² 'DEN SONRAKİ ALANLAR İÇİN % 15	
100 M ² 'YE KADAR		80 M ²
200 M ² 'YE KADAR (100x0.80+100x0.15)	80+15	95 M ²
300 M ² 'YE KADAR (100x0.80+200x0.15)	80+30	110 M ²
400 M ² 'YE KADAR (100x0.80+300x0.15)	80+45	125 M ²
400 M ² YE KADAR (100x0.80+300x0.15)	80+45	125 M ²
500 M ² 'YE KADAR (100x0.80+400x0.15)	80+60	140 M ²

3.9. Yapılarda pencere açılan cepheler parsel sınırına 3 m'den fazla yanaşamaz.

3.10. Yeni yapılarda temiz kat yüksekliği 2.70 m'dir.

3.11. Ticaret alanları Taks 1'dir. Normal katlarda arka cephe mesafesi normal katların yüksekliği toplamının yarısı kadar olacaktır" [48].

4.4.3. Antalya Kaleiçi Koruma Planı Yapılanma Koşulları:

Yapılarla İlgili Kararlar

A) Koruma kararı getirilen yapılar

a- İçi ve dışı olduğu gibi korunması gerekli yapılar

- 1- Sadece bakım ve onarım
- 2- Bakım ve koruma onarım dışında ayrıca Mimari Özellikleri bozulmadın yapılacak
- 3- Yıkılması halinde belgelere dayanılarak orjinal biçim ve ölçülerine kesinlikle uygun olarak yeniden yapılacaktır.

b- Görünüşleri ve gabarileri ile korunacak yenilenecek alanlar

- 1- İç ve dış mimari özelliklerine uygun
- 2- Dış mimarisine uyularak yalnız iç mimarisi yenilenecektir.
- 3- Bütünlük bozulmaksızın iç ve dış mimarisinde yenileme

B) Koruma kararı getirilmeyen yapılar

- 1- Sit karakterine uyum sağlamak üzere cephe ve galari değişikliği yapılır.
- 2- Halihazırda üç kattan fazla yapılarda çevreye uyum sağlayacak biçimde en çok üçkat yapı yapılacaktır.

C) Yeni Yapılaşma Koşulları

a) Yapılaşma Koşulları

- 1- En büyük parsel 80 M²'dir. Cepheler 3.00 m'den az olamaz.
- 2- Bağımsız arsalar üzerinde toplam yapı alanı 500 m²'yi geçemez.
- 3- Korunması gerekli parseller dışındaki parseller dışındaki parseller 300 m²'den küçük ifraz edilemez.
- 4- Korunması gerekli parselde yeni yapı yapılamaz.
- 5- Turizm ve Kültür Bakanlığından izin olmaksızın hiçbir turistik tesis kurulamaz.
- 6- Plan koşullarına uymak koşulu ile pansiyon gibi konaklama tesisleri yapılabilir.
- 7- Çevreyi gürültü ve görsel yönden rahatsız edici işlevler yer alamaz.

b) Yapılar

- 1) Planda gösterilen ve eklentiler dışında hiç bir arsada birden fazla yapı yer alamaz. Bunlardan birinin kaldırılmasında yeni yapıya izin verilmez.
- 2) Yola cephesi bulunmayan arsalarda yeni yapıya izin verilmez.
- 3) Yapılar arsaların en az bir cephesine yapılır.
- 4) Trafik yolları dışında inşa olunan yapılarda ön bahçe mesafesi verilmaz, verildiği takdirde sit karakterine uygun en az 1.70 m boyunca bahçe duvarı yapılır.
- 5) Yapılarda pencere açılan cepheler parsel sınırına 3 m'den fazla yanaşamaz.
- 6) Yeni yapılarda temiz kat yüksekliği en az 2.70 m'dir.
- 7) Yapılarda çatı katı, çekme katı, bodrum kat yapılamaz.
- 8) Minimum cephe genişliği 4 m'dir.
- 9) Zemin kat taban alanı + 1 m'yi geçemez.
- 10) Saçak altına kadar en fazla yükseklik 9 m'dir.

c) Şekillenme ve Plan Tipleri

a- Yapılaşma serbest nizamdadır. Yapılar en az bir arsa cephesine ve I, L ve U tipi sofalı plan tiplerinde en az iki cephesine bitişik yapılır [46].

4.5. BÖLÜM SONUCU.

Koruma alanlarında, koruma imar planlarıyla ayrıntıda; korumaya, onarıma ve yeni yapılanmalara ilişkin hükümler getirilmektedir. Bu hükümler koruma alanının özelliklerine göre farklılıklar göstermektedir.

Koruma alanlarının ve yapıların belirlenmesinde en büyük sorumluluk Koruma Kurallarına düşmektedir.



BÖLÜM 5. TURİZM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARININ SAPTANMASI.

Türkiye'de sanayileşmeyle beraber artan kentleşme ve değişen sosyo-ekonomik yapı nedeniyle tatile çıkma giderek vazgeçilmez bir gereksinime dönüşmektedir. Artan turizm talebi nedeniyle konaklama, ağırlama, dinlenme-eğlenme tesislerinin de nitelik ve nicelik olarak gerek iç, gerekse dış turizme cevap verebilmesi gereklidir [49]. Türkiye turizm konusunda büyük bir potansiyele sahiptir. Turistin aradığı doğal güzellik, ılımlı, iklim, deniz, eldeğmemiş doğa, değişik ortam, değişik kültür ve yaşama şekli yerel karakteristikler ve sanatlar, konukseverlik, ucuzluk gibi bir çok özellik ülkemizde bulunmaktadır. Ancak bu öğelerden daha azına sahip olan ülkeler turizm gelirlerinden ülkemize nazaran çok daha fazla yararlanmaktalar. Bu öğeler tek başlarına yeterli olamamaktadır. Bu potansiyel ancak bütün ülkesel altyapı, donatım nitelikleri ve özellikle turizm açık yörelerde yoğunlaşmış nitelikli turizm altyapısı, özel ve tüzel donatım ve hizmetleri ile yörenin tümünün turistleri kabule hazır olması gerekmektedir [50].

5.1. TURİZİMLE İLGİLİ TANIMLAR-KAVRAMLAR

Turizm; yabancıların sürekli yerleşmeye dönüşmeyecek ve herhangi bir kazanç getirici faaliyetle ilişkili olmayacak şekilde seyahat etmelerinden ve konaklamalarından dolayı ortaya çıkan olayların ve ilişkilerin tümüdür" [51].

5.1.1. Turizm Fiziki Planı:

Turizm fiziki planı turizm bölgesinin toplumsal, fiziksel, ekonomik verilerini dikkate alarak, doğayı ve çevre karakterini bozmadan gerekli alt ve üst yapılarla donatılmasıdır.

Bir bölgenin turistik amaçla değerlendirilmesinde var olan doğa güzelliklerinin korunması önde gelmelidir.

Sitlerin kuramsal sınıflamasında Pr. Tulipe ve Sporek dört esas kategori belirlemiştir:

- 1- Kesin olarak korunacak sitler,
- 2- Kurtarılarak korunacak sitler
- 3- Muhafaza ederek korunacak sitler,
- 4- Korunacak sitler " "

Birincisi, iklim özellikleri veya başka nedenlerle ilkel şekli ile kalması gereken sitlerdir. İkincisi, yerleşmenin sıkı şekilde kontrole tabi tutulduğu ve kuralların uygulandığı sitlerdir. Üçüncüsü ise, içinde yerleşmenin kısıtlı olarak yer aldığı % 10-5 ve % 2-5 oranında özel ya da genel tesislerin yapılabilirdiği ve böylece ikinci konut yerleşmelerinin de yer alabilirdiği sitlerdir. Burada turistik zoning uygulaması yapılabilir. Dördüncü grup sitler ise, genel yerleşmenin kurallara göre yapıldığı sitlerdir.

5.1.2. Turizm Planlamasında Kademeleşme:

İlhan Tekeli, "merkezi yer kuramını" turizm ve dinlenme serilerine kademelenmeyi şu şekilde uygulamıştır.

Kişinin dinlenme ve eğlenme isteklerini günlük, haftalık, mevsimlik yıllık olmak üzere dörde ayırmıştır. en az sıklıktaki isteği olan servis en üst kademe, en çok sıklıktaki istek olan servisin pazar alanının da en küçük olduğunu belirtmektedir.

1. Kademe: Günlük dinlenme-eğlenme faaliyetleri; bu faaliyetler kent içinde yer alabilmektedir.

2- Kademe: Kentten günlük ulaşım mesafesi içinde yer alabilen hafta sonu tatili ile ilgili dinlenme-eğlenme faaliyetleri

3. Kademe: bölgelerarası veya ülkelerarası ölçeklerde ve uzaklıklarda yer alabilen mevsimlik ve yıllık dinlenme-eğlenme faaliyetleri.

5.1.3. Konaklama ve Konaklama Tesisleri:

Konaklama sektörü, turistlerin geçici konaklama, yeme-içme, kısmen eğlenme ve diğer bazı sosyal ihtiyaçlarını karşılayan işletmelerin oluşturduğu bir sektördür. Bu sektörden yararlanan turistlerin seyahat nedenleri, seyahat şekilleri, bir yerden konaklamadan doğan beklentileri, yararlar, gelir düzeyleri, zevkleri son derece farklı olduğu için, konaklama sektörünü oluşturan işletmelerde çok farklıdır [52].

Turizm Yatırım ve işletmeleri (18060 sayılı 28.5.1983 Tarihli R.G) Nitelikleri Yönetmeliğinde; otel, motel, tatil köyü ve pansiyonlar asli konaklama tesisleri; kamping, hostel, oberj, yüzer ev, yüzer otel, apart otel tamamlayıcı konaklama tesisleri olarak kabul edilmişlerdir.

5.1.3.1. Otel:

Asıl fonksiyonları müşterilerinin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen en az 20 odalı tesislerdir. Oteller, beş, dört, üç, iki ve tek yıldızlı olarak sınıflandırılırlar.

5.1.3.2. Motel:

Verleşim merkezleri dışında karayolu güzergahı veya yakın çevrelerinde inşaa edilen ve motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme, içme, ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az 10 odalı konaklama tesisleridir.

5.1.3.3. Tatil Köyü:

Tatil köyleri doğal güzellikler içinde ya da arkeoloji değerler civarında kurulmuş rahat bir konaklama yanında çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de sağlandığı en az 50 odalı konaklama tesisleridir.

5.1.3.4. Pansiyon:

Konaklama tesisi olarak planlanıp inşa edilmiş olan yönetimi basit, müşteriye yeme, içme hizmeti veren veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanları bulunan en az 15 odalı konaklama tesisleridir. Ancak, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen "Turizm Alan ve Merkezlerinde" plan kararıyla pansiyon yapımına ayrılan alanlarda pansiyon niteliğinde konaklama tesislerinde oda sayısı en az 5 olabilir.

5.1.3.5. Kamping:

Kampingler karayolu güzergahları ve yakın çevrelerinde kent girişlerinde deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle turistlerin kendi imkanları ile geceleme, yeme, içme dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az 30 Ünitelik tesislerdir. Kampinglerde kampçı Ünitesi, başına hesaplanacak olan alan 80 m²'dir. Bu alan kumsal dışında, genel kamp alanında her türlü hizmet ve tesisleri dahil, Ünite başına düşen miktardır. Ünitelerin, ortalama 3 kişi ile çadır-araba veya araba-karavandan oluşacağı düşünülür.

5.1.3.6. Apart Otel:

Apart oteller, belgeli bir otel veya tatil köyü yatırım ve veya işletmesi bütünü içinde yer alan müşterinin kendi yeme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılmış bağımsız apartman veya villa tipinde konut olarak inşa ve tefriş edilmiş fakat otel gibi işletilen konaklama tesisleridir. Apart otellerin toplam yatak kapasitesi, içinde yer aldıkları ve beraber işletildikleri asli konaklama tesislerinin yatak kapasitelerinin % 25'ini aşamaz.

5.1.3.7. Müstakil Apart Otel:

İmar planlarına uygun olarak inşaatı tamamlanan en az 10 Ünite apartman dairesi ve /veya villalardan oluşan apart otel işletme talepleri, bu yönetmeliğin işletme esaslarına ilişkin hükümlerinin

gerçekleştirilmesi şartı ile, yönetmeliğin 103 ve 104. maddeleri ile öngörülen, belgeli bir asli konaklama tesisi bünyesinde yer alma gereği aranmaksızın, turizm işletmesi belgesi verilebilir.

5.1.3.8. Oberj, Hostel, Spor ve Avcılık Faaliyetlerine Yönelik Konaklama Tesisleri:

Amacına uygun yerlerde ve en az tek yıldızlı konaklama tesis niteliklerini ve bu konaklama tesislerinin amaçlarına uygun hususları da sağlamak koşuluyla yapılabilirler.

5.1.3.9. Sağlık Tesisleri:

Kaplıca, içme suyu, deniz suyu, çamur gibi maddeler veya solunum yolu ile veya mekanik ve elektrikli araçlarla masaj ve beden eğitimi gibi yöntemlerle, insan sağlığını koruma ve tedavi amacı taşıyan uygulamalardan birinin veya birkaçının, gerekiyorsa hekim gözetiminde yapıldığı sağlık tesisleri bu yönetmeliğe uygun belgeli bir konaklama tesisi ile ilişkili olarak yapılabilir, işletilebilir ve birlikte belgelendirilebilir. bu kabil sağlık turizmi tesislerinin belgelendirilebilmesi için,

- Tedavi Üniteleri, konaklama tesislerinden ayrı binalarda, kapalı geçitlerle bağlantılı olarak düzenlenir.

- Kaplıca ve şifalı sulardan yararlanan kür tesislerinde, bu sular, tedavi ve kür üniteleri dışında ve tedavi dışı amaçlarla kullanılamaz.

- Kullanılan şifalı suların, nakil, kabtaj ve kullanım projelerinin düzenlenmesinde, suların niteliklerinin kaybolmaması sağlanır.

5.2. İKİNCİ KONUT.

İinci konut, "Dinlenme fırsatlarını kullanmak için tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam koşullarının dışında yer alan bir özel emlak yatırımdır."

İnsanlar tatillerini ya kendi özel mülkü olan tatil konutlarına, veya kurumlara ait tesislere ya da özel kesime ait tesislerde geçirirler.

Sanayileşme kentleşmenin ileri düzeyde görüldüğü ülkelerde asıl konut yatırımları yanında, ikinci konut yatırımlarının yüzdesi hayli yüksektir. Örn; Fransa'da Paris'teki toplam aile sayısının % 41'i ikinci konuta sahiptir. Bu oran kentsel yaşam yoğunluk derecesiyle orantılıdır.

İkinci konutun tatil siteleri şeklinde özellikle kıyı alanlarında altyapıdan yoksun olarak yılın çoğunlukla birkaç ayı kullanılan bu konutlar kaynak israfına, plansız bir şekilde oluştuğundan çirkin bir yapılaşma ve çevre bozulmasına yol açmakta, tarım toprakları aleyhine gelişmekte, arazi spekülasyonlarına neden olmaktadır.

Bir çok ülkede bazı planlama kararları ile birlikte kontrol birimleri oluşturulmuştur. Hassas alanlardaki gelişmeler belli düzenlemeler getirilmiştir. Hassas mekanlarda (kıyılar, dağlar, orman yığınları) yerleşme yoğunluklarının belli bir değeri geçmemesi için önlemler almak gerekir. Birçok ülkede ikinci konut bölgesinde yoğunluk km²'ye 5 kişi olarak belirlenmiştir. Oysa tatil konutları ülkemizde büyük kentlerimizin yakınlarında (Silivri, B.Çekmece; Çeşme; Mersin, Antalya kıyıları gibi) yerleşmişlerdir.

Ülkesel doğal kaynakların rastgele ya da yalnızca belirli kesimlere ve belirli amaçlı kullanılması, ileri düzeyde sanayileşmiş ülkelerde bile kabul edilmesi güç bir anlayış ve davranıştır.

Plancı için amaç, yalnızca bu doğal kaynakların güzelliğini ve değerlerini korumak değil; bunların en iyi bir biçimde kullanılmalarının sağlanması olmalıdır [49].

5.3. KIYILAR

Kıyı kullanımlarında arazi kullanım ve aımlarının öncelik sırası ve düzenlenmesi plan yapımında ortaya çıkan en büyük sorundur.

Anayasa'nın 43.maddesinde "Kıyılar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir."

Kıyılarla, sahil şeritlerinin kullanım amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.

Belli bir alana kıyı kenar çizgisinden itibaren yerleştirilecek kullanışlar kamu yararı gözetildiğinde sırasıyla;

- 1- Günübirlik kullanımlar,
- 2- Turistik tesis (otel, motel gibi),
- 3- Eğitim tesisi (çeşitli kamu kuruluşlarının kamp alanları)
- 4- Yazlık konut

Bunların denizden içeriye doğru bir sıralaması yapılacaksa yerseğimi kriteri kamu yararı alacaktır. Bu diziliş İ.İ. Bakanlığının kıyıların planlanmasına ilişkin ilkeler olarak da benimsediği bir düzendir. Bu kullanımlar için problemler mevcut. Günübirlik kullanım yapılaşma yoğunluğu bakımından en düşük kullanım türüdür. Ve bu nedenle de özel mülkiyetin bulunduğu alanlarda birkaç istisna dışında imar planı ile günübirlik kullanım alanı gerçekleştirmek olanak dışıdır. Eğer plaj ve deniz imkanları iyiye, Belediyeler ve Özel İdareler bu alanları daha karlı gördükleri turistik tesisler için düşünmekteler. Böylece kamunun kendisi, kanunun yararlanması açısından daha geniş kullanım imkanları sağlayan günübirlik kullanımı tercih etmemekteler.

İkinci tür kullanım problemi turistik tesis-eğitim tesisi içindir. Eğitim tesislerinin turistik tesis olarak nitelenip-nitelendirilemeyeceği, dolayısıyla turistik tesisin konum ve yapılaşma üstünlüklerinden yararlanıp-yararlanamayacağıdır. Eğitim tesisleri,

turistik tesise göre daha sınırlı bir kamuya açık tesis niteliği-
ğindedir. Ve ekonomik açıdan yerel yönetimler tarafından tercih edil-
mezler.

Önceliklerden yararlanmada üçüncü bir poblemdе, turistik tesis
ruhsatı ile yapılmış yazlık konut tesisleridir. Birçok kıyı kentimiz
de bu tür yapılanmalarla doludur ve bu konutlar, kıyıların kamu
yararına kullanımında ortaya çıkan önemli bir sorundur. Genelde
yazlık konut taleplerinin deniz kayısında yerleşme isteğinde olması,
doğal ve tarihi alanları tahrip ve diğer kullanımlarla birlikte deniz
kirliliğine neden olmaktadır [53].

