

TRABZON'DA PLANLAMA POLİTİKALARININ DEĞİŞİMİ VE MÜLKİYETE OLAN ETKİLERİ

Özgür Bora YAPRAK¹

Faik Ahmet SESLİ²

Nihat AKYOL³

ÖZET

İmar planları yerleşmelerin, sosyal ve fiziksel çevresini sağlıklı bir yapıya kavuşturmak ve yaşayanların kentsel ihtiyaçlarının düzenli gelişimini sağlamak amacıyla hazırlanırlar. İmar planlarının; barınma, çalışma, ulaşım, dinlenme, eğlenme, eğitim gibi kentsel işlevler ve sosyal-kültürel gereksinimleri karşılayabilmesi için bir an evvel hayata geçirilmesi gerekmektedir. Ancak, belediyelerin maddi imkansızlıkları, seçimlerin 5 yılda bir gerçekleşmesi sebebiyle uzun vadeli plan politikalarını dikkate almayan, onun yerine münferit fayda üretmeyi tercih eden bir tutum ortaya konulması, planın tatbik edilmesinde yetişmiş teknik eleman yetersizlikleri gibi nedenlerle imar planlarının öngörülerinin hayata geçirilmesi gecikmekte veya plan değişikliklerini gündeme getirmektedir. Belediyelerce plan bütünü üzerinde gerçekleştirilen bu değişikliklerin oranı arttığında revizyon imar planı gereksinimi hissedilmektedir.

Yapılan bu çalışmada Trabzon Belediyesinin hazırlattığı yeni revizyon imar planı ile 1989 tarihli revizyon imar planı arasındaki plan ve plan politikaları ile bunun mülkiyete olan etkileri araştırılmaya çalışılmış, yorumlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: İmar Planı, Plan Değişikliği, Mülkiyet

ABSTRACT:

THE CHANGES IN PLANNING POLICIES AND THEIR EFFECTS ON LAND OWNERSHIP IN TRABZON

Development plans are prepared to create a healthier structure of social and physical environments of settlements, as well as to regularly nurture urban necessities of local residents. To provide urban functions such as accommodation, job creation, transportation, recreation,

1 Şehir Plancısı (KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü Yüksek Lisans Öğrencisi)

2 Arş.Gör. (KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü)

3 Prof. Dr. (KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü)

entertainment, education and meet socio-cultural demands, these development plans have to be executed as soon as possible. However, certain financial problems of municipalities and the 5-year election periods result in delays or possibly revisions for the foreclosed development plans. An administrative attitude towards favoring more individual benefits while ignoring the long-term advantages of planning policies and a lack of well trained staff at the execution phase, are the main causes for these problems. As the amount of modifications or updates by the municipalities on the master plans increase, it becomes necessary to produce "revised development plans".

In this study, the revised development plans of 1989 and the recent revision plans by the city of Trabzon are compared and the effects of the differences between plans, on the land ownership are critically investigated and reviewed.

Keywords: Development Plans, Plan Revisions, Land Ownership

1. GİRİŞ

İmar Planları, 3194 sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine göre, "...Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklere ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur..." şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere bir yerleşmede yaşayan yöre halkının sosyal yapısını iyileştirmeye ve fiziki konfor koşullarını arttırmaya yönelik bir ürün olması sebebiyle imar planlarının bizatihi kendisi kamu yararı içermektedir. İmar planları aynı zamanda mevzuat açısından hukuki evraklardır.

Bilindiği üzere kıır-kent nüfusu dengesi, özellikle 1950'lerden sonra kent yönünde pozitif olarak sürekli değişim göstermektedir. Bugün kentlerde yaşayan nüfus oranı %85'lere ulaşmıştır (Bakırcı, 2001). Kentsel alanların idari olarak sorumlusu durumunda olan belediyeler bu değişimin sonucu olarak yaşanan hızlı kentleşmeyi sağlıklı bir yapıya sokabilmek için yeterli imkanlara sahip değildir. Ülkemizde merkezi yönetimin de bu hızlı kentleşmeyi giderecek yeterli politikalar ortaya koyduğu söylenemez. Belediyeler gerek ıslah imar planları, gerekse imar planları hazırlanması yöntemiyle kaçak yapıların büyük bir çoğunluğunu yasal hale dönüştürmüştür. Bu yasallaşmayı sağlamada en büyük araçlar ise imar planı değişikliği, imar planı revizyonu ve imar planının kendisi olmuştur.

