

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FENBİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE İMAR UYGULAMA YÖNTEMLERİ VE SONUÇLARINI  
ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Harita Müh. Buğra KAĞIZMANLI**

**TEMMUZ 2009  
TRABZON**

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

TÜRKİYE’DE İMAR UYGULAMA YÖNTEMLERİ VE SONUÇLARINI  
ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

Harita Müh. Buğra KAĞIZMANLI

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce  
“Harita Yüksek Mühendisi”  
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 10.06.2009  
Tezin Savunma Tarih : 03.07.2009

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Osman DEMİR  
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI  
Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Cenap SANCAR



Enstitü Müdürü: Prof. Dr. Salih TERZİOĞLU

Trabzon 2009

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışması Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programında yapılmıştır.

Çalışmam süresince bana yol göstererek, her türlü desteği veren kıymetli hocam danışmanım Yrd. Doç. Dr. Osman DEMİR'e çok teşekkür ederim. Bölüm imkânlarını çalışma sürem boyunca bizden esirgemeyen saygıdeğer hocam ve bölüm başkanımız Prof. Dr. Cemal BIYIK'a, tez çalışmamla ilgili değerli görüşlerinden ve yardımlarından istifade ettiğim saygıdeğer hocalarım Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI'ya, Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ'a, Arş. Gör. Halil İbrahim İNAN'a, Arş. Gör. Volkan YILDIRIM'a ve Arş. Gör. Gülten KARA'ya teşekkür ederim. Ayrıca çalışma kapsamında hazırlanan anketlerin değerlendirilmesinde ve yorumlanmasında yardımcı olarak eleştiri ve önerilerini esirgemeyen saygıdeğer hocam Arş. Gör. Tarık GEDİK'e, çalışmamı yazım kurallarına göre inceleyen değerli hocam Okut. Yılmaz İNCE'ye çok teşekkür ederim.

Çalışma kapsamında hazırlanan anketlerin doldurulmasında yardımcı olana öğrenci arkadaşlarıma ve anketleri dolduran tüm katılımcı mimar/mühendislere teşekkür ederim.

Tezle ilgili yaptığım tüm çalışmalarda sürekli yanımda olan Harita Yük. Müh. Yakup Emre ÇORUHLU'ya, Harita Müh. Temel Tahir TURGUT'a, Harita Müh. Mustafa ULUKAVAK'a ve Ömer ÖZDEMİR'e, KTÜ Malatyalı Öğrenciler Grubu ve MÜNÖD Trabzon temsilciğine üye arkadaşlarıma ayrı ayrı teşekkür ederim.

Hayatım boyunca maddi ve manevi sabır gösterip, desteklerini sürekli arkamda hissettiğim, babam Hikmet KAĞIZMANLI'ya, annem Selihan KAĞIZMANLI'ya ve kardeşim Buket KAĞIZMANLI'ya ve bütün arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Buğra KAĞIZMANLI  
Trabzon 2009

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ .....	II
İÇİNDEKİLER .....	III
ÖZET .....	VI
SUMMARY .....	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	VIII
TABLolar DİZİNİ .....	XI
1. GENEL BİLGİLER .....	1
1.1. Giriş .....	1
1.1.1. Problemin Tanımı .....	1
1.1.2. Çalışmanın Amacı .....	2
1.2. Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri .....	2
1.2.1. İsteğe Bağlı (3194 Sayılı Yasa 15. ve 16. Madde) Uygulamalar .....	3
1.2.1.1. Sınır Düzeltmesi .....	3
1.2.1.2. İfraz ve Tevhid .....	3
1.2.1.3. Yola Terk .....	5
1.2.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması) .....	6
1.2.3. İslah İmar Planı (2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi) Uygulamaları .....	7
1.2.4. Kamulaştırma .....	8
1.2.5. Kentsel Dönüşüm-Yenileme .....	8
1.2.5.1. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Alanları .....	11
1.2.5.2. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Çeşitleri .....	12
1.2.5.2.1. Kamulaştırma .....	12
1.2.5.2.2. İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi .....	13
1.2.5.2.3. İmar Hakları Transferi Yöntemi .....	15
1.3. İmar Uygulama Yöntemlerinde Karşılaşılan Sorunlar .....	17
1.3.1. İsteğe Bağlı (3194 Sayılı Yasa 15. ve 16. Madde) Uygulama Sorunları .....	17
1.3.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulama) Sorunları .....	18
1.3.3. İslah İmar Planı (2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi) Uygulama Sorunları .....	21
1.3.4. Kamulaştırma Uygulama Sorunları .....	22
1.3.5. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Sorunları .....	24

2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR .....	26
2.1.	Materyal.....	26
2.2.	Yöntem .....	27
3.	BULGULAR .....	29
3.1.	Güvenilirlik Analizi .....	29
3.2.	Katılımcıların Genel Demografik Özellikleri.....	30
3.3.	Katılımcıların Üniversite ve İş Hayatlarında İmar Uygulamaları ile Kentsel Dönüşüm-Yenileme Konularındaki Bilgi ve Deneyimlerinin Analizi .....	33
3.3.1.	Genel Değerlendirme .....	34
3.3.2.	Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Belediye Türlerine Göre Ki – Kare Analizi Sonuçları .....	38
3.3.3.	Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Üniversitelere Göre Ki – Kare Analizi Sonuçları .....	40
3.4.	Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açından Görüşlerinin Analizi.....	42
3.4.1.	Genel Değerlendirme .....	42
3.4.2.	Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açından Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Ki – Kare Analiz Sonuçları .....	46
3.4.3.	Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açından Görüşlerinin Unvanlarına Göre Ki – Kare Testi Analiz Sonuçları.....	49
3.5.	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının Analizi .....	51
3.5.1.	Genel Değerlendirme .....	52
3.5.2.	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre İlişkisinin Analizi .....	57
3.5.3.	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Endeksine Göre İlişkisinin Analizi .....	60
3.6.	Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının Analizi .....	62
3.6.1.	Genel Değerlendirme .....	63
3.6.2.	Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre Ki–Kare Testi Sonuçlarının Analizi .....	66
3.6.3.	Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Düzeyine Göre Ki–Kare Test Analiz Sonuçları .....	69

3.7.	Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Analizi.....	72
3.7.1.	Genel Değerlendirme .....	72
3.7.2.	Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre İlişkisinin Analiz Sonuçları.....	74
3.7.3.	Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Katılımcıların Unvanlarına Göre Analiz Sonuçları.....	76
3.8.	Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının Analizi.....	78
3.8.1.	Genel Değerlendirme .....	78
3.8.2.	Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının Belediye Türlerine Göre Analizi .....	82
3.8.3.	Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Analiz Sonuçları.....	85
3.9.	Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Analizi.....	87
3.9.1.	Genel Değerlendirme .....	88
3.9.2.	Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Analizi .....	89
3.9.3.	Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Katılımcıların Unvanlarına Göre Analiz Sonuçları.....	91
3.10.	Katılımcılara Yöneltilen Anket Sorularının Ki-Kare Analizi Sonuçları.....	92
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER .....	95
5.	KAYNAKLAR .....	99
6.	EKLER.....	102

## ÖZGEÇMİŞ

## ÖZET

Türkiye’de özellikle son elli yıllık döneme ait kırsal ve kentsel alan gelişim süreci dikkate alındığında sürdürülebilir arazi yönetimi açısından doğru arazi yönetimi politikalarının oluşturulamadığı ve buna bağlı olarak kırsal ve kentsel modern alan düzenlemelerinin yapılamadığı görülmektedir. Bu süreçte; Türkiye kadastrasının kapsam ve içeriğinin yetersizliği ve tamamlanmamış olması, uygun kentsel ve kırsal alan planlamalarının yapılmamış olması ya da mevcut imar planların, planlamaya konu uygun standartlarda girdi verilerinden ve uygulanabilirlikten yoksun üretilmiş olması Türkiye arazi yönetiminin başlıca sorunlarıdır. Ayrıca, yerel yönetimlerin arazi yönetimine yönelik sorunları çözmede yetersiz kalması, siyasi ve politik kaygılar ya da rant merkezli uygulamaların gerçekleştirilmesi sonucunda yapılan imar uygulamalarının bir kısmı, idari yargıca iptal edilmektedir. İptal edilen imar uygulamalarının geri dönüşümünde arazi yönetimine yönelik yüksek oranda sorunlar yaşanmaktadır. Günümüzde, bu tür problemlerin çözümüne yönelik kullanılan imar uygulama yöntem ve içerikleri ilgililerince bilimsel platformlarda artık tartışılmaktadır. Bu bağlamda imar haklarının transferi, kentsel Dönüşüm-Yenileme ve değere dayalı imar uygulaması gibi konular daha objektif arazi yönetimi uygulamalarının oluşması adına gündeme gelmektedir. Bu tür yeni yöntemlerin teknik ve hukuki alt yapısı ülkemizde henüz gelişme aşamasındadır. Bu tez çalışması kapsamında ülkemizde yaşanan arazi yönetimi sorunlarının uygulayıcılar destekli ortaya konması ve günümüz arazi yönetimi modelinin oluşması sürecine, geliştirilen önerilerle katkı sağlanması amaçlanmıştır. Sonuçta, mevcut imar uygulama yöntemlerinin yetersizliği, uygulamayı yapan özel sektörün imar uygulamalarında deneyimsizliği, imar uygulamalarına yönelik davalara katkı sağlayan bilirkişilerde mesleki altyapı yetersizliği, imar uygulama yöntemlerine yönelik seminer çalışmalarının üniversite destekli belirli dönemlerde sürekli yapılması ve bunun sorunları çözme sürecine pozitif katkı sağlayacağı, kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının ülke genelinde giderek işlevsellik kazandığı gibi sonuçlar ortaya çıkmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kadastro, İmar Uygulamaları, Kentsel Dönüşüm-Yenileme, Ki-Kare Analizi

## SUMMARY

### **Evaluation of Methods and Results of Land Management in Turkey**

In Turkey, when the process of development of rural and urban areas is considered, especially in the last fifty years period, it is understood that, in view of sustainable land management, effective/correct land management policies have not been developed and, as a result of this, that rural and urban land management have not effectively been able to be implemented. In this process; inadequacy of Turkish cadastre in terms of its scope and content and its incompleteness, that proper urban and rural development plans have not prepared or that current zoning plans are not produced in specified standards and thus their lack of implementation probability are main issues for Turkish land management. In addition, as a consequence of inadequacy of local governments in solving problems related to land management and political concerns or performing rant-centric implementations, a considerable part of land management applications have been cancelled by judge. In the process of returning cancelled land management applications, important problems in terms of land management have been experienced. Today, methods and contents of tools used for solving such land management issues are discussed in the scientific platforms. In this context, such topics as transfer of development rights, urban transformation-renewal applications and value-based land management have been introduced as more objective urban land management practices. Technical and legal infrastructure for these types of new methods is still under development. In this thesis, determination of the land management problems experienced in Turkey in close collaboration with the applicators and contribution with the developed proposals for the process of the establishment of contemporary land management model are aimed. As a consequence, such results as inadequacy of current land management applications, lack of adequate experience of private company staff in land management applications, inadequacy of professional background of experts contributing to lawsuits related to land management issues, the need for continuous seminar activities which is scientifically supported by Universities and their positive contribution in solving these problems, and that urban transformation-renewal applications have been getting increased functionality throughout the country are emerged.

**Key Words:** Cadastre, Land Management, Urban Transformation-Renewal, Chi-Square Analysis



## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. 1. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Süreci, Dönüşüm Stratejileri (Alp, 2005).....	11
Şekil 1. 2. Kapsamlı İmar Hakları Transferi (Göksu, 2002).....	17
Şekil 2. 1. Anket Gönderilen ve Ankete Cevap Veren İl ve İlçe Belediyeleri .....	28
Şekil 3. 1. Katılımcıların Cinsiyetlerinin Analizi .....	30
Şekil 3. 2. Katılımcıların Kurumlardaki Unvanlarının Analizi .....	31
Şekil 3. 3. Katılımcıların Mezun Oldukları Üniversitelerinin Analizi.....	33
Şekil 3. 4. Katılımcıların Mezun Oldukları Üniversitede İmar Uygulama Yöntemi ile İlgili Zorunlu ya da Seçmeli Dersin Gösterilip Gösterilmediğinin Analizi.....	34
Şekil 3. 5. Lisans Öğreniminde İmar Uygulama Yöntemleri ile İlgili Zorunlu ya da Seçmeli Olarak Ders Alan Katılımcıların Ders Kapsamında Uygulama ya da Proje Yapıp Yapmadıklarının Analizi.....	35
Şekil 3. 6. Katılımcılara Göre Üniversitelerde Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Dersinin Zorunlu Olup Olmamasının Analizi.....	36
Şekil 3. 7. Katılımcıların İmar Uygulamaları için Yeterli Hukuki ve Teknik Bilgiye Sahip Olup Olmadıklarının Analizi.....	36
Şekil 3. 8. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Hakkında Bilgi Sahibi Olup Olmadığının ve Nasıl Gerçekleştirildiğini Bilip Bilmediklerinin Analizi.....	37
Şekil 3. 9. Modern ve Yaşanabilir Kentsel Alanların Oluşması için Mevcut İmar Uygulama Yöntemleri Yeterliliğinin Analizi.....	43
Şekil 3. 10. Modern ve Yaşanabilir Kentsel Alanların Oluşması için Mevcut İmar Uygulama Yöntemleri Kısmen ya da Tamamen Yeterli Görmeyen Katılımcıların Bunun Nedenlerinin Analizi .....	44
Şekil 3. 11. Düzenleme Ortaklık Payı Oranının %40'a Kadar Olmasının Yeterliliğinin Analizi .....	44
Şekil 3. 12. İlköğretim Alanlarının Düzenleme Ortaklık Payı Kapsamında Alınmasının Doğru Olup Olmadığının Analizi.....	45
Şekil 3. 13. Katılımcıların Sorunsuz Bir İmar Uygulaması için Yetkilerini Hangi Uygulamadan yana Kullanacaklarının Analizi .....	46
Şekil 3. 14. Katılımcı Belediyelerin Son 10 Yılda Ençok Hangi İmar Uygulama Yöntemlerini Tercih Ettiklerinin Analizi.....	52
Şekil 3. 15. Belediyelerde İmar Uygulamalarının Kimler Tarafından Yapıldığının Analizi .....	53
Şekil 3. 16. İmar Uygulamaları için, Özel Sektörü Yeterli Bilgi ve Donanıma Sahip Olup Olmadığının Analizi.....	53

Şekil 3. 17. İmar Uygulamalarının Yargı Tarafından İptal Nedenlerinden Biri Olarak Özel Sektörün Yetersizliğinin Olup Olmadığının Analizi.....	54
Şekil 3. 18. Belediyelerin Son 10 Yılda Gerçekleştirilen İmar Uygulamalarından İptal Olanların Olup Olmadığının Analizi (Ortalama) .....	54
Şekil 3. 19. İptal Edilen İmar Uygulamalarının Geri Dönüşüm Uygulamasında Sorun Yaşanıp Yaşanmadığının Analizi (Ortalama) .....	55
Şekil 3. 20. Davaya Konu Bir İmar Uygulaması İçin Verilmiş Bilirkişi Raporlarının İçerik Olarak Yeterli Olup Olmadığının Analizi.....	56
Şekil 3. 21. Belediyelerin Son 10 Yılda Ne Kadarlık Bir Alanda İmar Uygulaması Gerçekleştirdiklerinin Analizi .....	56
Şekil 3. 22. Belediyelerin Kentsel Dönüşüm-Yenileme için Bir Çalışma Birimi Olup Olmadığının Analizi.....	63
Şekil 3. 23. Belediyelerin Gerçekleştirdikleri Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projesi Olup Olmadığının Analizi.....	64
Şekil 3. 24. Belediyelerin Kentsel Dönüşüm-Yenilemede Ne Tür Uygulamalar Gerçekleştirdiklerinin Analizi .....	65
Şekil 3. 25. Belediyelerin Kentsel Dönüşüm-Yenilemeyi Hangi Kurum ya da Kurumlar Desteği ile Gerçekleştirdiklerinin Analizi.....	65
Şekil 3. 26. Belediyelerin Kentsel Dönüşüm-Yenileme Alanlarını Belirlemelerine Rağmen Ekonomik Sorunlardan Dolayı Gerçekleştiremedikleri Uygulamanın Olup Olmadığının Analizi.....	66
Şekil 3. 27. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Modern Kentlerin Oluşturulması Adına İyi Bir Yöntem Olup Olmadığının Analizi .....	73
Şekil 3. 28. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projelerinde TOKİ'nin Başarılı Olup Olmadığının Analizi.....	73
Şekil 3. 29. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projelerinde Hangi Kurum ya da Kurumların Ortak Çalışması Gerektiğinin Analizi.....	74
Şekil 3. 30. Belediyelerin Kentsel Dönüşüm-Yenileme için Planladığımız Bölgeler Olup Olmadığının Analizi.....	79
Şekil 3. 31. Belediyelerin Sınırları İçerisinde Kentsel Dönüşüm-Yenilemeye İhtiyaç Duydukları Alanların Analizi .....	79
Şekil 3. 32. Belediyelerin Sınırları İçerisinde Gecekondu Alanlarının Olup Olmadığının Analizi.....	80
Şekil 3. 33. Sınırları İçerisinde Gecekondu Alanlarına Sahip Belediyelerin Yaklaşık Ne Kadar Alan Kapladığının Analizi .....	81
Şekil 3. 34. Katılımcıların Gecekondu Alanlarında Hangi Uygulamaları Tercih Ettiklerinin Analizi .....	81
Şekil 3. 35. Kentsel Dönüşüm-Yenileme için İl Sınırlarımız İçerisinde Yeterli Hazine Arazisi Mevcut Olup Olmadığının Analizi .....	82

Şekil 3. 36. Kentsel Dönüşüm-Yenileme ve Diğer İmar Uygulamaların Uzman Denetim Heyetinin Olup Olmamasının Analizi.....	88
Şekil 3. 37. İmar Uygulama Yöntemlerine Yönelik Meslek İçi Eğitim Faaliyetlerinin Uzman Heyet Tarafından Düzenli Bir Şekilde Yapılıp Yapılmamasının Analizi .....	89

## TABLolar DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Tablo 1. 1. İmar Haklarının Toplulaştırılması (Göksu, 2002).....	15
Tablo 2. 1. Belediyeler ve Uygulanan Anket Sayıları .....	26
Tablo 3. 1. Katılımcıların Kurumlardaki Unvanları .....	31
Tablo 3. 2. Katılımcıların Mezun Oldukları Üniversiteleri.....	32
Tablo 3. 3. Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Belediye Türlerine Göre Analizi .....	38
Tablo 3. 4. Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Üniversitelerine Göre Analizi .....	40
Tablo 3. 5. Katılımcıların Mevcut Uygulamalar Hakkındaki Hukuki ve Teknik Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Analizi.....	47
Tablo 3. 6. Farklı Unvanlara Sahip Katılımcıların Mevcut Uygulamalar Hakkındaki Hukuki ve Teknik Görüşlerinin Analizi .....	49
Tablo 3. 7. Belediyeler Tarafından Gerçekleştirilen İmar Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre Analizi (1: En Az Katılım; 5: En Fazla Katılım)....	58
Tablo 3. 8. Belediyeler Tarafından Gerçekleştirilen İmar Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Analizi .....	61
Tablo 3. 9. Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre Analizi .....	67
Tablo 3. 10. Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Analizi .....	70
Tablo 3. 11. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamaları Hakkındaki Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Analizi.....	75
Tablo 3. 12. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamaları Hakkındaki Görüşlerinin Belediyelerdeki Unvanlarına Göre Analizi .....	77
Tablo 3. 13. Katılımcı Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının, Belediye Türlerine Göre Analizi.....	83
Tablo 3. 14. Katılımcı Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının, İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Analizi.....	85
Tablo 3. 15. Katılımcıların Meslek İçi Eğitim ve Komisyon Oluşturulması Hakkındaki Görüşlerinin, Belediye Türlerine Göre Analizi.....	90
Tablo 3. 16. Katılımcıların Meslek İçi Eğitim ve Komisyon Oluşturulması Hakkındaki Görüşlerinin, Belediyelerinde Çalıştıkları Unvanlarına Göre Analizi .....	91
Tablo 3. 17. Anket Sorularının Ki-Kare Analiz Sonuçlarını Gösteren Matris.....	93

## **1. GENEL BİLGİLER**

### **1.1. Giriş**

#### **1.1.1. Problemin Tanımı**

Ülkemizde sanayileşme hareketlerinin başlaması sonucu ve kentlerdeki modern gelişmeler, eğitim, sağlık ve daha çok iş imkânları insanları, kırsal kesimden kentlere göç etmeye zorlamıştır. Bunun sonucunda da arsa ve konut talepleri ortaya çıkmıştır. Bu taleplerin karşılanması için uygun bölgelerde altyapısı tamamlanmış imarlı arsa üretmek yerel yönetimlerin öncelikli görevleri arasında kabul edilmektedir. Ancak tarihi süreç içerisinde özellikle ülkemizde son elli yıldır yaşanmakta olan köyden kente göç ve sonrasındaki kentsel altyapı eksikliği kentlerimizin modern kentlerden uzak bir biçimde gelişmesine neden olmuştur. Bu gelişim dönemlerinde yasa koyucular değişik imar uygulama yöntemleri ile düzensiz/çarpık kentleşmenin önüne geçmek istemişlerdir. Ancak bu uygulama yöntemleri genelde teknik, yasal, siyasi ve kurumsal sorunlardan kaynaklı kesintiye uğramıştır. Bunun sonucunda mevcut kentleşme sorunlarına yenileri ilave edilerek günümüze kadar gelinmiştir. Bugün ülkemizde gerek kırsal ve gerekse kentsel alanlarda olmak üzere planlı ve plansız alanları da içeren bölgelerde sağlıksız ve altyapısız kaçak yapılaşma ve gecekondular sorunu hala önemli arazi yönetimi sorunlarından. Problemi çözüme adına yerel yönetimler, farklı imar uygulamaları gerçekleştirmişlerdir. Ancak, yapılan imar uygulamalarının yöntem seçimi, uygulamaların ehliyetsiz ve uzman olmayan kişilerce yapılması, düzenleme bölgelerinin seçiminde yaşanan sorunlar, parselasyon ve tahsis aşamasında fiili arazi kullanım ve meri imar planına uygun olmayan parselasyon altlıklarının oluşturulması gibi nedenlerden dolayı birçoğu idari yargı tarafından iptal edilmektedir. İptal davalarından sonra bu tür alanlarda yargı kararlarının uygulanması ve gerekli mülkiyet geri dönüşümlerinin gerçekleştirilmesi ve uygun imar parsellerinin üretilmesine yönelik süreç uzun dönemleri kapsamakta ve mevcut arazi yönetimi sorunlarına yenilerinin eklenmesine neden olmaktadır. Bu tez çalışması ile problemlerin nelerden kaynaklandığı, yerel yönetimlerin sorun çözüme adına uyguladıkları yöntemler ve yöntemleri tercih nedenleri, sahip oldukları idari sınırlar içerisinde arazi yönetimi sorunlu ne kadar alanlarının olduğu araştırılmıştır. Ayrıca teknik, yasal ve

kurumsal bazda uygulamaya yönelik problemlerinin olup olmadığı ve gerekçeleri, modern kentsel altyapıların oluşturulmasına yönelik nelerin yapılması gerektiği gibi hususlarda anketlerle bilgi toplayıp bu bilgilerin yorumlanması ile arazi yönetimi sorunlarının tespiti ve çözümü adına önerilerin geliştirilmesi bu tez çalışması ile hedeflenmiştir.

### **1.1.2. Çalışmanın Amacı**

Bu tez çalışması ile ülkemizde kentsel alanlarda gerçekleştirilen kadaströ sonrası tescile konu mülkiyet uygulamalarının dağılımı, tercih edilen imar uygulama yöntemleri ve sonuçları, idari yargıca iptal edilen imar uygulamalarının oranı ve geri dönüşümlerinde yaşanan sorunların teknik ve yasal boyutu, yerel idarelerin tercih ettikleri imar uygulama yöntemleri ve gerekçeleri, arazi yönetimi sorunlarının çözümünde özel sektörün olumlu ya da olumsuz katkılarının tespiti, imar uygulamalarına karar veren ve gerçekleştiren harita mühendislerinin konularında uzman olup olmadığı, mesleki uygulamalarda uzmanlaşma adına yapılması gerekenler, idari yargıya intikal etmiş arazi yönetimi sorunlarında bilirkişilerden kaynaklı sorunların olup olmadığı ve gerekçeleri, ülke bütününde kentsel dönüşüm-yenilemeye yönelik hangi bölgelerde ne kadar büyüklükte bir alanda uygulamanın yapıldığı, ülke genelinde kentsel dönüşüme yönelik uygulama alanlarının büyüklüğü, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını nasıl gerçekleştirdikleri ve ne tür sorunlar yaşadıkları gibi arazi yönetimine yönelik sorunların anket bazlı verilerle ortaya konması ve bu konuda sürdürülebilir arazi yönetimi için önerilerin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

### **1.2. Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri**

Ülkemizde modern, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşması için çeşitli imar uygulama yöntemleri uygulanmaktadır. Bu yöntemler iki şekilde gerçekleştirilmektedir:

- I. İsteğe bağlı (3194/15. ve 16. Madde) uygulamalar
- II. Zorunlu uygulamalar.

İsteğe bağlı uygulamalar, parsel sahibi veya sahiplerinin tamamının istemesiyle ve;

- a. Sınır düzeltmesi,
- b. İfraz, tevhid,
- c. Terk,

şekillerinden biri ile yapılmaktadır.

Zorunlu uygulamalar ise mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bu da;

- a. Kamulaştırma uygulaması,
  - b. Islah imar planı (2981/3290 Sayılı yasanın 10c Maddesi) uygulaması,
  - c. Arazi ve arsa düzenleme (3194/18. Madde) uygulaması,
  - d. Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları,
- olmak üzere dört şekilde yapılabilir.

### **1.2.1. İsteğe Bağlı (3194 Sayılı Yasa 15. ve 16. Madde) Uygulamalar**

#### **1.2.1.1. Sınır Düzeltmesi**

İki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Örneğin, elverişsiz sınıra sahip bir parsel binanın yerleştirilmesini zorlaştıran sınırın anlaşma yoluyla düzeltilmesi veya geçmişten gelen kullanımında binanın tecavüzlü görünmesi durumunda sınırın parsel sahiplerinin anlaşmasıyla düzeltilmesidir. Sınır düzeltmesi gerçekleştirildikten sonra parsel alanlarının değişmemesi şarttır (İspir, 2006).

#### **1.2.1.2. İfraz ve Tevhid**

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid en çok kullanılan yöntemdir. Bir parselin iki veya daha fazla sayıda parçalara bölünmesine ifraz (ayırma), birbirlerine bitişik ve aynı malik veya paydaşlarına ait olan birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesine tevhid (birleştirme) denir. İmar Kanunu'nun 15. Maddesi ifraz ve tevhid işleri ile ilgili hükümleri taşır. Buna göre;

- İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.
- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

- İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.
- İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Ayrıca yönetmelik hükümlerine göre, imar planı olmayan alanlarda ifraz suretiyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez (Tüdeş, 1992).

Belediye ve mücavir alanlar içerisinde veya dışında imar planı olan yerlerde ifraz:

- İmar planına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi genel hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan taşınmazların bu kısımlarının ifrazına izin verilmemektedir.
- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.
- İmar planında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlik ve büyüklükleri yönetmeliklerce belirlenen esaslara göre yapılmalıdır (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde imar planı bulunmayan yerlerde ifraz:

- İfraz suretiyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez.
- İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel alanlarının %40'ını geçmemek şartı ile belediye adına bedelsiz terk edilir.
- Parsel genişliği 20 m'den, parsel derinliği ise 30 m'den az olamaz (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Belediye mücavir alan sınırları dışında imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ifraz:

- Köy ve mezraların yerleşik alanları içinde yapılacak ifraz işlemlerinde, parsel genişlikleri 15 m'den, parsel derinlikleri de 20 m'den az olamaz.



- İfraz suretiyle yeniden ihdas edilecek parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez, ifraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez.
- İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilebilir, ifrazla oluşmuş parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.
- İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi yerler düzenleme ortaklık payı olarak köy tüzel kişiliği adına bedelsiz terk edilir. Bu oran parselin %40'ından fazla olamaz (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan alanlarda ifraz:

- İmar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro ve tapulama haritasından bulunan veya var olan bir yola, ifrazlardan sonra en az 25 m cephesi bulunması zorunludur (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Birleştirme (Tevhid): İmar mevzuatının gereği olarak, imar adaları içerisindeki imar parsellerinin boyutları yapı nizamına göre belirlenmektedir. Şehir plancıları tarafından belirlenen bu kıstaslara göre minimum parsel boyutlarından daha küçük boyuttaki parsellere inşaat yapma izni verilmez (Karataş, 1998).

Uygulamada gerek miras yolu ile parsellerin bölünmesinden gerekse parselin imar parseli içinde kalan kısmının yeteri büyüklükte olmamasından dolayı, imara uygun olmayan parseller oluşabilmektedir. Bu şekildeki oluşumların sonucunda küçük parsel sahipleri parsellerini birleştirerek yapılaşma yoluna gidebilmektedirler. Bundan başka yola yeterince cephesi veya yeterince derinliği olmayan parsellerin de tevhid işlemine ihtiyacı olmaktadır (Karataş, 1998).

### **1.2.1.3. Yola Terk**

Arsası üzerine bina yapmak isteyen kişi, belediyeye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadastro haritası üst üste çakıştırıldığı zaman, arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartlar yerine geliyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

### 1.2.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması)

Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD) şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracıdır. AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra -imar planı verilerine uygun olarak- yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Yomralıoğlu, 1992).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre; “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.”