Avrupa Konseyinin üye ülkelerin kıyı sorunlarını araştırdığı
ve öneriler geliştirdiği bir raporunda Türkiye, kıyı mekanını
yalnızca turizm bakış açısı ile yaklaşan bir ülke olarak
tanımlanmaktadır [50]. Türkiye kıyılarında tarım amaçlı kullanımlar
(zeytinlikler portakal, muz bahçeleri, gibi) mevcuttur ve bunların
alanları turizme alan sağlama yüzünden kaybedilmektedir.

5.4. SAĞLIK TURİZMİ.

Türkiye'de turizm olayı, genellikle kıyı ve ören turizmi
üzerine geliştirilmiştir. Oysa Türkiye'nin farklı bölgelerinde
kaplıca, ılıca, çermik, içme gibi adlar alan sıcak ve soğuk
maden suları ülke düzeyinde geniş bir dağılım göstermektedir.

Kaplıca sularının değerlendirilmesine ilişkin çalışmalar,
ülkelerin sosyo-ekonomik ve idari yapısı, dünya üzerindeki yeri ve
iklim özelliklerine bağlı olarak farklılık gösterir. Türkiye'de
bugüne kadar ülke ölçeğinde doğal kaynakları kapsayan fiziksel
planlar yapılmadığından bu kaynakların değerlendirilmesine ilişkin
bir politika henüz belirlenememiştir.

Kaplıca yerleşmeleri; hizmet türleri ve yapılaşma özellikleri
bakımından diğer kırsal ve kentsel yerleşmelerden çok büyük
farklılıklar gösterirler.

Bütün yıl süren bir uygulamaları nedeniyle kür ve turizm olayı dinlenme ve eğlenme merkezi niteliklerini taşırlar. Bu tür yerleşmeler genellikle kâr amacı güden, gütmeyen yada her iki hedefe yönelik olarak planlanırlar. İç ve dış turizme dönük kaplıca yerleşmeleri daha çok turizm açısından canlı yörelerde, sosyal kür amaçlı olanları ise yoğunlukla sanayi bölgeleri ve büyük kentler civarında geliştirilirler.

Kaplıca merkezleri, hizmet çeşitlilikleri ve büyüklüklerine bağlı olarak Kaplıca Şehri (Termal Su Şehri) yada Kaplıca Yerleşmesi (Termal Yerleşme) olarak da sınıflandırılabilirler [54].

Kaplıca Şehri İmar Planlarının Hazırlanmasına İlişkin İlkeler Ek-E'dedir.

5.5.YASAL DURUM.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun bazı maddeleri aşağıda verilmiştir. 3.maddesinde yer alan tanımlar:

- "a) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
 - b) Turizm Bölgeleri: Sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen bölgeleri,
 - c) Turizm Alanları: Turizm bölgeleri içinde öncelikle geliştirilmesi öngörülen, mevki ve sınırları Bakanlığın önerisi, Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen doğal veya sosyo-kültürel değerlerin yoğunlaştığı alanları,
 - d) Turizm Merkezleri: Turizm bölgeleri içinde veya dışında, yeri, mevki ve sınırları Bakanlığın önerisi, Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini,
 - e) Turizm İşletmeleri: Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeleri."
- ifade eder.

" Turizm Bölge Alan ve Merkezlerinin Tespiti:

Madde 4- Turizm bölgeleri, turizm alanları ve turizm merkezlerinin tespitinde; Ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınır.

Doğal Turizm Kaynaklarının Korunması ve Kullanılması:

Madde 6- Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kamu yararına korunmasına veya kamu yararına kullanılmasına katkıda bulunacak yapı ve tesisler, bu kanunun 3 ncü maddesindeki belgelere sahip olmak kaydıyla, tapu kaydı aranmaksızın 8 nci maddedeki koşullara uygun olarak, imar planlarına göre yapılabilir ve işletilebilir.

Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde, bölgenin doğal ve kültürel özelliklerini bozmamak, turizm işletmelerine zarar vermemek ve imar planlarına uygun olmak ve Bakanlıktan izin almak kaydıyla kamuya yararlı diğer yapı ve tesisler yapılabilir ve işletilebilir.

Deniz, göl ve akarsular ile kıyıları, özelliklerini bozucu ve yapraticı şekilde kullanılamaz. Bu yerlerden kum, çakıl ve taş alınması gibi çeşitli şekillerde yararlanma 1738 sayılı Seyir ve Hidrografi Hizmetleri Kanununa göre Deniz Kuvvetleri Komutanlığının görüşü alınmak kaydıyla Bakanlık iznine bağlıdır.

Planlar:

Madde 7- Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde Bakanlıkça yapılan veya yaptırılan ve İmar ve İskân Bakanlığına sunulan planlar altı ay, haritalar ve kıyı kenar çizgisi iki ay içinde onaylanır.

Bakanlık, turizm alanlarında ve turizm merkezlerinde İmar ve İskan Bakanlığınca onaylı nazım imar planlarına uygun olarak, turizm amaçlı imar uygulama planlarını tadil etmeye ve onaylamaya yetkilidir.

Turizm alanları ve turizm merkezleri dışında, belediye sınırları ve mücavir alanları içinde kalan ve imar planları ile turizme ayrılan arsalardan; üzerinde belgeli turizm işletmesi bulunan veya Bakanlıkça talep edilenler hakkında yapılması gereken imar planı değişiklikleri öncelikle yapılır.

Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde turizm dışı kullanıma ilişkin imar uygulama planları ve altyapı projeleri, ilgili kuruluşça, Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra yürürlüğe konur. Bakanlık bu konudaki görüşünü 3 ay içinde ilgili kuruluş bildirir.

Turizm bölgeleri ve turizm merkezleri dışındaki bu gibi işlemleri, ilgili kuruluş Bakanlık ile koordine eder."

27.11.1983 Tarihli ve 17941 Sayılı R.G.de Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğe Göre:

"d) Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı: Nazım imar planlarında turizm kullanımına ayrılan alanlar ile sınırları nazım imar planına uygun olarak imar ve İskan Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belirlenen turizme dönük kullanımların ağırlıklı olduğu alanlar için düzenlenen uygulama imar planlarıdır.

Madde 5- Turizm Alan ve Merkezlerinde;

a) Nazım İmar Planları, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak İmar ve İskan Bakanlığı'nca onaylanır.

b) Turizm amaçlı Uygulama İmar Planları; onaylı nazım imar planlarına ve yürürlükteki imar mevzuatına uygun olarak, varsa kadastro durumu da işlenmiş halihazır haritalar üzerinde hazırlanarak, plan açıklama raporu ile birlikte (5) takım halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın onayına sunulur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı bu planları inceleyip, aynen veya değiştirerek onaylar veya yeniden düzenlenmek üzere iade eder.

Madde 6- Turizm Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde turizm dışı kullanıma ilişkin uygulama imar planları ve altyapı projeleri, ilgili kuruluşça, 2 takım halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na gönderilir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın olumlu görüşü alındıktan sonra yürürlüğe konulur. Bakanlık bu konudaki görüşünü 3 ay içinde ilgili kuruluşa bildirir.

Plan Yapımında Ön İzin:

Madde 7- Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde, imar planı yapımına başlanması için Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İmar ve İskan Bakanlığı'ndan izin alınması gereklidir.

Ancak Nazım İmar Planı bulunan yerlerde, nazım plan kararlarına uygun olarak hazırlanacak turizm amaçlı uygulama imar planı teklifleri ön izin'e tabi değildir.

Nazım imar planı bulunan yerlerde nazım plan kararlarına uygun olan turizm amaçlı uygulama imar planı teklifleri bu Yönetmeliğin 5.b. maddesi hükümlerine göre işlem görür.

Mevzii İmar Planları:

Madde 8- Gerçek ve tüzel kişilerce (5) takım olarak hazırlanmış mevzii imar planları ve bunlara ilişkin plan açıklama raporu ile, planlanan alanın tümüne ilişkin tapu senetleri, varsa çapları veya bunların onaylanmış örnekleri, kamu mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda tahsis belgesi veya Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın buna ilişkin olumlu bildirimi bir dilekçeye eklenerek belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyeye, bu alanlar dışında ilgili valiliğe verilir.

Planlanan alanın mülkiyeti birden çok kişinin ise, dilekçeyi ilgili maliklerin yada yasal temsilcilerinin imzalaması zorunludur.

Planlanan alan içinde malikleri belli olmayan veya bulunamayan yerler olması halinde bunların toplamı tüm alanın yüzde yirmisini geçemez.

Yapılacak düzenlemede bu alan sahipleri aleyhine farklı kullanım getirilemez.

Madde 9- İmar planlarının düzenlenmesi sırasında, öngörülen en çok nüfus gözönünde tutularak kişi başına enaz 7 M² yeşil alan ayrılacaktır.

Madde 10- Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde hazırlanacak planlarda; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 37-A-2 maddesi uyarınca düzenlenen yönetmelikte belirlenecek otopark standartlarına uyulacaktır.

Haritaların Hazırlanması:

Madde: 11- Planlanacak alanın haritasının hazırlanması ve İmar İskan Bakanlığı'nca onanması işlemi "1/25000 ve Daha Büyük Ölçekli Harita ve Planların Yapılması Hakkında Teknik Yönetmelik'e göre yapılır. Bu haritalara varsa kadastral yada tapulama haritalarındaki mülkiyet sınırları da işlenir. Ağaç örtüsünün imkân ölçüsünde korunması amacıyla, dağınık ağaçları tek tek küme halindeki ağaçlar ağaçlık alan işareti ile haritada gösterilir.

Planlanacak alanın harita sınırının, bu alanın 100 m. çevresi içinde kalan yerleri kapsamı, varsa 500 m. çevresindeki yerleşme yerleri ile tarihsel kalıntıların haritalarda belirtilmesi zorunludur.

Mahalli İşlemler:

Madde 12- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyeye verilen planlar Belediye Meclisince, bu sınırlar dışında ilgili Valiliğe verilen planlar İl İdare Kurulunca incelenir."

İncelenen planlar Belediye Meclisi yada İl İdare Kurulunun gerekçeli görüşleri ile birlikte en çok 30 gün içinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na sunulur.

Turizm dışı kullanımlar ile ilgili planlardan Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca olumlu görülenler İmar ve İskan Bakanlığı'nın onayına sevk edilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan turizm amaçlı uygulama imar planları ile İmar ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan diğer planlar (Valiliğe geldiği günden itibaren) 15 gün içinde Valiliğin ve ilgili Belediye veya Kaymakamlıkların duyuru yerlerinde bir ay süre ile asılır.

Askı, Belediyelerin ve ilgili dairelerin araçları ile halka duyurulur. Bu işlemlere ilişkin olarak düzenlenecek tutanaklar süresiz saklanır. İmar planı değişikliklerinde de bu hükümler uygulanır.

Diğer Uygulama Esasları:

Madde 13- Bu Yönetmeliğin uygulandığı alanlarda, 1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı İmar Kanununun Ek-7'nci ve Ek-8'inci maddelerine ilişkin Yönetmeliğin 3.01, 3.04"üncü maddeleri yerine bu Yönetmeliğin 7 ve 12'nci maddeleri uygulanır.

Madde 14- Bu Yönetmelikte aksine hüküm bulunmayan hallerde 1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı İmar Kanununa dayanılarak düzenlenilen yönetmelikler uyarınca işlem yapılır.

Bugün kıyılarla ilgili geçerli bir yasal kaynak yoktur. 1605 sayılı yasanın Ek-7 ve Ek-8. maddeleri ile bunlara dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmelik, 3086 sayılı Kıyı Kanunu ve ona dayalı olarak çıkarılan uygulama yönetmeliği, yürürlükte değildir. Kıyı imarı ve planlaması ile ilgili bir yasal düzenleme 10.1.1987 tarihinden beri çıkarılamamıştır. 2.11.1985 tarihli Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin eki olan Uygulama İzah şemasında, kıyılar ve sahil şeritlerinde "3086 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri saklıdır" ibaresi yazılı olduğundan planı olmayan yerlerdeki kıyılarda ve kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 30 m'den az olmayacak şekilde sahil şeridi üzerinde hiç bir yapı yapılamayacak ve

ilgili kuruluşlarca yapı izni verilmeyecektir ancak, plan yapılarak keşinleşmesinden sonra buralar imara açılabilir.

28.5.1983 tarihli R.G'de yayımlanan Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğine göre "Sağlık Tesislerinde Projelendirme:

Madde 113- Sağlık ve tedavi ünitelerinin projeleri Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığı tarafından onaylı, yapı ihtiyaç programlarına uygun olarak hazırlanır.

Bu amaçla yapılacak yatırım veya işletme belgesi taleplerinde anılan ihtiyaç programına uygunluk Bakanlıkça aranır.

Konaklama tesislerine bağlı sağlık ünitelerinin fizik nitelikleri ile işletme esasları, Bakanlık ve Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığınca belirlenerek duyurulur.

Kaynakların Korunması:

Madde 114- Sağlık tesislerinin gerçekleştirileceği kaplıca ve işme merkezlerinde yapılaşmanın Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Genel Direktörlüğünce hazırlanmış veya onaylanmış hidrofeolojik raporlarda belirtilen kaynak koruma alanlarına ilişkin yasaklara uyulması ve koruma alanlarının vaziyet planlarında gösterilmesi gerekir."

5.6. ÖRNEKLER:

5.6.1. Sivas - Sıcak Çermik Su Şehri:

Mekan Standartları

Yataklı tedavi birimi ve araştırma enstitüsü: Bu kullanım için 271 kişilik bir kapasite öngörülmüştür. Taks 0.15. Kaks 0.45, bu alan için 35.000 m² (3.5 ha) ayrılmıştır. Toplam kapalı alan 15.750 m²'dir.

Serbest kür merkezi: Dinlenme ve giyinme mekanlarıyla 4.700 m²

alana ihtiyaç olduğu belirlenmiştir. Taks= Kaks.0.15 olması koşuluyla 31.000 m² (3.1 ha) alan serbest kür merkezine ayrılmıştır. Bunun yaklaşık 1.7 ha'ı merkezde, 0.6 ha'ı oteller alanında, 882 m²'si yeni kaplıca oteli içinde, 0.4 ha'ı çadırlar-alanının kuzeyinde, 0,2 ha'ı ise mevcut mescitin sırabanyo kullanımına dönüştürülmesi koşuluyla bu alanda yer alacaktır.

Oteller: Su şehrinin güneyinden dolaşan ulaşım aksı ile kur bahçesi arasında kalan alanlarda ve mevcut oteller ile su kullanım birimleri çevresinde bir kuşak olarak önerilmişlerdir. Bu tesislerde toplam olarak 1031 kişinin konaklayacağı öngörülmüştür. Toplam kapalı alan 28.000 m² 'dir. Taks 0,15, Kaks 0,45 öngörüldüğünde 62.500 m² lik (6.25 ha) alan otel ve motel kullanışı için ayrılmıştır. Net yoğunluk 150 kişi/ha'dır.

Çadırılı Kamping: Planlama alanında gerek en az yatırım maliyeti gerektirmesi, gerekse uzun dönemde otel, motel türü kullanışlar için rezerv alan oluşturması nedeniyle çadır ve bungalov kullanımına ağırlık verilmiştir. Önerilen 3909 kişilik kapasitenin % 50'sinin (1954) çadırlarda, kalanın ise bungalovlarda kalacağı öngörülmüştür. Ailelerin % 30'unun 6. % 50'sinin 4-6, % 20'sinin 2-3 kişiden meydana geleceği düşünülerek toplam çadır ve bungalov sayısı 450'şer olmaktadır. Çadır başına 9x9=81 m² net alan ayrılarak 36450 m² net alan bu kullanışa ayrılmıştır. Yoğunluk 550 kişi/ha'dır.

Bungalov alanları: Bungalovlar kişi başına 8-10 m² alan kullanımı geçmeyen, en küçük servisleri içeren tek katlı hafif yapılardır. Bungalav başına 12,5x10=125 m²'lik alan hesabıyla toplam 56.250 m² net bungalov alanı bulunmaktadır. Net yoğunluk 350 kişi/ha'dır.

Bungalov ve çadırlarda karolaj sistemi seçilmiştir. Zira bu sistem çadır ve bungalovlarda alan kaybını en aza indiren ve adresin çabuk bulunmasını sağlayan bi sistemdir. Sıcak çermik için bungalovlarda ikiz nizam seçilmiştir. Çünkü Sivaslılar akraba başına göre mekanda gruplaşmaktadır ve ikiz nizamda iki aile birleşebilir. Seçilen ada boyutları ise 12 çadır ve 12 bungalov parselinin bir araya gelmesiyle oluşmuştur. 12 sayısı ise adanın bir yüzündeki

mesafenin çamaşır ve bulaşık yıkama yerlerine yürüme mesafesinin ortası olması amacıyla yapılmıştır.

Sıcak Çermik Nazım İmar Planı, planlama kararları getirilen alan toplam 63 ha.dır. Bunun 6.2 ha.ı kür merkezi, 18.9 ha.ı barınma, 0.8 ha.ı destek kullanımlara, 25.7 ha.ı dinlenme ve günübirlik kullanışlarına, 11.2 ha.ı ise yol ve otoparklara ayrılmıştır.

Barınma kullanımları arasında en düşük yoğunluk oteller bölgesindedir (50 kişi/ha). Personel konutları + ve yatakhanelerinde 250-275 kişi/ha olan yoğunluk, bungalovlarda 350 kişi/ha'dır. En yüksek yoğunluk ise çadırılı kamping alanındadır. (550 kişi/ha).

Tüm kullanışlara ait özellikler Tablo-5.1'de verilmiştir. Şekil-5.1'de de Sivas Sıcakçermik 1/1000 imar planı (küçültülmüş olarak) görülüyor [54].



1/1000 İMAR PLANI

ÖZEL İŞARETLER

	KAPLICA YATAKLI TEDAVİ BİRİMİ VE ARAŞTIRMA ENSTİTÜSÜ
	SERBEST KİR MERKEZİ
	OTEL
	ÇADIRLI KAMPİNG
	BUNGALOV
	PERSONEL
	TİCARET
	İDARİ-SOSYAL TESİSLER
	TERMINAL
	PARK
	KAYNAK I. KORUMA ZONU
	KAYNAK II. KORUMA ZONU
	PLAN SINIRI
	TERMAL SONDAJ KUYUSU

TURİZM VE TANITMA BAKANLIĞI

ŞEKİL- 5.1. Sivas Sıcak Çermik 1/1000 İmar Planı (54) .