2. ÇALIŞMANIN AMACI

Yapılan bu çalışmada geçmişinden bugüne Trabzon'un imar planı tarihçesi irdelenmiş, bu plan yapılması süreciyle kentsel gelişimin varlığı değerlendirilmiştir. Buna ilaveten 1989 tarihli revizyon imar planını takiben 2003 yılı yeni revizyon imar planı hazırlanmasındaki gerekçeler araştırılmış, hazırlanan en son imar planı ile var olan plan arasındaki plan politikaları arasındaki farklılıklar gözlemlenmiştir. Söz konusu farklılıkların ise mülkiyete olan etkilerinin ortaya konulması amaçlanmıştır.

3. GENEL BİLGİLER

3.1. TANIMLAR

Kent Planlaması; Kent planlaması, kentin var olan sorunlarının ve büyüme eğilimlerinin verdiği ipuçları doğrultusunda kentin, önceden saptanan bir süreç için erişeceği büyüklüğe işlevsel ilişkilerin, ulaşım ve iletişim, sosyal ve fiziksel dokusunun tasarlanması olarak tanımlanan bir karar verme ve değerlendirme sürecidir (Aydemir, Ş., 1999).

İmar Planı Değişikliği; Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

Revizyon İmar Planı; Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

Müktesep Hak; Gerçekleştiği dönemde yürürlükte olan mevzuat koşullarında yapılan ve imar planının tatbikatı ile (imar uygulaması, ruhsat alınması vb.) elde edilen haktır. Buna kısaca kazanılmış hak ta denilebilir (Akin, 1998).

3.2. PLANLAMA NEDİR

İnsanoğlu varolduğu tarihten bugüne kadar yaşadığı mekanı şekillendirme ve düzenleme arzusu (güdü) ile, bugün her ne kadar doğal çevreyi oldukça tahrip etmiş ise de, yirmi birinci yüzyılın başlarında, planlama eyleminin gerekliliği ve vazgeçilmez bir yaklaşım olduğu düşüncesinden uzaklaşamamıştır. Planlama eylemi, yaşamsal ve doğal alanların varlığının teminatı ve gelecek kuşakların toplumsal mirasıdır. Bu yönleriyle planlamanın bir toplumsal felsefenin ürünü olduğu ve bu felsefenin de özellikle kentsel mekanı düzenlemeyi hedeflediği düşünülürse planlama eyleminin insanların sağlıklı bir çevrede yaşaması için ne kadar gerekli olduğu herkes tarafından kabul görülmektedir. Ulusal ve uluslar arası arenada planlama eyleminin temelinde toplumsal fikirlerin bir potada erimesi söz konusu iken, yerel-

de imar planları bu ulusal ve uluslar arası yaklaşımlardan çok farklı olarak tamamen vatan-daşı muhatap alan, bireyselci bir yaklaşımla tatbik edilmeye çalışılmaktadır. Bu uygulama yöntemi özellikle Trabzon'da bariz bir şekilde ortadadır.

3.3. TRABZON'DA PLANLAMA HAREKETLERİNİN GELİŞİMİ

Cumhuriyetin ilanını takiben, yeni bir dönemin türünleri olarak şehirlerin planlanması gereği ortaya çıkmış ve yabancı şehirciler Türkiye'ye davet edilmiştir. Bunlar arasında Atatürk'ün davet ettiği ve 1935 yılında Erzurum'un planını yapan Fransız Kent Plancısı Lambert 1937-39 yıllarında Trabzon'da ilk çalışmalarını yapmış ve 1938 Lambert Planını gerçekleştirmiştir (Aydemir, Ş., 1989). Bu plan temelde dönem koşullarını dikkate alan bir kentsel gelişim modeli önermiş, bunun dışında yine kentsel alanda Fransız ekolünü yansıtan bir plan oluşturmuştur. Plan temel olarak 75.000 nüfusu hedeflemiştir. 1967 yılına kadar yürürlükte kalan Lambert Planı, yerini 1968 yılında İller Bankası'nın Trabzon Kenti için açtığı yarışma ile elde edilen ve 27.04.1970 yılında onanan plana bırakmıştır. Bu yarışmayı İrfan BEYHAN, Hüseyin KAPTAN ve Emre AYSU ekibi kazanmıştır. Bu planda, 1985 yılı hedef alınarak 140.000 nüfus için planlama yapılarak kentin lineer doğrultuda gelişmesi öngörülmüştür. Kenti doğu-batı doğrultusunda bağlayan ana arter olarak toplayıcı nitelikteki Tanjant Yolu önerilmiştir. Ortahisar Mahallesi-Kale içi tarihi yapısı içinde korunması düşünülmüştür. 1970 yılından sonra gerçekleşen imar planı faaliyetleri ise; 04.05.1977 tarihinde aynı plan müellifleri tarafından yapılan revizyon ve ilave imar planıyla 80 hektarlık bir alan olan Toklu ve Beşirli Köyleri mücavir alan sınırları içinde olup, imar planı sınırları içerisine alınmıştır. 09.02.1984 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığından onaylı imar planında aynı ekip tarafından ilave revizyon plan yapılmıştır. Batıda Söğütlü Köyü, doğuda Yomra İlçesine kadar genişletilerek yürürlüğe girmiştir. Nazım imar planında 1990 nüfusu 190.000 kişi olarak tasarlanmış, ilave olarak 570 hektarlık alan daha planlanmıştır (Bayhan ve Diğ., 1979).