Görüldüğü gibi kanun planlanan bölgelerdeki mevcut mülkiyet durumunu, imar planlarına uygun parseller haline getirmeyi amaçlamaktadır (Uzun, 1992).

Kanun uygulanırken, düzenleme sonrası değer artışı olacağından, bunun karşılığı olarak mevcut kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payı alınmaktadır. Bu pay düzenlemeye giren parsel alanının %40'ını geçemez. Alınan düzenleme ortaklık payları, düzenleme alanının ihtiyacı olan, okul, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerin yapımı için kullanılır.

İmar planlarının yürürlüğe girmesiyle kadastral mülkiyetin ve taşınmaz kullanımının planda öngörülen kullanıma uygun duruma getirilerek, kentsel alanlarda, imar mevzuatı ve yönetmeliğine uygun yapılaşmanın sağlanması ve kentin imar planında belirtilen kararlar doğrultusunda ve aşamalarla geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu süreçte, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi, taşınmaz sahiplerinin birlikte hareket etmemeleri ve dolayısıyla aralarında uzlaşma sağlayamamaları durumunda, taşınmazları birleştirme, ayırma ve yeniden dağıtma işlemleri ile tüm sahipleri imar planlarının uygulanmasını kolaylaştıracak yönde davranışlara zorlayan bir denetim yetkisi olarak işlev yüklenmektedir (Karataş, 1998).

### 1.2.3. İslah İmar Planı (2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi) Uygulamaları

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, hisseli parsellerde, mevzuata aykırı yapılmış yapılar ile hazine, belediye, vakıf ve il özel idarelerine kayıtlı araziler üzerinde yapılmış, gecekonduların dengeli, düzenli ve sağlıklı gelişmeye uygun olarak yönlendirilmesini sağlamak için, mevcut durum da göz önünde bulundurularak çizilen imar planlarına “İslah İmar Planları” denir (Uzun ve Çete, 2004). Bu amaçla, ortaya çıkan bu düzensizlikleri az da olsa düzene koymak ve bilhassa yapılaşmanın olduğu yerlerdeki şehirsal altyapıyı tesis ederek buraların asgari ölçüde rahatlamasını fiilen ve hukuken sağlamak amacıyla 1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girdi (Bıyık ve Uzun, 1997).

İslah imar planlarının amacı, düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının bulunduğu alanlarda veya yerleşme alanlarında, dengeli, düzenli ve sağlıklı gelişmenin yönlendirilmesini, mevcut durum da dikkate alınarak sağlamak olarak söylenebilir (Çay ve Öncel, 1995).

İslah imar planının bir diğer yapım amacı ise, imar mevzuatı dışında meydana gelen yerleşim bölgesinin arazide oluşmuş mevcut yapısını dikkate alarak zaman içinde dengeli, düzenli ve sağlıklı yerleşmenin yönlendirilmesini sağlamaktır. Bu amaçla ıslah imar planı yapılacak alanlar (Bıyık ve Uzun, 1997):

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu alanları,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya araziler,
- Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar olan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış imar planı bulunan alanlar,
- İslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye veya valilikçe belirlenen özel parselasyon planı mevcut alanlardır (Bıyık ve Uzun, 1997).

#### 1.2.4. Kamulaştırma

Kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekir. Mülkiyetin sahiplerinin rızasını almaksızın kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir (Tüdeş, 1992).

Kamulaştırma ile ilgili kanun 1983 yılında yayımlanan 2942 sayılı "Kamulaştırma Kanunu"dur. Kamulaştırma kanununun ve yönetmeliğinin yeterli olmadığı durumlarda ilgili kurumlar kendi görev alanları için özel olarak hazırlanmış mevzuattan yararlanırlar (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Anayasa ve kamulaştırma kanununa göre kamulaştırmanın ögeleri şöyle belirtilebilir:

1. Yapılacak kamulaştırmada kamu yararı bulunmalıdır.
2. Kamulaştırma kararı yetkili organca verilmeli ve onaylanmalıdır.
3. Kamulaştırılan taşınmaz uygun bir şekilde kullanılmalıdır.
4. Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir.
5. Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır.
6. Kamulaştırma, kamulaştırma kanununda belirtilen ilke ve yöntemlere uygun şekilde yapılmalıdır (Yıldız, 1995).

#### 1.2.5. Kentsel Dönüşüm-Yenileme

Geçtiğimiz yüzyılın özellikle son çeyreği itibariyle birçok gelişmiş ülke sanayi, tarih ve kültür bakımından önde gelen büyük kentlerini değişen sosyokültürel, teknolojik ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak yeniden yapılandırma yoluna gitmişlerdir (Alp, 2005).

Birçok sanayi kenti de dinamik, çok fonksiyonlu, çok uluslu ve davetkâr imajları da bünyelerinde barındıran hizmet ve finans kentlerine dönüşmüştür. Bu dinamik, çok işlevli ve çok boyutlu fiziksel değişim, kentlerin gelişim-dönüşüm süreçleri sonucunda merkez sınırları içinde kalan ve yeni hizmet-ticaret ortamında işlevini yitirmiş, çöküntü alanları, limanlar, sanayi alanlarından vb. kentsel dönüşüm-yenileme başlamıştır (Işıkkaya, 2002).

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm-yenileme; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı

hedefleyen kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünüdür. Kentsel dönüşüm-yenileme dört temel kriteri sağlamayı hedeflemektedir (Robert ve Skyes, 2000):

Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak: Kentsel dönüşüm-yenileme; kentlerde, sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla sorunlu dokuların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm-yenileme yalnızca tarihi kent dokularındaki fiziksel çökme sorunu ile değil aynı zamanda, gecekondular ya da terk edilmiş kentsel alanlar gibi yeni oluşmuş alanlarla da ilgilenir (Robert ve Skyes, 2000).

Ekonomik hayatı canlandırmak: Kentsel dönüşüm-yenileme, fiziksel ve sosyal çöküntü içinde olan alanların yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesinde, yerel ekonominin canlandırılmasını bir araç olarak kullanmayı hedeflemektedir (Robert ve Skyes, 2000).

Kentsel hayat kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek: Kentsel dönüşüm-yenileme, kentsel yaşam kalitesinin artırılması, daha yaşanabilir bir kentsel mekân yaratılması ve yerel kültüre ait dinamikleri harekete geçiren; mekânın yeniden işlevlendirilmesi veya eski işlevlerin canlandırılması politikaları yolu ile kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamaktadır (Robert ve Skyes, 2000).

Her ölçekte katılımı sağlamak: Kentsel dönüşüm-yenileme alanlarında sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilen kararların oluşum süreçlerinde; yerel halk, yerel inisiyatifler ve sivil toplum kuruluşlarının aktif olarak katılımını amaçlamakta ve uygulama süreçlerinde de hem geri bildirim alınması hem de karar merci ile kullanıcının işbirliği içinde olmasını amaçlamaktadır (Robert ve Skyes, 2000).

Günümüzde kentsel dönüşüm-yenileme kavramı ve içeriğiyle ilgili kavram kargaşası yaşanmaktadır. Geçmişten günümüze ülkelerin sosyal, yasal, yönetsel ve ekonomik yapılarının farklılığından ve değişmesinden dolayı farklı yöntemler kullanılarak kent mekânındaki değişime atıf yapılan kentsel dönüşüm-yenileme yönlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm-yenileme kavramını netleştirmek için dönüşümü yönlendiren eylem biçimlerini ve dolaylı olarak bağlantılı olan kavramları da tanımlamak gerekir. Kentsel dönüşüm-yenilemenin uygulanmasında bir araç olarak kullanılan kentsel koruma, kentsel yenileme/yenilenme, rehabilitasyon, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yeniden oluşum/yenileşme, soylulaştırma gibi kavramları tanımlamak kentsel dönüşüm-yenileme kavramının açıklamasında önemli rolü olacaktır.

**Koruma:** Koruma bir etkilik alanı olarak çok geniş kapsamlı bir kavramdır. Genel olarak koruma, bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak olarak tanımlanabilir. Kentsel koruma ise toplumun geçmişteki sosyal ekonomik koşullarını ve kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının günümüzün değişen sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve çağdaş toplumla, çağdaş gelişmelerle bütünleşerek yaşamını sağlamak olarak tanımlanabilir (Engin, 1997).

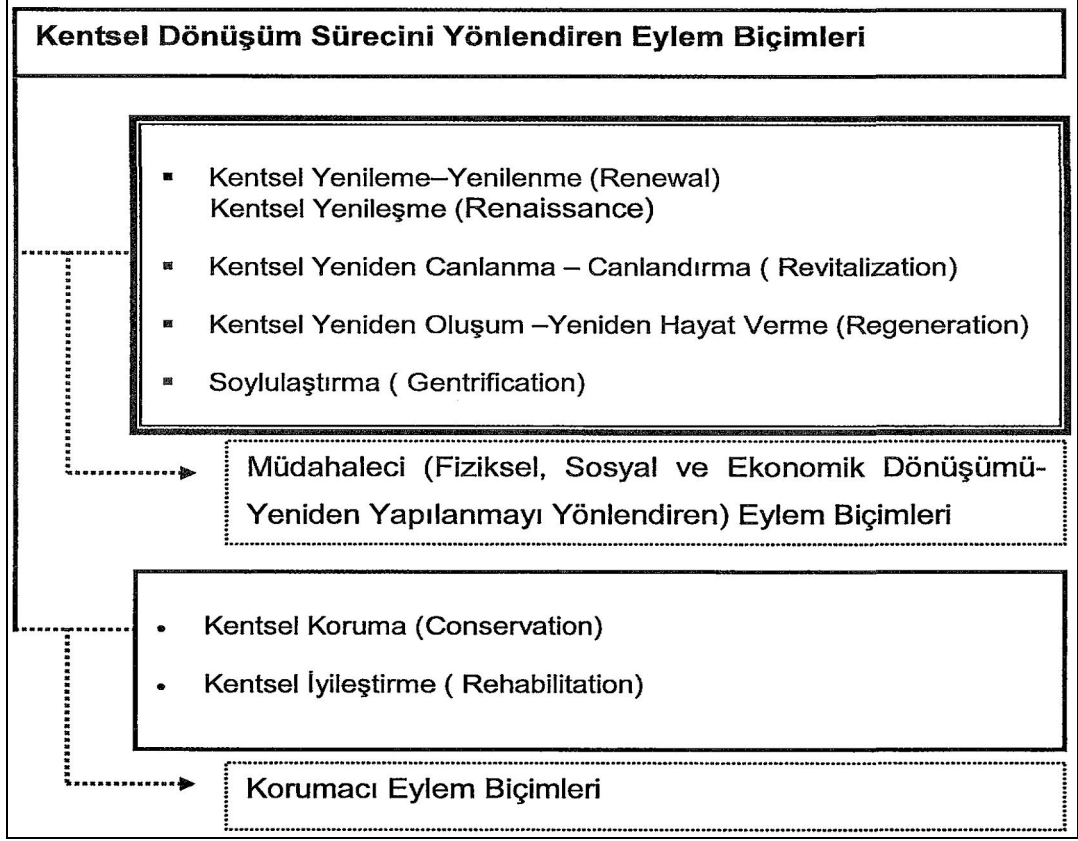
**Rehabilitasyon:** Zamanla yıpranmış, çeşitli eklemeler ve değişikliklerle yoğunlukları artmış ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş yapı ve bina gruplarının yeniden bir düzenleme ile sağlıklı bir hale getirilmesi eylemidir (Keskin, 2004).

**Yenileme-Yenilenme:** Yenileme sürecinde eskiyen kentsel bölgelerin yıkılmaları ve daha sonraki aşamalarda fiziksel çevre ve altyapı projeleri düzenlemeleri ile yeniden gelişmesinin sağlanmasını amaçlayan bir eylem türüdür (Keskin, 2004).

**Yeniden Canlandırma:** Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır (Özden, 2001).

**Yeniden Oluşum-Yenileşme:** Yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yoluyla fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kentte yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı bir vizyon ve eylem bütünüdür (Robert ve Skyes, 2000).

**Soylulaştırma:** Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir (Özden, 2001).



Şekil 1. 1. Kentsel dönüşüm-yenileme süreci, dönüşüm stratejileri (Alp, 2005).

### 1.2.5.1. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulama alanları planlama ve kentsel tasarım disiplinleri bağlamında, yaşanabilir sağlıklı ve sürdürülebilir kentsel alanlar yaratmak genel hedefine şart olarak; nitelik, işlev kaybına uğramış atıl durumdaki çalışma ve sanayi alanlarının, kaçak yapılaşmış konut alanlarının, kimliğini yitirmiş tarihi mekânların, yapılaşma standartları bağlamında doğal ve yapay riskleri olan alt bölgelerin dönüştürülmesini kapsamaktadır. Başka bir deyişle, içerik ayrımı yapılmaksızın kent üzerindeki bütün sorunlu alanların ve/veya kentsel çöküntü alanlarının farklı model, strateji ve farklı mekân politikalarıyla kente-kentsel yaşama geri kazanımı, kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının kapsamını tarif etmektedir (Alp, 2005).

Bu bağlamda “Kentsel Dönüşüm-yenileme” alanları aşağıdaki esaslara göre belirlenir:

- Kentsel eskimenin ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artması
- Sık doğal afetlere maruz kalması
- Artan kaçak yapılaşma

- Denetimsizlik ve plansızlığın büyük boyutlara ulaşması
- Artan nüfusla beraber alt yapı tesislerinin yetersiz kalması
- Görüntü kirliliği ve çarpık yapılaşmanın artması
- Tarihi dokunun giderek yok olması, sit alanlarındaki yapılaşmalar
- Çocuk parkı, yeşil alanlar, otopark vb. alanların yetersizliği
- Kentsel rantı yükseltebilecek konumda olmasıdır.

Kentsel dönüşüm-yenileme alanlarının sınırları;

- Doğal afetler açısından riskli bir bölge olması
- Alanın yasadışı gelişme oranı yüksek ya da planlı olmakla birlikte sağlıklı gelişmiş bir alan olması
- Alanın nüfusunun belli bir alt limiti olması
- Alanda yer alan konut miktarının belli bir alt limiti olması ve alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısının düşük standartlara sahip olması
- Yapı stokunun yaş ve durum açısından sağlıklı bir yapı sergilemesi
- Alanda toprak rantının çok düşük olduğunun ve yenileme sonucu rantın belli miktarda (min. %50) yükseleceğinin hesaplanmış ve ispat edilmiş olması, gibi durumlarda belirlenir.

### **1.2.5.2. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Çeşitleri**

#### **1.2.5.2.1. Kamulaştırma**

Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satıştır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan kamulaştırma hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985). Bu hak devlet tarafından kullanılırken, mülkiyet kaybından doğan zararın yine devlet tarafından karşılanacağı, kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesidir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

Kamulaştırma taşınmaz ediniminde mevcut yasal çerçevede pahalı bir yöntemdir. Avrupa ülkelerinde kamulaştırmayı gerektiren kalkınma projeleri, kırsal toprak düzenlemesi kapsamında ele alınmakta, bir yandan ilgili kamu kurumu gerekli arazi birikimi yaparken öte yandan iyeler projenin zarar ve getirisini aynı oranda paylaşmaktadır (Alp, 2005). Ülkemizde ise yönetimince saptanmış, kendi içinde tutarlı arazi ve arsa



politikası ve buna bağılı olarak kamu kurum ve kuruluşlarının elinde yeterli taşınmaz stoku ve işleyişi bulunmadığından taşınmaz edinimi, en son başvurulması gereken kamulaştırma yöntemi ile karşılanabilmektedir (Alp, 2005).

Bununla birlikte, günümüze kadar yapılan kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan en önemli problemler, kamulaştırma işlemlerinin fazla zaman alması ve yapılan değer tespitlerinin tam olarak gerçeği yansıtmadığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. (Kitay, 1985). Nitekim Türkiye'deki uygulamalarda yapılan kıymet takdirlerinin hemen hemen hepsine karşı itirazlar olmakta, mahkemelerde davalar açılmaktadır (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992)

Kamulaştırmada kamu yararı kararından sonra en önemli konu kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Kamulaştırmada ödenecek bedel, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre, seçilen takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Komisyon tarafından kıymet takdirinde, taşınmaz malın cins ve nevi, yüzölçümü, varsa vergi beyanı ve bunun gibi "kıymeti etkileyecek unsurlar" dikkate alınarak kamulaştırma bedeli takdir edilir. Ancak kamulaştırma uygulamalarında hem kamu hem de vatandaş belirlenen bedelleri uygun görmeyip itirazlar etmektedirler. Bu itirazlar sonucu dava süreci başlamakta ve anlaşılabilir projenin devamlılığı uzun bir süreci almaktadır.

Yapılacak kamulaştırma çalışmalarında temel ilke mal sahiplerinin mağdur edilmemesi olmalıdır. Ayrıca kamulaştırma sonrası, bölgede meydana gelecek değer artışları da dikkate alınmalıdır. Kentsel dönüşüm-yenileme gibi büyük projelerde, uygulamayı hızlı bir şekilde yönetmek ve kontrolü elden bırakmamak için kamulaştırma uygulamaları pek uygun değildir ve kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının ana amaçlarından biri olan halkın katılımı ilkesine uygun olmamaktadır.

#### **1.2.5.2.2. İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi**

Kentsel dönüşüm-yenileme Projelerinin gerçekleştirilmesi için ele alınması gereken en önemli konunun; arazi kullanım kararları ile imar haklarının kullanımını ele alan araçların geliştirilmesi olduğu hem yurt dışı hem de yurt içi kaynaklı araştırmalarda dile getirilmektedir. Bu araçlardan birisi de imar haklarının toplulaştırılması yöntemi olduğu bilim çevrelerince belirtilmektedir (Göksu, 2003A).

İmar haklarının ve mülkiyetin toplulaştırılmasına yönelik çaba ve uygulamalar daha çok imar parseli ya da imar adası ölçeğinde gerçekleşmiştir. İmar Yasası, uygulama

planları aracılığı ile bu tür tekniklere olanak vermektedir. Ancak, imar haklarının toplulaştırılması veya mülkiyetin toplulaştırılmasını ‘Proje Bazında’ gerçekleştirmeye yönelik çalışmalar kısıtlı sayıda gerçekleştirilmektedir (Göksu, 2003B).

İmar haklarının toplulaştırılması yönteminde, mevcut var olan parsel bazındaki imar haklarının, bir araya getirilmesi yani toplulaştırılması sonucu oluşan değerlerin hak sahipleri ve girişimciler arasında paylaşılmasıdır.

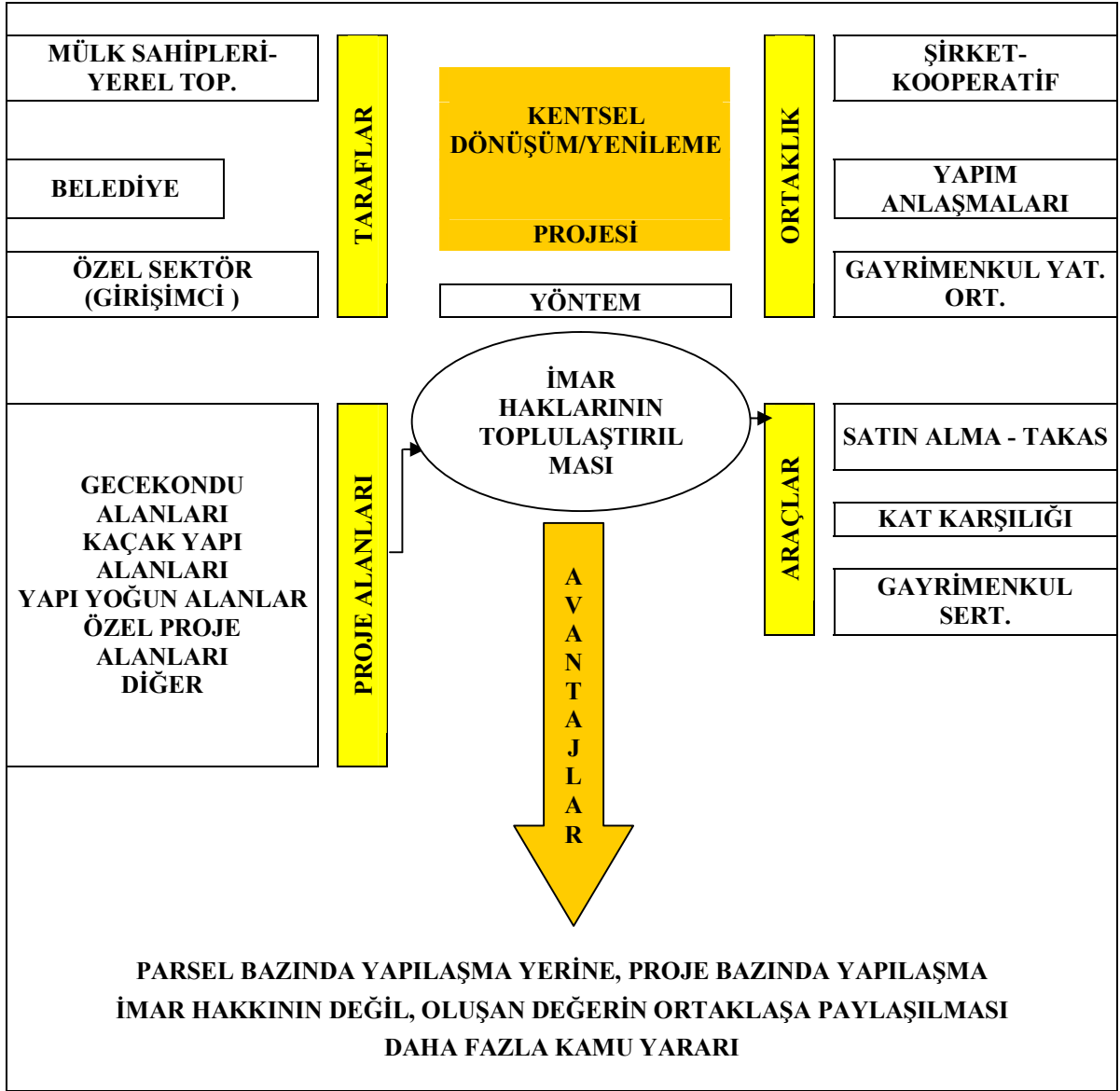
Böyle bir yapı içinde, bireysel üretim yerine, proje bazında, üretim ile talep ve arz ilişkisinin piyasa koşulları içinde oluşmasının yanı sıra, proje amaç ve ilkeleri doğrultusunda, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları belirlenmiş, bir proje senaryosu ortaya konulmaktadır (Göksu, 2002). Senaryo gerçekleştiğinde ise fiziksel olarak, kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılmakta, ekonomik olarak ise fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapı ortaya çıkmaktadır (Göksu, 2002).

Özellikle, birtakım alanların boşaltılması, güvenli yerleşim alanlarının yaratılmasında ve kent merkezlerinde dönüşümü zorunlu alanlarda uzlaşmanın sağlanmasında mülkiyetin toplulaştırılması yöntemi etkili olacaktır (Göksu, 2002).

Modelin avantajlarını;

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı,
- Proje bazında yaratılan değerlerin ortaklaşa paylaşımı,
- Projelerin, “arazi ve proje geliştirme” mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması
- İmar hakkının değil, yaratılan değerlerin paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi, olarak sıralayabiliriz (Göksu, 2002).

Tablo 1. 1. İmar haklarının toplulaştırılması (Göksu, 2002).



### 1.2.5.2.3. İmar Hakları Transferi Yöntemi

İmar Hakları Transferi uygulaması, korunması gerekli, tarihi, kültürel ve ekolojik gibi alanlarda, dönüşümü gerekli, afet riski taşıyan ve çöküntü alanları gibi alanlarda ve kentsel alt bölgelerde mevcut imar haklarının ve oluşacak imar haklarının bir başka alana transferini veya bu imar hakların menkul kıymet hakkına dönüşmesi olarak tanımlanabilir (Göksu, 2002). İmar Haklarının transferi aracı, arazi kullanımına dayalı mevcut durumun

belirlenmesi ile bölgelemeye dayalı olarak karar verilen her parsel için en az gelişmenin oluşturulabilmesi için parsel varsayımı üzerine oluşturulmuştur (Alp, 2005).

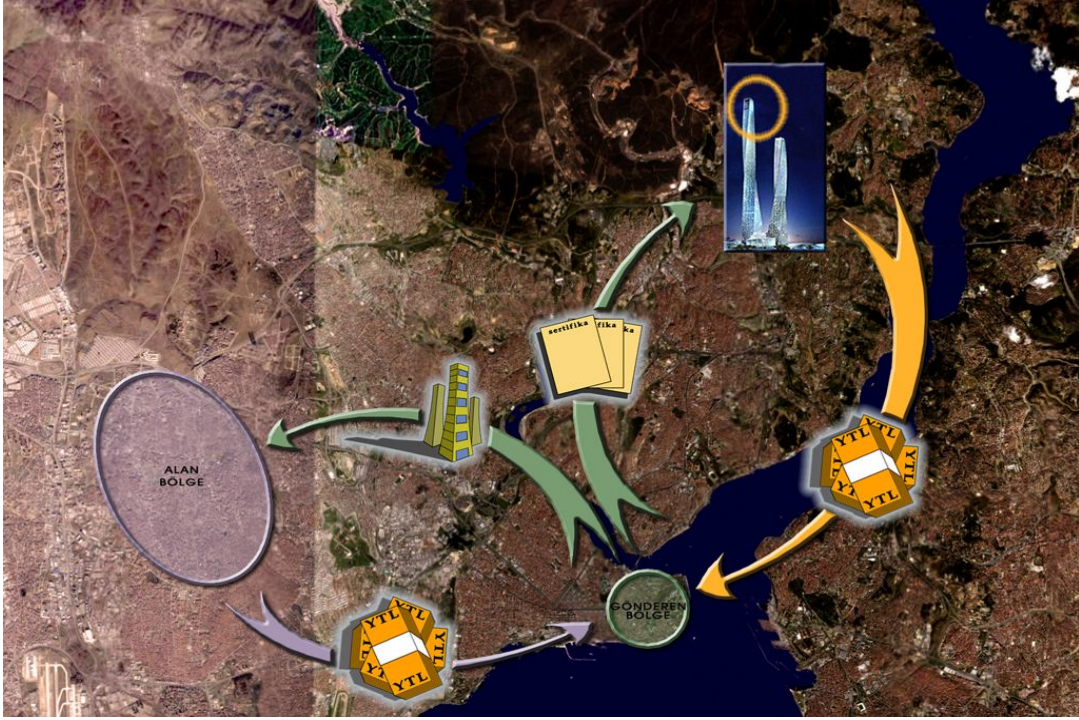
Uygulama, arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken, imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likide çevirmesi üzerine kurulmuştur (Göksu, 2002).

Uygulamada, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünyada iki yöntem kullanılmaktadır. Bunlardan birincisi ve en çok kullanılanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satmasıdır (Göksu, 2002). İkincisi ise, yerel yönetimlerin İmar Hakları Transferi Bankası oluşturmalarıdır. Banka aracılığıyla bir havuz oluşturulmaktadır. Yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır (Göksu, 2002).

Uygulamanın avantajları ise;

- Doğal ve kültürel değerlerimizin korunması,
- Eşitlikçi imar hakkı dağılımı,
- Piyasa koşullarında imar haklarının değerlendirilmesi,
- Kamunun imar haklarını daha etkin kullanması,
- Kentsel toprağın, çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak en optimum ve yararlı kullanılmasıdır (Göksu, 2002).

Bir arazi kullanım tekniği olan İmar Hakları Transferi uygulamasının başarılı olabilmesi için, programın yerel politikacılara, arsa sahiplerine, yatırımcı ve kamuoyuna çok iyi anlatılması gerekmektedir. Gönüllülük esasına dayanan sistemin geliştirilmesi ve yaygınlaşabilir olması için kamu ve özel sektör işbirliği ile örnek projelerin yapılmasında büyük yarar vardır (Göksu, 2002). İmar Hakları Transferinin kullanımında, dikkat edilecek en önemli unsur, transferin gerçekleşeceği projede, planlama sonucunda verilen maksimum imar hakkının üstüne çıkılmaması olmalıdır (Göksu, 2002).



Şekil 1.2. Kapsamlı imar hakları transferi (Göksu, 2002).

### 1.3. İmar Uygulama Yöntemlerinde Karşılaşılan Sorunlar

#### 1.3.1. İsteğe Bağlı (3194 Sayılı Yasa 15. ve 16. Madde) Uygulama Sorunları

3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği 24. maddesi "Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp encümen tarafından kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adada herhangi bir parselde Yapı ruhsatı verilemez" denilmektedir. Yine 31 Ocak 2000 tarihli 2023 sayılı genelge ile de "İmar Yasasının 15. ve 16. maddeleri belirlenen ifraz ve tevhid işlemleri, 18.madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18.madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır." şeklinde gayet net olarak açıklanmaktadır. (Eren, 2001)

Belediyeler, bu maddeleri dikkate almayarak, İmar Yasasının 15. ve 16. madde uygulamaları ile sorunu kısmen çözmeye çalışmıştır. Ancak yapılan uygulamaların sonucuna baktığımızda yetersiz sonuç elde ettikleri görülmektedir (Eren, 2001).

15.ve 16. maddelere göre vatandaşın talebi ve masrafları karşılaması dikkate alınarak imar planları parsel bazında uygulanmaya çalışılmaktadır. Bunun sonucunda plan

yapılırken hedef alınan eşit katılımlı DOP ilkesinden uzaklaşmakta ve çeşitli sosyal, teknik problemler ortaya çıkmaktadır (Eren, 2001).