TABLO- 5.1. Sivas Sıcak Çermik Tüm Kullanışlara Ait Özellikler (54).

Arazi Kullanım Türleri	Net alan m ²	Hektar	Kişi/hektar Yoğunluk	Kullanıcı Adedi	Arazi Kullanımı (m ² /kişi)
1. Kür Merkezi					
Yataklı tedavi birimi	35.000	3.5	—	271	129.1
Serbest kür merkezi	31.000	3.1	—	5430	5.58
2. Barınma					
kullanımları					
Otel - motel	63.400	6.3	160	1031	61.4
Çadırli kamping	36.450	3.6	550	1954	18.6
Bungalovlar	56.250	5.6	350	1954	28.7
Personel bungalovları	17.500	1.7	350	622	28.1
Personel konutları	6.000	0.6	250	161	37.2
Personel yatakları	6.000	0.6	275	163	36.8
3. Destek					
kullanımları					
Ticaret	2.170	0.2	—	7760	.27
İdari hizmetler	2.120	0.2	—	7760	.27
Terminal	2.000	0.2	—	7760	.25
Cami	1.800	0.18	—	7760	.23
4. Dinlenme ve					
Günöbirlik					
Kür bahçesi	102.000	10.0	—	7760	13.1
Mesire yeri	109.000	11.0	120	1303	83.6
Parklar	31.000	3.1	—	7760	3.99
Çocuk bahçesi	12.040	1.2	—	7760	1.5
5. Ulaşım					
Yollar	105.000	—	—	7760	13.5
Otoparklar	6.900	0.7	—	7760	.89
T O P L A M	616.230	61.6	—	7760	79.41

5.6.2. Seferhisar-Doğınbey Kaplıcası (Urla) Turizm Merkezi:

Seferhisar-Doğınbey Kaplıcası Turizm Merkezi'nin raporundan bir bölüm Ek-F'de verilmiştir 1/5000 Nazım İmar Planında EK-G'da verilmiştir [55].

Seferhisar-Doğınbey Kaplıcası Turizm Merkezi'nin a 1/1000 plan hükümlerinden yapılanma koşullarına ilgili olanlar aşağıda verilmiştir.

Plan Hükümleri

"A.Turizm Amaçlı Tesis Alanları:

1- Turistik Tesis Alanı (TTA) olarak belirlenen alanlarda yalnızca Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğine uygun nitelikteki otel, tatil koyu, kamping karavanlı kamp alanı yapılabilir.

1.1. Bu alanlarda otel yapılması durumunda minimum parsel büyüklüğü 7.000 m² E=0,45, h=5 kat olacaktır. Asma kat ve tesisat katı kat adedine dahil değildir.

1.2. Tatil köyü yapılması durumunda, minimum parsel büyüklüğü 7000 m. E=0,30 h=2 kat olacaktır.

1.3. Kamping ve Karavanlı-Kamp Alanı yapılması durumunda, minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² E=0,08, h=1 kat olacaktır. Bungalov tipi kampçı üniteleri bu emsale dahildir.

2- Termal Otel olarak belirlenen alanlarda yalnızca Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğinde belirlenen tanıma uygun tesisler yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 7.000 m² E=0,60, h=5 kattır. Asma kat ve tesisat katı kat adedine dahil değildir.

3- Kamping ve Kamping + Karavanlı Kamp Alanlarında Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğinde belirlenen tanıma

uygun tesisler yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 10.000 m², E=0,08 h=1 kattır. Bungalov tipi kampçı üniteri bu emsale dahildir.

4- Günöbirlik alanlarda yeme içme tesisleri, disko, yüzme havuzu, spor alanları, plaj tesisleri, wc, duş soyunma kabini, satış büfesi vb tesisler yapılabilir. E=0,08,h=1 kattır. Turizm Bakanlığından "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat uygulaması yapılamaz.

5- Pansiyon Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 800 m²'dir. Turizm Bakanlığından "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

6- Tercihli Kullanım Alanlarında konut veya pansiyon yapılabilir. Bu alanlarda ruhsatına göre en az su basman seviyesinde teşekköl etmiş yapılar ruhsatına göre tamalanır. Diğer parsellerde konut yapılması durumunda

TAKS : 0,15-KAKS : 0,30 olacaktır. Pansiyon yapılması durumunda minimum parsel büyüklüğü 450 m²,
TAKS : 0,15-KAKS : 0,30 olacaktır. Bu büyüklüğü sağlamanın mümkün olmadığı durumlarda minimum parsel büyüklüğü Belediyesince 400 m² kadar düşürülebilir. Pansiyon yapılması durumunda Turizm Bakanlığından "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7- Animasyon Merkezi Bu alanda amfitiyatro, açık yada kapalı konser salonu, el sanatları işlikleri, sergi salonları, satış üniteleri, yeme içme üniteleri, bar, disko, yüzme havuzu, spor alanları, meydanlar, gösteri alanları vb. türü tesisler yapılabilir. E=0,40, h=serbesttir. Vaziyet planı Turizm Bakanlığınca uygun görülmeden ve "Turizm yatırım belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

8- Kür Merkezi olarak belirlenen alanlarda kaplıca kürüne yönelik açık ve kapalı havuz, sıra banyolar, özel banyo çamur banyosu, fizik tedavi ünitesi, masaj ünitesi, vb. üniteleri barındıran tesisler yapılabilir. E= 0,50, h=15,50 m olacaktır. Vaziyet planları Turizm Bakanlığınca uygun görülmeden inşaat

uygulaması yapılamaz.

9- Kaplıca suyu dağıtım teknik altyapı merkezinde, kaplıca suyunun kaptajı, depolama ve dağıtımıyla ilgili her türlü yardımcı ünite Turizm Bakanlığınca uygun görülecek vaziyet planına göre yapılacaktır.

10- Kıyılardaki uygulamalarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

11- Turistik tesis alanı, termal, otel, kamping ve kamping+karavanlı kamping alanları günöbirlik alanlar, animasyon merkezi ve kur merkezi olarak belirlenen alanlardaki tesislerin yer alacağı yapı adalarının içinde Turizm Yatırım Ve işletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğine göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil ve otopark gibi alanların Kamu eline geçmesi şartı aranmaz.

B.Ticaret Alanları

1- Ticaret alanında, bölgede konaklayanların günlük ihtiyacını karşıyacak satış üniteleri ile, butik, hediyelik eşya satış yeri, eczane vb. kullanımlar yer alabilir. TAKS: 0,25, KAKS: 0,50, h=2 kattır.

C.I.Derece Arkeolojik Sit

1- Bu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 4.3.1988 gün ve 6 sayılı ilke kararı geçerlidir.

2- Sit sınırları içinde kalan konut alanlarında ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınmadan inşaat uygulaması yapılamaz.

D.Konut Alanı

Bu alanda imar ve iskan Bakanlığınca 6.12.1976 ve 21.11.1978 tarihlerinde ayrı ayrı onanan mevzii plan hükümleri geçerlidir.

E. Resmi Kurum Alanı

Bu alanda $E=0.30$ $h_{max}=3$ kat olacaktır.

F. Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda $E=0,30$ $h_{max}=2$ kat olacaktır.

5.6.3. Ölüdeniz - Belceğiz-Kıdırak Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planı:

Bu örnekle ilgili 1/5000 Nazım İmar Planı Ek-H'da verilmiştir.

1/5000 Nazım İmar Planının yapılanma koşullarıyla ilgili hükümleri aşağıdadır.

"1.6. Yapılacak kütlelerin renk, mimarı stil ve büyüklükleri çevre peyzajı ve yöresel mimari karakteristiklerine uygun olacaktır." [56].

Ölüdeniz:

2.6. Günöbirlik Tesisler

2.6.1.1. numaralı günöbirlik tesis alanında en az ifraz koşulu 5000 m² dir. Her parselde tesisin kapalı hacmi için TAKS = 0.05, yalnız 1 kat, h-3.50 m.dir. Tesis alanlarında ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 m.dir. Bir parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.

2.6.2.2 ve 4 numaralı noktasal günöbirlik tesislerin her birinde : 1 büfe, (en çok 16 m²), WC, soyunma kabini, duş bulunacaktır. Kum-sal, kuzey-doğu ucundaki otlak ve sazlık alan ile, kuzey batı ucundaki çamlık hariç tüm alan, yeşil alan ve mesire alanı olarak düzenlenecektir.

2.6.3. 3 numaralı noktasal günöbirlik tesis alanında kapalı hacmi en çok 120 m², h= 3.50 m. olacak şekilde bir yeme-içme birimi yapılabilecektir.

Belceğiz:

2.7. Turizm Tesis Alanları:

2.7.1. En az ifraz büyüklüğü 3000 m².dir.

2.7.2. İfraz sonucu oluşturulacak parsellerin yola cephesi en az 40m. olacaktır.

2.7.3. En çok TAKS : 0.15, KAKS: 0.30, 3 kat, en çok h=10.50 m.dir.

2.7.4. Kamp alanlarında emsal, E=0.15 dir. Bungalov tipi kampçı üniteleri bu emsale dahildir. Yapılar 1 katlı, en çok h= 4.50 m. olacaktır.

2.7.6. Tüm konaklama tesis alanlarında ön, yanı ve arka bahçe mesafeleri 5 m.dir.

2.7.7. Bir parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.

2.7.8. Konaklama tesis alanlarındaki yapıların ön cephelerinde, genişliği 1.50 m.yi, yan cephelerinde ise 1.20 m.yi aşmamak koşuluyla çıkma yapılabilir.

2.7.9. Kıyı boyunca öngörülen prömenad yoluna cepheli parsellerin bu cephesinde 5 m. lik bahçe mesafesi içinde inşaat alanı 5 m². yi aşmamak üzere günübirlikçilere yönelik tek bir satış ünitesi inşa edilebilir. Ancak, parsel yapı yoğunluğu hesaplamasına bu yapı da dahil edilecektir.

2.7.10. Hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama planları en az bir yapı adasının tümünü kapsayacaktır.

2.8. Günübirlik tesisler:

2.8.1. 5 ve 6 numaralı noktasal günübirlik tesisleri: Her tesiste kapalı hacim en çok 120 m², 1 kat, en çok h=4.50.dir. 6 numaralı tesis, tepe silüetiyle bütünleşecek şekilde kütle ve

yapı malzemesine sahip olacaktır. 5 numaralı tesisin otopark ihtiyacı araç yolu trafiğini kesmeyecek şekilde düzenlenecektir.

2.8.2. Mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanda öngörülen 7 numaralı günübirlik alanda en çok TAKS=0.10, KAKS=0.20, 2 kat, en çok h=7.50 m.dir. Bu alanda yeme-içme ve eğlence birimleri olabilecektir. Ayrıca WC, duş ve soyunma kabinleri yapılacaktır. Bu alanın vaziyet planı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca uygun görülmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

2.8.3. Özel Mülkiyeti olan taşınmaz üzerinde öngörülen 8 numaralı günübirlik tesisinde inşaat alanı 120 m².yi, yolun kırmızı kotun h= 4.50 m.yi geçmeyecek şekilde tek bir bina yapılabilir.

2.9. Ticaret : Planda kuzey-güney yönünde konumlandırılan yaya aksından cephe alan parsellerde ticari kullanışlar yer alabilir. Ancak ticaret, bu parsellerdeki tesislerin sadece zemin katlarında ve bölgede konaklayanların günlük gereksinmelerini karşılayacak nitelikte (ekmek bayii, bakkal, manav, kasap vb.) olabilir. Zemin katın ticarete kullanılması halinde de yapılar, bu alan için getirilen tüm yapılanma koşullarına uygun olarak inşa edilecektir.

2.10. Terminal: En çok TAKS= 0.05, KAKS=0.10, 2 kat, en çok h=7.50 m., en az 15 otobüs, 30 minibüs, 10 taksi yeri ve benzin istasyonu yeri ayrılacaktır.

2.12. Turizm ve günübirlik tesislerine ait gezinti teknelerine mahsus tekne yanaşma yeri, Fethiye Liman Başkanlığı'nca kesin yeri saptandıktan sonra inşa edilebilecektir.

Kıdırak:

2.13. Tatil Köyü Alanı:

2.13.1. En çok TAKS=0.10, KAKS= 0.20, 2 Kat, h36.50 m. dir.

2.13.2. Tesis alanında ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 m. dir.

2.13.3. Bir parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.

2.13.4. Antik bina temelleri ve ağaçların durumu, yöresel mimari ve çevre payzajı özellikleri dikkate alınarak hazırlanacak koruma planının Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunca onaylanması gerekmektedir. Ağaçlar mümkün olduğunca korunacak, plan ve proje çalışması için ağaç rölevesi yapılacaktır.

2.13.5. Turizm tesis alanlarına mahsus tekne yanaşma yerleri yapılabilir.

2.14. 9 numaralı noktasal günübirlik tesisi: En çok 50 m² kapalı alan, 1 kat, h=4.50 m. olabilecektir.

2.15. Tasfiye tesisi: Ölüdeniz, Belceğiz ve Kızıllak'a hizmet verecek kapasitede olacak ve yerinin saptanmasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nun görüşü alınacaktır." [56].

5.7. BÖLÜM SONUCU.

Günümüzde yaşanan turizm kargaşası turizm açısından değerli bu alanların doğal özelliklerinin kaybedilmesine neden oluyor. Bu alanlar ikinci konut ve turizm işletmeleri olarak hızla yapılaşıyor. Verilen örneklerde parsel boyutlarının büyük, yapı yoğunluklarının düşük tutulduğu görülüyor. Mimari tasarımlara esneklik sağlayacak hükümler bulunuyor. Fakat bunlar sınırlı örneklerdir. Bugün birçok turizm bakımından değerli alanlar hızla ve yoğun yapılaşmaya açılıyor. Değerli tarım toprakları elden çıkarılıyor.

BÖLÜM 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülke ve bölge planlamasıyla, ülke ve bölge bütününde stratejiler ve politikalar saptanır. Bunlar üst düzey sosyo-ekonomik ağırlıklı planlarla geliştirilirler. Bu strateji ve politikalar daha alt düzeydeki fiziksel ağırlıklı metropoliten, çevre diğeri, nazım ve uygulama imar planları aracılığı ile kent ölçeğine kadar inerek yapılanma koşullarının saptanmasına etki ederler. Planlama çalışmaları ile değişik ölçek, kapsam ve amaçla hazırlanan planlarla şehrin gelecekteki durumu planlanır.

Üst düzey planların başarısı daha alt düzeydeki fiziksel ağırlıklı planlara da yansımaktadır. Bu nedenle, üst düzeyde doğru saptanmış strateji ve politikaların kent ölçeğine uzanan planlarla ilişki ve dengelerin kurulmasının etkileri fizik mekana da yansımaktadır.

Fiziksel özellikler yerleşme dokusunu ve dolayısıyla yapılanma koşullarını etkilemektedir. Jeolojik sakıncalı alanlarda yapılanmanın yasaklanması, sınırlandırılması ya da iklime bağlı olarak oluşan yerleşme dokusu gibi. Bugün Türkiye'de uygulanmakta olan "Tip İmar Yönetmeliği", Türkiye'nin farklı iklim özelliklerini ve geleneksel mimariyi dikkate almamaktadır. Güneşlenme bakımından dört kattan sonraki her bir kat için yan bahçe mesafelerinin yarım metre artırılması da Türkiye gibi farklı iklim özelliklerine sahip bir ülke için yeterli olmamaktadır. Bugün bir çok planlamalarda topoğrafyaya da yeterince dikkat edilmemektedir. Özellikle eğimi yüksek olan yerlerde, alçak katlı yada teras düzenlemeler yerine çok katlı birbirinin manzarasına ve doğaya saygı göstermeyen beton duvarlar yükselmekte; gerek bina gerekse nüfus yoğunluğunun artmasıyla ortak kullanım alanları oluşmamaktadır.

Devlet kamu binaları vasıtasıyla, yöre mimarisine ve fiziksel verilere uymayan "tip projeler" yerine; yörenin geleneksel mimarisine ve fiziksel verilerine uygun projeler hazırlatarak ve uygulatarak

belediyelere ve halka öncülük etmelidir.

Günümüzde yüksek yapılar mantar gibi yayılmaktadır. Bunların neden olacağı sonuçlar iyi değerlendirilmelidir. Getireceği nüfusla orantılı olarak sosyal-teknik altyapı ve donatımların karşılanamadığı ve aralarında uygun mesafeler bırakılmadığı takdirde yüksek yapılar problem olacaktır. Yüksek yapı grupları karakter kazandırılmak istenen şehirler için uygun bir çözüm olabilir; fakat İstanbul ve onun gibi tarihi ve doğal değerler yönünden zengin şehirler için mutlaka sınırlandırılmalıdır. Yüksek yapıların kesinlikle yasaklanacağı, sınırlı izin verileceği ve teşvik edileceği alanlar belirlenmelidir. Böylelikle spekülatif amaçlara karşı şehirler kontrol altına alınabilirler.

Fiziksel verileri dikkate almak, mevcut yapılanmış alanlar için hernekadar zorsa da imkansız değildir. Gelişme ve toplu konut alanları için fiziksel verilere dayanarak planlamaya gitmek mümkündür ve bugünküne oranla daha sağlıklı, daha estetik ve daha karakterize yerleşme dokularının oluşması imkanı vardır.

Mülkiyetin çok bölünmüş olması bitişik, blok düzende ve yoğun yapılanmalara neden olmaktadır. Bu özellikle, şehirleşme hızının yüksek olduğu şehirler ve merkez alanlarında görülmektedir. Hisseli parselasyon şehirlerde kontrol edilemeyen plansız yapılanmalara neden olmakta; kat mülkiyeti şeklindeki yapılanmalar da bu alanların yenilenme ve düzenlenmesi için bir engel oluşturmaktadır.

Mülkiyetin çok bölünmesini ve kamu arazilerinin olur olmaz satışı ile elden çıkarılmalarını engelleyecek yasal düzenlemelere gidilmelidir. Böylece donatılar olması gereken yerlerde yapılabilecek, istenmeyen yerlerde yoğun yapılanmalarda kontrol edilebilecektir. Ayrıca bugünkü parselasyon sisteminin neden olduğu yollar boyunca uzanan bloklar çeşitlilik kazanabilecektir. Ülke genelinde tarım alanlarından çeşitli nedenlerle eksilen miktarın her yıl için en az 25.000 ha olduğu tahmin ediliyor [23]. Toprak üretilemediği ve çeşitli yollarla arazi kazanılması sınırlı ve pahalı olduğu için, verimli tarım alanları yalnızca tarım amaçlı kullanılmalı, turizm tesisleri ve kent yerleşimleri verimsiz arazilere kaydırılmalıdır. Bunun için yasal düzenlemeler getirilmelidir.