1986 yılından sonra imar faaliyetleri ise; İmar planlarının yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması nedeniyle kent imar planının yeniden revizyon edilmesi ve ilave imar planı yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Revizyon ve ilave imar planlarının yaptırılması için İller Bankasına plan yaptırılması ile ilgili yetki verilmiştir. Yüksek Mimar-Şehirci Bülent BERKSAN tarafından hazırlanan plan Trabzon Belediye Meclisinin 29.06.1988 tarih ve 103 sayılı kararı ile onanmıştır. 1986 yılında yapılan ilave plan ile toplam planın kapsadığı alan 1825 hektar ve öngörülen nüfus 210.000 kişidir. 1986 tarihinde yapılan ilave planı takiben 1989 tarihinde en son onanlı imar planı olan Revizyon İmar Planı ile Trabzon'da toplam planlı alan yaklaşık 2798.75 hektar ve öngörülen nüfus 2005 yılı için yaklaşık 265.000 kişi olmuştur (Berkşan, B., 1987).

4. YAPILAN İNCELEMELER

4.1. 1989 TARİHLİ REVİZYON İMAR PLANI ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN DEĞİŞİKLİKLERİN İRDELENMESİ

1986 yılında başlayan ve 1989 yılında onaylanan Trabzon Revizyon İmar Planı üzerinde, son olarak hazırlanan yeni revizyon imar planına kadar geçen 14 yıllık süre içerisinde 1800 civarında imar planı değişikliği gerçekleştirilmiş, 110 adet ıslah imar planı onaylanmıştır (Belediye İmar Müdürlüğü Verileri, 2003).

Bugüne kadar gerçekleştirilen imar planı değişiklikleri tasnif edildiğinde, bu değişikliklerin büyük bir çoğunluğunun donatı alanları ile ilgili olduğu (%50), ardından yoğunluk arttırıcı yapı nizamı değişikliği (% 19) ve kat artışı (% 15) olduğu görülmektedir. Bu değişikliklerle 1989 yılı Revizyon İmar Planında projeksiyon nüfus olan 265.000 kişi için, kişi başına 7 m2 olan yeşil alan miktarı (toplam 76.3 hektar), gerçekleştirilen değişikliklerle plan üzerinde 2,06 m2 ye düşürülmüştür (toplam 26.2 hektar) (Şen, 2000).

Bu rakamlardan anlaşılacağı üzere 1989 tarihli imar planının, hedeflediği kentsel mekan kurusunun sağlanmasının mümkün olamayacağı, yani politikalarının saptırıldığı görülmektedir.

4.2. TRABZON YENİ REVİZYON İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇELERİ

Trabzon şehrinin en son onanlı imar planı 1989 tarihli olup, Yüksek Mimar-Şehirci Bülent BERKŞAN tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu plan bugün Trabzon Belediyesi hudutları içerisinde olup da halen müstakil belediyeye (Çukurçayır, Kaşüstü, Yalıncağ, Pelitli vs.) dönüşen bazı alanları da kapsamakta idi. Bu sebeple lineer ağırlıklı olarak tasarlanmış olan plan bütünü, bahsedilen köylerin müstakil belde olmaları ve bu beldelerin bağımsız plan-plan değişiklikleri yapabilmeleri ile bozulmuştur.