İmar planlarını hazırlama yetkisi belediyelere verildiğinde bürokrasinin azalacağı ve daha sağlıklı planlar üretileceği amaçlanmıştı. Ancak, toplumsal koruma bilincinin gelişmemesi, şeffaflık anlayışının oluşmaması, yasa ve yönetmeliklerin doğru uygulanmayışı, rant ve çıkar açısından belediyelerin siyasi ve sosyal baskı altında tutulmaları vb. nedenlerle imar planları delinmekte, plan ilkelerinden uzaklaştırılmaktadır (Eren, 2001).

Belediyeler de yeterince imar uygulaması konusunda yetişmiş teknik eleman istihdam edilmemesi ve alet-yazılım-donanım eksiklikleri imar planlarının sağlıklı uygulanmasını engellemekte, altyapı hizmetleri daha uzun süreçte gerçekleştirilmekte dolayısıyla yapım maliyeti artmaktadır (Eren, 2001).

İmar yasa ve yönetmelikleri yamalı bohça biçimindedir ve yetersiz kalmaktadır. Konut ulaşım sorununun çözümü, gecekonduların önlenmesi, rantların kamuya döndürülmesi vb. kentsel ilkeler bu yasayla çözülememektedir (Eren, 2001).

### **1.3.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması) Sorunları**

Kentlerin düzenli ve sağlıklı gelişmesi yapılan imar planları ile gerçekleştirilmektedir. İmar planlarını yaptırmak zorunlu iken, imar yasasında açık bir hükümlerle imar planlarının mekana yansımalarını sağlayacak yöntemlerden biri olan arsa arazi düzenleme uygulaması için yasa yapıcı zorunluluk getirmemiştir (Uzun, Demir, vd.,1999). Fakat uygulama gerçekleştirildiğinde de bir takım problemler oluşmaktadır.

Bazı yerlerde kadastron yapılmış olsa bile, imar planının dayandırıldığı hâlihazır harita ile ölçek birliği olmadığı durumda kadastron haritasının ölçeği, imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Koordinat birliği yoksa koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılmak suretiyle ortak koordinat sistemleri elde edilir. Ayrıca düzenleme bölgesinde bu işler için kullanılacak nitelikte yeterli sayıda sabit noktalar da bulunması gerekmektedir (Bıyık ve Uzun, 1990).

Her düzenleme sahasında mümkün olduğunca düzenleme ortaklık payı (DOP) %40'a yakın olacak şekilde seçilmeli, kadastral parsellere tahsis edilecek imar parsellerinin bulunduğu alandan uzakta verilmemesi için, düzenleme alanlarında bölgeleme

yapılmalıdır. Düzenleme sınırı, düzenleme ile iskana açılacak alanın ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapıyı sağlayacak şekilde tayin edilmeli, iskan sahasının bittiği yerlerde iskan sahasından ve iskan sahası içinde yollarda yol ekseninden geçirilmelidir (Uzun, Demir, vd., 1999).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde, düzenleme ortaklık payının düzenleme kapsamına alınan arsa ve arazilerin %40'ını geçemeyeceğinin öngörülmesine karşılık, belediyelerce, düzenleme ortaklık payının bu oranın altında belirlenemeyeceği gerekçesiyle, düzenleme ortaklık payını %40'a tamamlayan fark kadar taşınmaz sahibinden arsa karşılığı bedel istenmesine de rastlanmaktadır. Bu durum, bedel uyumsuzluğu ve adli yargıyı ilgilendiren bir durum değil, imar yasasının belediyece yanlış yorumlanmasından kaynaklanan uygulamalar olmaktadır (Karataş, 1998).

Arsa arazi düzenlemelerinde tüm parsellerden DOP kesilirken, belediyelerin kendi parsellerinden DOP kesmemesi, bazı parseller üzerinde korunması gerekli yapılar bulunması sonucu bu parsellerden DOP alınmaması sonucu farklı uygulamaların olması gibi durumlarda uygulama iptal edilir. Değişik parsellerden farklı oranlarda DOP alınması ve uygulama öncesinde re'sen yapılan uygulamalar nedeniyle DOP adı altında kesinti yapılan parsellerden ikinci kez uygulama bölgesine alınması sonucu DOP kesilmesi gibi durumlarda da uygulamalar iptal edilmekte ve sorunlar ortaya çıkmaktadır (Atasoy, Demir, vd., 2002).

3194 Sayılı Yasa'nın 18. maddesinin altıncı fıkrasında, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez denilmektedir. Bu kural uygulama yönetmeliğinin 11. maddesinde, evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla, düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arsa ve araziler bu ortaklık payı hesabına katılmaz şeklinde düzenlenmiştir. Yasa ve yönetmeliğin bu açık ve kesin kuralları karşısında dikkat edilmesi gereken nokta şudur; bir taşınmaz ikinci kez ya da daha fazla düzenlemeye konu olabilir. Ancak, ilk düzenleme ile oluşan imar parselinin yüz ölçümü daha sonraki (ikinci, üçüncü vd.) düzenlemelerde değiştirilemeyeceğinden, taşınmaz maliklerine ilk düzenleme sırasında oluşan parsel alanı kadar yerin verilmesi gerekmektedir. Bu uygulama, 3194 sayılı yasadan önce yürürlükte bulunan 6785/1605 sayılı yasalar uyarınca yapılan düzenlemeler ve bedelsiz terkler için de geçerlidir (Karataş, 1998).

İkinci kez DOP alınmasının tek koşulu, düzenleme ya da terk işlemleri sonucu imar parsellerine dönüşmüş olan taşınmazın sahipleri istek de bulunmasıdır. Ancak böylesi bir duruma, uygulamada tanık olunmamaktadır. Daha önce düzenleme ya da bedelsiz terke konu olan imar parsellerinden, ikinci kez DOP alınması durumunda, yapılaşmış yada yapılaşmamış eski imar parsellerine yeni payların ya da paydaşların girmesi gerekeceğinden hukuki ve teknik olarak çözümü oldukça güç sorunların doğması da kaçınılmazdır (Karataş, 1998).

Müstakil parsellerin hisseli parsel haline getirilmesi, parsellerdeki hissedar sayısındaki fazlalık uygulama aşamasında büyük sorunlara yol açmaktadır. Vatandaşın sahip olduğu taşınmazın bulunduğu yerden başka yerde imar parseli verilmesi veya hisselendirilmesi sorun oluşturmaktadır (Saygın, 1990).

Uygulama alanı içinde öyle müstakil kadastral parseller veya hisseli parseller ile karşılaşılıyor ki, DOP'u alındıktan sonra geri kalan miktar, çok az bir miktar farkıyla imar parseli oluşturulamamaktadır. Bu parsellerde birini diğeri ile hisselendirmek, senelerdir kullanılan aralarındaki duvar veya benzeri bir sınırı değiştirmek mümkün olmamaktadır. Bir mal sahibini diğeriyle hisselendirmek ise itirazlı sonuçlar doğurmaktadır. Bu gibi durumlarda mal sahibini belediye veya maliye hazinesi ile hisselendirmek doğru yoldur. Böylece bir uygulama ile vatandaş birbirine düşmemekte, mümkün olduğu ve planın elverdiği ölçüde fiili sınırlar korunmaktadır. Bu gibi çözümler için yasa, Maliye Hazinesine ait gayrimenkulleri sınırlı miktarda kullanma hakkı vermelidir (Selçuk, 1993).

İmar uygulamalarında, en önemli yargı denetim ölçütü olan kadastral parsellerin mevcut konumlarından koparılmamaları ve kadastral parsel değerlerine olabildiğince yakın değerlerde imar parselleri tahsis edilebilmesi için, topoğrafya, doğal ve fiziksel şartlara dikkat edilerek uyulmalıdır. Ayrıca inşaat yoğunluk değerleri homojen olmalı ve düzenleme sınırı geçirilirken kamu tesislerinin düzenleme sahasında homojen olarak dağıtılmasına özen gösterilmesine dikkat edilmelidir (Uzun, Demir, vd., 1999).

Düzenleme sınırı içerisindeki imar adalarının değişik genişlikteki yollara cephesi olması ve bu kısımlardaki yapılaşma oranlarının ve kat yüksekliklerinin farklı olması, dağıtımda uygulayıcıları güç durumda bırakmaktadır. Bu gibi durumlarda kadastro parsel sınırlarının kapladığı alanlar oranında imar parselleri oluşturulmalı, zorunlu kalındığında ise, o yerdeki kadastro parsellerinin rastladığı alanların oranları dikkate alınarak hisseli parsel verilme yoluna gidilmelidir (Karataş, 1998).



18. madde uygulaması daha ziyade yapısız veya az yapılaşmış semtlerde yapılmaktadır. Eğer bunların kadastro su biraz eski ve tapulama ile yapılmış ise, ölçek ve koordinat farklılığı sorununa bir de hâlihazır mülkiyet durumu ile paftaların uyuşmaması da eklenmektedir. Tapuda işlem görmemiş veya değişikliği paftalara işlenmemiş hisseli tasarruflar, ifraz ve tevhid uygulamaları işi oldukça zorlaştırmaktadır. Bu gibi yerlerde kadastro nun yenilenmesi veya yenileme ile imar uygulamasının birlikte yapılabilmesini temin ve teşvik yasal düzenlemelere gidilmesi uygun olacaktır (Karataş, 1998).

18. madde uygulaması ile ilgili yönetmeliğin 27. maddesine göre yapılan kadastro parsellerinin alan kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde mahalli tapu ve kadastro teşkilatları ile işbirliği yapılmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bunda kadastro nun eksikliğinin de rolü olmaktadır (Karataş, 1998).

Uygulama sonunda parselasyon planı bu konuda uzmanlaşmış kişi veya üniversitelerin ilgili bölümler oluşturulacak bir kurul tarafından ön incelemeye tabi tutulmalıdır. Böylece gözden kaçabilecek bazı hatalı dağıtımlar önlenmiş olur veya daha rasyonel bir dağıtım planı kurulabilir.

Uygulama sonuçlarının daha iyi görülebilmesi için belediyenin alt yapı çalışmalarını uygulamadan hemen sonra başlatarak parsellere arsa niteliğini kazandırması gereklidir. Bunun gecikmesi vatandaşları huzursuz edebilir ve uygulamaya olan güveni sarsabilir (Bıyık ve Uzun, 1990).

### **1.3.3. İslah İmar Planı (2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi) Uygulama Sorunları**

Halka arasında imar affi olarak bilinen ıslah imar planlarının uygulamasında birtakım sorunlarla karşılaşmaktadır. İlk defa çıkarılan yasa ile o zamana kadar yapılan kaçak yapıların düzenlenmesi amaçlanmışken, bu uygulama daha sonraları rant kapısı haline gelmeye başlamıştır.

İslah imar planları, paftaların güncel hale getirilmeden çizilmesi sonucu; planların uygulamaya geçtiğinde arazinin son durumu paftalarda gözükmemektedir. Bu durumda örneğin, yıkımdan kurtarılacak birçok ev yolda kalmaktadır. Evi yolda kalan maliklere arsa tahsis edileceğinden, dağıtım işlemi zorlaşmaktadır (Çay, 1989).

Yerleşimin uygun olduğu yerlerde, ıslah imar planının mevcut düzene göre çizilmemesi ve belediyelerin teknik eleman yetersizliği, uygulamaları zorlaştırmaktadır (Çay, 1989).

Islah imar planlarında, meydan, park, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamuya ayrılan yerlerin homojen şekilde dağılmaması, kamuya ayrılan yerlerdeki parsel sahiplerine arsa tahsis edilmesini zorlaştırmaktadır (Çay, 1989).

Gecekondu sahiplerinin işgal ettikleri alanların 400 m<sup>2</sup>den fazla çıkması, kanunun öngördüğü sınırı zorlamaktadır. Hisseli parsellerde ise maliklerin hak edişlerinden fazla yer işgal etmeleri, dağıtım işleminde binalı parseller borçlandırılmakta ve parsel sahiplerinin ödeyemeyeceği miktarlara çıkmaktadır (Çay, 1989).

Kişilerin çıkarları uğruna ıslah imar planlarının sürekli değişikliğe uğraması, uygulamanın uzamasına neden olmaktadır (Çay, 1989).

Daha önce uygulama görmüş ve tescil edilmiş parsellerin uygulamaya alınması sonucu bu parsellerin DOP kesintisi ve borçlandırılması ile sorunsuz parsellerinde sorunlu hale gelmesine neden olmaktadır. Oysaki bu tür parsellerin düzenleme kapsamına alınmaması gerekmektedir (Bıyık ve Uzun,1997).

#### **1.3.4. Kamulaştırma Uygulama Sorunları**

Kamulaştırma yöntemi, kamu kurumlarınca toprak ediniminde diğer yöntemlerin kullanımı ile sonuç alınmaması halinde başvurulması gereken bir araç olarak olumlu ve olumsuz yönleri vardır. Ancak yöntemin etkilerinin tarafsız yapılamaması, olumsuzluklarının daha öne çıkmasına neden olmuştur. Nitekim hem mal sahipleri hem de kamu idareleri açısından birçok olumsuzluklara neden olmaktadır (Uzun, 2000).

Kamulaştırma, son derece zor ve pahalı bir yöntemdir. Yüksek kamulaştırma bedelleri ve davalar nedeniyle, kamu projeleri uygulamaya konulamamakta veya planlanan sürede gerçekleşmediğinden projenin ekonomikliği ortadan kalkmakta ve projeden beklenen faydanın zamanında temini mümkün olamamaktadır (Uzun, 2000).

Kamu külfetleri karşısında fedakârlık ilkesine dayanarak bir kısım taşınmaz kamulaştırmayı gerektiren imar ve kamu yatırımının sebep olacağı değer artışları dikkate alınmadan bedele dönüştürülmektedir. Ancak bu kamulaştırma sonucu oluşan büyük oranlı değer artışından komşu parseller yararlanırken, taşınmazı kamulaştırılan malik yararlanamamakta ve ekonomik bakımdan kayba uğramaktadır (Uzun, 2000).

Kıymet takdirindeki bedellere karşı açılan davalarda, avukatlarca hizmet karşılığı alınan ücret, arttırılacak toplam bedelin yüzde 3-8'i arasında olmasından, artırılması istenen bedel için mahkemeye öncelikle harç yatırılma zorunluluğu ve kesinleşen kamulaştırma bedeli ile emlak vergi değeri arasındaki farkın vergilendirilmesi taşınmaz sahibinin eline geçecek kamulaştırma bedelini azaltmaktadır. Kamulaştırma bedellerinin adil ve zamanında ödenmemesi, taşınmaz sahiplerinin devlete karşı güvenini sarsmaktadır (Uzun, 2000).

Üzerinde yaşadığı konutun kamulaştırılması ve yeni edineceği konut, taşınmaz sahibinin işinin bulunduğu yer ile konut arasındaki mesafeye bağlı ulaşım maliyetine sebep olabilmektedir. Diğer yandan ticari işletme yapılarının kamulaştırılması, aynı konumda yeni iş yerlerinin bulunamaması halinde işyerleri sahipleri açısından müşteri kaybı ve dolayısıyla kazancın azalmasına neden olmaktadır (Uzun, 2000).

Taşınmaz sahiplerini zorunlu olarak arazisinden terke zorladığı için kamuoyunca desteklenmemektedir. Kamulaştırma, taşınmaz sahiplerinin psikolojik tepki ve muhalefetiyle karşılaşmaktadır. Taşınmaz sahibini iskân ettiği, maddi ve manevi bağlarla bağlı bulunduğu mülkten ayrılmasının yarattığı ruhsal sarsıntı, kamulaştırma mekanizmasının yapısından dolayı da yaşadıkları yerden yeniden arsa veya konut verilemediğinden, hiçbir şekilde karşılanamamaktadır (Uzun, 2000).

Kamulaştırma nedeniyle herhangi bir yerleşim birimine göç etmek zorunda kalan insanlar, eski çevreden ayrılmanın sonucu tüm davranış normlarını yitirmekte ve komşuluk ilişkilerini yeniden düzenlemek üzere önceden var olan sosyal ilişkiler ağına hemen girip uyum sağlayamamaktadır (GAP Bölge Kalkınma İdaresi, 1994).

Kamulaştırılan arazinin amacı dışında kullanılamaması nedeniyle arazi kullanım esnekliği yoktur. Kamulaştırmada amaç yalnızca ilgili alanı edinmek olduğundan çevre parsellerin geometrisini yeniden düzenleyememekte ve imara uygunluğunu sağlayamamaktadır. Kamulaştırma nedeniyle komşu taşınmazlarda oluşan değer artışını yeniden elde ederek kamulaştırma maliyetini azaltan bir mekanizmaya sahip değildir (Uzun, 2000).

### 1.3.5. Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulama Sorunları

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının kanunu ve yönetmeliği olmadığından dolayı dayanağı bulunmamaktadır. Uygulamalar, farklı kanunların maddelerine göre yapılmakta ve diğer imar uygulamalarının işleyişi gibi gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple yapılan uygulamaların ne derece sağlıklı ve adına yakışır olduğu sürekli tartışılmaktadır. Bu durum uygulamaların sağlıklı gerçekleştirilmesini engellemektedir.

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının kanununun ve yönetmeliğinin olmaması sebebiyle uygulamanın gerçekleştirilmesinde farklı yöntemlerle karşılaşılabiliyoruz. Bazı uygulamalar tamamen kamulaştırma şeklinde yapılırken; bazılarının ise 3194/18. Madde uygulamasına benzer yöntemlerle gerçekleştirildiği görülmektedir. Bazı uygulamalar ise kentsel dönüşüm-yenilemenin adına yakışır halkın katılımı ve tüm mülkiyet sahipleriyle anlaşma yoluyla gerçekleştirilmiştir. Bu farklı durumlar uygulamaların gerçekleştirilmesinde sorun teşkil etmektedir.

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları için oluşturulan komisyonlarda halktan temsilci ve işin uzmanı teknik elemanların bulunmaması sebebiyle gerçekleştirilen projeler tartışma konusu olmaktadır. Uygulamada taşınmazların değerlendirilmesindeki ölçütlerden arsa payı, binaların yaşlanma ve maliyet paylarının belirlenmesinde güncel birim fiyatların kullanılmaması, farklı kurum ve kuruluşlardan ve işin uzmanı değerlemecilerden yardım alınmaması kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarında başlıca sorunları oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm-yenilemede, parselin bulunduğu toprak yapısı, üzerindeki bina, ağaç, vb. birimlerin değerlemesinde ilgili yönetmeliğin olmaması, her kurumun farklı fiyatlarının olması gibi durumlar projeye itirazların oluşmasına sebep olmaktadır. Tapu sahiplerine, sahip oldukları taşınmazların değerinin verilememesi ve sahip oldukları ev kadar ev verilememesi durumları, mülk sahiplerini mağdur etmektedir.

Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin gerçekleştirilmesinden sonra proje alanının dışında, proje alanına yakın taşınmazlarda, proje bitiminden sonra oluşacak değer artışı göz önünde bulundurulmamaktadır.

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları gerçekleştirilirken tarihi, kültürel ve sosyal dokunun dikkate alınmaması problemlerin başında gelmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları genellikle gecekondu ve plansız gelişen alanlarda gerçekleştirildiğinden, burada yaşayanların eğitim seviyelerinin düşük olması ve gecekondu sahiplerinin tapusu olmadığından dolayı halk ile anlaşılabilmesi büyük sorun

oluşturmaktadır. Ayrıca tapusu olmayan mülk sahiplerine sadece bina bedeli verilmesi ve bu bina bedelin, binanın kullanışsız yapıda olmasından dolayı, enkaz bedeline yakın olması, bedelin az miktarda olmasından dolayı sosyal açıdan problem oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları gerçekleştirilirken siyasilerin rant peşinde olması sebebiyle projelere karışmaları problemleri arttırmaktadır.

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1. Materyal

Ülkemizdeki nüfusun yaklaşık %75'i kentlerde yaşamaktadır (URL-1). Buralarda yaşayan insanlara hizmet götüren yerel yönetimlerin birisi ve en önemlisi belediyelerdir. Belediyelerin verdikleri hizmetlerin değerlendirilmesi amacıyla belediyelerin imar planlama, uygulama ve kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarına yönelik görüş ve düşünceleri, yaşanan sorunların analiz edilmesi çalışmanın ana amaçları arasında yer almaktadır. İstenen amaçlara ulaşmak için imar uygulamalarına yönelik anket formları hazırlanmış ve uygulanmıştır.

Elde edilen veriler değerlendirildiğinde Türkiye'deki imar planı ve kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının daha sağlıklı ve daha ekonomik bir yapıya kavuşturulup şehirleşmenin düzenli olmasında, katkısının artırılması için önerilerin sunulması ikincil çalışma amaçlarındandır.

Yapılan çalışmada, büyük şehir belediyeleri, büyük şehre bağlı alt kademe ve ilçe belediyeleri ve il belediyelerinden oluşmaktadır. Çalışmayı oluşturan belediye sayıları ve bu belediyelerde yapılan anket sayıları Tablo 2.1.de gösterilmiştir.

Tablo 2. 1. Belediyeler ve uygulanan anket sayıları

Belediyeler	Anket Formu Gönderilen Belediyeler	Anket Formunu Gönderen Belediyeler	Geri Dönüş Yüzdesi (%)
Büyükşehir Belediyeleri	16	10	62.5
İl Belediyeleri	64	34	53.1
Büyük şehre Bağlı Alt kademe ve İlçe Belediyeleri	73	30	41.1
TOPLAM	153	74	48.4

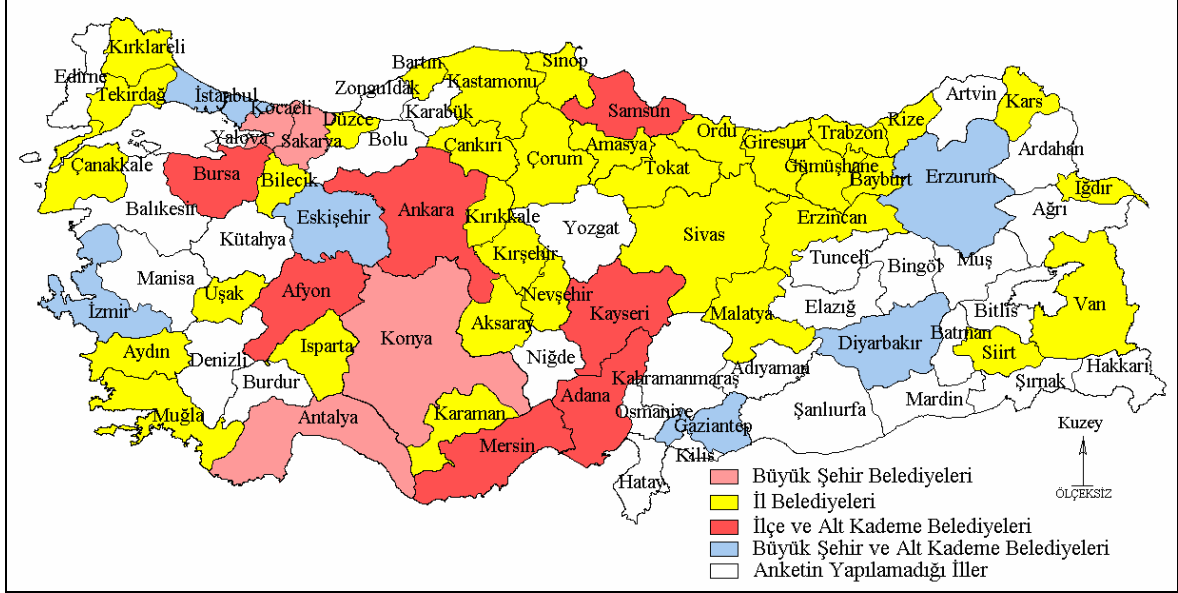
## 2.2. Yöntem

Çalışmada veri elde etmek için anket yönteminden yararlanılmıştır. Anket hazırlanırken literatürde yapılmış çalışmalardan yararlanılarak bir anket formu geliştirilmiştir (Ek 1). Anket 3 sayfa, toplam 67 değişken, 35 sorudan ve 8 grup sorudan oluşmuştur. 1. grup sorularda katılımcının imar uygulamaları ve kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkındaki bilgi ve deneyimleri sorgulanmıştır. 2. grup sorularda katılımcıların mevcut uygulama yöntemleri hakkındaki hukuki ve teknik görüşleri incelenmiştir. 3. grup sorular ile belediyelerin yaptığı imar uygulamaları hakkında bilgi edinmeye yönelik sorular sorulmuştur. 4. grup sorularda ise kuruma kentsel dönüşüm-yenileme projeleri gerçekleştirip gerçekleştirmedikleri ve gerçekleştirdikleri takdirde hangi yöntemle yaptıkları sorulmuştur. 5. grup sorularda da mevcutta yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının başarılı olup olmadığı ve bu konu hakkındaki katılımcıların düşünceleri araştırılmıştır. 6. grup sorularda belediyelerin gerçekleştirdikleri imar uygulamaları ve potansiyel uygulama alanlarının olup olmadığı sorgulanmıştır. 7. grup sorularda katılımcılara meslek içi eğitimin ve imar uygulamaları için uzman komisyon oluşturulması hakkındaki görüşleri sorgulanmıştır. 8. ve son grupta yer alan açık uçlu soru ile de katılımcının modern kentsel alanların oluşturulması hakkındaki görüşleri sorgulanmıştır.

Hazırlanan anket formları, önce yüz yüze görüşme tekniği kullanılarak belediyelerde çalışan ilgililere doldurtulmuştur. Yüz yüze görüşme imkânının olmadığı belediyelerde ise posta yoluyla veri elde edilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla çalışma evreni içerisinde yer alan ve yüz yüze görüşülemeyen belediyelere anket formları posta yolu ile gönderilmiştir. Posta ile gönderilen bu anket formlarının yanında geri dönüşü için, üzerinde Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü adresleri olan ve pulları yapıştırılmış dönüş zarfları da koyulmuştur.

Çalışma sonucunda geri dönüş sağlanan anket sayıları ve bağlı oldukları belediyelere ait bilgiler Tablo 2.1.de gösterilmiştir. Tablo 2.1. incelendiğinde katılımcı belediyelere ait bilgiler görülebilmektedir. Çalışmaya büyük şehir belediyeleri ile il belediyelerin yüksek oranda katıldığı; büyük şehir belediyelerine bağlı alt kademe ve ilçe belediyelerinin ise çalışmaya yeterli düzeyde katılmadığı görülmektedir (Şekil 2.1.). Çalışma evrenini oluşturan tüm belediyeler dikkate alındığında uygulanan anketlerin geri dönüş oranının %48.4 olduğu tespit edilmiştir. Literatürdeki çalışmalar dikkate alındığında ana kütle

üzerinden gerçekleşen geri dönüş oranlarının genellikle %20 ile %45 arasında değiştiği gözükmemektedir (Bal ve Gundry, 1999; Hum ve Leow, 1996). Bu nedenle ulaşılan veri sayısının istatistiksel olarak yeterli olduğu kabul edilmiştir.



Şekil 2. 1. Anket gönderilen ve ankete cevap veren il ve ilçe belediyeleri

Çalışmada toplam 74 adet anket değerlendirme kapsamına alınmıştır. Sonuçlar sosyal bilimler için uygulamalı istatistik (SPSS, 2003) programından yararlanılarak analiz edilmiştir. Analiz esnasında öncelikle elde edilen anketlerde yer alan değişkenler kodlanmış ve bir veri tabanı oluşturulmuştur. Oluşturulan bu veri tabanı ile anket formunda yer alan soruların frekans dağılımları ve standart sapmaları hesaplanmıştır. Belediyeler arasında istatistiksel ilişkinin olup olmadığı yapılan Ki-Kare analizi ile test edilmiştir.



### **3. BULGULAR**

Çalışmaya 16 büyük şehir belediyesinden, 10 tanesi; 64 il belediyesinden 34 tanesi ve büyük şehir belediyelerine bağlı 73 alt kademe ve ilçe belediyesinden de 30 alt kademe ve ilçe belediyesi katılmıştır.

Çalışmada tüm sorular genel olarak değerlendirilip analiz edilmiştir. Bununla birlikte birbirine bağlı anket soruları 7 farklı grupta gruplandırılmıştır. Tüm sorular, 7 farklı grup göz önüne alınarak belediye türlerine göre analiz edilmiştir. Ayrıca; katılımcılarla ilgili sorularda mezun olunan üniversite ve çalışılan kurumdaki unvana göre; belediyelerin imar faaliyetleri ile ilgili sorular da Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2003 yılında hazırlanan illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırılmasında yer alan illerin gelişmişlik endeksine (Ek-2) göre de analiz edilmiştir.

#### **3.1. Güvenilirlik Analizi**

Çalışmada çıkarımsal istatistik bazında verilere öncelikle güvenilirlik analizi uygulanmıştır. Güvenirlilik analizi bir ölçekte yer alan maddeler arasındaki iç tutarlılığı ölçer ve bu maddeler arasındaki ilişkiler hakkında bilgi sunar (Bayram, 2004).