İmar Kanunu ve Yönetmelikleriyle belirlenen (ön bahçe, arka bahçe ve yan bahçe mesafeleri gibi) yapılanma koşulları sonuçta Türkiye'nin farklı iklim özelliklerine sahip bölgelerinde birbirinin aynı olan ve benzer düzenlerde yerleştirilen apartman bloklarına neden olmaktadır. 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği, uygulanabilecek minimum değerleri vermektedir. Eğer imar planında yapılanma koşulları ayrıntılı olarak verilmemişse, yönetmeliğe göre uygulamaya gidiliyor. Çalışmada, Tıp İmar Yönetmeliği üzerindeki yapılanma koşullarının irdelenmesiyle elde edilen sonuçlara dayanılarak belirtilebilir ki; Tıp İmar Yönetmeliği kullanıldığında sonuç olarak yoğun, sağlıklı, kişisiz, monoton yerleşmeler ortaya çıkabilecektir ki bunun örneklerine günümüz şehirlerinde sıkça rastlanmaktadır. Plancılar, plan yaparken imar planlarında mümkün olduğunca detaya girerek ve plan notlarıyla yönetmeliğin üzerine çıkabiliyorlar. Belediyelerin Tıp İmar Yönetmeliği üzerinde değişiklik yapma yetkisi varsa da birçok belediye, aynen kullanmaktadır. Bu da bütün Türkiye'de benzer yapılanmalara neden oluyor. Yönetmelikte, sivil mimarimizin devamını sağlayacak avlulu, arkadlı uygulamaları teşvik edecek hükümler bulunmamaktadır. Bunu da ancak plancı sağlayabilmektedir.

Tıp İmar Yönetmeliğindeki en küçük parsel büyüklüğü mutlaka daha makul ölçülerde getirilmelidir. Yapı derinliklerinin 10.00 m.yi bulmaması durumunda, yapı derinliğini sağlayabilmek için arka bahçe mesafesinin 2.00m.ye kadar düşürülebilmesi kabul edilebilecek bir şey değildir. Türkiye'nin farklı iklim bölgelerine göre tip yönetmelikler geliştirilmeli ve tip yönetmeliklerde sivil mimari karakteristikleri dikkate alan, teşvik eden hükümler getirilmelidir. Yan bahçe mesafeleri ve arka bahçe mesafeleriyle ortak kullanım alanları da oluşturulmıyor. Artı olarak; giderek yükselen katlarla gerek mahremiyet gerekse yeterli güneşlenme sağlanamıyor. Taks sınırlaması ile benzer hacimlerde apartman bloklarına neden olunuyor. Yapı adalarında kitle tasarımlarına giderek yapıları gruplandırma yoluyla hem yollar boyunca betonlaşmaların önüne geçilecek, hem de ortak kullanım alanları oluşacak ve mimari tasarımda esneklik sağlanacaktır. Topoğrafyayı büyük ölçüde bozacak

hafriyat ve doldurmaların önüne geçilmeli, eğerden kat kazanıldığı takdirde kazanılan katların planda gösterilen katlara dahil edilmesi sağlanmalıdır. Aksi takdirde; planlanandan çok nüfus ve yapı yoğunluğu gelecek, sosyal ve teknik altyapı, donatım ve hizmetler yeterince karşılanamayacaktır.

Günümüzde özellikle mevcut ve gelişme konut alanlarında yapılanmalar Tip İmar Yönetmeliği kararlarıyla olmaktadır. Gelişme alanlarının toplu konut üniteleri şeklinde düşünülmesi ile bu alanların birbirinden kopuk ve dağınık olmaması; alt yapı, donatım ve hizmetlerin rantabl ve yerleşme dokusunun da canlı ve estetik olması sağlanacaktır.

Nazım Plan'da konut için ayrılmış ve yoğunluğu belirlenmiş bir alan için; uygulama imar planında getirilen yapılanma koşulunun getireceği nüfuslar tutarlı olmalıdır.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun konut alanları açısından en önemli özelliği konut projelerinin altyapısı ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak ele alınmasıdır. İncelenen örneklerin birinde de görüldüğü gibi, mevzi imar planı adı altında, bir yapı adası ölçeğinde toplu konut uygulaması yapılıyor. Bu tür toplu konutların oluşmasına izin verilmemelidir. Bunlar plan sınırı dışında olduklarından alt yapı ve donatımlardan yararlanamıyorlar. İlk önceleri ucuz konut edinme yolu gibi görünse de, kent gelişmesini olumsuz yönde etkilemektedirler.

Toplu konut planlamalarında ayrıık, ikiz, bitişik düzende; az katlı, orta katlı ve çok katlı karma bir düzende yapıları yerleştirmek hem nüfus ve yapı yoğunluğunu dengeleyici hem de estetik bakımdan iyi olmaktadır. Karma düzende bir yerleşme ile hem çeşitli ailelerin ihtiyaçları karşılanabilecek, hem de canlı bir yerleşme sağlanabilecektir. Sadece bahçe içinde ayrıık düzende oluşmuş bir yerleşme çok monoton olabileceği gibi, ya da çoğunlukla şehir merkezlerinde olduğu gibi, yoğun apartman bloklarının tekdüzeliğinden kurtulabilme imkanı vardır.

Toplu konut planlarında sadece yapı adasının sınırları belirtilmeli, ada içinde yapılabilecek toplam inşaat alanı ve gerektiğinde yapı yaklaşma mesafeleri verilmelidir. Gereksiz kısıtlamalara gitmeyerek plancılara ve mimarlara tasarım esnekliği sağlanmalıdır. Hem sosyal konut ve ekonomik olması, hem de komşuluk ilişkileri yönünden dört-beş kattan fazla kat adedi (yer yer yüksek katlı bloklar olabilir, özellikle merkez alanlarında) düşünülmemelidir.

Hem fiili durum dikkate alınarak, hem de normal imar planları yapımında gerekli koşullar ve standartlar arz ettiği için ıslah imar planları için, yalnızca gecekondu ve hisseli bölünmelere yasal bir nitelik kazandırma aracı olarak bakılabilir. Gecekondulara tapu verme ve yasallaştırma politikaları siyasi basın ve baskılarla kamu arazilerinin bireylere geçmesine neden olmakta, böylece kentte kontrol edilmesi güç alanlar ortaya çıkarak planlama açısından yeni sorunlara neden olmaktadır.

Islah alanlarında yapılanma koşulu olarak yalnızca 12.50 m yükseklik ve en fazla 400 m² lik parsel büyüklüklerinden söz ediliyor. Tabi burada bunun anlamı şu oluyor; zamanla buradaki bütün parseller yeniden yapılaştığında yalnızca dört, üç, iki ve tek katlı binalar; yetersiz bahçe mesafeleri ve yetersiz teknik ve sosyal altyapı görülecektir ki bunun örnekleri de incelenen ıslah planlarında görülüyor.

Islah alanlarındaki planlamalarda da farklı kat yükseklikleri getirilerek elde edilecek ranttan sosyal ve teknik altyapı, donatım ve açık alanlar için yararlanılmalıdır.

Gecekondu alanlarında tapu verilmesine kesinlikle yasal önlemler getirilmeli, tapu verme yerine mevcut gecekondu sahiplerine kira sistemi getirilmelidir. Böylelikle fazla bir tepki alınmadan, arazilerin kamu elinde kalması sağlanabilir. Belediyeler alacaklar kiralar, kendileri ve devletin de katkılarıyla bu alanların, toplu konut üniteleri şeklinde planlanmalarını sağlayabilirler.

Kentsel gelişme alanlarında, gelişmenin yönü, büyüklüğü ve yoğunlukların iyi belirlenmesi ile mevcut kent dokusunda uygulanabilecek düzenlemelerle monoton, kişisiz yerleşmelerin oluşmasının önüne geçilebilir.

Koruma imar planlarıyla, koruma alanı için; koruma onarım, yenileme ve yeni yapılanmalara ilişkin hükümler getirilir. Verilen örneklerden de anlaşıldığı gibi bu hükümler, koruma alanının özelliklerine göre tespit edilmekte ve farklı koruma alanları için değişebilmektedir. Yapılanma koşullarının saptanmasında en büyük sorumluluk, koruma kurullarında olmaktadır.

Koruma Yasa'sında korumayı olumsuz etkileyebilecek bazı noktalar vardır:

Gerek Koruma Yüksek Kurulu gerekse Bölge Kurullarının üyelerinin hemen hemen yarısının kamu görevlileri olması, konuyla ilgili uzmanların etkinliğinin azaltılması koruma alanları yönünden sakıncalı olabilecektir.

2863 Sayılı yasanın 6. maddesinde;

19. yy.dan sonra yapılan taşınmazlar kültür varlığı olarak sayılmamaktadır. Bu tarihten sonra inşa edilmiş olanlar KTB'nca karar verildiğinde taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip olabileceklerdir. Eski koruması gerekli taşınmaz varlığın sahip olması gereken özelliklerden yalnızca bir tanesidir.

3386 Sayılı Kanunla değiştirilen 7. maddesinde Devletin imkanları gözönünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eserin korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmesi ile belediyelerin yapılaşma faaliyetleri için engelleyici olarak gördükleri eski yapıların birkaç örnek dışında yok edilmesi kararı alabilecektir. Henüz yeterince koruma anlayışına sahip olmayan halkımız için bu karar yıkmayı teşvik eden bir yasal boşluk oluşturmaktadır.

2863 Sayılı Yasanın 3386 Sayılı Yasayla değiştirilen 17. maddesi ile; bir alanın SİT olarak ilanı ile, bu alanların koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma kurulu tarafından geçiş dönemi yapı şartlarının saptanmasının 3 aydan 1 aya indirilmesi, acele alınmış kararlar sonucu sağlıklı olmayabilecektir.

Koruma alanları için yapılacak planlarda ve getirilecek plan notlarında; korunması gerekli yapıların koruma şartları, korunmayacakların yerine ve boş parsellerdeki yeni yapılanmalara ilişkin hükümler parsel ölçeğinde getirilmelidir. Yapı düzeni, parsel büyüklükleri, yoğunluklar, malzemeler, mimari karakteristiklerin ayrıntıda saptanması ve yeni yapıların eskileriyle uyumlu olması koruma alanının karakterinin korunması bakımından gereklidir.

Koruma planları kentsel gelişmeyi donduracak bir yaklaşımla değil, yenileyen bir yaklaşımla düşünülmelidir. Koruma alanlarının yöreye özgün karakteristiklerinin yaşatılmasıyla koruma anlayışı sadece yapılar düzeyinde değil, sosyal, kültürel, ekonomik anlamda da gerçekleşecektir.

Koruma alanlarında yoğunluklarda düşük tutulmaktadır. Bunun temel nedenlerinden biri de spekülasyonları önlemektir. Tescilli olduğu halde yıkılan, yakılan yapılar; ya da tescilinin kaldırılmasına çalışılan yapılar vardır. Bir yapı üzerindeki tescilin kaldırılması diğer tescilli yapılara sahip kişilere de kötü örnek olmaktadır. Koruma alanları için ne kadar isabetli yapılanma koşulları ve diğer hükümler getirilse de çevreleri için verilen imar kararları bu alanları olumsuz olarak etkilemektedir. Bunun için koruma alanları çevrelerinde de geçiş alanı yapılanma koşulları getirilmelidir. Bir yandan geleneksel mimarı ve yerleşme dokularını korumak ve yaşatmak için koruma imar planları hükümleriyle parsel ölçeğine inen ve yapı öğelerine, hatta malzeme ve renk seçimine ilişkin ayrıntılarda sınırlama ve koşullar getiriliyor. Diğer yanda "Tip İmar Yönetmeliği" kararları ile, ülkenin her yerinde benzer bir yapılaşmaya neden olunuyor. Bu çelişkinin devamı halinde ne koruma amaçlı planlar başarıya ulaşabilir, ne de yerleşim alanlarının karakter kazanacağı söylenebilir.

Verilen örneklerde, turizm alanları için verilen yapılanma koşullarının uygun olduğunu belirtebiliriz. Düşük yapı ve nüfus yoğunlukları, genelde yalnızca kaks ile sınırlamaya gidilerek tasarımlara esneklik getirilmeye çalışılması, büyük tutulmaya çalışılan parsel büyüklükleri gibi. Ancak ülkemizdeki uygulamalar içinde olumsuz olarak nitelenebilecek örnekler de vardır. 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunun planlarla ilgili 7. maddesi olumsuz bir hüküm taşımaktadır. Turizm Bakanlığı'nın tek taraflı olarak, turizm alanları ve merkezleri dışında kalan alanlar için turizm amaçlı kararlar alması sonucunda örneğin; İstanbul'un özellikle Beşiktaş-Mağka-Taksim civarında oteller yapılmaya başlanmıştır. Bunlar hem silüet açısından, hem de getireceği altyapı ve yoğunluklarıyla olumsuzluklara neden olacaklardır.

Özellikle kıyı alanlarında tarımsal değeri yüksek olan araziler ikinci konut ve tatil köyleri adı altında kaybediliyor.

Günümüzde hem gerek kıyılarda ve gerek iç kesimlerde, gerekse mevcut turizm yerleşmelerinde turizm planlaması kargaşası yaşanıyor. Bir yandan turizm açısından değerli, fakat altyapı ve üst yapıdan mahrum boş alanlara yönelinmekte; turizm alanlarının aşırı kullanımına ve kaynak israfına yol açılmaktadır. Diğer yandan da; mevcut turizm yerleşmelerinde getirilen kararlarla, bu yerleşmelerin büyük oranda turizm teşvik edilmesi sağlanıyor. Ancak kış nüfusu oldukça az olan turizm yerleşmelerinin, turizm mevsiminde yeterli olabilmeleri için gerekli teknik-sosyal altyapı ve üst yapıları öncelikle iyileştirilmelidir.

Türkiye kaplıcalar ve ılıcalar yönünden de oldukça zengin bir ülkedir. Kaplıca yerleşmeleri bütün bir yıl kullanılabilir olduklarından, bunlara gereken önem verilmelidir.

Doğaya, arkeolojik ve tarihi değerlere saygılı ve onlarla bütünleşen yapılanma koşulları getirilmelidir. Kıyı alanlarında ikinci konut ve tatil köyleri adı altında doğanın tahrip edilmesini önleyici tedbirler getirilmelidir. Parsel boyutlarının büyük olması, yapılaşma yoğunluğunun sınırlandırılması, fakat kaksın serbest bırakılması, yerel mimarının teşvik edilmesi, yükseklik sınırlaması gibi koşullar getirilmelidir.

KAYNAKLAR

- [1] SUHER, H., Şehirciliğe Giriş Ders Notları, İ.T.Ü.Mimarlık Fakültesi, 1983.
- [2] TOPRAK, Z., Kent Yönetimi ve Politikası, İzmir, 1988.
- [3] DEVELİOĞLU, Y., Sosyal Sistemler ve Planlamanın İşlevi: Ülke Düzenleme ve Planlama, Türkiye Dünya 31. Şehircilik Günü, Ülke Ölçeğinde Planlama ve Düzenleme Sorunları Kolokiyumu 6-7-8 Kasım 1984.
- [4] KELEŞ, R., Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. S.B.F.Yayınları No: 540, Ankara 1984.
- [5] ÜNAL, Y., Kentleşmenin Yönetimsel Sorunları Üzerine Bir İnceleme, Yayınlanmış Docentlik Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, 1980.
- [6], Kent Planlama ve Uygulamanın Yasal Yönleri İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, 1988.
- [7] , İller Bankası Özel Şartname, İller Bankası, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, 1985.
- [8] ÇETİNER, A., Şehir Planlamasında Çalışma Yöntemleri ve İfade Teknikleri, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, 1979.
- [9] TANKUT, G., Tarihi Çevre ve Yeni Sorumluluklar Tarihi Kentlerde Planlama-Düzenleme Sorunları Kolokiyumu, Türkiye 11. Dünya Şehircilik Günü, 1987 BİB Matbaası, Ankara 1989.
- [10] DEMİR, A., Güneş Işınımından Korunmak ve Yararlanmak Amacıyla Mimaride Alınan Tedbirler Üzerine Bir Araştırma, Yayınlanmış Doktora Tezi, M.S.Ü. Yayını No: 12, 1986.
- [11] AYAN, M., Konut Alanları Tasarım İlkeleri, Kent-Koop. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, İzmir 1985.
- [12] , 16.1.1985 Gün ve 18637 Sayılı R.G.
- [13] ÖZDENİZ, M., Yapma Çevre Tasarımında Rüzgar Etkeni Çevre, Yapı ve Tasarım, Çevre ve Mimarlık Bilimleri Derneği. Derleyen Mustafa Pultar, Ankara 1979.
- [14] GÜREL, S., Kent Planlamasına Giriş ve Çevre Kavramı O.D.T.Ü.Mimarlık Fakültesi Yayını No:14, 1970.

- [15] ÖZDEŞ, G., Şehircilik ve Toplum Ölçeği, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, 1962.
- [16] BÖLEN, F., Yerleşmeler ve İskan Politikaları Ders Notlarından, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, SBPB.
- [17] , Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü.
- [18] BAYÜLKE, N., Deprem Açısından Mimari Tasarım, Çevre, Yapı ve Tasarım, Çevre ve Mimarlık Bilimleri Derneği, Der. Mustafa Pultar, Ankara, 1979.
- [19] GÖÇER, O., Afet Bölgeleri ve Uygulanacak Önlemler (Çeviri) İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Yapı Araştırma Kurumu Yayını 1983/143.
- [20] AYDEMİR, S., Topoğrafik, İklimsel, Psikolojik Açından İmar Mevzuatı, Mimarlık 1989/5.
- [21] ÖZDEŞ, G., Şehirselsel Tasarım Ders Notlarından.
- [22] TEKELİ, İ., Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine Şehircilik, Hukuk ve Yönetim Sorunları Kolokyum 16-17-18 Kasım 1988.
- [23] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, 1983.
- [24] AKÇURA, T., İmar Kurumu Konusunda Gözlemler, O.D.T.Ü. 1982.
- [25] TÜRKOĞLU, K., Kentsel Topak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama-Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar B.M. Dünya Konut Yılı Serisi No: 2, 1988.
- [26] SUHER, H., Şehircilik 1, 3. Yarıyıl Ders Notları İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi 1982.
- [27] ATABAY, S., Konut Alanları, Planlaması, SBPB. Ders Notları Y.Ü.Mimarlık Fakültesi, Yerleşme Bilimleri ve Şehircilik Araştırma Merkezi Yayın No:12 1988. Y.Ü. Matbaası.
- [27] GÜLGEÇ, İ., SARIMANOĞLU, Ö., (Yoğunluk, Emsal, Bölünme) YEB. ABAK TABLOLARI TÜBİTAK Yayın No.8 Kent Tasarım Kılavuzu Aralık 1981.
- [28] BÖLEN, F., Konut Alanları, Planlama İlkeleri, Yeni İmar Mevzuatı Planlama ve Uygulama Semineri 30 Haziran-4 Temmuz 1986.
- [30] ÖZBAY, H., İmar Yönetmelikleri ve Sorunlar Mimarlık 89/5.