Buna ilaveten, hızlı şehirleşen ülkemizde plan projeksiyonlarının ortalama 15 yıl olduğu göz önünde tutulursa, 1989 tarihli plan yapımının üzerinden yaklaşık 14 yıl geçmiş olması, eski planın farklı beldeleri içeriyor olması, bu beldelerin plandan ayrılarak plan öngörülerini değiştirmesi, bir bütün olarak tasarlanan planın bu sebeple farklılaştığı görülmektedir. Ayrıca 1989 tarihli imar planı üzerinde 1800 civarında plan değişikliği 110 civarında ıslah imar planı uygulamasının yapıldığı da dikkate alındığında plan bütünlüğünün ortadan kalktığı anlaşılmaktadır. Özellikle gerçekleştirilen plan değişiklikleriyle yeşil alanların yoğun biçimde imara açıldığı ve plan dengesinin bozulduğu, bu sebeple planının kullanılabilirliği ortadan kalktığı gözlenmektedir.

Teknolojinin bilimsel hayatta daha etkin olması, yaşanan yenilikler ve bu yeniliklerin imar planlarını da etkilemesi kaçınılmaz olmuştur. Bu yüzden imar planlarının hazırlanması için gerekli olan halihazır harita, kadastral haritaların sayısal olarak elde edilmesi söz konusu ol-

muştur. Edinilen bu sayısal altlıklar, imar planlarının da sayısal olarak teminine imkan kılınmıştır. Değişen ve gelişen koşullar neticesinde Trabzon Şehrini bölgesi içerisindeki (Kafkaslardan Doğu Karadeniz Bölgesine) etkin ve hakim konumunun sorgulanması ve bu konunun gereklerinin yerine getirilebilmesi gerekmektedir. DOKAP (Doğu Karadeniz Kalkınma Planı) da, Trabzon Şehrini bölgesinde bir merkez olarak tanımlamıştır. Şehrini bu kazanmış olduğu yeni hüviyete bağlı olarak imar planlarının da hedeflerini ve politikalarını yenilemesi kaçınılmaz olmuştur.

İlaveten Trabzon Şehrini ilgilendiren önemli kamu yatırımları (Sahil Yolu, Güney Çevre Yolu, Raylı Sistem Projesi vs.) eski plan ile örtüşmediğinden, bu yatırımların ve etki alanlarının yeniden değerlendirilmesi zorunluluğu hasıl olmuştur. Bu yatırımlar da plan revizyonu için gerekçeler üretirken, bu projeler plan bütünlüğü içerisinde değerlendirilmiştir.

Yaşanan acı deprem tecrübesini izleyen süreçte yapı-zemin-imar ilişkisi mevzuat açısından sorgulanmış ve imar planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd yapılması zorunlu kılınmıştır. Bu sebeple yeni revizyon imar planı öncesi Jeolojik-Jeoteknik Etüd hazırlanmış ve Bakanlık Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylatılmıştır. Onaylanan etüd neticesinde yerleşime uygun alanlar, önlemleri alanlar ve yerleşime kapalı sakıncalı alanlar belirlenmiştir. Bu zemin yapısına bağlı olarak imar planının da şekillenmesi kaçınılmaz olmuştur.

1989 tarihli planın bütünlüğünün kalmaması, yeni yatırımların şehrin gündemine girmesi, imar planlarına altlık teşkil eden halihazır ve kadastral haritaların sayısallaştırılması, jeolojik-jeoteknik etüdlere yapılması ve Trabzon Şehrini imar politikalarının şehrin geleceği de dikkate alınarak yeniden belirlenmesi söz konusu olduğundan Trabzon Yeni Revizyon İmar Planı hazırlanmış ve belediye meclisince onaylanmıştır. Onaylanan plan halen askı aşamasında olup kesinleşmemiştir.

4.3. 1989 YILI REVİZYON İMAR PLANI İLİ 2003 YILI YENİ REVİZYON İMAR PLANI ARASINDAKİ PLAN POLİTİKALARININ FARKLILIKLARI

- 1989 tarihli revizyon imar planı ile yeni imar planı arasındaki en belirgin farklılıklardan birisi yeni planın sayısal ortamda hazırlanmasıdır,
- Yeni revizyon imar planında Trabzon sahil kesiminden güney kesimlerine kadar azalan bir yoğunluk kademelenmesi içerisinde tasarlanmıştır. Sahil Yolu ile Tanjant Yoluna cepheli imar parselleri 6 kat olarak belirlenmiş iken, bu yola cepheli olamayan parseller 4 ve 5 kat olarak tasarlanmıştır. Tanjant Yolu ile Korniş Yoluna ise maksimum (yola cepheli olanlar) 5 kat olarak belirlenmiş bunun dışında kalanlar ise 3 kat olarak düzenlenmiştir. Korniş Yolun güneyinde kalan parsellerde ise 3 kat önerilmiştir. Korniş Yol ile Güney Çevre Yolu arasında kalan imar adalarında düşük yoğunluklu yapı nizamı öngörülmüş, bu alanlara 2 ve 3 kat önerilmiştir. Güney Çevre Yolu etrafına ve güneyine ise tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirlenmiş ve oldukça düşük yoğunluklu minimum iki dönümlü parsellerin olabileceği bağ bahçe evleri yapılabilmesi hedeflenmiştir. Bu yoğunluk kademelenmesi diğer plandan daha farklı ve belirgin biçimde plan üzerinde ifade edilmiştir,