Çalışmada 74 katılımcıya 36 sorudan oluşan anket yapılmıştır. Ankette yer alan sorular 7 gruptan oluşmuştur. Katılımcıların görüşlerini genel kabul görmüş cevaplar belirlenerek tespit edilmeye çalışıldı. Ayrıca katılımcıların bu cevaplara bağlı kalmayıp, kendi düşüncelerine uygun cevaplar olmadığı durumlarda kendi görüşlerini yazmaları için açık uçlu sorulardan yararlanılmıştır. Ankette sorular Likert Tipi Tutum ölçeğine göre hazırlanmıştır. Likert tipi tutum ölçeğinde, bir maddeden elde edilen puan dağılımının sürekli değişken olduğu varsayılmaktadır. Ayrıca, ölçekte cevap seçenekleri ikiden fazladır ve seçenekler içinde tek bir doğru cevap bulunmamaktadır. Bunun dışında bu ölçeğin temel varsayımlarından biri, ölçekteki her bir maddenin ölçülen tutumla monotonik bir ilişki içinde olduğudur. Bunun anlamı, her bir maddenin aynı tutumu ölçtüğüdür. Bundan dolayı, Likert tipi bir tutum ölçeğindeki güvenilirlik düzeyini saptamak için tutarlığın bir ölçütü olan, Cronbach tarafından geliştirilen ‘Cronbach Alpha’ katsayısının (Güvenirlilik Analizi) kullanılması uygun bulunmaktadır (Tavşancıl, 2002).

Bu nedenle, kullanılan ölçeğin güvenilirliği, Cronbach Alpha katsayısı (Güvenirlik Analizi) hesaplanarak belirlenmiştir. Alfa katsayısının değerlendirilmesinde uyulan değerlendirme kriteri ise şu şekildedir (Özdamar, 1999; Akgül ve Çevik, 2005).

$0.00 < \alpha \leq 0.40$  ise ölçek güvenilir değildir.

$0.40 < \alpha \leq 0.60$  ise ölçek düşük güvenilirliktedir.

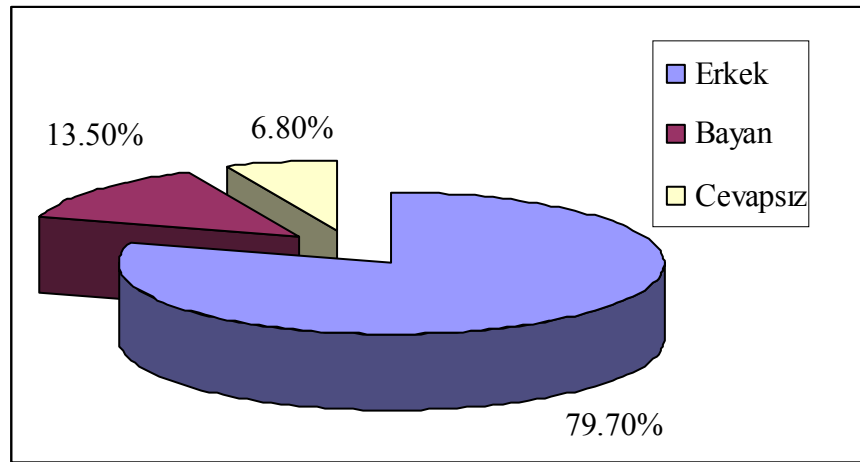
$0.60 < \alpha \leq 0.80$  ise ölçek oldukça güvenilirdir.

$0.80 < \alpha \leq 1.00$  ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir.

Cronbach Alfa katsayısı (Güvenirlik analizi) sonucunda alfa katsayısı 0.69 olarak tespit edilmiştir. Bu sonuç ölçeğin oldukça güvenilir olduğunu göstermektedir.

### 3.2. Katılımcıların Genel Demografik Özellikleri

Çalışmada 74 adet anket değerlendirilmiştir. Çalışmaya katılan katılımcıların %79.7'sinin erkek, %13.5'inin bayan olduğu tespit edilmiştir. Çalışmada kimlik bilgileri hakkında hiç bilgi vermeyen %6.8 oranındaki katılımcıların cinsiyeti hakkında yorum yapılmamıştır. Katılımcıların cinsiyetlerine ait bulgular Şekil 3.1.de gösterilmiştir.



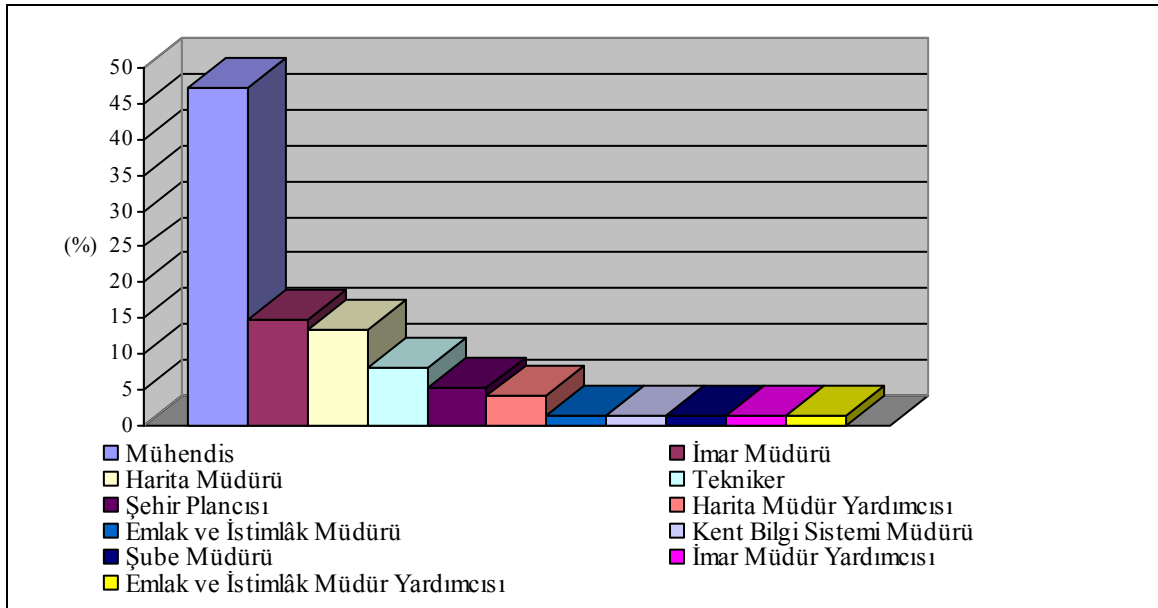
Şekil 3. 1. Katılımcıların cinsiyetlerinin analizi

Elde edilen anket sonuçlarına göre çalışmaya katılan katılımcıların belediyelerde 11 farklı unvanında çalıştıkları görülmüştür. Ankete cevap verenlerin kurumlarındaki unvan dağılımları ve oranları Tablo 3.1.de ve Şekil 3.2.de gösterilmiştir.

Tablo 3. 1. Katılımcıların kurumlardaki unvanları

Belediyedeki Unvanı	Sayı	Yüzde (%)
Mühendis	35	47.3
İmar Müdürü	11	14.9
Harita Müdürü	10	13.5
Tekniker	6	8.1
Şehir Plancısı	4	5.4
Harita Müdür Yardımcısı	3	4.1
Emlak ve İstimlâk Müdürü	1	1.4
Kent Bilgi Sistemi Müdürü	1	1.4
Şube Müdürü	1	1.4
İmar Müdür Yardımcısı	1	1.4
Emlak ve İstimlâk Müdür Yardımcısı	1	1.4
Toplam	74	100

Tablo 3.1. incelendiğinde anket formunu cevaplayanların %47.3'ünün kurumunda mühendis unvanında olan ve çalışmanın temelini oluşturan sorgulamaları uygulayanlar tarafından doldurulduğu görülmektedir. Anket formlarını mühendislerden sonra %14.9 oranla imar müdürleri ve %13.5 oranı ile harita müdürleri takip etmektedir. Geriye kalan %24.3'lük oran ise Tablo 3.1.de ve Şekil 3.2.de görüldüğü gibi belediyelerde imar işleri ile iştigal eden değişik unvandaki katılımcılar tarafından doldurulmuştur.



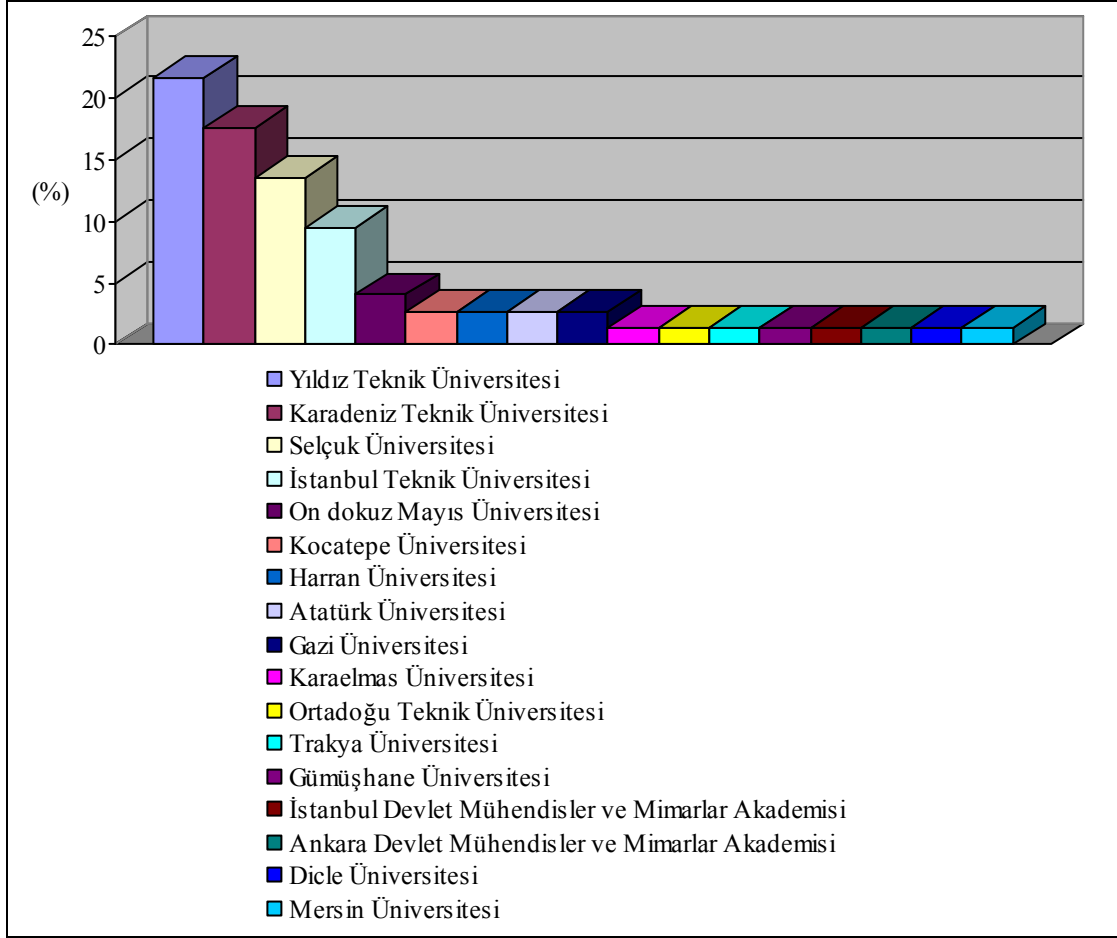
Şekil 3. 2. Katılımcıların kurumlardaki unvanlarının analizi

Katılımcı mühendis/mimarların mezun oldukları üniversitelerine ait bulguları Tablo 3.2. ve Şekil 3.3.de gösterilmiştir.

Tablo 3. 2. Katılımcıların mezun oldukları üniversiteleri

<b>Mezun Olduğu Üniversitesi</b>	<b>Sayı</b>	<b>Yüzde (%)</b>
Yıldız Teknik Üniversitesi	16	21.6
Karadeniz Teknik Üniversitesi	13	17.6
Selçuk Üniversitesi	10	13.5
İstanbul Teknik Üniversitesi	7	9.5
On dokuz Mayıs Üniversitesi	3	4.1
Kocatepe Üniversitesi	2	2.7
Harran Üniversitesi	2	2.7
Atatürk Üniversitesi	2	2.7
Gazi Üniversitesi	2	2.7
Karaelmas Üniversitesi	1	1.4
Ortadoğu Teknik Üniversitesi	1	1.4
Trakya Üniversitesi	1	1.4
Gümüşhane Üniversitesi	1	1.4
İstanbul Devlet Mühendisler ve Mimarlar Akademisi	1	1.4
Ankara Devlet Mühendisler ve Mimarlar Akademisi	1	1.4
Dicle Üniversitesi	1	1.4
Mersin Üniversitesi	1	1.4
Boş	8	10.8
<b>Toplam</b>	<b>74</b>	<b>100.0</b>

Tablo 3.2.de görüldüğü gibi katılımcıların %21.6'sının Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) mezunu olduğu görülmektedir. YTÜ'yi %17.6 ile Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ), %13.5 ile de Selçuk Üniversitesi (SÜ) izlemektedir. Katılımcıların %9.5'i de İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) mezunudur. Katılımcıların %10.8'i bu soruyu cevaplamamıştır.



Şekil 3. 3. Katılımcıların mezun oldukları üniversitelerinin analizi

### 3.3. Katılımcıların Üniversite ve İş Hayatlarında İmar Uygulamaları ile Kentsel Dönüşüm-Yenileme Konularındaki Bilgi ve Deneyimlerinin Analizi

Katılımcıların imar uygulamaları ve kentsel dönüşüm-yenileme konularındaki bilgi ve deneyimleri 5 soruda analiz edildi. Ankette katılımcılara yöneltilen;

(2) Mezun olduğunuz üniversitede imar uygulama yöntemi ile ilgili zorunlu ya da seçmeli ders gösterildi mi?,

(3) Mezun olduğunuz üniversitede imar uygulama yöntemi ile ilgili zorunlu ya da seçmeli ders gösterildi mi, sorusuna cevabınız evet ise uygulama ya da proje yaptınız mı?,

(4) Size göre, üniversitelerde Arsa ve Arazi Düzenlemeleri dersi zorunlu olmalı mı?,

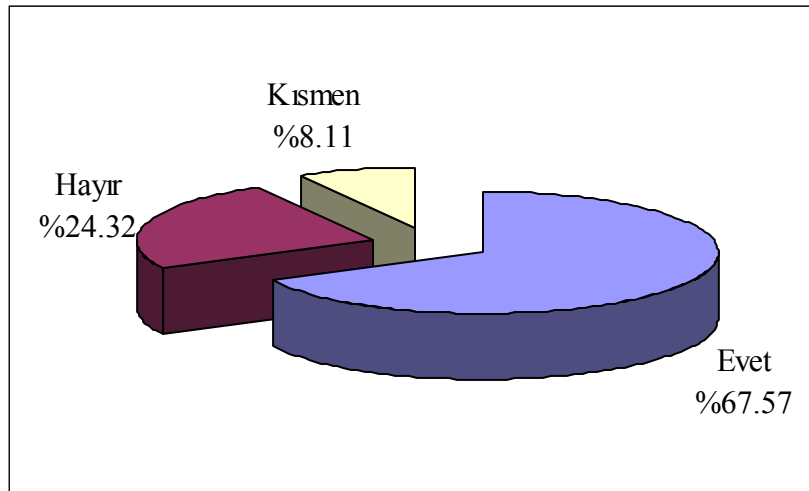
(5) İmar uygulamaları için yeterli hukuki ve teknik bilgiye sahip misiniz?,

(18) Kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi misiniz, nasıl gerçekleştirildiğini biliyor musunuz, gibi sorularının analizi sonucu elde edilen bulgular bu kısımda ele alınmıştır. Değerlendirme aşamasında öncelikle genel değerlendirmeler

yapılmış daha sonra katılımcıların imar uygulamaları ve kentsel dönüşüm-yenileme konularındaki bilgi ve deneyimlerinin belediye türlerine ve mezun oldukları üniversitelere göre ilişkili olup olmadığı istatistiksel olarak analiz edilmiştir.

### 3.3.1. Genel Değerlendirme

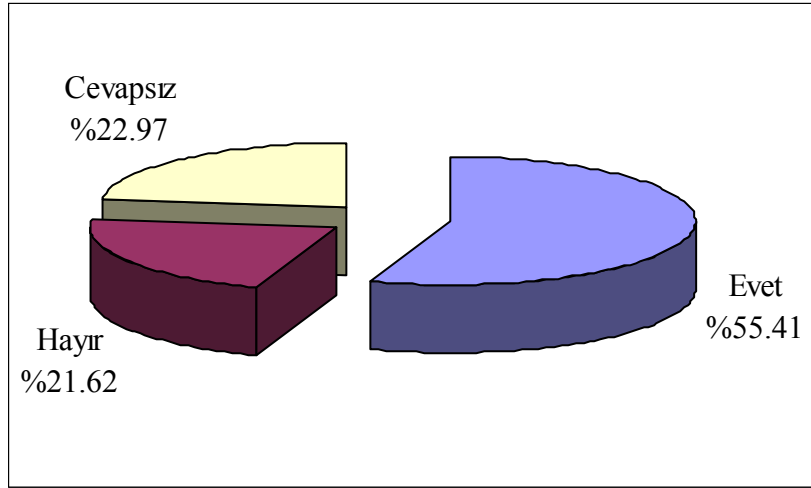
Çalışmada 17 farklı üniversiteden mezun olduğu tespit edilen katılımcıların lisans döneminde imar uygulama yöntemleri ile ilgili zorunlu ya da seçmeli derslerin gösterilip gösterilmediği sorgulanmış ve elde edilen bulgular Şekil 3.4.de gösterilmiştir. Şekil 3.4. incelendiğinde katılımcıların %67.6'sı gördüklerini, %24.3 oranındaki katılımcının görmedikleri ve %8.1 oranındaki katılımcının da kısmen ilgili dersleri gördükleri tespit edilmiştir. Kısmen cevabını veren katılımcıların cevapları sorgulandığında imar uygulama yöntemleri ile ilgili konuları dersler kapsamında gördüklerini ancak uygulamaların yetersiz olduğu görüşünün ağırlıkta olduğu saptanmıştır.



Şekil 3. 4. Katılımcıların mezun oldukları üniversitede imar uygulama yöntemi ile ilgili zorunlu ya da seçmeli dersin gösterilip gösterilmediğinin analizi

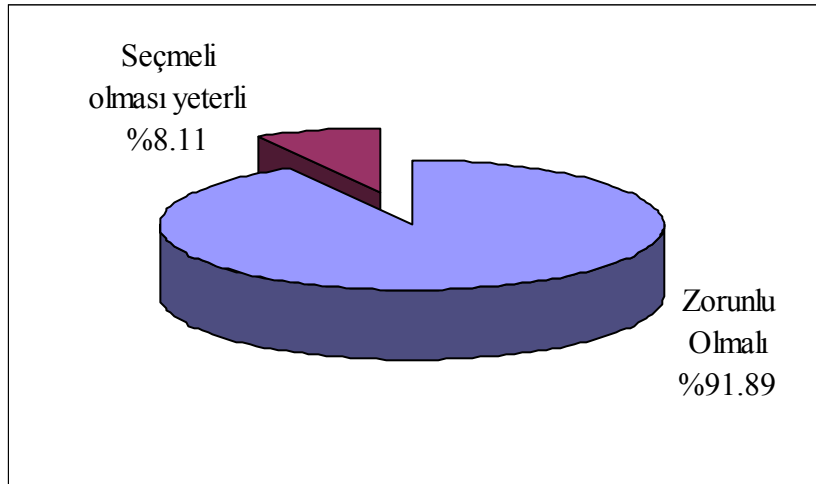
Lisans döneminde imar uygulama yöntemleri ile ilgili zorunlu ya da seçmeli olarak ders alan katılımcıların %71.9'unun alınan derslerde uygulama ya da dersle ilgili proje yaptıkları tespit edilmiştir. Bu oran tüm katılımcılara göre analiz edildiğinde Şekil 3.5.de de görüleceği gibi, %55.41'inin uygulama ya da proje yaptığı görülmektedir. Kentlerimizin önemli sorunlarından biri olan imar konularında belediyelerde çalışan

mimar/mühendislerin yaklaşık yarısı iş hayatına atılmadan önce öğrenim hayatlarında uygulama yaptığı görülmektedir. Diğer yarısı ise öğrenim hayatlarında hiç ders almamış veya ders alanların uygulama yapmadan imar uygulamalarında söz sahibi oldukları görülmektedir. Bu da imar uygulamaları konusunda tartışmaların çok olmasının nedeni olarak gösterilebilir.



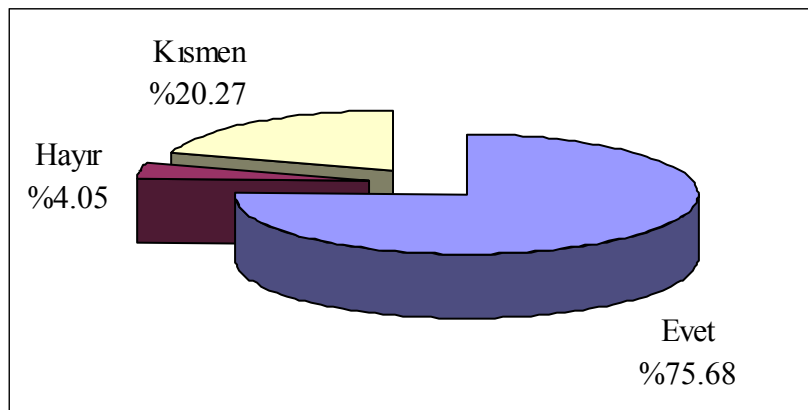
Şekil 3. 5. Lisans öğreniminde imar uygulama yöntemleri ile ilgili zorunlu ya da seçmeli olarak ders alan katılımcıların ders kapsamında uygulama ya da proje yapıp yapmadıklarının analizi

İmar uygulama yöntemleri içinde önemli bir yer tutan arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili derslerin lisans döneminde zorunlu ders olarak verilip verilmemesi gerektiği Şekil 3.6.da analiz edilmiştir. Katılımcıların %91.9'u dersin kesinlikle zorunlu ders olarak okutulması gerektiğini belirtmiştir. Çalışmada aynı soruya %8.1 oranında da seçmeli ders olarak okutulması yeterlidir cevabı verilmiştir. Katılımcıların hiçbiri dersin gereksiz olduğunu düşünmemektedir.



Şekil 3. 6. Katılımcılara göre üniversitelerde Arsa ve Arazi Düzenlemeleri dersinin zorunlu olup olmamasının analizi

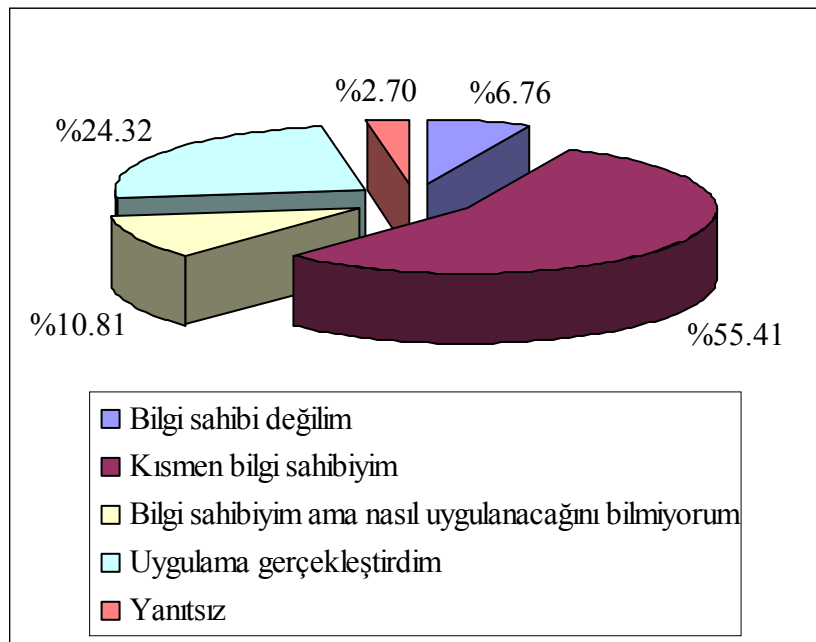
Çalışmada katılımcı mühendis ya da mimarların imar uygulamaları ile ilgili olarak yeterli hukuki ve teknik bilgilerinin olup olmadığı Şekil 3.7.de incelenmiştir. Şekil 3.7.de de görüldüğü gibi, %75.7 oranındaki katılımcının hukuki ve teknik bilgilerinin yeterli olduğu, %20.3 oranındaki katılımcı mimar/mühendisin hukuki ve teknik bilgilerinin kısmen yeterli olduğu tespit edilmiştir. Çalışmada hukuki ve teknik bilgilerinin yetersiz olduğunu ya da olmadığını söyleyen mühendis/mimarların oranı ise %4.1'de kalmıştır. Kısmen cevabına yapılan yorumlar incelendiğinde katılımcıların, uygulamalarda hukuki olarak yetersiz kaldıklarını ve teknik bilgilere de yaptıkları uygulamalar sonucu edindikleri tecrübeler sonucu ulaştıkları ortaya çıkmıştır.



Şekil 3. 7. Katılımcıların imar uygulamaları için yeterli hukuki ve teknik bilgiye sahip olup olmadıklarının analizi



Çalışma kapsamında incelenen kentsel dönüşüm-yenileme projeleri ile ilgili olarak nelerin yapılması gerektiğinin katılımcılar tarafından ne düzeyde bilindiği sorgulanmış ve sonuçları Şekil 3.8.de gösterilmiştir. Şekil 3.8. incelendiğinde katılımcıların %55.41'inin kentsel dönüşüm-yenileme projeleri ile ilgili olarak nelerin yapılması gerektiği konusunda kısmen bilgi sahibi olduğu, %24,32'sinin kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarını bizzat yaptığı, %10.81'inin teorik bilgi sahibi olduğu ancak nasıl uygulaması gerektiğini tam olarak bilemediği ve %6.81'inin ise konu ile ilgili hiçbir bilgilerinin olmadığı saptanmıştır. Çalışmada bu soruya %2.7 oranında katılımcının cevap vermediği gözlemlenmiştir.



Şekil 3. 8. Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi olup olmadığının ve nasıl gerçekleştirildiğini bilip bilmediklerinin analizi

### 3.3.2. Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Belediye Türlerine Göre Ki – Kare Analizi Sonuçları

Çalışma kapsamında katılımcıların bilgi ve deneyimleri ile ilgili analizlerin, belediye türlerine göre bulguları Tablo 3.3.de gösterilmiştir.

Tablo 3. 3. Katılımcıların bilgi ve deneyimlerinin belediye türlerine göre analizi

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
İmar Uygulama Dersi Aldınız mı?	Evet	90	58.8	70
	Hayır	10	26.5	26.7
	Kısmen	0	14.7	3.3
İmar Uygulama Dersinde Proje Yaptınız mı?	Evet	88.9	68	69.6
	Hayır	11.1	32	30.4
İmar Uygulama Dersi Zorunlu Olmalı mı?	Kesinlikle	100	94.1	86.7
	Seçmeli olması yeter	0	5.9	13.3
İmar Uygulamaları için Yeterli Hukuki ve Teknik Bilgiye Sahip Misiniz?	Evet	80	73.5	76.7
	Hayır	0	5.9	3.3
	Kısmen	20	20.6	20
Kentsel dönüşüm-yenileme Hakkında Bilgi Sahibi misiniz?	Bilgi sahibi değilim	0	12.5	3.3
	Kısmen bilgi sahibiyim	40	65.6	53.3
	Bilgi Sahibiyim ama nasıl uygulanacağını bilmiyorum	20	6.3	13.3
	Uygulama gerçekleştirdim	40	15.6	30

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Tablo 3.3. incelendiğinde büyük şehir belediyelerinde çalışan mimar/mühendislerin %90'ı üniversite öğrenimlerinde imar uygulama yöntemleri konusu ile ilgili zorunlu veya seçmeli ders aldıklarını belirtmişlerdir. İl belediyelerinden ankete katılan katılımcıların %26.5'i, ilçe ve alt kademe belediyesinden ankete katılan katılımcıların %26.7'si üniversite öğrenimlerinde imar uygulama yöntemleri konusunda zorunlu veya seçmeli ders almadıklarını belirtmiştir. Katılımcı mimar/mühendislerin belediye türlerine göre, imar uygulama yöntemleri ile ilgili dersi alıp almadıkları incelendiğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ). Yani belediye türlerine göre imar uygulama yöntemleri ile ilgili derslerin zorunlu ya da seçmeli olup olmaması arasında bir fark bulunamamıştır (Belediye türlerine göre katılımcılar aynı düşünülmüştür.).

Tablo 3.3. incelendiğinde imar uygulama yöntemleri ile ilgili zorunlu veya seçmeli ders alan katılımcılardan il belediyelerinde çalışanların %32'si, ilçe ve alt kademe

belediyelerinde çalışanların ise %30.4'ü ders kapsamında uygulama yapmadıkları sonucu ortaya çıkmıştır. Belediye türlerine göre imar uygulama yöntemleri üzerine ders olarak proje yapılıp yapılmadığının tespitinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark bulunamamıştır ( $p>0.05$ ). İmar projelerinin yapılması sırasında katılımcıların lisans öğreniminde imar uygulama yöntemleri ile ilgili ders alıp almamasının belediye türlerine göre farklılık arz etmediği söylenebilir.