- [31] TEKİNBAŞ, B., Örnek Olaylar 7, Belediyeler Dergisi Sayı. 4.
- [32] Afyon-Tınaztepe 1/1000 Uygulama İmar Planı ve Raporu.
- [33] DUYGULUER, F., İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM. Kültür, Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, Kısım 1989.
- [34] KUBAT, S., İmar Planlarında Veri Toplamanın Önemi, Yeni İmar Mevzuatı Planlama ve Uygulama Semineri, 30 Haziran - 4 Temmuz 1986.
- [35] , İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, ŞBPB, Proje I Ders Notlarından
- [36] , Batıkent, Kent-Koop.
- [37] , Of Yapı Kooperatifi, Mevzi İmar Planı ve Raporu
- [38] , SS. Yıldız 88 Konut Yapı Kooperatifi, Ankara.
- [39] SUHER, H., Sağlıklı Sağıklaştırıyor muyuz? Mimarlık 89/6.
- [40] ASLAN, R., Gecekondulaşmanın Evrimi, Mimarlık 89/6 Esentepe-Silahtaröglu-Sakarya Mevkii, Islah Uygulama İmar Planı (Eyüp-İstanbul)
- [42] , Ayvalı, Serpmeevler Islah İmar Planı Raporu (Keçiören-Ankara).
- [43] SÖKMEN, P., Tarihsel Çevre Korumasının Kent Planlaması İçindeki Yeri, Tarihi Kentlerde Planlama/Düzenleme Sorunları, Türkiye 11. Dünya Şehirçilik Günü Kolokyonu-Edirne 1987, BİB Matbaası Ankara 1989.
- [44] ERKEN, s., ÇUBUK, M., ERYOLDAŞ, A., Tarihi Kent Dokusunda İmar Müdahalesi (Kastamonu Örneği) ve Tarihi Kentlere Kamu Müdahalesi (Fransa Örneği) Türkiye 11. Dünya Şehirçilik Günü Kolokyonu.
- [45] ZEREN, N., Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapım ve Uygulama Sorunları, Türkiye 11. Dünya Şehirçilik Günü Kolokyonu.
- [46] , İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şhirscl Koruma Ders Notlarından.
- [47] , Göreme (Nevşehir) Koruma Amaçlı İmar Planı Raporundan.
- [48] , Tarsus Koruma Amaçlı İmar Planı Raporundan.

- [49] ÇUBUK, M., Turizmin, Dinlenme-eğlenme ve Boş Zamanları Değerlendirme İle Bütünleşmesi, Yeniden Tanım Denemesi ve Turizm Planlamasında Sistemli Bir Yaklaşım, Yayınlanmış Doktora Tezi, M.S.Ü. yayın No: 7, 1981.
- [50] KARABEY, H., Kıyı Mekanının Düzenlenmesi için Bir Yöntem Önerisi, Yayınlanmış Doktora tezi, M.S.Ü. Yayın No.2, 1978.
- [51] , AİEST Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Derneği Tanımı.
- [52] OLALI, H., Turizm Dersleri, İzmir 1984.
- [53] ARKON, C., Kıyı kentleri imar Planlarının Hazırlanmasında Ortaya Çıkan Planlama Sorunları, Türkiye 8.Dünya Şehircilik Günü 1-2-3 Kasım 1984 Adana.
- [54] ÜLKER, İ., Türkiye'de Sağlık Turizmi ve Kaplıca Planlaması Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları: 1006/129, 1988 Ankara.
- [55] , Seferhisar, Doğanbey Kaplıcası Turizm Merkezi İmar Planından.
- [56] , Ölüdeniz-Belceğiz-Kıdırık İmar Planından.

ÖZGEÇMİŞ

Tezi hazırlayan Şehir Plancısı Fizun ÖZAT, 1965 yılında Karadeniz Ereğli'de doğdu. İlköğretimini Ereğli Turgutreis İlkokulunda, orta öğrenimi Ereğli Lisesi'nde tamamladı. 1983 yılında girdiği İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 1988 kış döneminde mezun oldu. Halen aynı Üniversitenin Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Şehir Planlama Yüksek Lisans eğitimine devam etmektedir.



EK- A. YEB - ABAK GRAFİKLERİ

Tabloların hesaplanmasında kullanılan sınırlama ve kabuller aşağıdadır.

Konut alanı	Enaz 40	Ençok 120 m ²
Kişi başına konut alanı	" " 15	" " 60 m ²
Net nüfus yoğ.	" " 50	" " 1250 kişi / ha
Konutta ort. nüfus	" " 1,1 - 5,2	" " 7 kişi
Kat adedi	" " 1,2	" " 8 kat

En az parsel alanı Ayrık nizamda 252 m², diğer nizamlarda 120 m²

En küçük Taks 0,05

En az; bina cephesi 6 m, yanbahçe 3m, önbahçe 5 m, arka bahçe 3 m kabullerinden yapı nizamlarına göre;

enaz parsel cephesi:	Ayrık nizam	İkili nizam	Bitişik nizam
	12 m	9 m	6 m

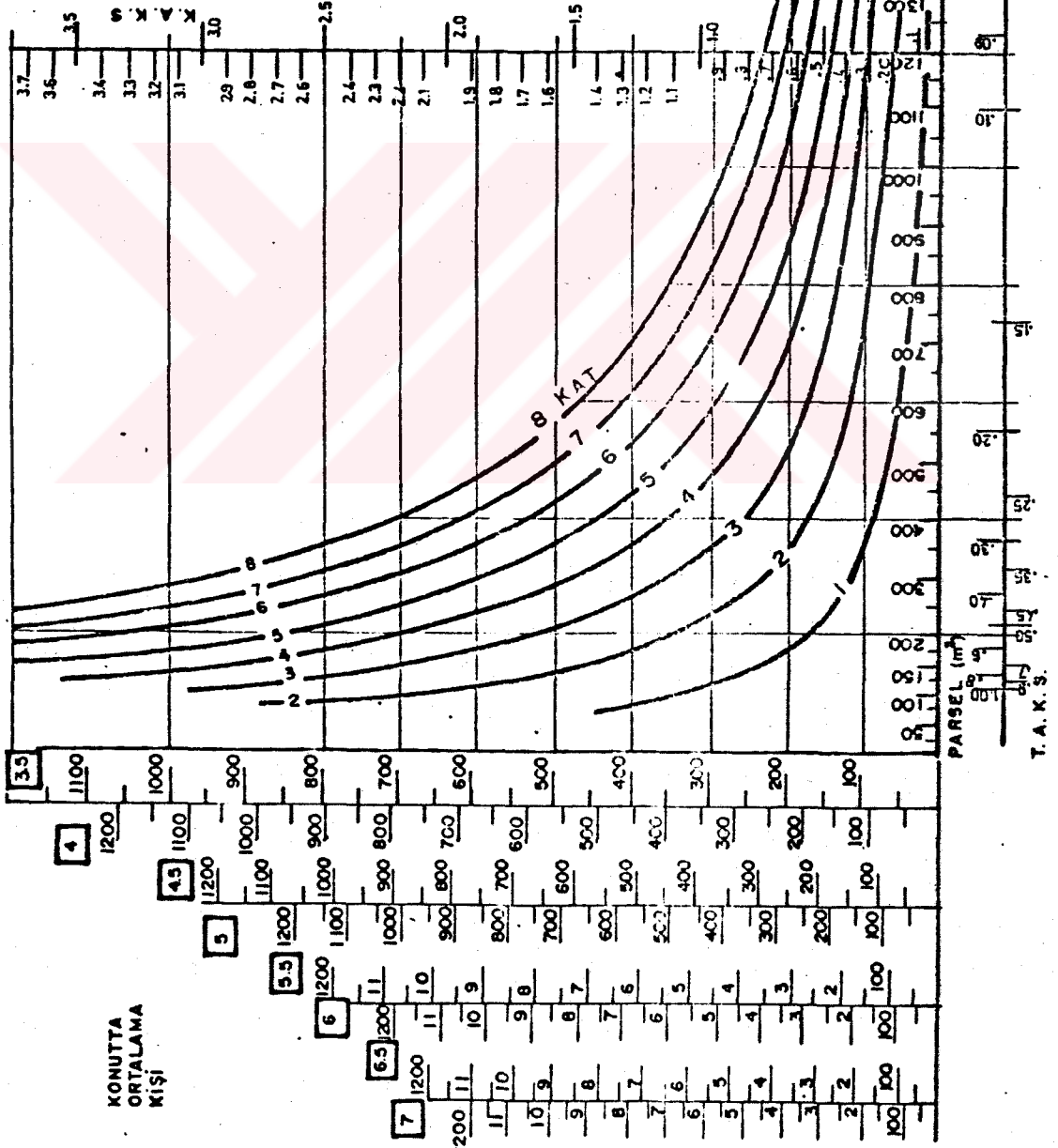
en az parsel derinliği:

Ön bahçeli	26 m	15 m	15 m
Ön bahçesiz	21 m	10 m	10 m

Grafiklerin Kullanışı:

Düşünülen konut büyüklüğüne uyan grafikte; sol taraftaki konuttaki nüfus değişmesine göre düzenlenmiş net yoğunluk kolonlarından (ordinat) düşünülen nüfus büyüklüğü kolonundaki seçilen net yoğunluk değeri ile istenilen kat adetlerini gösteren eğri kestirilir. Eğri üzerinde bulunan bu noktadan aşağı inildiğinde birinci apsiste parsel alanı, ikinci apsiste taks değeri, eğri üzerinde bulunan aynı noktadan sağ tarafa gidildiğinde ordinatta taks değeri bulunur [28].

KONUTTA
ORTALAMA
KİŞİ

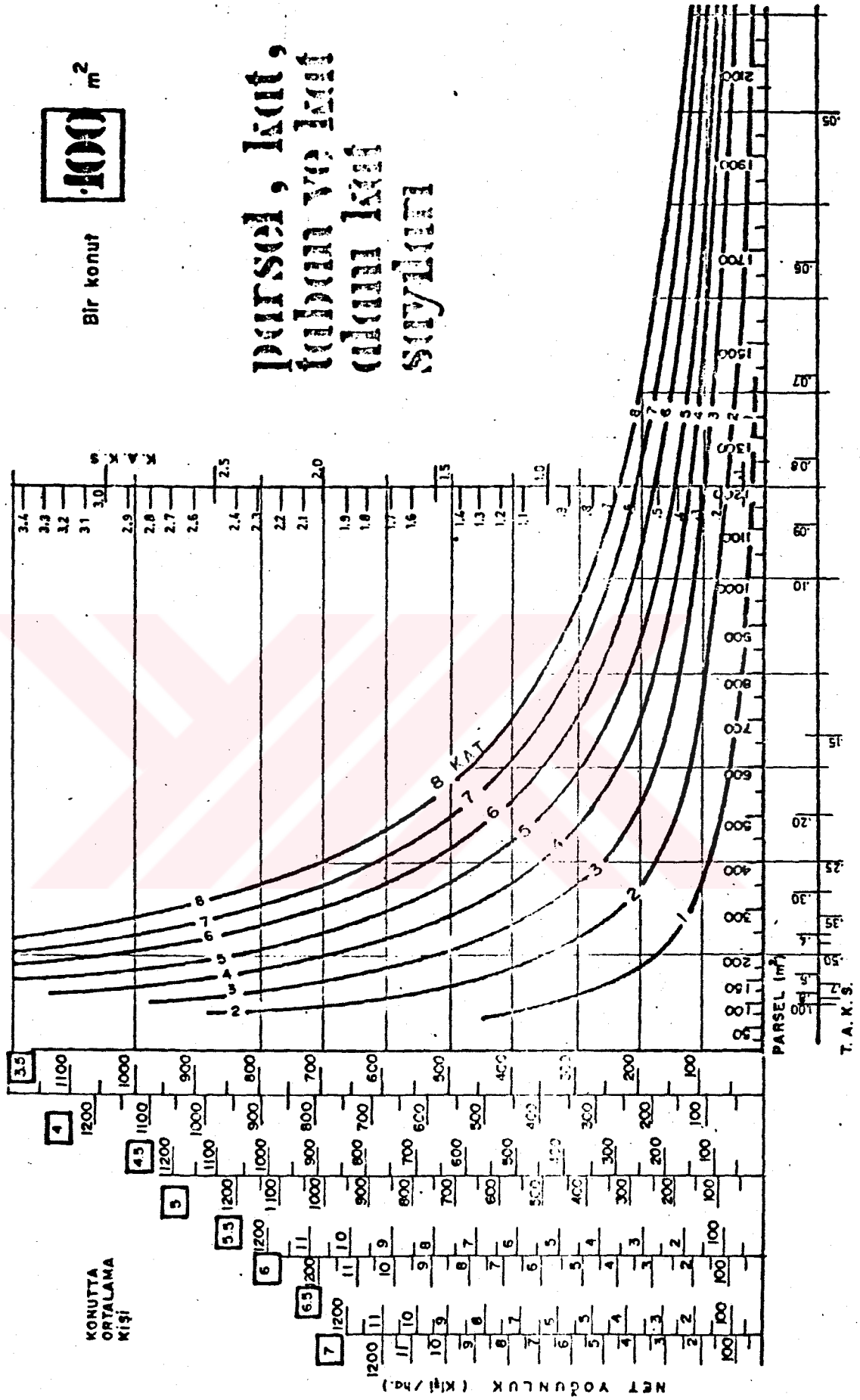


Bir konut
110 m²

parsel, kat,
taban ve kat
alanları
sıyır

Bir konut

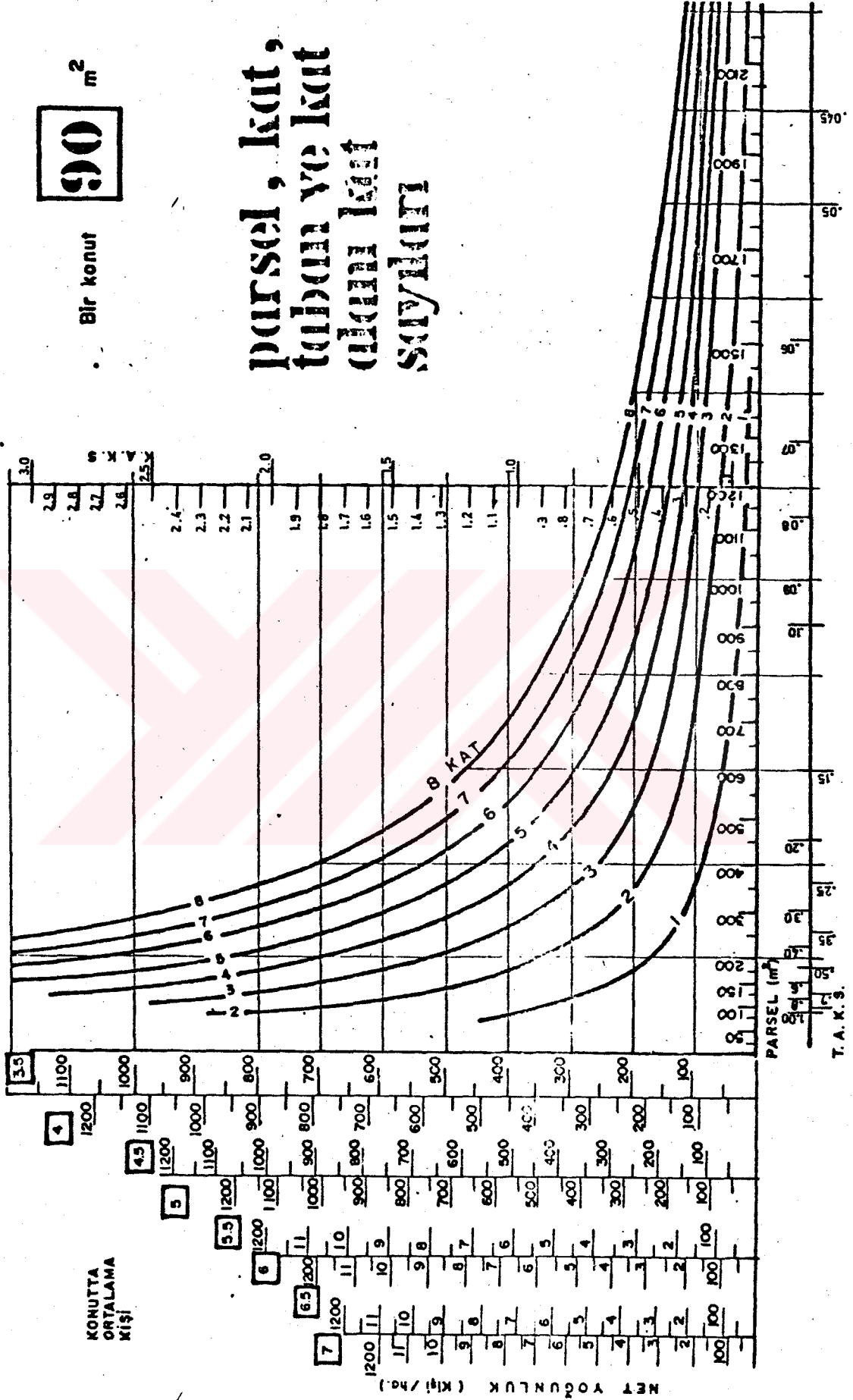
persed, but,
taken we had
(then had
style