- Bahsedilen kat yükseklikleri ve yoğunluk kademelenmesi dışında plan öncesi hazırlanan ve Bakanlık Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan Jeolojik-Jeoteknik etüt gereği kat yükseklikleri farklılıklar göstermiştir,
- Şehrin güney kesimlerinde düşük yoğunluklu alanlar ile tarımsal niteliği korunacak alanlarda büyük parseli bulunan (dört dönüm üzerinde) vatandaşların toplam inşaat alanlarının kendi parseli içerisinde birden fazla yapı yapacak olmaları durumunda ilave inşaat emsali verilmesi yoluyla teşvik edilmesi öngörülmüştür,
- Bu düşük yoğunluklu parsellerde belirli çekme mesafelerinin içerisinde birden fazla yapının yapılabildiği site şeklinde yapılaşmaların gerçekleştirilmesi, bu yapılaşma ile belediyesine vaziyet planı ile başvurulması, bu alanda tüm alt ve üst yapıların ilgili maliklerce karşılanması öngörülmüştür. Bu alanda yatay kat mülkiyetine geçilebileceği ifade edilmiştir,
- Yeni planda eski plandan farklı olarak şehrin belirli alanların kentsel dönüşümü sağlamaya yönelik plan kararları üretilmiştir. Buna göre Değirmendere ve Yalı Mahallelerinde daha önce sahilde 6 diğer alanlarda 3 ve 4 katlı olan konut alanları 8 kata çıkartılmış ve modern yapıların yapılabileceği öngörülmüştür. Her iki bölgede de eski ve köhne kentsel dokunun yıkılarak yenilenmesi ve şehrin modern bir görünüm elde etmesi hedeflenmiştir,
- Yeni planda eski plandan farklı olarak özel proje alanları tasarlanmış, bu alanlarda hazırlanacak projelere gerek yurt içi ve gerekse yurt dışından kredi bulunabilmesine ve bu özel alanların kente kazandırılabilmesi için yapı nizamı yararı üretilmemiştir,
- Eski planda bulunan ve Lejantın 7. Maddesi olarak tarif edilen, "...şehrin inkişaf sahalarında üç dönemden büyük imar parseli bulunan kişilerin inşaat haklarını tabanda kısıarak 15 kata kadar yapabilmeleri, bu şekilde yapı yapacaklara ilave %10 inşaat emsalinin verilmesi..." hükmü belediyece bugüne kadar değiştirilmiş ve bir dönüme kadar düşürülerek şehrin her alanında uygulanmıştır. Bu sayede şehir içerisinde birbirinden çok farklı yüksekliklerde yapılar ortaya çıkmıştır. Bu düzensizliği gidermek amacıyla Trabzon Şehrinde çok büyük tahribatlar ortaya konan bu madde yeni planda kaldırılmıştır.
- Yeni planda eski planda alınan bazı master kararlar değiştirilmiştir. (örneğin otogar alanı kaldırılmış ve yeni bir otogar alanı belirlenmiştir),
- Trabzon'un küçük ve parçalı mülkiyet yapısı 1989 tarihli revizyon imar planında daha fazla dikkate alınmış ve bu mülkiyetlere yapı yapma izni verilebilmesi için kitle nizamlı imar düzeni teşekkül ettirildiği, buna karşın hazırlanan yeni revizyon imar planında, imar planlarına altlık teşkil eden mülkiyet ve halihazır durumun bu bağlamda tam olarak korunmadığı, daha önce şehrin muhtelif mahallelerinde (Konaklar, Toklu vs.) kitle nizamı tanımlanan alanlar mümkün olduğunca imar adaları büyütülerek ve yoldan ihdas üretilmesi sonucu tip imar koşullarında yapı yapabileceği düzen üretilmeye çalışıldığı görülmektedir,