Tablo 3.3. incelendiğinde imar uygulama yöntemleri ile ilgili dersin zorunlu olup olmamasının tespitinde sorgulanan katılımcılardan büyük şehir belediyelerinde çalışanların tamamı (%100) kesinlikle zorunlu olması gerektiği görüşünü belirtmiştir. İl belediyelerinde çalışanların %5.9'u ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden katılan katılımcıların %13.3'ü dersin seçmeli olması görüşünü belirtmiştir. İmar uygulama yöntemi ile ilgili dersin zorunlu olup olmamasının, belediye türlerine göre ilişkili olup olmadığı istatistiki olarak analiz edilmiş ve anlamlı bir farkın olmadığı görülmüştür ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.3.de katılımcıların imar uygulamaları konusunda yeterli hukuki ve teknik bilgiye sahip olup olmadıklarının belediye türlerine göre analizi yer almaktadır. Tablo 3.3. incelendiğinde il belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %5.9'u ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden katılan katılımcıların %3.3'ü hayır cevabını vermiştir. Katılımcılardan büyük şehir belediyesinde çalışanların %20'si, il belediyesinde çalışanların %20.6'sı ve ilçe ve alt kademe belediyesinde çalışanların %20'si kısmen cevabını vermiştir. Katılımcıların imar uygulamaları konusundaki hukuki ve teknik bilgilerinin yeterliliğinin analizinde belediye türlerine göre yapılan Ki-kare sonuçlarına göre anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.3. incelendiğinde katılımcılara kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi olup olmadıklarını tespit etmek amacıyla yöneltilen soruda il belediyelerinden soruyu cevaplayan katılımcıların %12.5'i, ilçe ve alt kademe belediyelerden katılan katılımcıların %3.3'ü bilgi sahibi olmadıkları tespit edilmiştir. Büyük şehir belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %40'ı, il belediyelerindeki katılımcıların %15.6'sı ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden katılan katılımcıların %30'u kentsel dönüşüm-yenileme projesi gerçekleştirdiklerini veya uygulama aşamasında gerçekleştirdiklerini belirtmiştir. Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi olup olmadıkları belediye türlerine göre incelendiğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

### 3.3.3. Katılımcıların Bilgi ve Deneyimlerinin Üniversitelere Göre Ki – Kare Analizi Sonuçları

Çalışma kapsamında katılımcıların bilgi ve deneyimleri ile ilgili soruların, mezun olunan üniversiteye göre analiz bulguları Tablo 3.4.de gösterilmiştir. Tablo 3.2'de de görüleceği üzere çalışmada en çok KTÜ, YTÜ ve İTÜ mezunu katılımcı bulunmaktadır. Bu yüzden istatistik olarak anlamlı sonuçlar bu üniversite mezunu katılımcılardan elde edilmiştir.

Tablo 3. 4. Katılımcıların bilgi ve deneyimlerinin üniversitelerine göre analizi

SORULAR	İmar Uygulamaları Dersi Aldınız mı?			İmar Uyg. Dersinde Proje Yaptınız mı?		İmar Uyg. Dersi Zorunlu Olmalı mı?		İmar Uyg. için yet. Huk. ve Tek.Bil. Sahip Misiniz?			Kentsel dönüşüm-yenileme Hak. Bilgi Sahibi misiniz?			
	Evt	Hay	Kıs	Evt	Hay	Kes.	Seç. Ol. Yet.	Evt	Hay	Kıs	Bil. Sah. Değ.	Kıs. Bil. Sah.	Bil. Sah. Uyg. Bilm.	Uyg. Gerç.
KTÜ (%)	61.5	30.8	7.7	88.9	11.1	92.3	7.7	61.5	7.7	30.8	15.4	38.5	15.4	30.8
YTÜ (%)	81.3	18.8	0	50	50	93.8	6.3	81.3	12.5	6.3	0	56.3	12.5	31.3
İTÜ (%)	57.1	14.3	28.6	80	20	85.7	14.3	100	0	0	0	83.3	0	16.7
SÜ (%)	50	40	10	66.7	33.3	90	10	60	0	40	10	50	20	20
ZKÜ (%)	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	0	0	0	100
OMÜ (%)	66.7	33.3	0	66.7	33.3	66.7	33.3	66.7	0	33.3	33.3	33.3	0	33.3
AKÜ (%)	100	0	0	100	0	100	0	100	0	0	0	100	0	0
Harran Ü (%)	100	0	0	100	0	100	0	100	0	0	0	50	50	0
Atatürk Ü (%)	50	50	0	100	0	100	0	100	0	0	0	50	0	50
ODTÜ (%)	100	0	0	0	100	100	0	100	0	0	0	0	0	100
Trakya Ü (%)	100	0	0	0	100	100	0	0	0	100	0	0	0	0
Gazi Ü (%)	100	0	0	100	0	100	0	50	0	50	0	100	0	0
Gümüşhane Ü (%)	100	0	0	100	0	100	0	100	0	0	0	100	0	0
İDMMA (%)	0	100	0	0	0	100	0	100	0	0	0	100	0	0
ADMMA (%)	0	100	0	0	100	100	0	100	0	0	100	0	0	0
Dicle Ü (%)	0	100	0	0	0	100	0	0	0	100	0	100	0	0
Mersin Ü (%)	100	0	0	100	0	100	0	0	0	100	0	100	0	0
Akdeniz Ü (%)	0	100	0	0	0	100	0	100	0	0	0	100	0	0

Tablo 3.4. incelendiğinde üniversitelerinde imar uygulama yöntemlerine yönelik ders alıp almadıkları sorgulanan katılımcılardan KTÜ mezunu olanların %61.5'i, YTÜ mezunu olanların ise %81.3'ü ilgili ders aldıklarını belirtmişlerdir. Katılımcıların mezun oldukları üniversitelerinde imar uygulama yöntemleri ile ilgili ders alıp almadıklarının, üniversitelere göre yapılan Ki – kare analizinin sonucunda anlamlı bir fark tespit

edilememiştir ( $p>0.05$ ). İmar uygulama yöntemleri ile ilgili derslerin lisansta okutulup okutulmadığı arasında üniversitelere göre bir farklılık yoktur.

İmar uygulama yöntemleri ile ilgili ders alan katılımcıların ders kapsamında proje yapıp yapmadıkları Tablo 3.4. de incelendiğinde, KTÜ mezunu mühendis/mimarların %88.9'u, İTÜ mezunu mühendis/mimarların %80'inin proje yaptıklarını tespit edilmiştir. YTÜ mezunlarının imar uygulama yöntemlerine yönelik ders aldıkları tespit edilmesine rağmen %50'sinin ders kapsamında proje yapmadığı görülmüştür. YTÜ'de imar uygulama yöntemleri ile ilgili zorunlu ders kapsamında imar uygulamalarına yönelik proje yapılmasının zorunlu olmadığı veya sadece seçmeli derste proje yapıldığı anlaşılmaktadır. Diğer üniversite mezunlarının analizi Tablo 3.4. de görüldüğü gibidir. İmar uygulama yöntemleri üzerine ders alan katılımcıların proje yapıp yapmadıklarının üniversitelere göre incelendiğinde istatistiki açıdan bir farkın olmadığı ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ).

İmar uygulama yöntemlerine yönelik dersin zorunlu olup olmamasının üniversitelere göre analizi Tablo 3.4.de gösterilmiştir. Tablo 3.4. incelendiğinde, KTÜ mezunu katılımcıların %92.3'ü, YTÜ mezunu katılımcıların %93.8'i kesinlikle zorunlu olması gerektiğini; bununla birlikte İTÜ mezunu katılımcıların %14.3'ü dersin seçmeli olmasının yeterli olacağını belirtmişlerdir. İmar uygulama yöntemlerine yönelik dersin zorunlu olup olmamasının üniversitelere göre yapılan analiz sonucunda anlamlı bir fark olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ). Yani katılımcıların mezun oldukları üniversitelere göre imar uygulamalarına yönelik dersin zorunlu olup olmaması konusunda bir farklılık yoktur.

Tablo 3.4.e bakıldığında katılımcılara yöneltilen imar uygulamaları için yeterli hukuki ve teknik bilgiye sahip misiniz şeklindeki soruya KTÜ mezunlarının %61.5'i evet, %30.8'i kısmen cevabını vermiştir. YTÜ mezunlarının %81.3'ü evet cevabını verirken ders kapsamında çoğunluğu uygulama gerçekleştirmeyen katılımcı İTÜ mezunlarının tamamı (%100) hukuki ve teknik bilgiye sahip olduklarını belirtmişlerdir. Katılımcıların imar uygulamaları konusunda yeterli hukuki ve teknik bilgilere sahip olup olmadıklarının mezun oldukları üniversitelere göre incelendiğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark olmadığı anlaşılmıştır ( $p>0.05$ ).

Katılımcıların mezun oldukları üniversitelere göre kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi olup olmadıkları Tablo 3.4. incelenmiştir. Katılımcılardan KTÜ mezunlarının %30.8'i uygulama gerçekleştirdiğini, %38.5'i kısmen bilgi sahibi olduğunu ve %15.4'ü ise bilgi sahibi olmadıklarını belirtmişlerdir. YTÜ mezunu katılımcıların %31.3'ü uygulama gerçekleştirdiklerini, %56.3'ü ise kısmen bilgi sahibi olduklarını belirtmiştir. İTÜ

mezunu katılımcıların %83.3'ü kısmen bilgi sahibi olduklarını, %16.7'si ise uygulama gerçekleştirdiklerini beyan etmişlerdir. Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme hakkında bilgi sahibi olup olmadıklarının, mezun oldukları üniversiteleri arasında anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

### **3.4. Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açidan Görüşlerinin Analizi**

Katılımcılara yöneltilen,

(8) Modern ve yaşanılabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir?,

(9) Modern ve yaşanılabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir sorusuna cevabınız kısmen yeterli ya da yeterli değildir ise nedeni sizce nedir?,

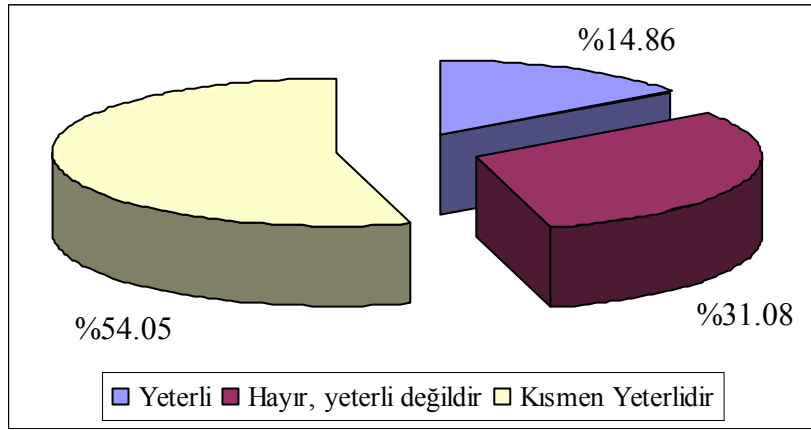
(14) DOPO'nun (%40)'a kadar olmasını yeterli görüyor musunuz?,

(15) İlköğretim alanlarının da DOP kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz?,

(17) Sorunsuz bir imar uygulaması için yetkinizi hangi uygulamadan yana kullanırsınız, gibi soruları ile katılımcıların mevcut imar uygulamaları hakkındaki hukuki ve teknik görüşleri analiz edilmiştir ve analiz sonuçları aşağıda verilmiştir.

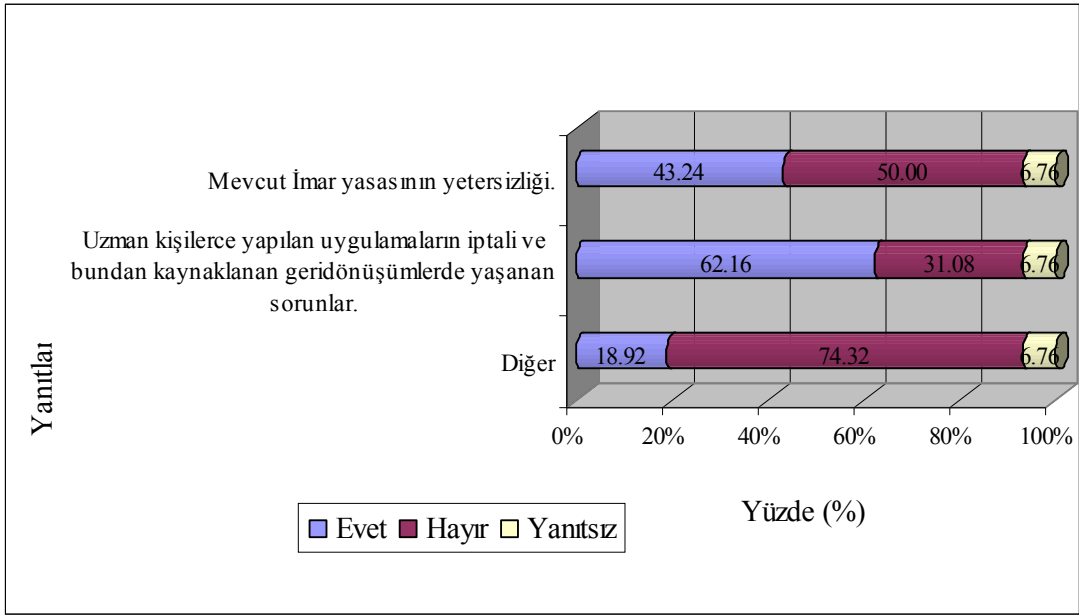
#### **3.4.1. Genel Değerlendirme**

Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemlerinin yeterliliğinin analizinin yapıldığı ilgili soruda belediyelerinde 11 farklı unvanda çalıştığı tespit edilen katılımcıların %14.9'u mevcut uygulama yöntemlerini yeterli, %31.1'i yetersiz ve %54.1'i de kısmen yeterli görmektedirler.



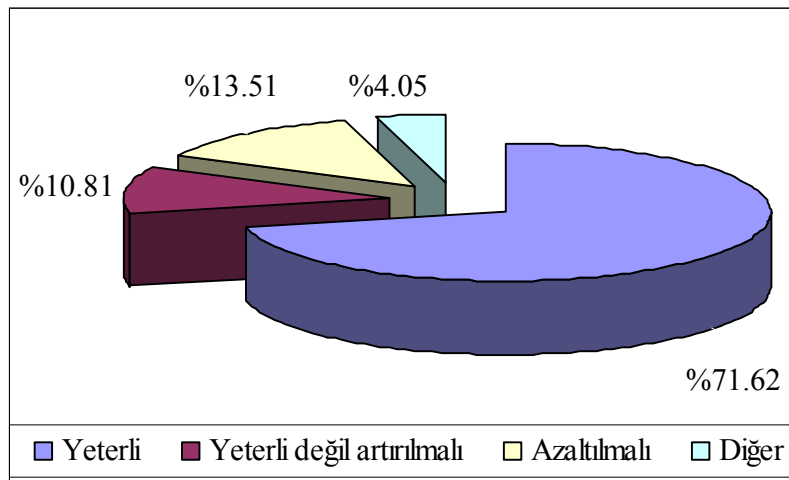
Şekil 3. 9. Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterliliğinin analizi

Mevcut imar uygulamalarını kısmen yeterli veya yetersiz olduğunu düşünen katılımcılar bunun nedeninin sorgulandığında, katılımcılar birden fazla tercih yapmışlardır. Bu sorunun analizinde ortalamaları dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmıştır. Değerlendirmeler sonucunda imar uygulamalarının uzman kişilerce yapılan uygulamaların iptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde yaşanan sorunlar (1.33) nedeniyle yetersiz olduğu görüşü katılımcılar tarafından ilk sırada ortaya koyulmuştur. Mevcut imar yasasının yetersizliği ise (1.54) ikinci sırada önemli etmen olmuştur. Bunun yanında planlamaların kısa vadeli yapılması, planlama yapılırken uygulamanın yapılmaması ve mülkiyetinde bir arada değerlendirilmemesi, idarelerin yetersiz kalması ve davaların uzun sürmesi gibi faktörler (1.78) diğer şıkkı altında önemli bulunmuştur.



Şekil 3. 10. Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri kısmen yeterli ya da yeterli görmeyen katılımcıların bunun nedenlerinin analizi

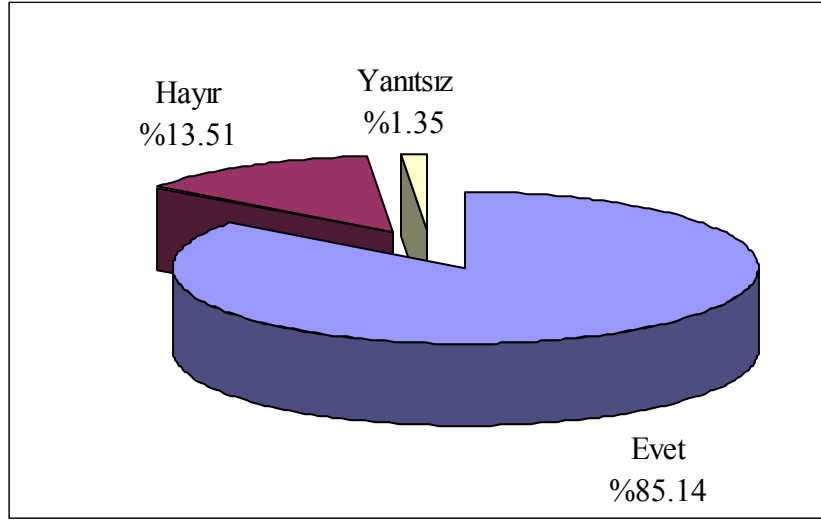
3194/18. Madde uygulamaları için önemli bir yer tutan düzenleme ortaklık payı oranının %40 olmasını katılımcıların %71.6'sı yeterli görürken, %13.5'i azaltılması gerektiğini düşünmekte %10.8'i de bu oranın yeterli olmadığını, artırılması gerektiğini öne sürmektedirler. Katılımcıların %4.1'i ise düzenleme ortaklık payının alanlar bazında değişiklik arz etmesi gerektiğini kendi görüşleri olarak belirtmişlerdir.



Şekil 3. 11. Düzenleme ortaklık payı oranının %40'a kadar olmasının yeterliliğinin analizi

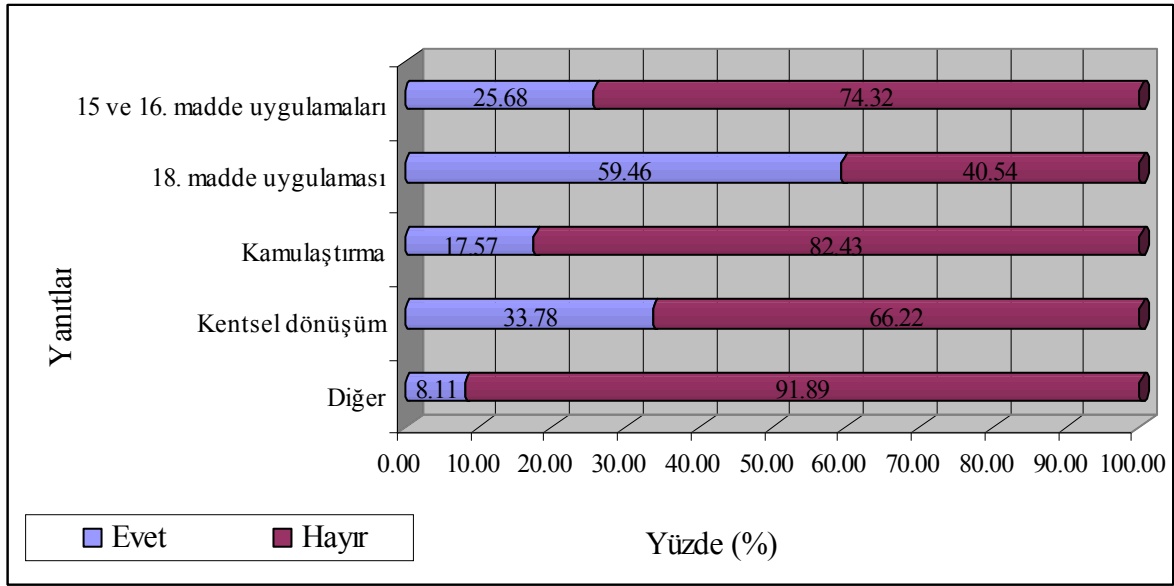


Katılımcıların %85.1'i ilköğretim alanlarının düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmasını doğru bulurken; katılımcıların %13.5'i ise bu alanların düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmasını doğru bulmamaktadır. Katılımcıların %1.4'ü bu soruya cevap vermemiştir.



Şekil 3. 12. İlköğretim alanlarının da düzenleme ortaklık payı kapsamında alınmasının doğru olup olmadığının analizi

Belediyelerde farklı unvanlarda bulunan katılımcılar, sorunsuz bir imar uygulaması için yetkilerini kullanırken önceliğin hangi uygulamaya verilmesi araştırıldığında 3194/18. madde uygulamasını (1.41) ilk tercih olarak belirtmişler, ikinci olarak kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarını (1.66), üçüncü olarak 15. ve 16. madde uygulamalarını (1.74) tercih ettikleri tespit edilmiştir. Son olarak kamulaştırma uygulamalarının (1.82) tercih edileceği ortaya çıkmıştır. Diğer seçeneğinde (1.92) ise, uygulama alanına, plan ve mülkiyete göre hepsinin uygulanabileceği belirtilmiştir.



Şekil 3. 13. Katılımcıların sorunsuz bir imar uygulaması için yetkilerini hangi uygulamadan yana kullanacaklarının analizi

### 3.4.2. Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açından Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Ki – Kare Analiz Sonuçları

Tablo 3.5. de katılımcıların mevcut uygulamalar hakkındaki hukuki ve teknik görüşlerinin belediye türlerine göre bulguları yer almaktadır.

Tablo 3.5. incelendiğinde mevcut uygulamaların yaşanabilir kentlerin oluşumu için yeterli olup olmadığının sorgulandığı soruya büyük şehir belediyesinde çalışan katılımcıların %50'si, il belediyelerinde çalışan katılımcıların %55.9'u ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışan katılımcıların ise %53.3'ü kısmen cevapını vermiştir. İlçe ve alt kademe belediyelerinde çalışan katılımcıların %43.3'ü mevcut uygulamaların modern kentler oluşumu için yeterli olmadığını belirtmişlerdir. Belediye türlerine göre katılımcıların modern ve yaşanabilir kentlerin oluşumu için mevcut uygulamaların yeterliliği konusunda istatistiki açıdan anlamlı bir farklılığın olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3. 5. Katılımcıların mevcut uygulamalar hakkındaki hukuki ve teknik görüşlerinin belediye türlerine göre analizi

SORULAR	CEVAPLAR	BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir?	Yeterli	30	20.6	3.3
	Hayır	20	23.5	43.3
	Kısmen	50	55.9	53.3
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir? Sorusuna cevabınız kısmen veya hayır ise nedeni sizce nedir?	Mevcut İmar Yasasının Yetersizliği	62.5	38.7	50
	Uzman Kişilerce yapılan uygulamaların İptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde Yaşanan Sorunlar	50	67.7	70
	Diğer	37.5	16.1	20
DOPÖ'nun (%40)'a kadar olmasını yeterli görüyor musunuz?	Yeterli	60	76.5	70
	Yeterli değil artırılmalı	30	2.9	13.3
	Azaltılmalı	0	17.6	13.3
	Diğer	10	2.9	3.3
İlköğretim alanlarının da DOP kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz?	Evet	80	78.8	96.7
	Hayır	20	21.2	3.3
Sorunsuz bir imar uygulaması için yetkinizi hangi uygulamadan yana kullanırsınız?	15. ve 16.madde uygulamaları	10	26.5	30
	3194/18.madde uygulaması	70	58.8	56.7
	Kamulaştırma	30	8.8	23.3
	Kentsel dönüşüm-yenileme	40	32.4	33.3
	Diğer	0	5.9	13.3

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulamalarının kısmen veya tamamen yetersiz olduğunu düşünen katılımcılara bunun nedeni sorulduğunda, katılımcıların birden fazla tercih yaptıkları tespit edilmiştir. Genel değerlendirmede "Uzman kişilerce yapılan uygulamaların iptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde yaşanan sorunlar" görüşü ön plana çıkmasına rağmen Tablo 3.5 incelendiğinde büyük şehir belediyelerinde çalışan katılımcıların %67.5'i mevcut imar yasasının yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. İl belediyelerinde çalışan katılımcıların %67.7'si, ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışan katılımcıların ise %70'i genel

değerlendirmede olduğu gibi uzman kişilerce yapılan uygulamaların iptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde yaşanan sorunlar cevabını tercih etmişlerdir. Belediye türlerine göre katılımcıların modern ve yaşanabilir kentlerin oluşumu için mevcut uygulamaları kısmen yeterli veya yetersiz bulanların bunun nedenlerinin sorgulandığı soruya verdikleri cevaplar arasında istatistiki açıdan farklılığın bulunmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Düzenleme ortaklık payı oranının (DOPO) %40'a kadar olmasının yeterliliği ve belediye türlerine göre analizi Tablo 3.5.de incelenmiştir. Tablo 3.5. incelendiğinde, büyük şehir belediyesinden katılan mimar/mühendislerin %60'ı, il belediyelerinden katılan katılımcıların %76.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden katılan mimar/mühendislerin ise %70'i yeterli görmüşlerdir. İl belediyelerinde çalışanların %17.6'sı DOPO'nun azaltılması görüşünü belirtmişlerdir. Belediye türleri ile DOPO'nun %40'a kadar olmasını yeterli olması arasında istatistiksel olarak ilişki olup olmadığı yapılan Ki-kare testi ile analiz edilmiş ve sonucunda anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

İlköğretim alanlarının DOP kapsamında alınmasının incelenmesinde, büyük şehir belediyelerinde çalışanların %80'i, il belediyelerinde çalışanların %78.8'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların %96.7'si evet cevabını vermiş ve doğru bulduklarını beyan etmişlerdir. Belediye türlerine göre katılımcıların ilköğretim alanlarının DOP kapsamında alınmasının incelendiği soruya verdikleri cevaplar arasında istatistiki açıdan farklılık olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.5. incelendiğinde katılımcıların sorunsuz bir imar uygulaması için yetki tercihlerinin sorgulanmasında, katılımcılar birden çok işaretleme yapmış ve genel değerlendirmede 3194/18. Madde uygulaması ön plana çıkmıştır. Genel değerlendirmede olduğu gibi belediyeler arasında da değişiklik olmamış ve 3194/18. madde uygulaması büyük şehir belediyelerinde çalışanların %70'i il belediyelerinde çalışanların %58.8'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların %56.7'sinin tercih ettikleri tespit edilmiştir. Genel değerlendirmede ikinci sırayı alan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları da büyük şehir belediyelerinde çalışanların %40'ının, il belediyelerinde çalışanların %32.4'ünün ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların %33.3 oranında tercih edilmiştir. Belediye türlerine göre katılımcıların sorunsuz bir imar uygulaması için yetki tercihlerinin sorgulanması arasında yapılan Ki-kare testi sonucunda anlamlı bir fark tespit edilmemiştir ( $p>0.05$ ). Yani sorunsuz bir imar uygulaması için belediyelerde yetki tercihlerinin seçiminde bir farklılığın olmadığı söylenebilir.

### 3.4.3. Katılımcıların Mevcut Uygulamalarla İlgili Hukuki ve Teknik Açından Görüşlerinin Unvanlarına Göre Ki – Kare Testi Analiz Sonuçları

Tablo 3.6.da mevcut uygulamalar hakkındaki hukuki ve teknik görüşlerin katılımcıların belediyelerdeki unvanlarına göre analiz sonuçları yer almaktadır.