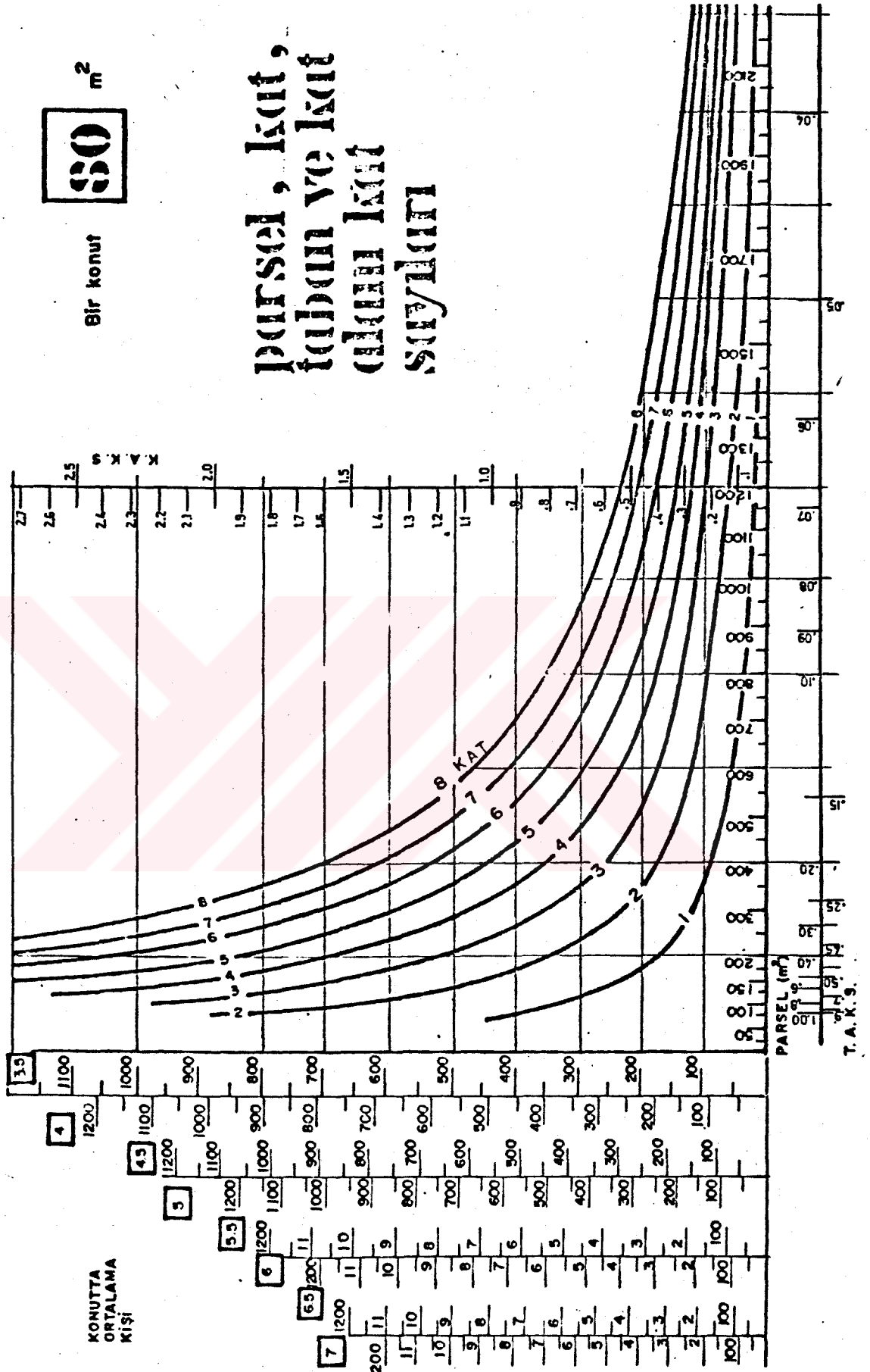


90 m²

Bir konut

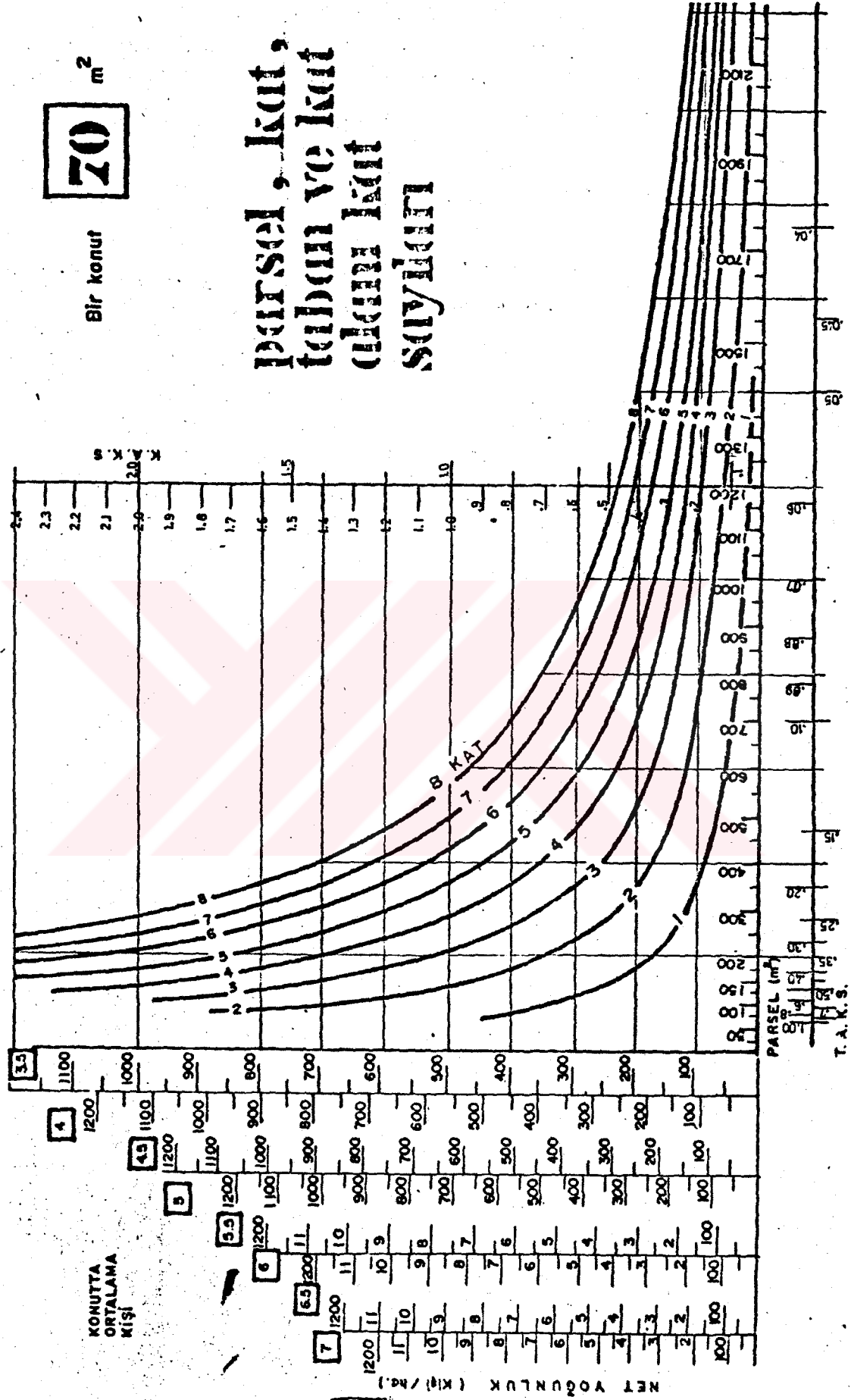
parsel , kat , taban ve kat alanları sayıları





Bir konut **20** m²

PARSEL, kat,
taban ve kat
alanları
sırasıyla



VIII

EK - C. Koruma Amaçlı -Sit -İmar Planları İçin Yapılacak- Ek Araştırma ve Değerlendirme Çalışmaları.

Madde : 3.06- Koruma amaçlı imar planlarında bu şartnamenin 3.01 Maddesinde tanımlanan araştırmalara ek olarak aşağıdaki araştırmalar da yapılacaktır.

1. Amaç ve Kapsam:

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile tanımlanan; tarihsel, arkeolojik ve doğal sitler ile kent mekanı ve çevresel alanlarda yer alan tarihsel çevreler ve bütünlükleri ve bozulmamışlıkları ile değer taşıyan karakteristik kentsel dokuların oluşturdukları "kentsel sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni fonksiyonlar getirilmesi ve bu çevrelerde yeni yapılanmada uyulması gereken koşulların ayrıntıda belirlenmesi amacıyla koruma amaçlı imar planları düzenlenir.

Sit içeren kentsel alanlarda düzenlenen koruma amaçlı imar planları, kentsel yerleşmelerin imar planları kapsamında olup, bütün aşamalarında izlenen araştırma değerlendirme ve planlama yöntemi imar planlarında olduğu gibidir.

Ancak, sit içeren kentsel yerleşmelerin koruma amaçlı, imar planlarının düzenlenmesinde, öncelikle araştırma ve değerlendirme aşamalarında bazı ek çalışmalar yapılması istenir.

2. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Yapılacak Ek Araştırmalar:

Sit içeren kentsel yerleşme alanlarında yapılacak planlamalarda, imar planları için yapılanlara ek olarak ayrıca şu araştırmalar yapılır.

Şartnamenin 3.01 Maddesinde tanımlanan kent planlaması için yapılacak araştırmalara ilişkin anlatım ile.

Tarihsel Çevre: Kentin mekan oluşumunda tarihsel çevrenin tanımlanması için, tek tek tarihsel ve mimarlık değerleri olan yapıların birbirleriyle ve çevrelerindeki bahçeler, duvarlar, sokaklar, meydanlar, çeşmeler ve ağaçlarla birlikte oluşturdukları, bütünlükleri ve bozulmamışlıkları açısından değeri olan karakteristik kentsel dokunun belirlenmesi ve değerlerinin analizi yapılır.

Kentsel dokuyu oluşturan yapılarla tek yapı ölçeğinde Yapının yapıldığı devir ve üslup belirlenir.

Yapının yada dokunun bozulma nedenleri, dış etkiler, yapı tekniği malzeme eskimesi, terkedilmiş bakımsızlık ve tahrip durumu tespit edilir.

Korunma durumunun analizi: Yapının orijinal durumu ve şimdiki durumu arasında değişme oranı, müdahaleler, iyi orta kötü korunmuş yapıların belirlenmesi, tesbit ve tescil işlemi tamamlanmış yapının, tarihsel, mimarlık değeri ve konumu nedeniyle anıtsal niteliği yada çevresel değeri ile sınıflanması belirtilir.

(A), Anıtsal niteliği olan yapı,

(Ç) Çevresel değeri olan yapı,

(Ç1), Çevresel (1) değerli yapı-Geleneksel ve yöresel yapı tekniği ile yapmış, tüm özelliği koruyan, içte ve dışta onarım dışında hiç bir müdahale yapılmaması gereken yapı,

(Ç2). Çevresel (2) değerli yapı - Cephe özellikleri aynen korunarak iç mekanda her türlü değişiklik ve yenileme yapılabilen yapı,

(Ç3), Çevresel (3) değerli yapı rölevelleriyle belgelenerek yıkılmasında sakınca olmayan yapı olup yerine yeniden yapılanmada yapısal özellik ve çevre koşullarına uyulur.

(Ç4), Çevreye aykırı yapı, oluşmuş karakteristik kentsel dokuya yapısal özellikleri ile uymayan yapıdır.

Kentsel dokuyu bütünleyen dış mekanlarda sokak ve meydan ölçeğinde: Yapılar, avlular ve bahçeleri ile bunları çevreleyen bahçe duvarları, bunların sınırlayarak belirlediği dış mekanlar, sokaklar, meydanlar, yer kaplamaları, çeşme, bahçe kapısı, sundurma, merdiven, ağaç ve diğer güzel görünümle korunması gereken değerler ile dış mekan özelliklerini ve görünümü karakterize eden değişen cephe çizgisi cephe dolu-boş oranları, cephe rengi, kaplaması, çıkmalar, saçak, baca, çatı eğimi ve kaplaması gibi mimari ve yöresel özelliklerin belirlenmesidir.

Verleşme ölçeğinde: Kentsel ve çevresel alanlara çevresel, bozulmamışlıkları ve bütünlükleriyle karakteristik kent dokuları, kentsel sit alanlarının önceki analizlere dayanılarak dış sınırlarının belirlenmesi olup bunlar dışında kalan tek yapı yada kısıtlı çevrelerde yapı grupları oluşturan anıtsal ve çevresel değeri olanların, kent mekanı ve çevresinde yöreye özellik veren doğal oluşumlar, yapay elemanlar, korular, ağaçlıklar, çayırırlar gibi yeşil bütünlerin-peyzaj değerlerinin belirlenmesidir.

Araştırma sonuçlarının çizili belge olarak sunulmasında uygulama planı ölçeğinde ayrıntılı haritalar yanısıra, ayrıntılı doku özelliklerini ve dış mekanların ayrıntılarını belirleyen teknikte düzenlenmiş, kentsel tasarım ölçeği ve gerektiğinde mimari ölçekte plan, kesit, cephe resimleri, perspektif, röleve fotoğraflar kullanılır. Gerektiğinde renk kullanılarak anlatım yapılır.

Tek yapı ölçeğindeki araştırmaların sonuçlarının çizili anlatımında, yapılar tek tek nitelikleri, devir ve üslup özellikleri ile anıtsal ve çevresel değer sınıflarına göre, ayrıca iyi korunmuş, onarım gerektiren, harap durumda oluşlarıyla tanımlanırlar. Yapıların ve bunlardan oluşan dokuların orijinal durumda, değişmemiş, az yada çok değişmiş veya bozulmuş durumda oluşları belirtilir.

Dış mekan ile ilgili değerlerin belirlenmesi için ayrı haritalar ve bunlarla birlikte sokak ve meydan cephe resimleri kullanılır.

Yerleşme ölçeğinde belirlemeler ve alan sınırlarının gösterilmesi için nazım plan ölçeği yeterlidir.

3. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Sentez ve Ek Değerlendirme:

Bu şartnamenin 3.01 Maddesinde açıklanan kent imar planları için yapılan sentez ve değerlendirme çalışmaları kapsamı dışında koruma amaçlı imar planlarında ayrıca aşağıdaki çalışmalar da geliştirilir.

Sentez, eşik sentezi, potansiyel belirlenmesi ve projeksiyonlara ek olarak, tarihsel çevre sentezi, tarihsel çevrenin bölgelemesi belirlenir.

Bu kapsamda ve tüm yerleşme ölçeğinde:

- Bozulmamışlığı ve bütünlüğü açısından korunması gereken kentsel dokunun çok yoğun olduğu alanlar.
- Kötü eklentilerden arındırma ve sağlıklılaştırma getirilmesi gerekli görülen korunabilecek kentsel dokuların bulunduğu alanlar,
- Biçimsel bozulmanın yoğun olduğu kentsel dokular, kısıtlı koruma yanısıra çevreye uyumlu yapılaşmaya açılacak alanlar,
- Ayrıca çevresel alanlarda, özel araştırma ve kazı yapılmasını gerektiren alanlar-arkeolojik alan belirlemeleri ile doğal güzellikleri ile-doğa sit olarak tescilli olması bile belirtilmeleri gereken yöreler saptanır.

Tarihsel çevre sentezi-bölgelemesi-sentez ile aynı ölçekte haritalar üzerinde gösterilir ve sentez çalışmaları bütününde değerlendirilir.

Belirlenen farklılaşmış bölgelerde yada planlama analiz ünitelerinde tarihsel çevrede doku özelliklerinin ve uygulanması gereken koruma sağlıklılaştırma yenileme stratejilerinin ayrıntıda yerlerinin belirleneceği ve dış mekanda korunacak ve düzenlenebilecek sokak ve meydanların gösterildiği haritalar değerlendirme çalışmasına eklenir.

4. Koruma Amaçlı İmar Planlarında Plan Kararlarına Geçiş:

Tarihsel çevre ve kentsel sit alanları ile ilgili değerlendirme sonuçlarının koruma-zararlı eklentilerden arındırma-düzeltilme-sağlıklılaştırma-yeni fonksiyon getirme, kısıtlı yenileme gibi koruma ve geliştirmeye ilişkin kentsel stratejilerin belirlenmesi ve bu belirlemelerin plan kararlarını yönlendirmesi dışında sit içeren koruma amaçlı imar planlarında da planlamaya geçiş bu şartnamenin 3.01 Maddesinde belirtildiği gibidir.

Tarihsel çevreler ve sit içeren alanlarda düzenlenen koruma amaçlı planlar, kent imar planı niteliğinde olabileceği gibi yerel plan, ek plan ve plan revizyonu niteliğinde de hazırlanabilirler.

Bu durumda, bu madde hükümlerinde getirilen koruma amaçlı imar planları için yapılacak ek araştırma ve değerlendirmelerin, söz konusu plan ölçeklerinde de yapılarak araştırma ve değerlendirmelerin kapsamının genişletilmesi gerekir.

Madde: 5.10 Koruma Amaçlı Sit İmar Planı:

Koruma amaçlı - sit - imar planları bu şartnamenin 3.06 Maddesinde belirtilen ek araştırma ve değerlendirmelerle birlikte hazırlanır.

Koruma amaçlı imar planında, bu şartnamenin 4.04 ve 5.04 Maddelerinde belirlenen, genelde kent imar planları kapsamında bulunan standart başlıklı konular dışında ayrıca şu konularda yer alır.

1- Sınırlar:

a) Planlama sınırları:

"Koruma Amaçlı" İmar planı sınırı (İskan Sınırı, "SİT" Sınırı).

b) Sit koruma alanı sınırı: İlgili karar tarihleri belirtilir.

c) yapı yaklaşma sınırlarıdır.

2- Kentsel Alan kullanımı: Nazım plan aşamasında;

Bölgeleme-Alan kullanımı-Yerleşme düzeni,

Kent bölgeleri ve çevresel alanlarda yer alan:

Arkeolojik sit,

Tarihsel sit,

Doğal sit alanları,

Korunan karakteristik kentsel dokular,

Kentsel sitler belirlenir.

Kentsel dokularda:

a) Koruma-Zararlı eklentilerden arındırma

b) Düzeltme-Sağlıklılaştırma-Yeni işlev getirme

c) Kısıtlı yenileme gibi

Kentsel koruma-Geliştirme stratejileri tanımlanır.

Uygulama planı aşamasında;

Derecelendirilmiş sit bölgeleri ile tesbit ve tescil edilmiş yapı-yapı grupları ve diğer kentsel eleman ve çevreler,

Sitlerle ilgili düzenlemeler,

Sit alanlarında, yer almasına izin verilebilen kullanma ve yapılanmaya ilişkin nitelik, ölçü ve sınırlandırmalar,

Kentsel sit ve korunun karakteristik kentsel dokularda "Anıtsal" ve "Çevresel" değeri saptanan yapılar,

Bunları bütünleyen avlu-bahçe-sokak-meydan-çeşme-ağaç gibi korunun çevreler (cephe çizgileri, cephe oranları, çıkma-saçak-çatı, baca gibi özelliklerinin malzeme renk-tekstür ve ölçüleriyle ayrıntılı düzenlemeler).