- 1989 tarihli planda meskun alanların korunduğu, plan gereği gerekli olan yeşil alanların halen müstakil belediye olan alanlara ve şehrin güney mahallelerine konumlandırıldığı, bunun yerine yeni planda eksilen yeşil alan ihtiyacının hazırlanan rekreasyon amaçlı kıyı revizyon alanında oluşan dolgu alanlarında giderildiği görülmektedir,
- 1989 tarihli revizyon plan ile yeni revizyon imar planı arasında büyük kamusal yatırımların plan üzerinde konumlandırılması ve planı şekillendirmesi açısından farklılıklar bulunduğu anlaşılmaktadır,
- 1989 tarihli revizyon imar planında şehir içerisinde geçen denize paralel yollar olan Sahil Yolu, Tanjant Yolu, İkinci Tanjant Yolu (Korniş Yol) yer alırken, yeni revizyon imar planında bu yollara ilaveten ana ulaşım sistemini etkileyen Güney Çevre Yolunun ilave edildiği, ayrıca hafif raylı sistemin de plan bütününe entegre edildiği görülmektedir,
- Eski planda lineer bir kentsel gelişim önerilmiş iken yeni planda bu lineer yapıya ilaveten daha sonra ilave edilen mücavir sahalar nedeniyle güney mahallelerin düşük yoğunluklu konut alanı ve TNKA (tarımsal niteliği korunacak alan) olarak tasarlanmıştır,
- 1989 tarihli revizyon imar planı ile toplam 2798 hektarlık bir alan planlı iken hazırlanan yeni plan ile bu alan 3063 hektara ulaşmıştır,
- Nüfus projeksiyonu planın hazırlanmasında önemli bir veridir. Buna göre eski planda, geçmiş nüfus artış hızı ve oranı dikkate alınmış iken, yeni planda yerleşmenin mevzuatın öngördüğü donatı alanları (yeşil alan, eğitim, sağlık ve diğer tesisler) ile alabileceği kapasite nüfus hesaplanmış, bu nüfusa göre plan tasarlanmıştır,
- 1989 tarihli revizyon imar planı ile 265.000 nüfus 2005 yılı için hedeflenmiş iken, hazırlanan yeni plan ile bu hedef 2015 yılı için kapasite nüfus olarak 350.000 olarak belirlenmiştir,
- Eski plandan farklı olarak yeni planda parçalı biçimde tasarlanmış yeşil alanlar bütünleştirilerek bu alanların etkin kullanımı sağlanmaya çalışılmıştır.

4.4. HAZIRLANAN YENİ REVİZYON İMAR PLANINDAKİ BAZI SORUNLAR

Yapılan inceleme sonucunda revizyon imar planında başlıca şu sorunlar belirlenmiştir.

1. Plana altlık olan halihazır haritanın aceleyle getirilerek bir yıl gibi kısa bir sürede bitirilmiş olması nedeniyle gözden kaçan hatalar içermesi (Arazide var olan bazı yolların haritada gösterilmemesi, topoğrafik durumun yer yer hatalı gösterilmesi ve bazı detaylarının hiç gösterilmemesi veya hatalı gösterilmesi vb.), planlama sırasında plancıyı yanlış yönlendirmiştir. Ayrıca kadastral durumun sayısallaştırılmasındaki eksiklikler de planlamayı önemli biçimde etkilemiştir. Kısaca halihazır haritadaki hatalar ve kadastral eksiklikler plancıyı planlamada hataya düşürmüştür.

2. Plancı, mevcut planı, mevcut plan ile kazanılmış hakları, kadastral dokuyu, şehrin topoğrafik, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısını yeterince dikkate almadığı için, uygulanması çok zor olacak bir imar planı ortaya çıkmıştır,

3. Belediye tarafından yapılan imar planı uygulamaları (3194/18. md. ve 2981/3290-10c md.) sonucunda oluşan umumi hizmet alanları (Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan vb.) ve tapuları hak sahiplerine dağıtılan imar parselleri, revizyon imar planında kısmen veya tamamen dikkate alınmamış, bu nedenle taşınmaz mal sahipleri mağdur edilmiş; böylece revizyon imar planının iptaline kadar gidebilecek hukuki sürece imkan tanınmıştır. Zira, İmar Kanununun 18. maddesinin 3. paragrafına göre; "...*Düzenleme Ortaklık Payları düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz...*". Buna göre, arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşturulan ve tapudan terkin edilen yerler, revizyon imar planında yapı adaları içerisine alınmak suretiyle iskana açılmaz, umumi hizmetlerden başka amaçlarla kullanılamaz ve oluşturulmuş imar parselleri yeniden umumi hizmet alanları içinde bırakılamaz. Kısaca imar planı uygulamaları yürürlükteki plan kararlarına göre yapıldığı için revizyon imar planında da bu kararlara aynen uyulmalıdır. Aksi takdirde revizyon imar planı idari yargının iptal tehdidi altında kalacaktır,