Tablo 3. 6. Farklı unvanlara sahip katılımcıların mevcut uygulamalar hakkındaki hukuki ve teknik görüşlerinin analizi

SORULAR		İM (%)	HM (%)	M (%)	T (%)	EİM (%)	İMY (%)	HMY (%)	KB SM (%)	ŞM (%)	EİMY (%)	ŞP (%)
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir?	Yeterli	18.2	10	14.3	33.3	0	0	33.3	0	0	0	0
	Hayır	54.5	10	37.1	0	0	100	0	0	0	0	50
	Kısmen	27.3	80	48.6	66.7	100	0	66.7	100	100	100	50
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir? Sorusuna cevabınız kısmen veya hayır ise nedeni sizce nedir?	Mev. İmar Yas. Yetersizliği	45.5	77.8	39.4	25	100	100	33.3	100	100	0	25
	Uzman Kişi. yap. Uyg. iptali ve bundan kay. geri dönü. Yaş. Sor.	54.5	55.6	72.7	75	100	0	66.7	0	0	100	100
	Diğer	36.4	11.1	15.2	25	0	0	0	100	0	0	50
DOPO'nun (%40)'a kadar olmasını yeterli görüyor musunuz?	Yeterli	81.8	80	65.7	66.7	100	100	66.7	100	100	100	50
	Yeterli değil artırılmalı	9.1	20	11.4	16.7	0	0	0	0	0	0	0
	Azaltılmalı	9.1	0	17.1	16.7	0	0	33.3	0	0	0	25
	Diğer	0	0	5.7	0	0	0	0	0	0	0	25
İlköğretim alanlarının da DOP kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz?	Evet	90.9	80	85.7	83.3	100	100	100	100	100		75
	Hayır	9.1	20	14.3	16.7	0	0	0	0	0		25
Sorunsuz bir imar uygulaması için yetkinizi hangi uygulamadan yana kullanırsınız?	15. ve 16. madde uyg.	36.4	20	34.3	0	0	33.3	0	0	0	0	0
	3194/18 madde uyg.	63.6	90	48.6	83.3	100	0	66.7	100	0	100	25
	Kamulaştırma	18.2	10	20	16.7	0	0	0	0	0	100	25
	Kentsel Dön.	36.4	30	25.7	33.3	0	100	66.7	100	100	0	50
	Diğer	9.1	0	14.3	0	0	0	0	0	0	0	0

(İM: İmar Md., HM: Harita Md., M: Mühendis, T: Tekniker, EİM: Emlak İstimlak Md., İMY: İmar Md. Yrd., HMY: Harita Md. Yrd., KB SM: Kent Bilgi Sistemleri Md., ŞM: Şube Md., EİMY: Emlak İstimlak Md. Yrd., ŞP: Şehir Plancısı)

Tablo 3.6. incelendiğinde modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşabilmesi için mevcut imar uygulama yöntemlerinin yeterliliği ile ilgili soruya, belediyelerde imar müdürü pozisyonunda bulunan katılımcıların %54.5'i, mühendis pozisyonunda bulunanların ise %37.1'i uygulamaların yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. Belediyelerinde harita müdürlüğü konumunda olanların %80'i ve teknikerlerin ise %66.7'si kısmen yeterli cevabını vermiştir. Katılımcıların belediyelerdeki unvanlarına göre, mevcut imar uygulama yöntemlerinin yeterliliğinin incelenmesinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Mevcut imar uygulamalarını kısmen yeterli ya da yetersiz bulanlara göre bunun nedeni, katılımcılardan imar müdürlüğü yapanların %54.5'i, sadece mühendis konumunda bulunanların %72.7'si ve teknikerlerin de %75'i uzman kişilerce yapılan uygulamaların iptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde yaşanan sorunlar şeklinde belirtilmiştir. Genel değerlendirmede de bu neden ortaya çıkmasına rağmen, katılımcılardan harita müdürlüğü yapanların %77.8'i mevcut imar yasasının yetersizliğini tercih ettikleri tespit edilmiştir. Katılımcıların belediyelerinde çalıştıkları unvana göre imar uygulama yöntemlerinin yetersizliğinin nedenlerinin sorgulanması arasında istatistiki açıdan farklılık göstermediği tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.6.de katılımcılara DOPO'nun %40 olmasının yeterli olup olmamasının katılımcıların belediyelerindeki unvanlarına göre analizi yer almaktadır. Tablo 3.6.ya göre imar müdürlerinin %81.8'i, harita müdürlerinin %80'i DOPO'nun %40 olmasının yeterli olduğu görüşünü belirtmişlerdir. Mühendis unvanında bulunan katılımcıların %17.1 ve teknikerlerin %16.7'si azaltılmalı görüşünü belirtmişken, harita müdürlerinin %20'si ise oranın artırılması gerektiğini belirtmişlerdir. Katılımcıların çalıştıkları unvanlarına göre DOPO'nun %40 olmasının yeterli olup olmaması arasında istatistiki açıdan anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Katılımcılara ilköğretim alanlarının DOP kapsamına alınmasının bu soruya verdikleri cevaplar sorgulanmış ve katılımcıların belediyelerindeki unvanlarına göre analizi Tablo 3.6.da verilmiştir. Tablo 3.6. incelendiğinde imar müdürlerinin %90.9'u, harita müdürlerinin %80'i, mühendislerin %85.7'si ve teknikerlerin %83.3'ünün doğru bir uygulama olduğunu belirttikleri tespit edilmiştir. Katılımcıların belediyelerindeki unvanlarına göre ilköğretim alanlarının DOP kapsamında alınmasının incelendiği soruya verdikleri cevaplar arasında istatistiki açıdan farklılık olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Sorunsuz bir imar uygulaması için yetkilerini hangi imar uygulamalarından yana kullanılacağına analizinde genel değerlendirmede de olduğu gibi 3194/18. Madde uygulamasının katılımcıların unvanlarına göre de değişiklik arz etmediği ve ilk sırada tercih edildiği görülmüştür (İmar müdürleri %63.6, harita müdürleri %90, mühendisler %48.6, teknikerler %83.3). Genel değerlendirmede ikinci sırada olan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının ise imar müdürlerinin %36.4'ü, harita müdürlerinin %30'u, teknikerlerin ise %33.3'ü tarafından tercih edildiği görülmüştür. Mühendis unvanında bulunan katılımcıların %34.3'ünün 15. ve 16. madde uygulamalarını kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarından daha öncelikli tercih ettikleri tespit edilmiştir. Sorunsuz bir imar uygulaması için yetki tercihlerinin katılımcıların belediyelerde çalıştıkları unvanlara göre anlamlı olup olmadığı istatistiki olarak test edilmiş ve yapılan Ki – kare testi sonucunda da anlamlı bir farkın olmadığı görülmüştür ( $p>0.05$ ).

### **3.5. Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının Analizi**

Belediyeler tarafından yapılan imar uygulamaları katılımcılara yöneltilen 8 soruda analiz edilmiştir. Ankette katılımcılara yöneltilen,

(1) Kurumunuz son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih etmiştir?,

(6) İmar uygulamalarını kime yaptırılıyorsunuz?,

(7) İmar uygulamaları için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip görüyor musunuz?,

(10) İmar uygulamalarının yargı tarafından iptal nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğini görüyor musunuz?,

(11) Son 10 yılda kurumunuzca gerçekleştirilen imar uygulamalarından iptal olanlar oldu mu?,

(12) Bu iptallerin geri dönüşüm uygulamasında sorun yaşadınız mı?,

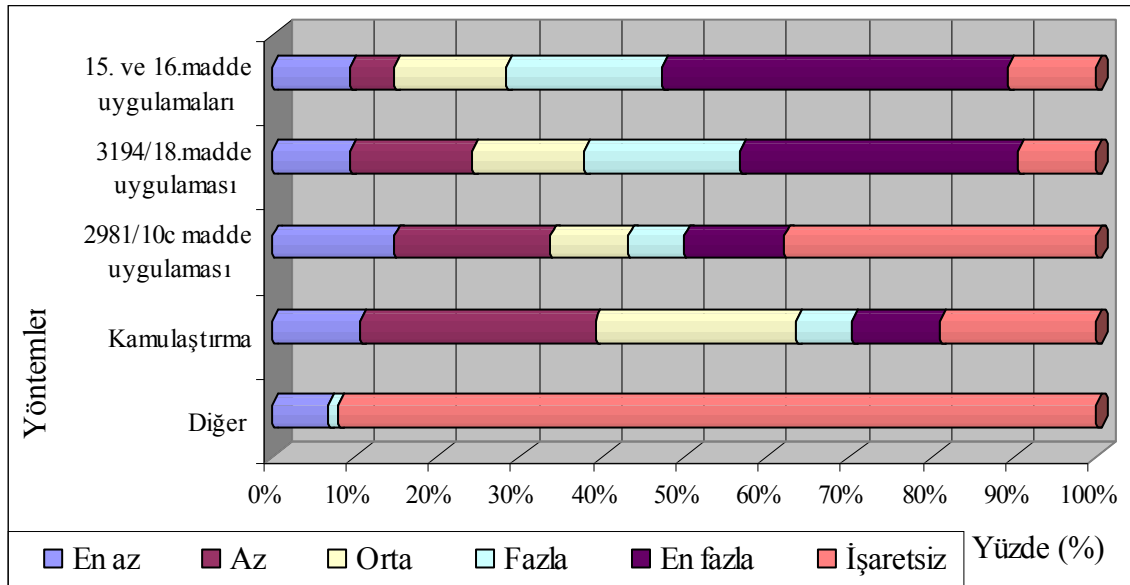
(13) Davaya konu bir imar uygulaması için verilmiş bilirkişi raporlarını içerik olarak yeterli görüyor musunuz?,

(16) Son 10 yılda yaklaşık ne kadarlık bir alanda imar uygulamaları gerçekleştirdiniz?,

sorularının analizi sonucu elde edilen bulgular 3 başlık altında değerlendirilmiştir.

### 3.5.1. Genel Değerlendirme

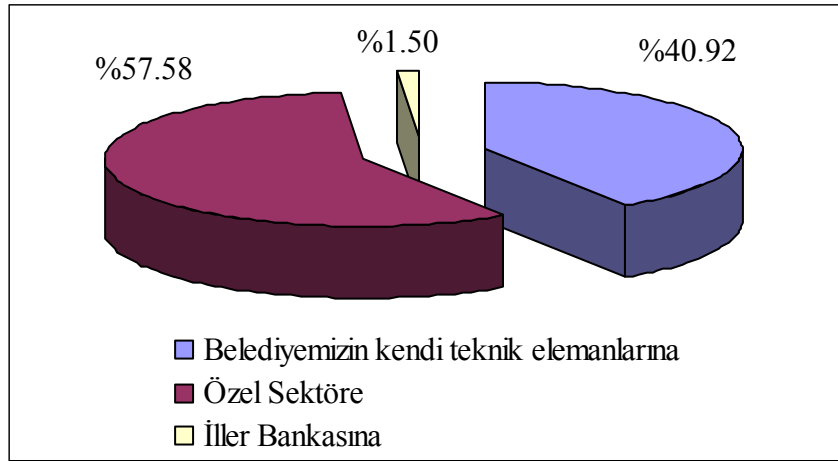
Çalışmada 74 katılımcı belediyenin son 10 yılda çoğunlukla 3194/15. ve 16. madde uygulamalarını (3.88) yaptıkları tespit edilmiştir. 15. ve 16. madde uygulamalarından sonra katılımcı belediyeler tarafından 3194/18. madde uygulamaları (3.58) gerçekleştirildiği ve bu uygulamayı da kamulaştırma uygulamalarının (2.73) takip ettiği görülmektedir. 2981/10c madde uygulamalarının (2.72) ise en son sırada yani en az uyguladıkları tespit edilmiştir. Diğer (1.50) seçeneğinde ise katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemeyi ve 3290/Ek-1 madde uygulamalarını belirttikleri tespit edilmiştir.



Şekil 3. 14. Katılımcı belediyelerin son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih ettiklerinin analizi

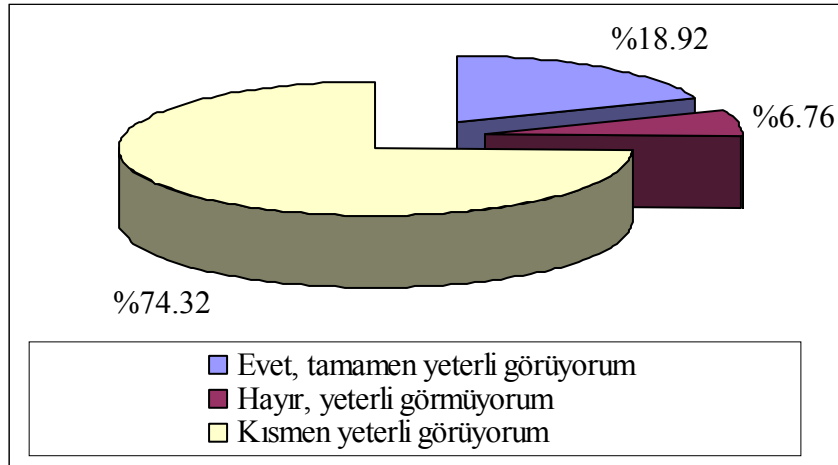
Katılımcı belediyelerde yapılan imar uygulamaların büyük çoğunluğunun özel sektörde çalışanlara (%57.58) yaptırdıkları tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerde çalışan teknik elemanların (%40.92) yaptıkları imar uygulamaları ikinci sırada yer almaktadır. Katılımcı belediyelerden sayıları az da olsa belediyeler tarafından iller bankasına (%1.50) da imar uygulamaları yaptırdıkları tespit edilmiştir.





Şekil 3. 15. Belediyelerde imar uygulamalarının kimler tarafından yapıldığının analizi

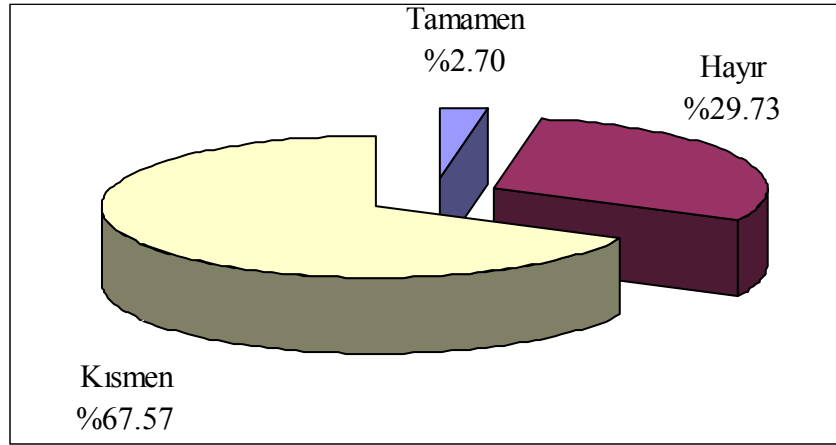
İmar uygulamaları açısından, özel sektörün imar uygulamaları konusunda gerek kısmen yeterli (%74.3) gerekse de tamamen yeterli (%18.9) bilgi ve donanıma sahip olanların oranı %93.2 olarak tespit edilmiştir. Katılımcı belediye imar uygulayıcılarına göre özel sektörün imar uygulamaları konusunda %6.8'lik oranında yeterli bilgi ve donanıma sahip olmadıkları görülmüştür.



Şekil 3. 16. İmar uygulamaları için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip olup olmadığının analizi

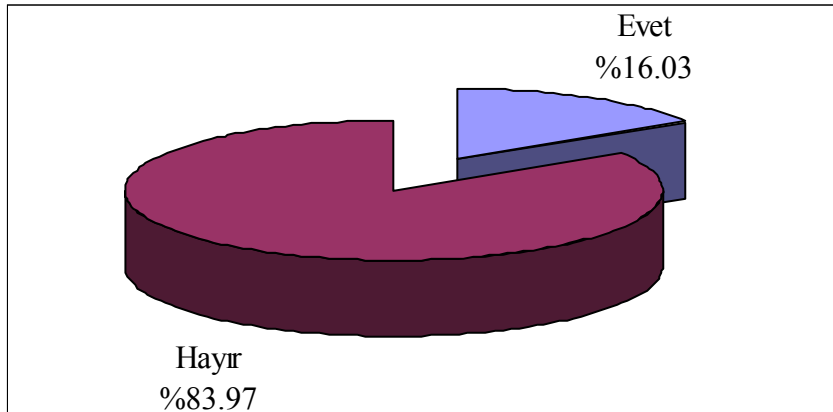
Katılımcı belediyelerin %67.6'sı belediyelerde yapılan imar uygulamalarının iptal nedenlerinin özel sektörün kısmen yetersizliğinden kaynaklandığını belirtmiştir. Katılımcı belediyelerin %29.7'si yapılan imar uygulamalarının iptal nedeninin özel sektörün

yetersizliğinden kaynaklanmadığı şeklinde görüş belirtmişken; %2.7'si ise özel sektörün tamamen yetersizliğinden kaynaklandığı görüşünde oldukları tespit edilmiştir. Özel sektörde çalışanların yeterli donanımına sahip olmasına rağmen hukuki ve teknik konularda yetersiz kalması sonucunda uygulamalar iptal edilmektedir.



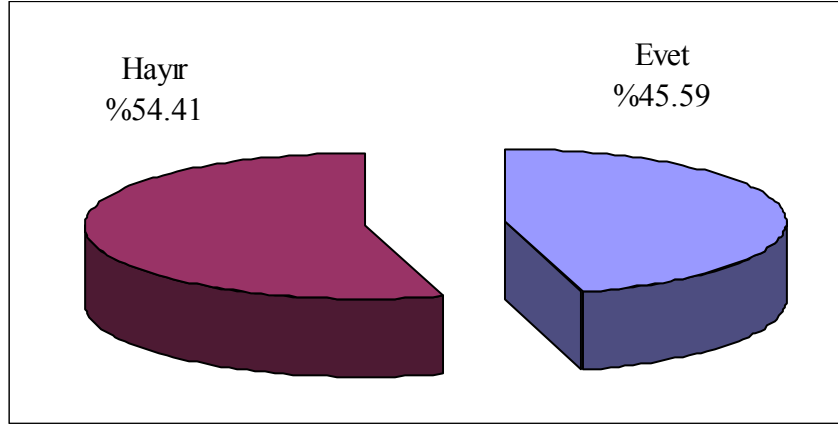
Şekil 3. 17. İmar uygulamalarının yargı tarafından iptal nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğinin olup olmadığının analizi

Katılımcı belediyelerde gerçekleştirilen imar uygulamalarından son 10 yılda ortalama %16.03'ünün iptal olduğu ortaya çıkmıştır.



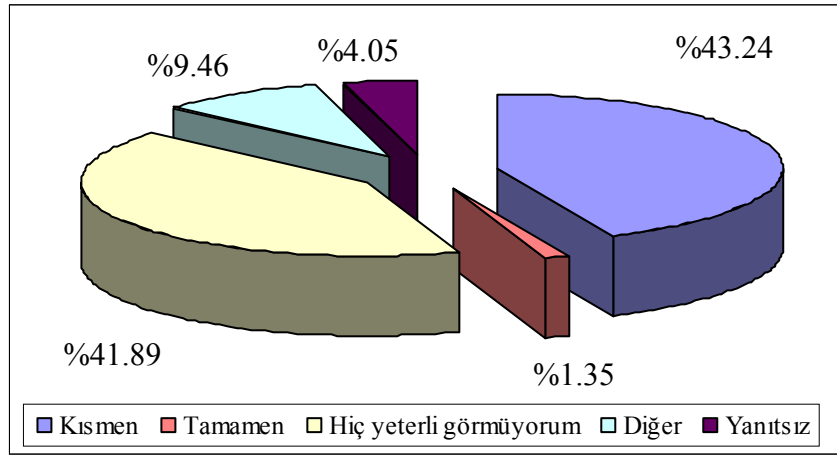
Şekil 3. 18. Belediyelerin son 10 yılda gerçekleştirilen imar uygulamalarından iptal olanların olup olmadığının analizi (ortalama)

Katılımcı belediyelere göre son 10 yılda iptal olan imar uygulamalarının geri dönüşüm uygulamalarında ortalama %45.59 oranında sorun yaşandığı tespit edilmiştir.



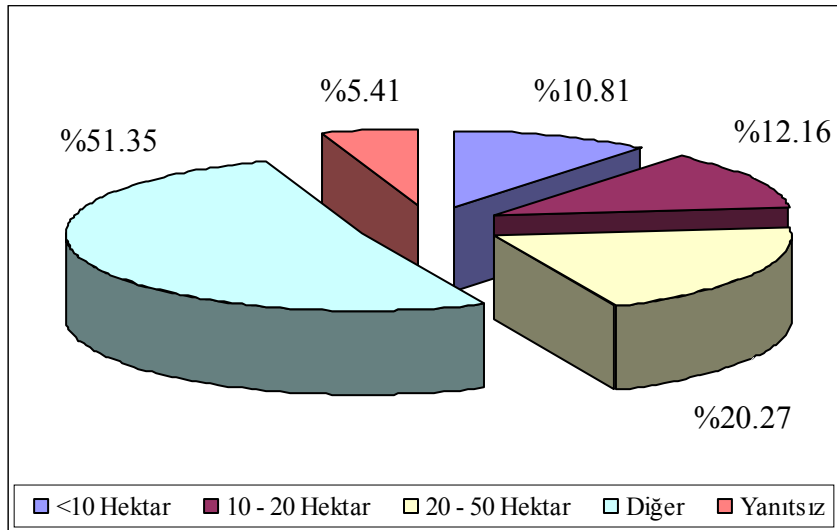
Şekil 3. 19. İptal edilen imar uygulamalarının geri dönüşüm uygulamasında sorun yaşanıp yaşanmadığının analizi (ortalama)

Katılımcı belediyelerde çalışan mimar/mühendislerin %43.2'si belediyeleri tarafından yapılmış fakat davaya konu olmuş bir imar uygulaması için bilirkişiler tarafından hazırlanan raporları kısmen yeterli gördüklerini belirtmişlerdir. Bilirkişiler tarafından hazırlanan raporları hiç yeterli görmeyenlerin oranı ise %41.9 olarak tespit edilmiştir. Katılımcıların %1.4'ü bilirkişiler tarafından hazırlanan raporları tamamen yeterli görürken, %9.5 oranında katılımcıda kendi görüşlerini belirtmiştir. Katılımcıların görüşleri analiz edildiğinde bilirkişilerin uygulamalar konusunda yetersiz kaldıkları, kanunlarla uygulamaların farklılık arz ettiği, bilirkişilerin yanlı davrandığı ve bilirkişilerin akademisyenler gibi uygulamayı bilen kişiler tarafından olması gerektiğini belirtmişlerdir. Katılımcıların %4.1'i bu soruya cevap vermediği tespit edilmiştir.



Şekil 3. 20. Davaya konu bir imar uygulaması için verilmiş bilirkişi raporlarının içerik olarak yeterli olup olmadığının analizi

Kentlerimizin düzenli ve modern görünümü için imar uygulamaları önemli yer tutmaktadır. Bu amaçla belediyelerin son 10 yılda ne kadarlık bir alanda imar uygulama gerçekleştirdikleri incelendiğinde katılımcı belediyelerin %51.4'ü 50 Hektarın üzerinde bir alanda imar uygulaması gerçekleştirdiklerini belirtmiştir. Katılımcı belediyelerin %20.3'ü 20-50 Hektar arası, %12.2'si 10-20 Hektar arası ve %10.8'i ise 10 Hektardan az imar uygulamaları gerçekleştirdiklerini belirtmiştir. Katılımcıların %5.4'ünün bu soruya cevap vermediği tespit edilmiştir.



Şekil 3. 21. Belediyelerin son 10 yılda ne kadarlık bir alanda imar uygulaması gerçekleştirdiklerinin analizi

### 3.5.2. Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre İlişkisinin Analizi

Belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar uygulamalarının belediye türlerine göre yapılan analizine ait bulgular Tablo 3.7. de gösterildiği şekildedir.

Kurumların son 10 yılda gerçekleştirdikleri imar uygulamalarının analizi Tablo 3.7. incelendiğinde, büyük şehir belediyelerinin gerçekleştirdikleri 3194/15. ve 16. madde uygulamalarının %50'sinin orta düzeyde olduğu ve kalanının da daha az gerçekleştirildiği yani büyük şehir belediyelerinde az gerçekleştirilen uygulama olduğu görülmüştür. İl belediyelerinin %48.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin de %55.6'sı gerçekleştirdikleri uygulamalardan en çok 3194/15. ve 16. madde uygulamaları yaptıklarını belirtmişlerdir. Katılımcı büyük şehir belediyelerinin %50'si, 3194/18. madde uygulamaları en çok gerçekleştirdikleri uygulama olduğunu belirtmişlerdir. 3194/18. madde uygulamaları il belediyelerinin %34.4'ü, ilçe ve alt kademe belediyelerinin de %37'sinin en fazla gerçekleştirdiği uygulama olduğu tespit edilmiştir. Belediye türleri ile belediyelerin son 10 yılda gerçekleştirdikleri imar uygulamalarının istatistiksel açıdan farklılık gösterip göstermediği analiz edildiğinde 3194/15. ve 16. madde uygulamalarının belediye türlerine göre uygulanması esnasında anlamlı bir ilişki ortaya çıkardığı görülmüştür ( $p < 0.05$ ). Yani belediye türlerine göre uygulanan 3194/15. ve 16. madde uygulamalarının farklılık gösterdiği söylenebilir. 15. ve 16. madde uygulamaları dışında kalan imar uygulamalarının belediye türlerine göre analizinde istatistiki açıdan farklılık göstermediği tespit edilmiştir ( $p > 0.05$ ).

Katılımcı belediyelerdeki mimar/mühendislerin, imar uygulamaların çoğunluğunu gerçekleştiren özel sektörün yeterli bilgi ve donanıma sahip olup olmadığı sorgulandı ve elde edilen bulguların belediye türlerine göre analizi Tablo 3.7.de incelendi. Verilen cevaplar sonucunda büyük şehir belediyelerinde çalışanların %60'ı, il belediyelerinde çalışanların %70.6'sı ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların ise %83.3'ü özel sektörü bilgi ve donanım bakımından kısmen yeterli bulmaktadır. Büyük şehir belediyesinden ankete katılan katılımcıların hiç biri (%0) özel sektörü uygulamalar için yetersiz bilgi ve donanıma sahip olduğu hakkında olumsuz görüş belirtmemişlerdir. Belediye türlerine göre katılımcıların imar uygulamalarında özel sektörün yeterli bilgi ve donanıma sahip olup olmadığı istatistiksel açıdan incelendiğinde istatistiki olarak anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p > 0.05$ ).

Tablo 3. 7. Belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar uygulamalarının belediye türlerine göre analizi (1: En az katılım;5: En fazla katılım)

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)	
Kurumunuz son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih etmiştir?	3194/15. ve 16.madde, isteğe bağlı uygulamalar	1	33.3	9.1	7.4
		2	16.7	3	7.4
		3	50	15.2	7.4
		4	0	24.2	22.2
		5	0	48.5	55.6
	3194/18. madde uygulaması	1	12.5	9.4	11.1
		2	12.5	15.6	18.5
		3	12.5	18.8	11.1
		4	12.5	21.9	22.2
		5	50	34.4	37
	2981/10c madde uygulaması	1	0	18.2	30.4
		2	100	40.9	17.4
		3	0	18.2	13
		4	0	13.6	8.7
		5	0	9.1	30.4
	Kamulaştırma	1	12.5	9.7	19
		2	12.5	48.4	23.8
		3	37.5	22.6	38.1
		4	12.5	9.7	4.8
		5	25	9.7	14.3
Diğer	1	0	100	100	
	4	100	0	0	
İmar uygulamaları için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip görüyor musunuz?	Evet	40	17.6	13.3	
	Hayır	0	11.8	3.3	
	Kısmen	60	70.6	83.3	
İmar uygulamalarından yargı tarafından iptal nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğini görüyor musunuz?	Evet	20	0	0	
	Hayır	30	23.5	36.7	
	Kısmen	50	76.5	63.3	
Davaya konu bir imar uygulamaları için verilmiş bilirkişi raporlarını içerik olarak yeterli görüyor musunuz?	Kısmen	22.2	56.3	40	
	Tamamen	0	0	3.3	
	Hiç Yeterli Değil	55.6	37.5	46.7	
	Diğer	22.2	6.3	10	
Son 10 yılda yaklaşık ne kadarlık bir alanda imar uygulaması gerçekleştirdiniz?	<10 Hektar	0	15.2	10.7	
	10-20 Hektar	11.1	15.2	10.7	
	20-50 Hektar	22.2	21.2	21.4	
	Diğer	66.7	48.5	57.1	

Tablo 3.7.de, katılımcılara yargı tarafından iptal edilen imar uygulamalarının nedenlerinden birinin özel sektörün yetersizliği sebebiyle olup olmadığının belediye türlerine göre analizi yer almaktadır. Tablo 3.7 incelendiğinde, büyük şehir belediyelerinde çalışanların %50'si, il belediyelerinde çalışanların %76.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların ise %63.3'ü özel sektörün yetersizliğinin kısmen neden olduğunu belirtmişlerdir. Büyük şehir belediyesinde çalışanların %20'si tamamen özel sektör yetersizliğinden kaynaklandığını belirtirken; il belediyelerinden (%0) ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden (%0) katılan katılımcıların hiçbiri tamamen özel sektörün yetersizliği görüşünde olmadıkları tespit edilmiştir. Belediye türlerine göre; katılımcıların yargı tarafından iptal edilen imar uygulamalarının nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğini görüp görmediklerinin istatistiksel analizinde anlamlı bir farklılığın olduğu tespit edilmiştir ( $p < 0.05$ ).

Katılımcılara davaya konu olmuş imar uygulaması için hazırlanmış bilirkişi raporlarının içerik olarak yeterli olup olmadığı sorgulanmış, belediye türlerine göre elde edilen bulguları Tablo 3.7. görüldüğü şekildedir. Tablo 3.7. incelendiğinde büyük şehir belediyelerinden katılan katılımcıların %55.6'sı, ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların %46.7'si ve il belediyelerinde çalışanların %37.5'i bilirkişi raporlarını hiç yeterli görmemektedir. Buna rağmen il belediyelerinde çalışanların %56.3'ü ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanların %40'ı kısmen yeterli görmektedir. Katılımcıların iptal edilen imar uygulamaları için bilirkişiler tarafından hazırlanan raporların teknik olarak yeterli olup olmadığının belediye türlerine göre istatistiki açıdan analizinde farklılığın olmadığı tespit edilmiştir ( $p > 0.05$ ).

Katılımcılara çalıştıkları belediyenin son 10 yılda yaklaşık olarak ne kadarlık alanda imar uygulamaları gerçekleştirdikleri sorgulanmış olup, belediye türlerine göre elde edilen bulgular Tablo 3.7. de gösterilmiştir. Tablo 3.7.de görüldüğü gibi katılımcı büyük şehir belediyelerinin %66.7'si, il belediyelerinin %48.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin ise %57.1'i diğer seçeneğini seçmiş ve büyük çoğunluğu 50 Hektar üzeri uygulama yapmış oldukları tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin "Son 10 yılda yaklaşık ne kadarlık bir alanda imar uygulaması gerçekleştirdiniz?" sorusunda belediye türlerine göre yapılan Ki-Kare analizi sonucunda anlamlı bir farklılık tespit edilememiştir ( $p > 0.05$ ).

### 3.5.3. Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Endeksine Göre İlişkisinin Analizi

Belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar uygulamalarının illerin gelişmişlik endeksine göre yapılan analizine ait bulgular Tablo 3.8. de gösterildiği şekildedir.

Katılımcı belediyelere göre son 10 yılda tercih edilen imar uygulamaları illerin gelişmişlik endeksine göre analiz edildiğinde 1. dereceden gelişmiş illerin %56.3'ü, 3. derece gelişmiş illerin %52.9'u ve 4. derece gelişmiş illerin %40'ı 3194/15. ve 16. madde imar uygulamalarını en çok tercih ettikleri tespit edilmiştir. 3194/18. madde uygulamalarını ise 2. derece gelişmiş illerin %50'si ve 5. derece gelişmiş illerin %40'ı en çok tercih ettiklerini belirtmişlerdir. İllerin gelişmişlik endeksine göre katılımcı belediyelerin son 10 yılda gerçekleştirdikleri imar uygulamalarından 2981/10c uygulaması arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark tespit edilirken ( $p < 0.05$ ), gelişmişlik endeksi ile diğer imar uygulamaları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p > 0.05$ ).