Korunan yol ve meydanlar (doğrultu, döşeme kot farklılıkları, sokak kaplaması ve ölçüleri), bu çevrelerde ve bunların bütünleri olan "Koruma alanların"da yer almasına izin verilen yapılarda, korunun yapısal ve çevresel değerlerle uyumlu kitle ve kat düzeni ile malzeme-renk-tekstür ve dış ölçülerde getirilen işlevlere ilişkin sınırlamaların gösterilmesi,

Uygulama planı ölçeğinde ve gereken yerlerde kentsel tasarım ölçeğinde yapılır.

Plan hükümleri-Plan notları:

Koruma ağırlıkla imar planlarının, kentsel ve çevresel alanlarda getirdiği koruma ve kullanmaya ilişkin kararlarında fiziksel mekan düzenlemede çizili olarak ifadelendirilemeyen konularda uygulamayı yönlendirmek amacıyla, kent imar planlarıyla getirilenlere ek olarak yeteri kadar plan notu ve plan hükmü yazılı olarak planlar üzerinde getirilir.

Sit alanları, bunları bütünleyen sit koruma alanları, korunan kentsel doku ve çevrelerde koruma ve kullanmanın niteliği ve ölçüleri ile ilgili sınırlamalar ile uygulanacak koruma politika ve ilkelerinin ayrıntıda belirlendiği plan notları ve plan hükümleri koruma amaçlı imar planları önlem ve kararları gibi ilgili oldukları planla birlikte onaylanarak kesinleşir.

Plan Raporu:

Koruma amaçlı imar planlarında, diğer imar planları ile getirilenlere ek olarak planlamanın amacı, koruma ve geliştirme hedefleri ve seçilen strateji ile uygulama esasları ve etaplarını belirleyen aksiyon programı, uygulama politika ve araçlarını tanımlayan bir plan raporu düzenlenir.

Plan raporu gerekli görülen ölçek ve sayıda şematik gösterimler içerir.

Koruma amaçlı imar planı, kent imar planlarının içerdiği tüm özellikleri birlikte taşıyan bir imar planı türüdür.

Nazım ve uygulama planı aşamalarıyla, planlama için yapılan tüm araştırma, değerlendirme çalışmalarıyla, plan hükümleri, plan notları, plan raporu, aksiyon programı ile bir bütündür.

Koruma amaçlı imar planları, diğer imar planları gibi nazım plan aşamasında, yerleşmenin büyüklüğü ve yaygınlığına göre 1/2000, 1/5000 yadal/10.000 harita ölçeklerinde, uygulama planı aşamasında

1/1000 fiziksel ölçekte düzenlenir.

Kentsel tasarım tekniğinde düzenlemeler ile planlamaya üçüncü boyut getiren sokak-meydan cepheleri ve silüetler için 1/500, 1/200 yada 1/100 ölçekli aydıntılı düzenlemeler yapılır.

Nazım plan ve uygulama planı için, son durumu gösterir, onaylı halihazır haritalar, üzerlerinde kadastral durumda işlenilmiş olarak kullanılır.



EK - E.

4.4. Kaplıca Şehri İmar Planlarının Hazırlanması:

4.4.1. Genel İlkeler:

Kaplıca kaynaklarına dönük yersel planlama çalışmalarının başlangıcında, her kaynağın konumu ve bölgesel fizik planlarla bütünlüğü nazara alınarak kaynak kullanma ilkeleri "Stratejileri" araştırılmalıdır.

Planlama konusu her kaynağın tüm özellikleri gözönüne alınarak; kâr amacı güden (iç-dış turizme dönük), gütmeyen (Sosyal kürlere dönük) yada her iki işlevi de birlikte yüklenecek ana kullanım biçimleri önceden belirlenmelidir.

Kaplıca şehri yada kaplıca yerleşmelerine özgü 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi için aşağıda belirtilen ilke ve temel verilerin önceden sağlanması gerekir:

- Planlama konusu kaplıca suyunun tam analizlerinin yapılması, fizik-kimyasal özelliklerinin belirlenmesi, bu özelliklere bağlı olarak kaplıca suyunun olumlu ve olumsuz etki yaptığı hastalıkların tesbiti,

- Kaplıca suyunun kesin akım değerlerinin ölçülmesi ve öngörülecek tedavi birimleri için yeterli suyun bulunduğu bilinişi,

- Kaplıca ve yakın çevresinde hava kirlenmesinin bulunmadığı, iklim koşullarının elverişli ve kür mevsiminin yeterli olduğunun, "Kaplıca suyunda 100 mililitre/1000 "E" koli üzerinde kirlenme bulunmadığının" tesbit olunması,

- Kaplıca kaynağı ve yakın çevresinin hidrojenlojik etüdlerinin yapılmış, kaynak koruma ve emniyet alanlarının belirlenmiş olması,

- Planlama kapsamına giren alanların öngörülen ölçekte haritasının bulunması gerekir.

Yukarıda belirtilen temel ve önbilgiler elde edildikten sonra, kaplıca suyunun korunma ilkeleri, suyun taşınma ve depolanma kurulları, suyun bileşimine bağılı olarak yaratılacak kür ve tedavi birimleri ve büyüklükleri ile yerleşme planında yer alması gereken diğerkullanımlar arasındaki ilişkiler, suyun yasal durumu ile plan uygulaması ve denetimden sorumlu kuruluşların durumları nazara alınarak plan analiz safasına geçilir.

4.4.2. Kaynak Koruma Alanları:

Kaynak sularının oluşumu, göçme, çökme, su kaçması ve kirlenmesini önleyici kısıtlamalar ve yapı yasağı öngörülen alanları ile sondaj ve kaptaj teknikleri M.T.A. Enstitüsü Genel Direktörlüğünce hazırlanmış yada onaylanmış hidrojeolojik raporla belirlenir.

4.4.3. Suyun Taşınması ve Depolama Kuralları:

Genel olarak kaplıca kaynaklarının çıkış yaptığı yerler ve yakın çevreleri kaynak emniyet alanı içine girdiğinden bu alanlar üzerine yapılaşma kararı getirilemez. Bu nedenle kaplıca suyunun taşınması kaçınılmaz olur. Kaplıca suyunun, kaynak emniyet alanı dışında ve kaynağına en yakın yerde kullanımı esastır.

Kaplıca suları, genel ilke olarak hava ile temas ettirilmemek ve basınç değerleri korunmak kaydı ile istenildiği kadar uzağı taşınabilir ve depolarda bekletilebilir. Böylece suyun hava ile teması önlenerek fizik-kimyasal özellikleri ve bileşimi (sıcaklık azalması dışında) korunabilir. Ancak radyoaktif bileşimli sularda, suyun şebekeye girişi veya depoda kalış süresi belirli bir süreyi geçtiği takdirde bu özelliğini yitirir. Kaplıca sularının taşınmasında ve depolanmasında suyun bileşimine uygun malzeme kullanılır. İşletme emniyeti ve su tasarrufu açısından çift depo sistemi geliştirilir.

4.4.4. Fizik-Kimyasal Özelliklerin Değerlenmesi:

- Kaplıca planlamasında, suların fizik-kimyasal özellikleri ve buna dayalı olarak geliştirilecek kür uygulamaları en ağırlıklı konular arasında yer alır.

- "Bölüm 3" de incelendiği üzere her kür uygulaması için gerekli görülen koşullar ve kurallar belirlenmiştir. Bu kurallara göre örneğin kaplıca banyo uygulamaları için en uygun su sıcaklıkları 36 C - 38 C, havuz kürü uygulamaları için 30 C - 34 C dolayındaki su sıcaklığı en uygun değerler olarak kabul edilir. Doktor denetimi dışında fazla sıcak sulu banyolar ölümlere neden olur.

- Planlama sırasında öngörülen kür uygulamaları gerekli su sıcaklıkları nazara alınarak, kaplıca suyunun taşınması, depolanması sırasındaki sıcaklık kayıplarını önleyici çözümler ve ilişkiler aranır.

- Su sıcaklığı, öngörülen değerden çok yüksek olan sular, hava ile temas ettirilmemek kaydı ile kalorifer kazanı veya sıcak su kazanı etrafından dolaştırılarak, ısıtma ve sıcak su temininde de kullanılarak çok yönlü yarar sağlanır.

Kaplıca kullanımına açılmamış sıcak kaplıca kaynaklarından seracılıkta da yararlanılacağı unutulmamalıdır.

Türkiye'nin enerji sorunu gözönüne alınarak, kaplıca sularından jeotermal enerji kaynağı olarak yararlanmak planlama bütünlüğü ve kanak kullanımı açısından önem taşır.

- PH değeri "7" olan sular, asit ve bazik dengesine sahiptir. Bu sular tortu bırakmaz. Dolayısı ile PH değeri yedi ve yediye yakın sular (6,5 - 8,2) olumlu olarak yorumlanır.

- Radyoaktif bileşime sahip sulardan bir kısmının yarılanma süresi çok kısa (Radon 220 ve Radon 219 gibi) olduğundan, bu tür suların bulunduğu yerlerde, (suyun kaynaktan çıkışından hemen sonra

kullanılması) Radon 222 bileşimli suların ise engeç 72 saatlik bir süre için kullanılması gerekir. Aksi halde kaplıca suyu, önceden de belirtildiği üzere radyoaktiflik özelliğini yitirir.

- Kaynak kullanımı ve pazarlama açısından deniz kıyısında veya 800-2000 m. arası yükseklikte ve ormanlık alan içinde bulunan kükürtlü ve radyoaktif sular ile kükürtlü ve radyoaktif çamurlar büyük önem taşırlar.

4.4.5. Yerleşim Birimleri:

Kaplıca şehri veya kaplıca yerleşmelerinde, Kür uygulama mekânları (Yataklı tedavi ve kür birimleri), araştırma enstitüleri, yönetim ve işletme, konaklama, eğlence ve ticaret birimleri ile spor alanları, yeşil alan ve kür parkı gibi temel kullanımlar yer alır. Kür uygulamalarının içinde yer aldığı kür merkezi, genel olarak kaplıca kaynağına en yakın yerde geliştirilir. Kür merkezi içinde suyun fizik-kimyasal özelliklerine uygun olmak kaydı ile "Bölüm 3" de belirtilen tüm kür uygulama birimleri yer alabilir.

Kür merkezi, konaklama birimlerinden ayrı veya kapalı bir mekanla bağlantılı olarak yanyana geliştirilir.

Konaklama tesislerine kesinlikle kaplıca suyu verilmez. Konaklama tesislerine kaplıca suyu verilmesi:

- Kaplıca suyunun keyfi tüketimi,
- Konaklama yapı maliyetinin artışı,
- Yapının çabuk yıpranması ve onarım masraflarının artması,
- Hasta sağlığı ve ruhsal durumu,
- Doktor denetimi dışında kür yapılması,
- Banyo fiyatlarının ve özel kullanım isteklerinin artması v.b. gibi önemli sakıncalar yaratır.

Araştırma enstitülerinin bulunmadığı yerlerde, yataklı tedavi ve kür birimi kür merkezi içinde, araştırma enstitülerinin bulunduğu yerlerde ise yataklı tedavi birimi araştırma enstitüsü ile birlikte geliştirilebilir.

Araştırma enstitülerinin öğretim görevlileri, doktor denetiminde uygulama ve yardımcı kür personeli yetiştirilmesi açısından Üniversite bulunan kentlerimize yakın kaplıca merkezlerinde geliştirilmesi özellikle gözününe alınmalıdır. İzmir, Bursa, Ankara, Kayseri, Adana, Diyarbakır ve Erzurum gibi. Kaplıca şehri veya kaplıca yerleşme planlarında kapalı ve açık beden eğitimi salonları ile minigolf, voleybol, tenis ve açık satranç oyunları için gerekli alanlar düzenlenir. Kaplıca merkezlerinin özellikleri gözününe alınarak, yeşil alan ve park düzenlemelerine ağırlık verilir. Ayrıca bu alanların düzenlenmelerinde kişi başına öngörülen yeşil alan, mümkün olduğu oranda yüksek tutulur.

4.4.6. Diğer Özellikler:

Kaplıca planlamasına konu olan yerler genellikle aktif kırık hatları, dolayısı ile deprem kuşakları üzerinde bulunurlar. bu nedenle yapı alanlarının kırık hatları üzerinde yararmaması ve deprem kat sayılarının titizlikle belirlenmesi gerekir.

- Özellikle kür merkezi ve konaklama tesisleri bol güneş gören, taban suyu yüksek ve nemli olmayan zeminler üzerinde geliştirilmelidir.

- Kaplıca merkezinde yer alan ve tarihsel değeri olan yapılar müze olarak değerlendirilmelidir.

- Her bölgede kaplıcaya giden halkın sudan yararlanma, konaklama ve yaşam alışkanlıkları titiz bir şekilde incelenerek, kullanım biçimleri ve alanlar buna göre değerlendirilmelidir.

Özellikle Türkiye için kapalı ve açık kaplıca havuz kullanımlarına ağırlık verilmelidir.

- Yurdumuzda, serbest kür geleneği ve kaplıca suyuna dayalı bir nevi dinlenme, eğlenme ve kür yapma alışkanlığı gelişmiştir. Hasta olmadan kaplıcaya gitme ve sağlıklı kalmak için sürdürülen bu doğal kür alışkanlığı, bilimsel olarak çok doğru bir davranış olarak

yorumlanmalıdır. Bu nedenle halkın serbest ve doğal kür yapma geleneği korunarak, doktor denetiminde kür yapma gereği, bu gelenek ve buna bağlı mekan kullanım alışkanlıkları içinde eritilecek şekilde bir yaklaşımla planlama kararları verilmelidir.

- Bilindiği üzere, kaplıca kür merkezleri de arz-talep kuralına bağlı olarak genellikle tüketim gücü yüksek müşterilerin istekleri doğrultusunda bir gelişme çizgisi gösterir. Bu durum, tüketim gücü sınırlı olan ve fazla değişmeyen halk kesimlerinin zamanla bu sulardan yararlanmasını önler.

Oysa kaplıca suları da, tıpkı madenler gibi devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bir doğal servettir. Bu suların, kamu yararına kullanılması ve her seviyede tüketim gücüne sahip halkın bu sulardan yeterince yararlanması gerekir. Bu yüzden yöre ve bölge ölçeğinde önem taşıyan kaplıca sularının planlamaları yapılırken, bir yandan kâr amacı güden turizm amaçlı tesisler, diğer yandan kâr amacı gütmeyen sosyal tesisler (Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağkur, Sendikaların üyesi olan fikir ve beden işçilerinin etkin bir şekilde yararlanabileceği) öngörülmelidir.

- Yatırım kaynaklarının sınırlı oluşu ve uygulamadaki genel tıkanıklıklar gözönüne alınarak, kesin bir zamanla yapma yerine, plan kararlarının aşamalı olarak uygulamaya koyulacağı ve yatırım önceliklerini belirlemeyi amaçlayan yaklaşımlar esas alınmalıdır.

- Türkiye'nin hızlı gelişen ve çok çabuk değişen toplum yapısı gözönüne alınarak, kaplıca planlamasında kaynak ve yakın çevresinin mekansal olarak nasıl kullanılacağı, muhtemel büyüklükler ve yayılış alanları, kaplıca suyunun tam kapasite ile kullanılabileceği bir yaklaşım içinde ele alınmalıdır. Ancak birim uygulama için öngörülen en düşük değerlerde su kullanımından kesinlikle kaçınılmalıdır. Kaplıca genel yerleşme planı hazırlanırken ulaşımdan doğacak gürültü ve benzeri çevre sorunlarını önleyici kararlar getirilmelidir.

- Kaplıca çevresinin doğal görünümü ile yakın çevresindeki doğal değerler mutlak bir koruma kararına bağlanmalıdır.

- Çevrede orman yoksa, ağaçlandırma alanları öngörölmeli, özellikle çam ve çınar gibi bol gölgeli ağaçlar önerilmelidir.

Kaplıca kürlerinin yanısıra, sağlıklı iklimde bulunma, dinlenme, güneşlenme ve yürüyüşlerde önem taşıdığından, ormanlık veya yeşil alan olarak düzenlenecek alanlarda, kısa-uzun yürüme yolları, güneşlenme, seyir ve dinlenme alanları da öngörölmelidir.

- Kaplıca planlaması ve projelendirme çalışmalarında yöresel ve ulusal mimari geleneklerimize uygun yapılaşmalara özen gösterilmelidir.

- Kaynak kullanımı sırasında, toplumsal hayatımızı yansıtan "Türk Hamamı", "Termal Türk Hamamı" gibi uygulama türleri, gerektiğinde (Hamam+Kaplıcahavuzu+Sauna gibi) yenilikler aranarak, kür uygulamalarında Türk toplumuna ait yeni kaplıca kullanım biçimleri aranmalıdır.

4.4.7. Su Verimi, Yapı Büyüklükleri ve Personel Sayıları:

Kaplıca kürlerinde en yaygın ve önemli uygulama türlerini "Kaplıca banyosu" ile "Kapalı ve açık havuz kürleri" oluşturmaktadır.

Bu nedenle kaplıca suyu verimi ve toplam akım değerine bağlı olarak yaratılabılınacak banyo ve havuz gibi yapı büyüklüklerinin önceden hesaplanması gerekir.

Halkımızın su kullanma eğilimleri, işletme verimliliği ve Uluslararası Kaplıcalar Birliğince "FİTEC" benimsenmiş kurallar, gözönüne alınarak Türkiye için geçerli olabileceğine inandığımız, birim uygulamalar için su tüketimleri ile yaklaşık "optimum" kullanım büyüklükleri aşağıda tanımlanmaya çalışılmıştır.

4.4.7.1. Su Verimi ve Banyo Kapasite Tesbitleri:

- Banyo Uygulamaları İçin:

Uluslararası ölçölere, Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığının öngördüğü kurallara göre Türkiye'de "Gün/banyo/kişi" yöntemi

uygulanır. Yapılan gözlem ve incelemelere göre, Türkiye'de bir banyo için yaklaşık 350 litre dolayında kaplıca suyu kullanılır.

Bu kural ve verilere bağlı olarak: Kaynak akım değerinin, 86.400 rakamı ile çarpımının, 350 litre/kişi birim suya bölünmesi sonucu toplam banyo kapasitesi bulunur.

$$\text{Banyo Kapasitesi} = \frac{\text{Kaynak Akım Değeri} \times 86400}{350}$$

Günaşırı banyo "Birgün ara ile banyo" yönteminde ise yukarıdaki işlem sonucu çıkan rakamın, iki katının alınması gerekir.