4. Taşınmaz mal sahipleri tarafından mevcut imar planına ve encümen kararlarına göre bedelsiz terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit yolu ile yapılmış isteğe bağlı imar planı uygulamaları dikkate alınmamış, bu şekilde oluşmuş ve inşaat ruhsatı verilmiş parseller revizyon imar planında büyük çoğunlukla korunmamıştır,

5. Mevcut imar planına göre belediyeden daha yeni inşaat ruhsatı alan parsel sahiplerinden bazılarının parselleri, revizyon imar planında yol ve yeşil alan içinde bırakılmış; dolayısıyla mağdur edilmişlerdir,

6. Genişletilen yollar çoğu yerde bir parselden alınmış, karşı parselde hiç dokunulmamıştır,

7. Mevcut plana göre, parsel üretilmek suretiyle belediye tarafından şahıslara satılan bazı parseller revizyon imar planında yol ve yeşil alan içinde bırakılmıştır,

8. Bazı kamu tesisi arsaları (okul, hastane, su deposu, sosyal tesis, cami, karakol sahası vb.) revizyon imar planında gereksiz yere genişletilmiş; bunun sonucunda ruhsatlı, kullanma izin belgeli ve kat mülkiyeti tesis edilmiş binalar bu alanların içinde bırakılmıştır,

9. Mevcut plandaki bazı yeşil alanlar iskana açılmış, bazı yapı adaları yeşil alan olarak planlanmıştır. Bundan dolayı mevcut imar planına göre yapılmış binaların ve arsaların ekonomik değerleri, revizyon ile büyük ölçüde değiştirilmiş olacaktır,

Ortaya çıkan sorunlardan salt plan müellifini sorumlu tutmak kuşkusuz doğru değildir. Bu

sonucun ortaya çıkmasında idarenin de payı vardır. Planlama sürecinde, plancının yeterli biçimde kontrol edilmeyişi ve plan kararlarının büyük çoğunluğunun plancının fikrine bırakılması buna örnek olarak verilebilir.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Trabzon Şehrinin planlama tarihçesine bakıldığında temel olarak planlama yaklaşımı ve felsefesi bulunan iki adet imar planının bulunduğu (1938 Lambert ve 1969 Hüseyin KAPTAN planları), 70'lerden sonra planlama olarak sadece ilave ve revizyon eylemlerinin gerçekleştirildiği görülmektedir. Küçük, parçalı ve çok hisseli arazinin bulunduğu, eski ve tarihi dar sokaklar üzerinde yapılaşmanın gerçekleştiği şehirde, imar planları geleceği dizayn etmekten çok, mevcut dokuyu korumaya hatta bu doku üzerinde yoğunlaşmaya ve yeni yapıların yapılmasına imkan tanıyan bir yaklaşım söz konusu olduğu görülmektedir. Bu sayede sürekli kaçak yapılaşmalar bir şekilde yasallaşmış ve bu tip yapılaşma adeta teşvik edilmiştir. İmar planı yaptırılması ve onaylanması yetkisi belediyelere devir edildikten sonra bu süreç artarak devam etmiştir. Bugün Trabzon Belediyesi hudutları içerisinde var olan binaların büyük bir çoğunluğu (%90) ruhsatlı durumdadır. Bu yapıların ruhsatlı olması, binaların plan ve fen koşullarına uygun olduğu anlamına gelmektedir. Buna karşın şehir bu gözle değerlendirildiğinde, hiç de plan ve fen koşullarına uygun olmadığı, aksine sıhhi koşullarda oldu, yeterli kamusal alanların bulunmadığı, sağlıksız ve sıkışık bir yapıda olduğu görülmektedir. Kısacası bugüne kadar yapılmış yapıların çeşitli planlama eylemleri ile ruhsatlandırıldığı anlaşılmaktadır. Bütün bu sürecin önüne geçilmesi ve ülkemizde yaşanan bu kötü şehirleşme sürecini değiştirecek tek yöntem planın en kısa sürede tatbik edilmesinin sağlanması olacaktır,