İllerin gelişmişlik endeksine göre özel sektörün yaptığı imar uygulamalarında yeterli bilgi ve donanımına sahip olup olmadığı incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerin %83.3'ü, 2. derece gelişmiş illerin %82.4'ü, 3. derece gelişmiş illerin %73.7'si, 4. derece gelişmiş illerin %64.3'ü ve 5. derece gelişmiş illerin %50'si özel sektörü bilgi ve donanım açısından kısmen yeterli görmektedir. Ankete katılan belediyelerden 5. gelişmişlik illerin içinde bulunanların %33.3'ü özel sektörü yeterli görmemektedir. İllerin gelişmişlik endeksi ile özel sektörün bilgi ve donanım olarak yeterliliği arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p > 0.05$ ).

Tablo 3.8. incelendiğinde katılımcılara yargı tarafından iptal edilen imar uygulamalarının özel sektör yetersizliğinden mi kaynaklandığı sorgulandığında, 1. derece gelişmiş illerin belediyelerinde çalışanlarının %66.7'si, 2. derece gelişmiş illerin belediye çalışanlarının %64.7'si, 3. derece gelişmiş illerin belediyelerindeki mühendis/mimarların %63.2'si, 4. derece illerin belediye çalışanlarının %71.4'ü ve 5. derece gelişmiş illerin belediyelerinde çalışan mühendis/mimarların %83.3'ü kısmen cevabını verdikleri tespit edilmiştir. İllerin gelişmişlik endeksleri ile iptal edilen imar uygulamalarının özel sektör yetersizliğinden mi kaynaklandığı arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir fark bulunamamıştır ( $p > 0.05$ ).



Tablo 3. 8. Belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar uygulamalarının illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizi

SORULAR		1. Dİ (%)	2. Dİ (%)	3. Dİ (%)	4. Dİ (%)	5. Dİ (%)	
Kurumunuz son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih etmiştir?	15. ve 16.madde, isteğe bağlı uygulamalar	1	6.3	6.7	5.9	25	16.7
		2	6.3	20	0	0	0
		3	12.5	20	23.5	0	16.7
		4	18.8	13.3	17.6	33.3	33.3
		5	56.3	40	52.9	41.7	33.3
	3194/18. madde uygulaması	1	0	18.8	11.1	14.3	0
		2	42.9	6.3	5.6	14.3	20
		3	7.1	12.5	27.8	14.3	0
		4	21.4	12.5	16.7	28.6	40
		5	28.6	50	38.9	28.6	40
	2981/10c madde uygulaması	1	33.3	10	30.8	33.3	0
		2	0	70	23.1	16.7	60
		3	25	0	7.7	33.3	20
		4	8.3	0	15.4	16.7	20
		5	33.3	20	23.1	0	0
	Kamulaştırma	1	9.1	13.3	12.5	16.7	16.7
		2	27.3	20	37.5	58.3	33.3
		3	45.5	20	25	25	50
		4	0	20	12.5	0	0
		5	18.2	26.7	12.5	0	0
	Diğer	1	66.7	100	0	100	100
		4	33.3	0	0	0	0
	İmar uyg. için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip görüyor musunuz?	Evet	16.7	11.8	21.1	28.6	16.7
		Hayır	0	5.9	5.3	7.1	33.3
		Kısmen	83.3	82.4	73.7	64.3	50
İmar uyg. yargı taraf. iptal neden. biri olarak özel sekt. yetersizliğini gör. musunuz?	Evet	0	11.8	0	0	0	
	Hayır	33.3	23.5	36.8	28.6	16.7	
	Kısmen	66.7	64.7	63.2	71.4	83.3	
Davaya konu bir imar uygulaması için verilmiş bilirkişi raporlarını içerik olarak yeterli görüyor musunuz?	Kısmen	41.2	37.5	47.4	57.1	40	
	Tamamen	0	0	0	7.1	0	
	Hiç Yeterli Değil	47.1	56.3	36.8	28.6	60	
	Diğer	11.8	6.3	15.8	7.1	0	
Son 10 yılda yaklaşık ne kadarlık bir alanda imar uygulamaları gerçekleştirdiniz?	<10 Hektar	20	5.9	15.8	7.7	0	
	10-20 Hektar	13.3	11.8	10.5	7.7	33.3	
	20-50 Hektar	6.7	23.5	31.6	23.1	16.7	
	Diğer	60	58.8	42.1	61.5	50	

Davaya konu olan imar uygulamaları için hazırlanan bilirkişi raporlarının yeterli olup olmadığı ile ilgili olarak yapılan analiz sonucunda 1. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %47.1'i, 2. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %56.3'ü ve 5. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %60'ı bilirkişi raporlarını hiç yeterli görmedikleri tespit edilmiştir. Bununla birlikte 3. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %47.4'ü ve 4. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %57.1'i bilirkişi raporlarını kısmen yeterli bulmaktadırlar. Davaya konu olan imar uygulamaları için hazırlanan bilirkişi raporlarının yeterliliği ile illerin gelişmişlik endeksine göre yapılan Ki-Kare analizi sonucunda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.8. de katılımcı belediyelerin son 10 yılda gerçekleştirdikleri imar uygulamaları illerin gelişmişlik düzeylerine göre alan bazında irdelendi. Tablo 3.8. incelendiğinde 1. derece gelişmişlik endeksinde yer alanların %60'ı, 2. derece gelişmişlik endeksinde yer alanların %58.8'i, 3. derece gelişmişlik endeksinde yer alanların %42.1'isi, 4. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %61.5'i ve 5. derece gelişmiş illerdeki belediyelerde çalışanların %50'si diğer seçeneğini seçerek 50 Hektardan fazla imar uygulaması gerçekleştirdiklerini belirtmişlerdir. İllerin gelişmişlik endeksi ile belediyelerin son 10 yılda gerçekleştirdikleri imar uygulamalarının alanları arasında da istatistiki açıdan anlamlı bir fak tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

### **3.6. Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının Analizi**

Katılımcı belediyeler tarafından yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları 5 soru sorularak analiz edilmiştir. Ankette katılımcılara yöneltilen;

(19) Kurumunuzca kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma birimi var mı?,

(20) Gerçekleştirdiğiniz kentsel dönüşüm-yenileme projesi var mı?,

(21) Kentsel dönüşüm-yenileme de ne tür uygulamaları gerçekleştirdiniz?,

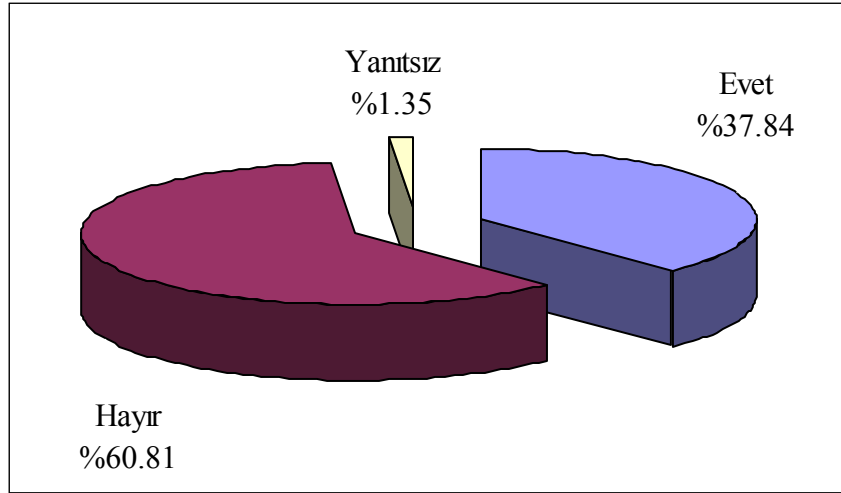
(22) Kentsel dönüşüm-yenilemeyi hangi kurum ya da kurumlar desteği ile gerçekleştirdiniz?,

(27) Kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirlemenize rağmen ekonomik sorunlardan dolayı uygulamayı gerçekleştiremediğiniz oldu mu, gibi soruların analizi sonucu elde edilen bulguları bu bölümde yer almaktadır. Elde edilen bulgular önce genel

olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen sonuçlar belediye türlerine göre ve illerin gelişmişlik düzeylerine göre analiz edilerek ilişki olup olmadığı tespit edilmiştir.

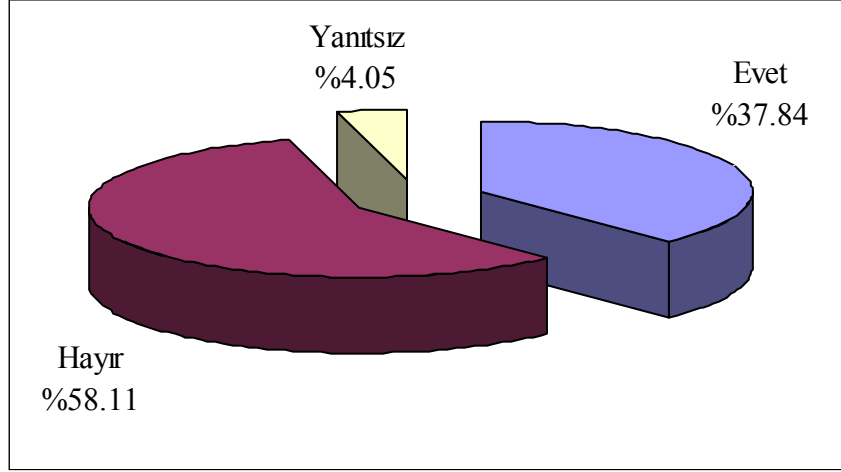
### 3.6.1. Genel Değerlendirme

Çalışmaya katılan belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları için bir çalışma birimi olup olmadığı Şekil 3.22.de incelenmiştir. Katılımcıların %37.8'i çalışma biriminin olduğunu, %60.8'i ise kentsel dönüşüm-yenileme için belediyeleri bünyesinde çalışma biriminin olmadığını belirtmişlerdir. Katılımcıların %1.4'ü bu soruya cevap vermemiştir.



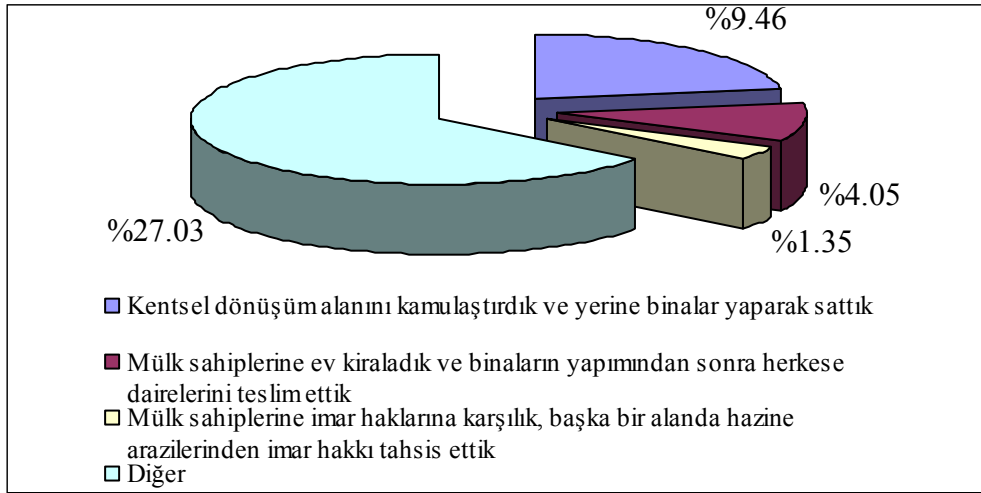
Şekil 3. 22. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma birimi olup olmadığının analizi

Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme projeleri gerçekleştirip gerçekleştirmedikleri sorgulanmış ve sonuçları Şekil 3.23.de gösterilmiştir. Katılımcı belediyelerin %58.1'i kentsel dönüşüm-yenileme proje gerçekleştirmediklerini, %37.8'i ise gerçekleştirdiklerini belirtmişlerdir. Çalışmaya katılan belediyelerde kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları gerçekleştirenlerin toplam olarak 34 kentsel dönüşüm-yenileme projesi gerçekleştirdikleri tespit edilmiştir. Katılımcıların %4.1'i ise bu soruya cevap vermemiştir.



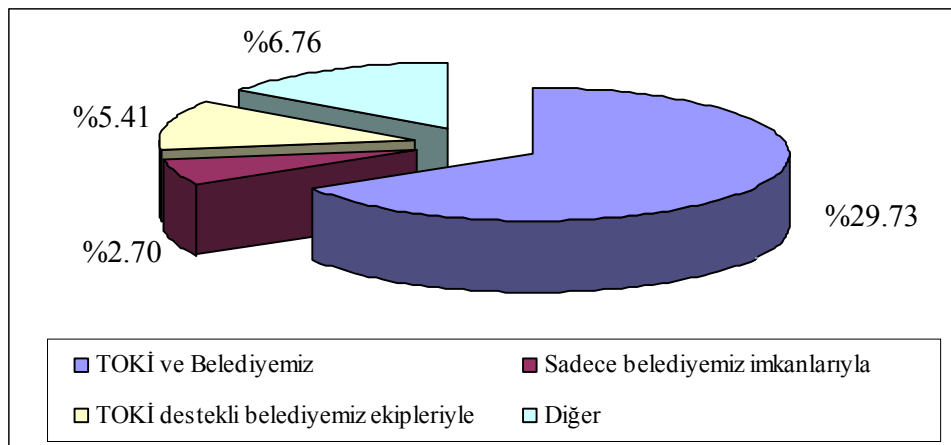
Şekil 3. 23. Belediyelerin gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesi olup olmadığının analizi

Katılımcılara gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesi uygulamalarında ne tür yöntemleri tercih ettikleri sorulmuş ve Şekil 3.24.de bunun sonuçları verilmiştir. Buna göre; katılımcıların örnek olarak verdiğimiz, kentsel dönüşüm-yenileme alanının kamulaştırılıp yerine binalar yapılarak satıldığı, mülk sahiplerine ev kiralanarak binaların yapımından sonra dairelerin teslim edildiği ve mülk sahiplerinin imar haklarına karşılık başka alanda hazine arazilerinden imar hakkı tahsis edildiği seçeneklerini tercih etmedikleri ve diğer (1.33) seçeneğini seçtikleri tespit edilmiştir. Yazılan yorumlarda; mülk sahipleri ile anlaşma yapılarak konut veya para verildiği, kamulaştırma ile TOKİ'ye satıldığı, mülk sahipleri ile kat karşılığı anlaşıldığı, mülk sahiplerini etap etap taşıyarak, boşalan binaların yıkıldığı, mülk sahiplerine başka yerden imar hakkı veya imar hakkının devri ile oluşan binalardan mülk vererek ve 3194/18. madde uygulamasıyla birlikte kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları yapıldığı tespit edilmiştir. Verilen seçeneklerin içerisinde en çok kentsel dönüşüm-yenileme alanının kamulaştırıldığı ve yerine binalar yapılarak sattık (1.77) seçeneği tercih edilmiştir. Diğer iki seçeneğin ortalaması birbirine yakın olup, mülk sahiplerine ev kiralandık ve binaların yapımından sonra herkese dairelerini teslim ettik (1.9) seçeneği üçüncü sırayı almıştır. En az tercih edilen seçenek ise mülk sahiplerine imar haklarına karşılık başka alanda hazine arazilerinden imar hakkı tahsis edilmesi (1.97) seçeneğinin olduğu tespit edilmiştir.



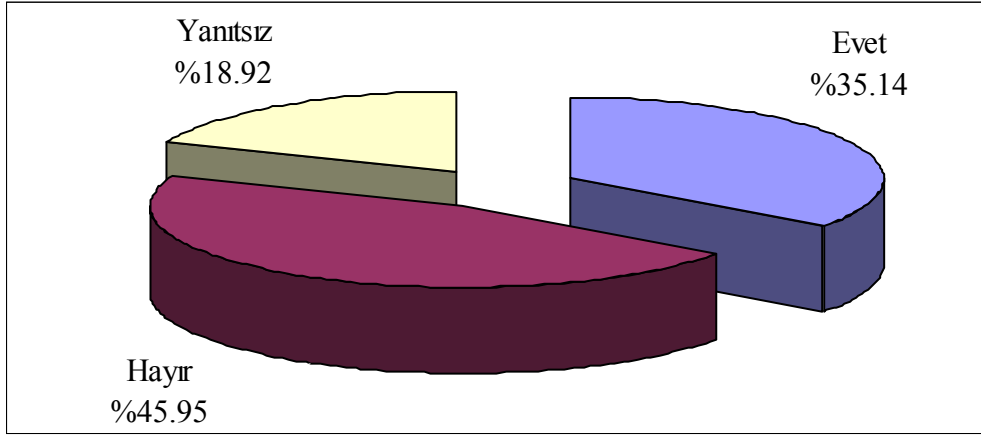
Şekil 3. 24. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme de ne tür uygulamalar gerçekleştirdiklerinin analizi

Katılımcı belediyeler, Şekil 3.25.de de görüldüğü gibi, uyguladıkları kentsel dönüşüm-yenileme projelerini çoğunlukla TOKİ-Belediye ortaklığı (1.24) ile birlikte gerçekleştirdiklerini belirtmişlerdir. İkinci olarak ise diğer (1.83) seçeneğini seçerek nasıl gerçekleştirdiklerini yazmışlardır. Belediyeler kentsel dönüşüm-yenileme projelerini büyük şehir belediyesi, alt kademe belediyesi ve TOKİ ortaklığıyla, kısmen belediyenin kendi imkanlarıyla ve bakanlık tarafından gerçekleştirilen uygulamalarla yapmaktadırlar. Bunun dışında diğer TOKİ destekli belediye ekipleriyle (1.86) ve sadece belediyenin kendi imkanlarıyla (1.93) da kentsel dönüşüm-yenileme projesi gerçekleştirdikleri tespit edilmiştir.



Şekil 3. 25. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemeyi hangi kurum ya da kurumlar desteği ile gerçekleştirdiklerinin analizi

Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirlemelerine rağmen ekonomik sorunlardan ötürü gerçekleştiremedikleri projelerin olup olmadığı sorgulandığında Şekil 3.26.da ki sonuçlar ortaya çıkmıştır. Katılımcı belediyelerin %45.9'unun ekonomik sorunlardan dolayı gerçekleştiremediği kentsel dönüşüm-yenileme projesinin olmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte katılımcı belediyelerin %35.1'i ise kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirledikleri halde ekonomik sorunlardan dolayı projelerini gerçekleştiremediklerini belirtmişlerdir. Katılımcıların %18.9'u ise bu soruya cevap vermemiştir.



Şekil 3. 26. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirlemelerine rağmen ekonomik sorunlardan dolayı gerçekleştiremedikleri uygulamanın olup olmadığının analizi

### 3.6.2. Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının Belediye Türlerine Göre Ki-Kare Testi Sonuçlarının Analizi

Belediyeler tarafından yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının belediye türlerine göre yapılan analizine ait bulgular Tablo 3.9. da gösterilmiştir.

Büyük şehir belediyelerinden ankete katılan belediyelerin %50'sinin ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden ankete katılan belediyelerin %53.3'ünün kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma biriminin olduğu tespit edilmiştir. İl belediyelerinin ise %78.8'inin kentsel dönüşüm-yenileme için çalışma biriminin olmadığı tespit edilmiştir. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için çalışma birimlerinin olup olmaması ile belediye türleri arasında istatistiki açıdan anlamlı fark bulunmuştur ( $p < 0.05$ ). Bunun sebebi

irdelendiğinde büyük şehir belediyelerinin imar faaliyetleri ile ilgili müdürlüklerin dışında kentsel dönüşüm-yenileme üzerine müdürlük açma zorunluluğunun olduğu anlaşılabilir.

Tablo 3. 9. Belediyeler tarafından yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının belediye türlerine göre analizi

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
Kurumunuzca kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma birimi var mı?	Evet	50	21.2	53.3
	Hayır	50	78.8	46.7
Gerçekleştirdiğiniz kentsel dönüşüm-yenileme projesi var mı?	Evet	55.6	39.4	34.5
	Hayır	44.4	60.6	64.5
Kentsel dönüşüm-yenilemede ne tür uygulamaları gerçekleştirdiniz?	Kentsel dönüşüm-yenileme alanını kamulaştırdık ve yerine binalar yaparak sattık.	20	20	30
	Mülk sahiplerine ev kiraladık ve binaların yapımından sonra herkese dairelerini teslim ettik.	20	0	20
	Mülk sahiplerine imar haklarına karşılık, başka bir alanda hazine arazilerinden imar hakkı tahsis ettik.	0	0	10
	Diğer	60	80	50
Kentsel dönüşüm-yenilemeyi hangi kurum ya da kurumlar desteği ile gerçekleştirdiniz?	TOKİ ve Belediyemiz	80	78.6	70
	Sadece belediyemiz imkânlarıyla	0	0	20
	TOKİ destekli belediyemiz ekipleriyle	0	7.1	30
	Diğer	40	20	0
Kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirlemenize rağmen ekonomik sorunlardan dolayı uygulama gerçekleştiremediğiniz oldu mu?	Evet	33.3	56	34.6
	Hayır	66.7	44	65.4

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Belediye türlerine göre yapılan analizde büyük şehir belediyelerinden ankete katılanların %55.6'sının kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirdiği tespit edilirken il belediyelerinden ankete katılanların %60.6'sının ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışanlarında %64.5'inin kentsel dönüşüm-yenileme projeleri gerçekleştirmedikleri tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme projesi gerçekleştirip gerçekleştirmedikleri ile belediye türleri arasında istatistiki açıdan anlamlı bir farklılık tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.9.da katılımcılara kentsel dönüşüm-yenileme uygulamasını gerçekleştirirken ne tür uygulamalar gerçekleştirdikleri belediye türlerine göre analizinde genel değerlendirmede olduğu gibi diğer seçeneğinin çoğunlukla seçildiği tespit edilmiştir. Büyük şehir belediyelerinden katılan çalışanların %60'ı, il belediyelerinden katılan çalışanların %80'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerde çalışanların %50'si diğer seçeneğini seçerek yaptıkları uygulamayı anlatmışlardır. Bununla birlikte ilçe ve alt kademe belediyelerinden ankete katılan katılımcıların %30'u kentsel dönüşüm-yenileme alanını kamulaştırdık ve yerine binalar yaparak sattık seçeneğini seçmişlerdir. Belediye türleri ile belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemede ne tür uygulamalar gerçekleştirdikleri arasında istatistiki açıdan anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Belediyelerin gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projelerini hangi kurum veya kurumlar desteği ile gerçekleştirdikleri belediye türlerine göre analizi sonucu elde edilen veriler Tablo 3.9.da incelendiğinde; büyük şehir belediyelerinin %80'inin, il belediyelerinin %78.6'sının ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin %70'inin TOKİ ile ortaklaşa proje yaptıkları tespit edilmiştir. İlçe ve alt kademe belediyelerinin %30'u ise TOKİ desteğiyle kendi belediyelerinin kendi imkanlarıyla proje yaptıklarını belirtmiştir. Belediye türleri ile gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projelerini hangi kurum veya kurumlarla yaptıkları arasında istatistiki olarak anlamlı bir fark olmadığı görülmüştür ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.9.da belediye türlerine göre kentsel dönüşüm-yenileme alanları belirlemelerine rağmen ekonomik sorunlardan dolayı gerçekleştiremediklerinin olup olmadığı incelendi. Büyük şehir belediyelerinin %66.7'si ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin %65.4'ü ekonomik sorunlar nedeniyle gerçekleştiremedikleri projelerinin olmadığını belirtmiştir. İl belediyelerinin %56'sında ekonomik sorunlar nedeniyle proje gerçekleştiremediği tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme alanları belirlemiş olmalarına rağmen ekonomik sorunlardan dolayı gerçekleştiremedikleri



projelerin olup olmadığının belediye türlerine göre analizinde anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

### **3.6.3. Belediyeler Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamalarının İllerin Gelişmişlik Düzeyine Göre Ki-Kare Test Analiz Sonuçları**

Belediyeler tarafından yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının illerin gelişmişlik düzeylerine göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.10.da gösterilmiştir.

Katılımcı belediyelerin kurumları bünyesinde kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma biriminin olup olmadığının illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizi Tablo 3.10'da incelendi. Tablo 3.10 incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %77.8'inin, bünyelerinde çalışma birimi olduğu ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte 5.derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %83.3'ünün ve 3. derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %77.8'inin böyle bir çalışma biriminin kurumları bünyesinde mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme ile ilgili bünyelerinde çalışma biriminin olup olmamasının illerin gelişmişlik düzeyine göre analizinde anlamlı bir fark bulunmuştur ( $p<0.05$ ). Bunun sebebi irdelendiğinde 5. derece gelişmiş iller grubu hariç diğer grupların hepsinde en az 1 tane büyük şehir belediyesi mevcut olması ile birlikte 1. derece gelişmiş illerin tamamı büyük şehir belediyesi statüsündedir. Büyük şehir belediyeleri kurumları bünyesinde kentsel dönüşüm-yenileme üzerine birim açma zorunda olduklarından dolayı illerin gelişmişlik düzeyine göre kentsel dönüşüm-yenileme için çalışma biriminin olması farklılık göstermektedir.

Tablo 3.10 incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %64.7'si, 3. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %63.2'sinin gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesinin olmadığını görülmektedir. Bununla birlikte 4. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %46.2'si ve 5. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %50'si gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesinin olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcı belediyelerin gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesi olup olmadığı illerin gelişmişlik düzeylerine göre istatistiki açıdan incelendiğinde anlamlı bir ilişkinin olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3. 10. Belediyeler tarafından yapılan kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizi

SORULAR		1. DGI (%)	2. DGI (%)	3. DGI (%)	4. DGI (%)	5. DGI (%)
Kurumunuzca kentsel dön. için bir çalış. birimi var mı?	Evet	77.8	29.4	22.2	28.6	16.7
	Hayır	22.2	70.6	77.8	71.4	83.3
Gerçekleştirdiğiniz kentsel dönüşüm-yenileme projesi var mı?	Evet	35.3	37.5	36.8	46.2	50
	Hayır	64.7	62.5	63.2	53.8	50
Kentsel dönüşüm-yenilemede ne tür uygulamalar gerçekleştirdiniz?	Kentsel dön. Alan. kamulaştırdık ve yerine binalar yap. sattık.	33.3	33.3	25	14.3	0
	Mülk sahiplerine ev kiraladık ve binaların yap. sonra herkese dairelerini teslim ettik.	16.7	33.3	0	0	0
	Mülk sahiplerine imar haklarına karşılık, başka bir alanda hazine arazi. imar hakkı tahsis ettik.	0	0	12.5	0	0
	Diğer	66.7	33.3	75	71.4	100
Kentsel dön. hangi kurum ya da kurumlar desteği ile gerçekleştirdiniz?	TOKİ ve Belediyemiz	66.7	80	62.5	85.7	100
	Sadece belediyemiz imkânlarıyla	16.7	20	0	0	0
	TOKİ destekli belediyemiz ekipleriyle	16.7	0	25	14.3	0
	Diğer	16.7	0	12.5	37.5	0
Kentsel Dön. alanlarını belirlemenize rağmen eko. sor. dolayı uyg. gerçekleştiremediğiniz oldu mu?	Evet	21.4	50	40	63.6	50
	Hayır	78.6	50	60	34.4	50

(DGI: Derece Gelişmiş İller)

Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemede ne tür uygulamalar gerçekleştirdikleri illerin gelişmişlik endeksine göre Tablo 3.10'da analiz edilmiştir. Analiz sonucunda belediyelerin büyük çoğunluğunun diğer seçeneğini seçerek kendi yaptıkları uygulamayı anlattıkları tespit edilmiştir. Bununla birlikte 1. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %33.3'ü, 2. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %33.3'ü ve 3. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %25'i kentsel dönüşüm-yenileme alanını kamulaştırdık ve yerine binalar yaparak sattık seçeneğini işaretlemişlerdir. Kentsel dönüşüm-yenileme projesi gerçekleştiren belediyelerin ne tür uygulamalar yaptıklarının illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizinde istatistiki olarak anlamlı bir fark bulunamamıştır ( $p>0.05$ ). Yani illerin gelişmişlik düzeyleri belediyelerin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm-yenilemedeki uygulama çeşitlerini etkilememektedir.

Katılımcılardan 5. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin tamamı (%100), 4. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin %85.7'si ve 2. derece gelişmiş illerdeki belediyelerin de %80'i gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm-yenileme projelerini TOKİ ile beraber yaptıklarını belirtmişlerdir. Gelişmişlik düzeyleri ile belediyelerin gerçekleştirdiği projelerin hangi kurum ve kurumlarla birlikte yaptıkları arasında anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.10'da katılımcı belediyelerin ekonomik sorunlardan dolayı gerçekleştiremedikleri kentsel dönüşüm-yenileme projesi olup olmadığı illerin gelişmişlik düzeyine göre analizi yapılmıştır. Analiz sonucunda 1. derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %76.6'sının ve 3. derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %60'ının ekonomik sıkıntılardan dolayı gerçekleştirmedikleri projenin olmadığı tespit edilmiştir. Buna rağmen 4. derece gelişmiş illerde bulunan belediyelerin %63.6'sının gerçekleştiremediği projelerin olduğu tespit edilmiştir. Bu durum ekonomik olarak sıkıntı çeken illerde kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin de etkilendiği ve yeterli kaynak bulunamadığından dolayı gerçekleşmeyen projeler olduğu göstermektedir. Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme alanları belirlemiş olmalarına rağmen ekonomik sorunlardan dolayı proje gerçekleştiremediklerinin illerin gelişmişlik düzeyine göre analiz edildiğinde anlamlı bir ilişki olmadığı ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ).