Her iki yöntemle yapılan kapasite tanımında da, kaplıca suyunun depolanacağı ve 24 saatlik akım değeri esas alınmıştır.

- Havuz Banyosu Uygulamaları İçin:

Kapalı veya açık kaplıca havuz kürlerinde de, yine "Gün/banyo/kişi" yönteminin uygulanacağı, kür için ortalama 1,5 m. derinliğinde havuzların kullanılacağı, 1 kişi için 3 m² alan ve 2 saatlik süre öngörülebileceği, kapalı veya açık havuzların 12 saat süre ile çalıştırılacağı ve bu süre içinde havuzdaki suyun enaz 1/3, 1/2 veya tümünün değişebileceği gözönüne alınarak, geliştirilecek havuz büyüklükleri ve kullanılacak su miktarlarının tespiti, aşağıda açıklanmıştır.

Yukarıda belirtilen varsayımlara bağlı kalınarak, 3 m² X 1,5 m = 4,5 m³ birim suyun 12 saat süre içinde 2 saat aa ile 6 kişi tarafından kullanılacağı ve havuzu dolduran suyun 12 saatlik süre içinde yarısının değişeceği varsayılarak 4,5 m³ + 2,25 m³ = 6,75 m³ gün/kişi değeri bulunur.

buna göre havuz büyüklüğü; kaynak akım değerinin "m³/24 saat= olarak 6,75 m³ değerine bölümünün, 6 rakamı ile çarpımı sonucunda saptanır.

$$\text{Havuz Kapasitesi} = \frac{\text{Kaynak Akım Değeri m}^3 \times 24}{6,75} \times 6$$

Kaynak akım değerine bağlı kalınarak diğer k r uygulamaları için de "Bölüm 3" de belirtilen kurallara uyulmak kaydı ile ayrı ayrı yapı büyüklüğü ve kullanılacak su miktarları belirlenir.

4.4.7.2. Yapı Büyüklükleri:

Kaplıca ve içme merkezlerinde bulunması gereken uygulamalar ve yan donanım "Bölüm 4.6." da ayrıntılı olarak incelenmiş ve Türkiye için ileride geçerli olabilecek sınıflandırmalar önerilmeye çalışılmıştır. Ancak, gelecekteki kullanım biçimlerini hedef alan bu değerlendirme ve öneri biçimi biryana, 12 Ekim 1957 gün ve 9326 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak halen yürürlükte bulunan "Fizyoterapi ve Bunlara Benzer Müesseseler Hakkında Nizamname"nin ikinci bölüm "Kaplıcalar ve  meler" başlığı altında şu hüküm yer almaktadır.

"Madde 7- Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığınca bir tedavi kurumu olduğu kabul ve tasdik edilerek işletme belgesi verilecek kaplıcalar enaz şu tesisleri kapsayacaktır.

- a) Genel havuz
- b)  zel banyolar
- c) Duşlar
- d) Fizik tedavi araçları
- e) Mevcutsa amur uygulaması
- f) Masaj kısmı"

İlgili yönetmelik gereğince, kaplıca merkezlerinde su kullanımını gerektiren banyo ve havuz uygulamaları zorunlu görüldüğünden, en uygun büyüklük olan 17X8XX1,5 m. boyutlarında iki adet havuz ve 10 sıra banyo uygulaması için enaz 7 litre/saniye veriminde kaplıca suyu ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Ancak kaynak verimi sınırlı olan kaplıca merkezlerinde, tek havuz ve 10 sıra banyo uygulaması için 4 litre/sn. veriminde kaplıca suyu da yeterli görülebilir.

Aşağıdaki tablolarda 20 sıra banyo, farklı büyüklük ve kullanımlardaki havuzlar için ne kadar kaplıca suyu gerektiği tespit olunmuştur.

Kaplıca banyo uygulamalarında bir uygulama için 350 litre su kullanılacağı ve bir banyo odasında 8 veya 10 saatlik süre içinde 10 banyo alınacağı varsayılarak 20 sıra banyo için 24 saatlik süre boyunca 0.8 litre/sn, 10 sıra banyo için ise 0.4 litre/sn. su gereksinimi vardır.

Havuz kullanımlarında, büyüklükler ve kaplıca suyunun kullanım miktarları değişik olduğundan, bu konuya ilişkin değerler 1 numaralı tabloda gösterilmiştir.

4.4.7.3. Personel Sayıları:

Kür kurallarına uygun olarak yapılacak kür uygulamalarında uygulamanın yeri, süresi ve işlevi gözönüne alınarak Türkiye için geçerli olabilecek hizmet personeli sayıları aşağıda belirtilmiştir.

3- 4 sırabanyo birimine 1 personel, 1 masaj birimine 1 masör, 2 çamur banyosu birimine 1,8 kişilik solunum kür birimine 2, 1 sualtı ve 1 basınçlı duş birimine birer, elektrikli tedavi bölümünde yeralan her birime 1 personel, açık veya kapalı kaplıca havuzlarında ilk yardım bilgisi olan 1 personel, ağır hasta kür havuzunda 1,8 kişilik kol ve ayak banyosu biriminde normal koşullarda 2 personel bulundurulması sağlanmalıdır.

EK - F Doğanbey-Seferhisar Termal Su Şehri Planı Raporundan:

Çalışmanın Genel Tanımı:

Çalışmanın Geçmişi:

Doğanbey Termal Su Şehri Planlaması, Kültür ve Turizm Bakanlığı adına T.C.Turizm Bankası A.Ş.çe yürütülen turizm amaçlı fiziksel planlama çalışmalarının halkalarından birini oluşturmaktadır. 1976 yılında hazırlanan 1/250.000 ölçekli Aydın-İzmir-Balıkesir İlleri Turizm ve Rekreasyon Master Planı ve bunun alt ölçeklerinden biri olan 1/25.000 ölçekli Seferhisar Dilek Kıyı Kesimi Nazım İmar Planı, Doğanbey'in de içinde bulunduğu bölgede, üst ölçeklerde kararlar üreten çalışmalar olmuştur.

5.6.2.2. Yer Seçimi Nedenleri:

1/25.000 ölçekli Seferihisar-Dilek Kıyı Kesimi Nazım İmar Planı 1 Nisan 1981 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığınca onanarak kesinleşmiştir. Bu plana göre bölgede 1995 yılına kadar, mevcutlarla birlikte, 57.875 yataklık bir kapasite yaratılması öngörülmüştür. Doğanbey kaplıca kaynağının bulunduğu alan ve bu alanın kıyıya ulaşan kesimi, Seferihisar-Dilek Kıyı Kesimi Nazım İmar Planı'nda, "Öncelikle Planlanacak Alan" olarak belirlenmiştir.

Doğanbey termal kaynağı ve kıyı kesimi gerek doğal potansiyeli ve gerek henüz yoğun yapılaşma görülmemesi nedeniyle önemli bir turizm kaynağı niteliğindedir. Bu yörenin bir bütün olarak ele alınıp planlanması sonucu yaklaşık 14.000 yataklık bir kapasite yaratılması öngörülmüştür.

Doğanbey termal kaynağı ve kıyı kesiminin topluca Planlanıp geliştirilmesi için seçim nedenleri aşağıda özetlenmiştir.

- Doğanbey termal kaynağı ülkenin önde gelen termal kaynaklarından biridir. Kaynağın debisi 35 lt/sn.dir. Bu kaba bir hesaplama, 8600 kişi/gün kullanım kapasitesi demektir.

- Termal kaynağın denize uzaklığı 1.5 km.dir. Bu durum, deniz ve termal kaynaktan birlikte yararlanabilme imkanı sağlamaktadır.

- Planlama alanı bölgesel ve ülkesel ulaşım merkezi olan İzmir'e ve diğer turizm yerleşmelerine kolay ulaşılabilir bir konumdadır. Kitle ulaşımı açısından bu önemli bir avantajdır.

- Doğanbey Termal Su Şehri ile aynı sahil şeridinde bulunan Ürkmez-Gümüşsu-Üzdere kıyı kesiminde oldukça yoğun bir yapılaşma gözlenmektedir. Aynı yörede termal ve deniz turizminin birarada bulunması, arazide çeşitlilik sağlayacak ve yörenin çekiciliğini arttıracaktır.

Çalışmanın temel konusu, doğal potansiyeli yüksek ve çevrede var olan turizm kapasitesi ile bütünleşebilme imkanı olan bir termal kaynak ve kıyı kesiminin bütünüyle ele alınap planlanması ve geliştirilmesidir.

Planlama alanında olumlu ve olumsuz öğeler:

Doğanbey Termal Su Şehri Alanı olarak planlanan alanın, bölge ve ülke içindeki konumu ve mevcut durumu ile ilgili olumlu ve olumsuz öğeler aşağıda verilmiştir.

Olumlu Öğeler:

- Planlama alanının, İzmir gibi ulusal ve uluslararası etkinliği olan bir metropole kolay ulaşılacak bir konumda (60 km) bulunması,

- Yöre ikliminin 6 aylık bir turizm sezonu için elverişli olması ve

- Planlama alanının jeolojik ve topografik yapı ve meyiller yönünden (tepelik kesimlerde % 20'nin üzerine çıkmasına rağmen) elverişli nitelikte olması,

- Planlama alanının hemen tamamen gayrimeskun olması nedeniyle değişik kullanımlar için yer seçme kolaylığı sağlaması.

Olumsuz Öğeler:

- Planlama alanında yerleşilebilir arazinin hemen tamamının I, II ve III. sınıf tarım topraklarından oluşmasının bir eşik olarak ortaya çıkması,

- Yöre altyapısının bugünkü durumuyla yetersiz olması,

- Planlama alanındaki arazilerin çok küçük parsellere bölünmüş olmasının planın yapım ve uygulama safhasında yaratacağı güçlükler, ayrıca yörede yerleşik nüfusun çok az olması,

Yukarıda sıralanan olumsuz faktörlerden, yerleşilebilir arazinin I, II ve III. sınıf toprak kabiliyetinde olması, dışındakiler aşılabilecek eşiklerdir.

Planlama Yaklaşımı:

Kıyılardaki turizm ağırlıklı gelişmeler 4 ana başlık altında toplanabilir:

- 1- Mevcut kıyı yerleşmelerinin geliştirilmesi,
- 2- Kıyı bandında sürekliliği olan lineer gelişmeler.
- 3- Kıyı bandında birbirinden kopuk lokal gelişmeler.
- 4- Topluca planlanıp geliştirilen turizm bölgeleri.

Doğanbey Termal Su Şehri 4. grupta belirtilen topluca planlanıp geliştirilecek turizm bölgesi niteliğindedir. Proje ölçeğinde temel yaklaşım, mevcut doğal kaynağı en iyi şekilde kullanmak, optimum büyüklük ve kalite düzeyini gerçekçi olarak belirlemektir. Planlama alanı, doğal kaynak olarak, ülke standartları düzeyinde niteliklere sahiptir. Bu nedenle getirilen kullanım kararlarında, kaynağın kalitesine uygun tesisler planlanması amaçlanmış, genelde daha ziyade orta ve üst orta gelir grupları istemlerine cevap verecek türde tesislerin gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

Turizm Yerleşme Alanları:

- Turizm yerleşme alanlarında, deniz yada termal kullanıma yönelik olması gözetilmeksizin, planlama çalışmalarında esas alınan

alan standartları şöyledir:

Kullanım Türü	Yapı AlanıYatak (m ²)	TAKS	KAKS	Yoğunluk (Yatak/ha)
Otel	40	-	0.60	150
Tatil Köyü	30	0.20	0.30	100
Kamping	4	0.08	0.08	200

Günöbirlik Kullanım Alanları:

Kullanım Türü	Alan/kişi (m ²)	TAKS	KAKS	Yoğunluk (Kişi/ha)
Günöbirlik	25	0.05	0.05	400

TABLO: Termal Kaynağa Yönelik Kapasite:

Kullanış	Alan	Yoğunluk/Yatak/ha	Yatak
Turizm Yerleşme Alanı (Otel)	37	150	5550

Termal kaynağa dayalı, toplam 37 ha.lık turizm yerleşme alanının % 50'si (18.5 ha), Karaköse Sit Alanı kuzeyinde termal kaynak çevresinde, % 50'si de (18.5 ha) yolun güneyinde deniz kıyısında konumlandırılmıştır.

Bu dumda 5550 kişinin yarısı termal kaynak çevresindeki tesislerde, diğer yarısı da deniz kıyısındaki tesislerde konaklayacaktır. Havuz ve sırabanyo birimlerinin yarısı deniz kıyısında diğer yarısı da termal kaynak çevresindeki tesislerde yer alabilecektir. Termal kaynak çevresindeki tesislerin tamamının otel olacağı kabul edilmiştir.

TABLO: Deniz Kullanımına Dönük Kapasite:

<u>Kullanış</u>	<u>Alan (ha)</u>	<u>Yoğunluk (Yatak/ha)</u>	<u>Toplam Yatak</u>
Turizm Yerleşme Alanı (Otel)	55.5	150	8325

Toplam Kapasite:

<u>Kullanış</u>	<u>Alan (ha)</u>	<u>Yoğunluk (Yatak/ha)</u>	<u>Yatak-kişi</u>
Turizm Yerleşme Alanı			
Termal	37	150	5550
Deniz	55.5	150	8325
Kamping Kullanımı	3	200	600
Günübirlik Kullanım	5.1	400	2040
TOPLAM	100.6		16.515

Termal kaynağa dayalı tesislerde konaklayanların % 30'u olan 1665 kişinin (çocuk, refakatçi vb.) termal havuz ve sırabanyoları kullanmayacağı bunların yerine bu kapasite açığının günübirlikçiler ve çevredeki yazlık konutlarda tatil yapanlar tarafından doldurulacağı varsayılmıştır.

Yerleşik ve Mevsimlik Nüfus:

Planlama alanı Doğanbey köyü sınırları içinde kalmaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi, planlama alanında ve çevrede bağevi niteliğinde dağınık konutlar bulunmaktadır. Bu konutlar aynı zamanda kışları da kullanılmaktadır. Sayıları 30-40 civarındadır. Çevredeki yerleşik nüfus 200 kişi kadardır. Bu arada kıyıda yer alan yazlıklarda yazları 300 kişinin tatil yaptığı tahmin edilmektedir.

Planlama alanıyla batıda hemhudut olan yazlık konut kooperatifi tamamlandığında, burada da 2000 kişi tatil yapabilecektir. Bu kooperatifle tatil yapacaklar da mevsimlik nüfus hesaplarında dikkate alınmıştır.

Buna göre planlama alanının mevsimlik ve yerleşik nüfusları aşağıda verilmektedir. İstihdam edilecek toplam işgücünün % 40'ünün devamlı % 60'ının da mevsimlik işçi olacağı ve işgücünün tamamının dışarıdan geleceği kabul edilmiştir.

TABLO: Yerleşik ve Mevsimlik Nüfus:

Kullanış	Yerleşik Nüfus	Mevsimlik Nüfus
Mevcut konutlar	200	500
II. Konut kooperatifi	-	2000
Plan kapasiteleri	-	16.515
İşgücü (% 40'ı devamlı personel)	2244	5610
TOPLAM	2444	24.325

Böylece, Planlama alanının en çok yaz nüfusu 24.325 kişi olacaktır.

Öneri Arazi Kullanma Değerleri:

1/5000 ölçekli Doğanbey Termal Su Şehri Nazım İmar Planı'nda öngörülen kullanışlar için ayrılan alanlar aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo: Öneri Arazi Kullanma:

Kullanış	Alan (ha)
Turizm Yerleşme Alanı	89.70
Kür merkezi	5.60
Kür Parkı	9.80
Kamping	3.00
Günübirlik	5.10
Ticaret	2.50
Resmi-İdari-Sağlık	1.60
Yeşil Alan	31.20
Dyun Alanı	3.00
Tarım	66.20
Arkeolojik Sit	25.80
Doğal Sit (Termal Kaynak 1. Koruma Zonu)	7.70
Yazlık Konut Kooperatifi	30.00
Orman	84.20
Doğal Karakteri Korunacak Alan	33.70
Otopark	1.20
Yollar	45.00
Kıyı	9.00
TOPLAM	454.30 ha.

Bölgeleme Kararları:

Planlama alanı, Karakoç vadisinin denize açıldığı yerde Karakoç deresinin batısında yer almakta olup ve günümüzde hemen tamamen boş durumdadır. Planlama alanındaki iki önemli doğal kaynak (Termal kaynak ve Deniz) arazi kullanım kararlarında yönlendirici-belirleyici olmuştur. Arazi kullanım kararlarında bir başka önemli etken de, planlama alanı içinden geçen ve yapımı sürdürülen Seferhisar-Kuşadası karayoludur.

Planda, turizm yerleşme alanları, termal kaynak çevresinde ve kıyıda olmak üzere iki kesimde yoğunlaşmıştır. Termal kaynak çevresindeki tesislerin, Karaköse arkeolojik sitinin kuzeyinde, kaynak güneyindeki yamaç ve düz araziler üzerinde kurulması öngörülmüştür.

Kaynak güneyindeki tesislerin yola bakan tarafında kür merkezi, kür parkı, ticaret ile resmi ve idari tesis alanları yaralmaktadır. Kaynak güneyindeki eğimi yüksek yamaçlar kür parkı olarak gösterilmiştir.

Seferhisar-Gümüşsu karayolu ile Karakoç deresi arasında kalan kesim ile kaynak doğusundaki arazilerin bir bölümü tarım alanı olarak gösterilmiştir. Termal kaynak 1. koruma zone ile Karaköse arkeolojik sit alanına herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir. Termal kaynak 2. koruma zoneuna sadece kısmen kür parkı kullanımı getirilmiş, 3. koruma zoneunda ise herhangi bir kısıtlama öngörülmemiştir.

Gümüşsu-Doğanbey karayonunun kuzeyinde Ar-Konut batısındaki alanlara doğal karakteri korunacak, alan kullanımı getirilmiş, plan sınırları içerisinde kalan orman arazileri orman alanı olarak gösterilmiştir. Yol ile deniz arasında kalan arazilerin büyük bölümüne turizm yerleşme alanı kullanımı getirilmiştir. Karaköse arkeolojik sit sahasının güney ve doğusundaki kıyı kesiminde Günöbirlik kullanım alanı, kamping ve ticaret önerilmiştir.

Planın tümünde, yol şemasının belirlenmesinde ve değişik arazi kullanımlarının konumlandırılmasında arazi mülkiyetindeki parsel bölünmelerine, olanaklar ölçüsünde uyulmaya çalışılmıştır [55].