Şehirlerin hızla gelişmesi sonucunda imar ve uygulama sorunları da artmaktadır. Bu nedenle bu sorunların çözümünde uygulamaya temel teşkil eden sağlıklı bir planlamaya, ardından da uygulama öncesi ve sonrasında daha sağlıklı değerlendiren modellere ihtiyaç vardır. Bu modelde imar planının ürettiği nimet-külfeti en iyi biçimde dengeleyecek ve uygulamaya giren parsellerin değerlerini de dikkate alan bir yaklaşım yaygın biçimde kullanılmaya başlanmalıdır,

İmar planlarının, nimet ve külfeti olabildiğince dengeli dağıtmak suretiyle uygulanması gerekir. İmar planları ile oluşacak nimet ve külfeti dengeli ve doğru biçimde dağıtacak olan harita mühendislerine yani bizlere de önemli görevler düşmektedir. Tabii ki bu konuyu iyi bilen ve yeterli sayıda teknik elemana da ihtiyaç vardır,

Özellikle büyük kentlerde hızlı nüfus artışı, çarpık yapılaşmalara neden olmuştur. Aynı sorun büyük şehir olma yolunda ilerleyen Trabzon için de geçerlidir. Çarpık kentleşmeyi önlemek için imarı tamamlanmış yerleşim bölgelerinin yada yeni gelişme alanlarının imar uygulaması yapılarak plana uygun parsellerin üretilmesi sağlanmalı, bu parsellerin öncelikle yapılaşmaları teşvik edilmelidir.

Mevcut imar planı 1989 yılındaki revizyon sonucunda onanmış ve plan üzerinde bu güne kadar belediye meclisi kararları ile çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Trabzon Belediyesi sınırları içindeki bütün imar uygulamaları bu plana göre gerçekleştirilmiş, yapılaşma, kamu tesisleri ve umumi hizmet alanları (Yol, yeşil alan, park, çocuk bahçesi, otopark vb.) buna göre oluşturulmuştur. Bu uygulamalar ile, mevcut imar planı taşınmaz mal sahiplerinin büyük ölçüde kabullendiği bir plan haline gelmiştir. Dolayısıyla taşınmazların değerleri de büyük ölçüde bu plandaki konumlarıyla belirlenmiştir. Yani Trabzon kentinin büyük bir bölümü bu plana göre oluşmuştur. Oluşan bu kısımlarda uygulanamayacak ve bütün dengeleri alt-üst edecek biçimde revizyon adı altında değişikliklerin yapılması uygun değildir. Bu nedenle eski planın büyük ölçüde korunması gerekmektedir. Revizyon ile mutlak yapılması gereken değişiklikler kazanılmış hakları ortadan kaldırmadan, kadastral durumu da göz önüne alarak dikkatlice ve uygulanabilir şekilde yapılmalıdır.

Yürürlükte bulunan imar planı kararları ve belediye meclisince yapılmış imar planı değişiklikleri revizyon imar planına aynen işlenmelidir,

İmar planı uygulaması (3194/18.md, 2981/3290-10c md. ve 3194715 ve 16 md.) yapılmış yerlerde çok gerekmedikçe revizyonda herhangi bir değişiklik yapılmamalıdır,

Özellikle şehir bütününe ilgilendiren planlama çalışmalarında ilgili idarelerin yetersiz teknik personel sayısından ötürü, üniversitelerimizin özellikle planlama ve harita disiplinlerinden danışman kullanmaları yararlı olacaktır.

6. KAYNAKLAR

- Akın, Ü., "İdare Hukuku Açısından Kıyıların Tabi Olduğu Hukuki Rejim", Yetkin Yayınları, Ankara, 1998.
- Aydemir, Ş., "Planlarla Plansız Gelişen Kent: 1937'den Günümüze Trabzon", Mimarlık Dergisi, Sayı:2, 1989, Sayfa 50-52.
- Aydemir, Ş., "Kent, Kentleşme-Göç, Kentsel Sorunlar, Kentsel Alanların Planlaması ve Tasarımı", KTÜ, Trabzon, 1999.
- Bakırcı, S., "Ülkemizde Göç ve Gecekondu Olgusuna Özel Bir Yaklaşım", 8. Türkiye'de Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, s.277-285, Ankara, 2001.
- Bayhan, İ., Kaptan, H., Aysu, E., "Trabzon İkinci Kısım 1/1000 İmar Planı Açıklama Raporu", 1979.
- Berksan, B., "Trabzon İlave-Revizyon İmar Planı", 1987.
- Şen, D., "Kentsel Gelişmenin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri", Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2000.