### 3.7. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Analizi

Katılımcıların halen yapılmakta olan kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hakkındaki görüşleri 3 soruda analiz edilmiştir. Ankette katılımcılara yöneltilen;

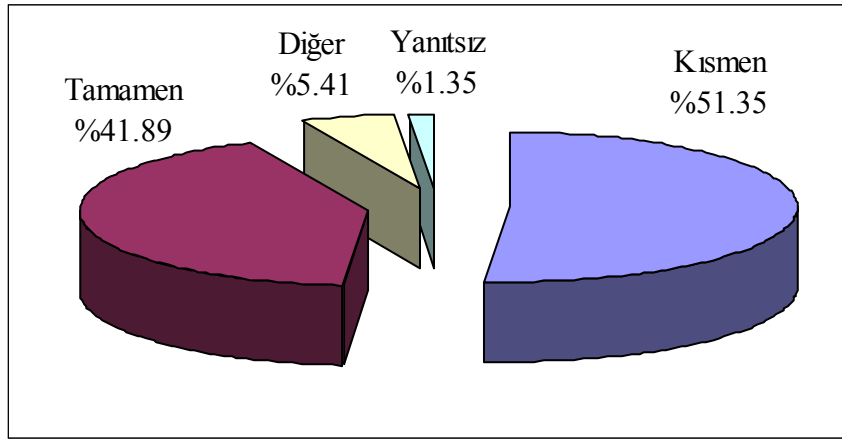
(23) Kentsel dönüşüm-yenileme projelerini modern kentlerin oluşturulması adına iyi bir yöntem olarak görüyor musunuz?,

(24) Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'yi başarılı buluyor musunuz?,

(25) Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde sizce hangi kurum ya da kurumlar birlikte çalışmalı, gibi soruların analizi sonucu katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hakkındaki görüşlerine ait bulgular elde edilmiştir. Elde edilen bulguları 3 başlık altında analizi yapılmış ve sonuçları aşağıda verilmiştir.

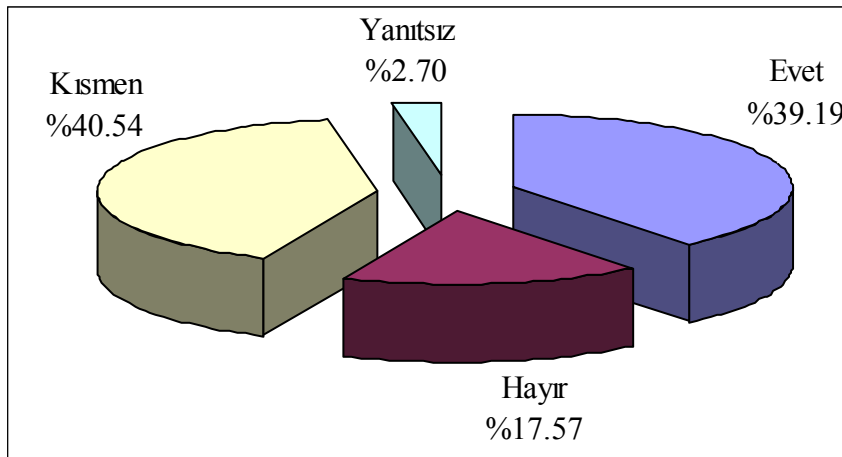
#### 3.7.1. Genel Değerlendirme

Şehirlerin imar sorunlarını iyi bilen mühendis/mimarlara modern kentlerin oluşması için uygulama aracı olan kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hakkında ki görüşleri sorgulandı ve Şekil 3.27.de verilmiştir. Katılımcı mimar/mühendislerin %51.4'ü kısmen ve %41.9'u tamamen kentsel dönüşüm-yenileme projelerini modern kentlerin oluşması için yeterli gördükleri tespit edilmiştir. Katılımcı mimar/mühendislerin %5.4'ü ise diğer seçeneğini seçerek kendi görüşlerini belirtmişlerdir. Yapılan yorumlarda kentsel dönüşüm-yenilemenin sadece fiziksel değil sosyal olarak da yapılması gerektiği ve amacına uygun yapılması gerektiği fikirleri ortaya çıkmıştır. Katılımcıların hiç biri modern kentlerin oluşması için kentsel dönüşüm-yenileme projelerini yetersiz görmemektedir. Bu durum yaşanabilir ve sürdürülebilir kentlerin oluşması için tam anlamıyla yapılan kentsel dönüşüm-yenileme projelerine ihtiyaç olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Katılımcıların %1.4'ü bu soruya cevap vermemiştir.



Şekil 3. 27. Kentsel dönüşüm projelerinin modern kentlerin oluşturulması adına iyi bir yöntem olup olmadığının analizi

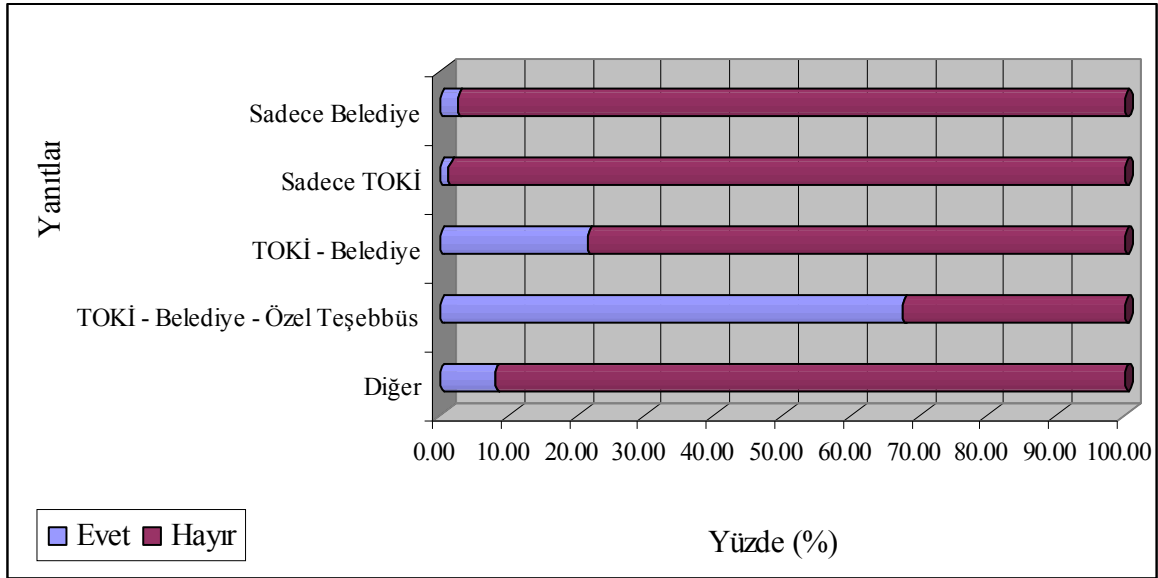
Ülkemizde son dönemlerde kentsel dönüşüm-yenileme çalışmalarında büyük atılım yapan TOKİ'nin kentsel dönüşüm-yenileme çalışmalarında başarılı olup olmadığı sorgulanmıştır. Katılımcıların %40.5'i kısmen, %39.2'si tamamen TOKİ'yi başarılı bulurken, katılımcıların %17.6'sı ise TOKİ'yi başarılı bulmamaktadır. Katılımcıların %2.7'si bu soruya cevap vermemiştir (Şekil 3.28.).



Şekil 3. 28. Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'nin başarılı olup olmadığının analizi

Katılımcılara kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin gerçekleştirilmesinde hangi kurum ya da kurumların ortak çalışmasının daha uygun olacağına ait genel sonuçlar Şekil 3.29.da verilmiştir. Katılımcıların verdiği cevaplar sonucunda TOKİ-Belediye-Özel teşebbüs (1.32) seçeneği en çok tercih edilen cevap olmuştur. Bu tercihi TOKİ-Belediye (1.78) ve

diğer (1.93) seçeneği ile katılımcıların kendi görüşleri takip etmiştir. Katılımcıların görüşleri sonucunda Özel teşebbüs-TOKİ-Belediye ortaklığına üniversiteler, sivil toplum kuruluşları, valilik ve diğer kamu kurumlarının uygulamalarda yer alması gerektiğini belirtmişlerdir. Yani tüm kamu, sivil toplum kuruluşlarının ve özel sektörün görüşleri sonucu uygulama yapılması gerektiği ortaya çıkmıştır. Katılımcılardan sadece belediyenin (1.98) ve sadece TOKİ'nin (1.99) kentsel dönüşüm-yenileme projelerini gerçekleştirmeleri tercihleri en az oranda seçilmiştir.



Şekil 3. 29. Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde hangi kurum ya da kurumların ortak çalışması gerektiğinin analizi

### 3.7.2. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre İlişkisinin Analiz Sonuçları

Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkındaki görüşlerinin belediye türlerine göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.11.de incelenmiştir.

Tablo 3.11. incelendiğinde büyük şehir belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %50'si modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projelerini tamamen yeterli görmektedir. İl belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %54.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %53.3'ü ise modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projelerini kısmen yeterli görmektedir.

Katılımcıların modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hakkındaki görüşleri ile belediye türleri arasında istatistiki olarak incelendiğinde anlamlı bir farkın olmadığı ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ).

Tablo 3. 11. Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkındaki görüşlerinin belediye türlerine göre analizi

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerini modern kentlerin oluşturulması adına iyi bir yöntem olarak görüyor musunuz?	Kısmen	40	54.5	53.3
	Tamamen	50	45.5	36.7
	Diğer	10	0	10
Bu bağlamda TOKİ'yi başarılı buluyor musunuz?	Evet	20	42.4	44.8
	Hayır	40	12.1	17.2
	Kısmen	40	45.5	37.9
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde sizce hangi kurum ya da kurumlar birlikte çalışmalı?	Sadece Belediye	10	0	3.3
	Sadece TOKİ	0	2.9	0
	TOKİ-Belediye	10	35.3	10
	TOKİ-Belediye-Özel Teşebbüs	70	58.8	76.7
	Diğer	10	2.9	13.3

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'yi başarılı bulup bulmadıklarının belediye türlerine göre analizi Tablo 3.11.de incelenmiştir. Tablo 3.11.de il belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %42.4'ü ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %44.8'i TOKİ'yi kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde başarılı bulmaktadır. İl belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %45.5'i ve büyük şehir belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %40'ı TOKİ'yi kısmen başarılı bulurken, büyük şehir belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %40'ı ise TOKİ'yi kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde başarılı bulmamaktadır. Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'nin başarısının belediye türlerine göre analizi arasında istatistiki açıdan anlamlı bir ilişki bulunamamıştır ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.11.de de görüldüğü gibi büyük şehir belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %70'i, ilçe ve alt kademe belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %76.7'si ve il belediyelerinden de anketi cevaplayan katılımcıların %58.8'i kentsel

dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ-Belediye-Özel Teşebbüsün birlikte çalışması gerektiği görüşünde oldukları tespit edilmiştir. İl belediyelerinden anketi cevaplayan katılımcıların %35.3'ü ise TOKİ-Belediyenin birlikte çalışması gerektiğini belirtmişlerdir. Belediye türleri ile kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde hangi kurum veya kurumların ortak çalışması gerektiği arasında TOKİ-Belediye seçeneğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark bulunmuşken ( $p < 0.05$ ); diğer faktörler arasında anlamlı bir fark tespit edilememiştir ( $p > 0.05$ ). Yani TOKİ-Belediye seçeneği belediye türlerine göre farklılık gösteriyorken, diğer seçenekler farklılık göstermemiştir.

### **3.7.3. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm-Yenileme Projeleri Hakkındaki Görüşlerinin Katılımcıların Unvanlarına Göre Analiz Sonuçları**

Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkındaki görüşlerinin belediyelerdeki unvanlarına göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.12. de incelenmiştir.

Tablo 3.12. incelendiğinde hem imar müdür unvanındakilerin hem de harita müdürlüğü unvanındaki katılımcıların %60'ı modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projelerini tamamen yeterli görmektedir. Belediyelerinde mühendis unvanında çalışan katılımcıların %71.4'ü modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projelerini kısmen yeterli görmektedir. Katılımcıların modern kentlerin oluşumu için kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hakkındaki görüşleri ile belediyelerinde çalıştıkları unvanları arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki bulunamamıştır ( $p > 0.05$ ).

Tablo 3.12. de katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'yi başarılı bulup bulmadıklarının belediyelerindeki unvanlarına göre analizi incelenmiştir. İmar müdürlüğü unvanında çalışan katılımcıların %63.6'sı ve harita müdürlüğü unvanında çalışan katılımcıların %50'si TOKİ'yi başarılı bulmaktadır. Harita müdürlüğü unvanında bulunan katılımcıların %50'si ve mühendis unvanında çalışan katılımcıların %44.1'i TOKİ'yi kısmen başarılı bulmaktadır. Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde TOKİ'nin başarısının katılımcıların belediyelerdeki unvanlarına göre analiz edildiğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark olmadığı görülmüştür ( $p > 0.05$ ).



Tablo 3. 12. Katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkındaki görüşlerinin belediyelerdeki unvanlarına göre analizi

SORULAR		İM (%)	HM (%)	M (%)	T (%)	EİM (%)	İMY (%)	HMY (%)	KBSM (%)	ŞM (%)	EİMY (%)	ŞP (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerini modern kentlerin oluşturulması adına iyi bir yöntem olarak görüyor musunuz?	Kısmen	30	30	71.4	33.3	100	0	33.3	0	100	100	25
	Tamamen	60	60	25.7	66.7	0	100	66.7	100	0	0	50
	Diğer	10	10	2.9	0	0	0	0	0	0	0	25
Bu bağlamda TOKİ'yi başarılı buluyor musunuz?	Evet	63.6	50	32.4	80	0	0	66.7	0	0	0	0
	Hayır	9.1	0	23.5	20	0	0	0	100	0	100	25
	Kısmen	23.3	50	44.1	0	100	100	33.3	0	100	0	75
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde sizce hangi kurum ya da kurumlar birlikte çalışmalı?	Sadece Belediye	0	0	5.7	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sadece TOKİ	0	0	2.9	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOKİ – Belediye	9.1	20	22.9	50	0	100	33.3	0	0	0	0
	TOKİ – Belediye – Özel Teşebbüs	100	80	57.1	50	100	0	66.7	100	100	100	50
	Diğer	0	0	11.4	0	0	0	0	0	0	0	50

(İM: İmar Md., HM: Harita Md., M: Mühendis, T: Tekniker, EİM: Emlak İstimlak Md., İMY: İmar Md. Yrd., HMY: Harita Md. Yrd., KBSM: Kent Bilgi Sistemleri Md., ŞM: Şube Md., EİMY: Emlak İstimlak Md. Yrd., ŞP: Şehir Plancısı)

İmar müdürlüğü unvanında çalışan katılımcıların tamamı (%100), harita müdürlüğü unvanında çalışan katılımcıların %80'i ve mühendis unvanında çalışan katılımcıların da %57.1'i TOKİ-Belediye-Özel Teşebbüsün kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde birlikte çalışması gerektiği görüşünde olduklarını belirtmişlerdir. Mühendis unvanında çalışan katılımcıların %22.9'u ve harita müdürlüğü unvanında çalışan katılımcıların da %20'si ise TOKİ-Belediyenin birlikte çalışması gerektiğini belirtmişlerdir. Katılımcıların belediyede çalıştıkları unvanları ile kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde hangi kurum veya kurumların ortak çalışması gerektiği arasında istatistiki açıdan anlamlı bir ilişki bulunamamıştır ( $p>0.05$ ).

### 3.8. Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının Analizi

Belediyelerin mevcut imar uygulamaları ve potansiyel uygulama alanları, katılımcılara yöneltilen 6 soruda tespit edilmeye çalışılmıştır. Ankette katılımcılara yöneltilen;

(28) Kentsel dönüşüm-yenileme için planladığınız bölgeler var mı?,

(29) Belediye sınırlarınız içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duyulan alanlar ne kadardır?,

(31) Belediye sınırlarınız içerisinde gecekondularınız var mı?,

(32) Belediye sınırlarınız içerisinde gecekondularınız var ise, yaklaşık olarak ne kadar alan kaplamaktadır?,

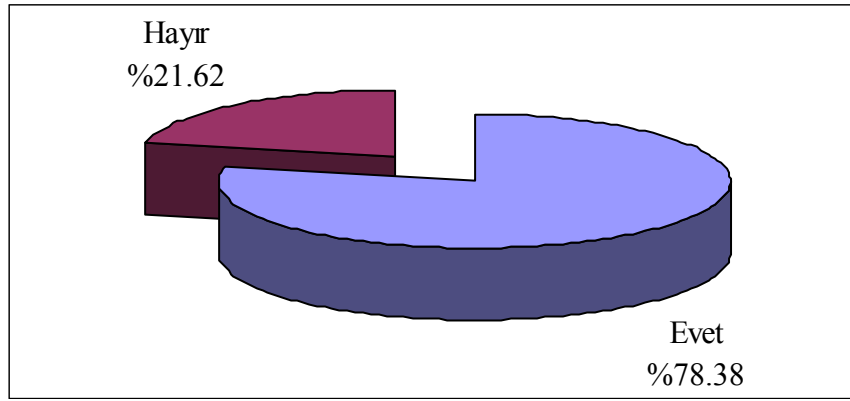
(33) Gecekondularınızda hangi uygulamaları tercih edersiniz?,

(34) Kentsel dönüşüm-yenileme için il sınırlarınız içerisinde yeterli Hazine Arazisi mevcut mu?,

sorularının analizi sonucu elde edilen bulgular genel olarak, belediye türlerine göre ve illerin gelişmişlik düzeylerine göre analiz edilerek, 3 başlık altında ele alınmıştır.

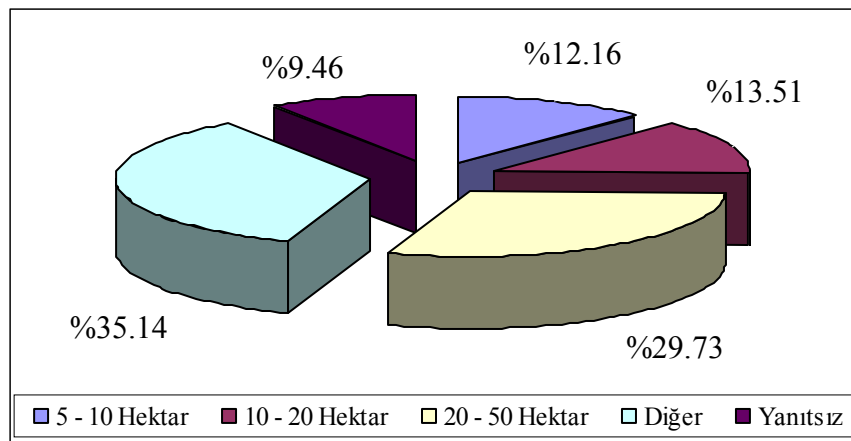
#### 3.8.1. Genel Değerlendirme

Katılımcılara, belediyeleri tarafından kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olup olmadığı soruldu. Katılımcıların %78.4'ü kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olduğunu belirtirken, katılımcıların %21.6'sı ise planlanan bölgelerin olmadığını belirtmiştir (Şekil 3.30.).



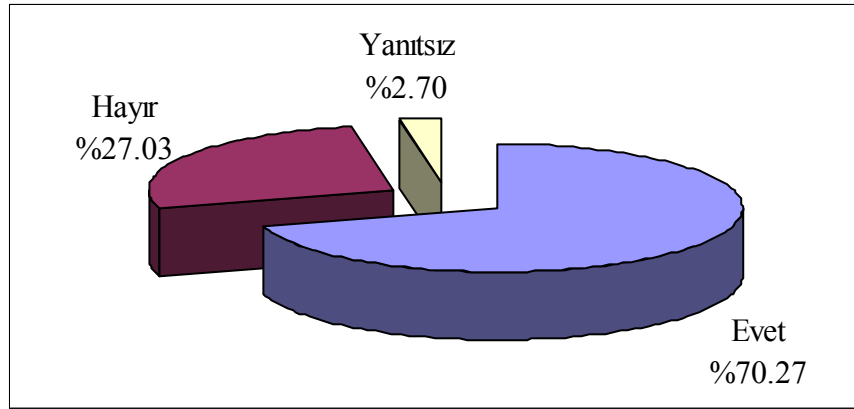
Şekil 3. 30. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için planladığımız bölgeler olup olmadığının analizi

Katılımcılara belediyeleri sınırları içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duydukları alanları sorgulandığında, katılımcıların %35.1'i diğer seçeneğini seçerek yaklaşık olarak ihtiyaç duydukları alanları belirtmişlerdir. Katılımcıların belirttikleri değerler dikkate alındığında çoğunluğunun 50 Hektardan fazla değerler yazdıkları ve bazı katılımcılar ise belediye sınırlarının tamamında kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duydukları alanların olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların %29.7'si ise 20-50 Hektar arası, %13.5'i 10-20 Hektar arası ve %12.2'si 5-10 Hektar arası alanlarda kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların %9.5'i bu soruyu cevapsız bırakmıştır (Şekil 3.31.).



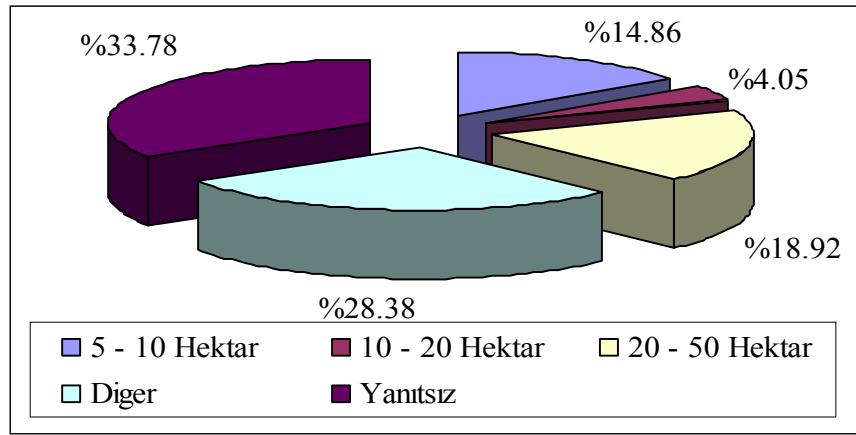
Şekil 3. 31. Belediyelerin sınırları içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duydukları alanların analizi

Ülkemizde son dönemlerde kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin üretilmesinde önemli bir rolü olan gecekondular hakkında, katılımcılara, belediyeleri sınırları içerisinde gecekondular alanlarının olup olmadığını sorulmuş ve bunun sonuçları Şekil 3.32.de gösterilmiştir. Katılımcı belediyelerin %70.3'ü sınırları içerisinde gecekondular alanlarının olduğunu, %27'si olmadığını belirtmiştir. Katılımcıların %2.7'si bu soruyu cevapsız bırakmıştır.



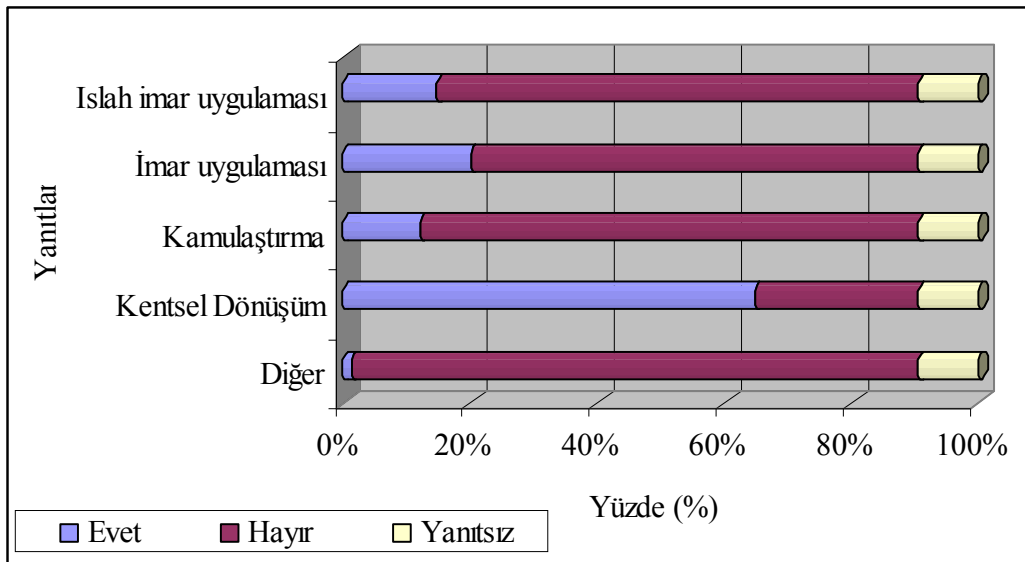
Şekil 3. 32. Belediyelerin sınırları içerisinde gecekondular alanlarının olup olmadığının analizi

Belediye sınırları içerisinde gecekondular alanları olan katılımcıların gecekondular alanlarının ne kadarlık bir alanı kapladığı sorgulanmıştır. Şekil 3.33.de de görüleceği gibi katılımcıların %28.4'ü diğer seçeneğini işaretleyerek yaklaşık alan miktarını belirtmiştir. Belirttikleri alanlar incelendiğinde çoğunluğun 50 Hektar üstü gecekondular alanlarına sahip oldukları tespit edilmiştir. Katılımcıların %18.9'u 20-50 Hektar arası, %14.9'u 5-10 Hektar arası ve %4.1'i ise 10-20 Hektar arası alanda, belediye sınırları içerisinde gecekondular alanlarına sahip olduklarını belirttikleri analiz edilmiştir. Katılımcıların %33.8'i bu soruya cevap vermemiştir.



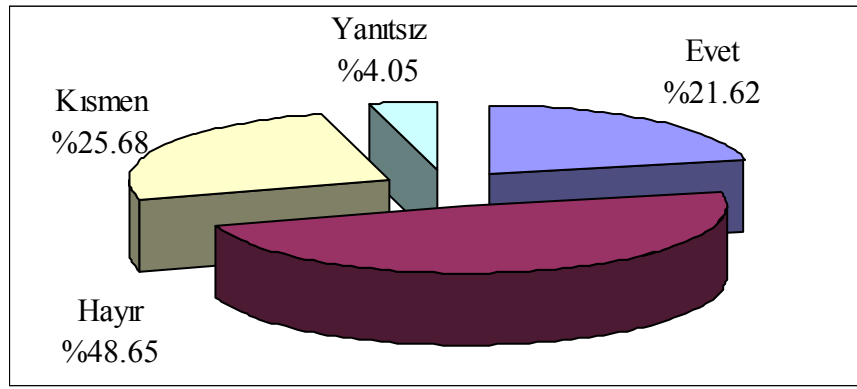
Şekil 3. 33. Sınırları içerisinde gecekondularına sahip belediyelerin yaklaşık ne kadar alan kapladığının analizi

Katılımcılara gecekondularında hangi uygulamaları tercih ettikleri sorgulandığında, katılımcıların büyük çoğunluğu kentsel dönüşüm-yenileme (1.28) cevabını vermiştir. Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarını sırasıyla imar uygulaması (1.78), ıslah imar uygulaması (1.84), kamulaştırma (1.87) ve diğer (1.99) seçeneği ile birlikte katılımcıların görüşleri takip etmektedir. Bu durum gecekondularının tasfiyesi ve yeniden düzenlenmesi için kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının en uygun seçenek olduğu anlamına gelmektedir (Şekil 3.34.).



Şekil 3. 34. Katılımcıların gecekondularında hangi uygulamaları tercih ettiklerinin analizi

Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin gerçekleşmesi için uygulamanın yapıldığı alanda özel mülkiyetin haricinde kamu arazisinin de olması, uygulamanın gerçekleşmesini ve daha sağlıklı olmasını sağlamaktadır. Bu amaçla katılımcılara, il sınırları içerisinde kentsel dönüşüm projesini gerçekleştirmek için yeterli hazine arazileri olup olmadığı soruldu ve bu soruya verilen cevaplar Şekil 3.35.de verilmiştir. Katılımcıların %48.6'sı il sınırları içerisinde yeterli hazine arazisinin mevcut olmadığını, %25.7'si kısmen mevcut olduğunu ve %21.6'sı ise yeterli hazine arazisinin bulunduğunu belirtmiştir. %4.1 oranında katılımcı soruyu cevapsız bırakmıştır.



Şekil 3. 35. Kentsel dönüşüm-yenileme için il sınırlarınız içerisinde yeterli hazine arazisi mevcut olup olmadığının analizi

### 3.8.2. Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının Belediye Türlerine Göre Analizi

Katılımcı belediyelerin mevcut imar uygulama ve potansiyel uygulama alanlarının tespitinin, belediye türlerine göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.13. de verilmiştir.

Katılımcı büyük şehir belediyelerinin %90'ı, il belediyelerinin %76.5'inin ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin %76.7'sinin kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olup olmadığının belediye türlerine göre istatistiki analizi sonucunda anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3. 13. Katılımcı belediyelerin mevcut imar uygulama ve potansiyel uygulama alanlarının, belediye türlerine göre analizi

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme için planladığınız bölgeler var mı?	Evet	90	76.5	76.7
	Hayır	10	23.5	23.3
Belediye sınırlarınız içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duyulan alanlar ne kadardır?	5-10 Hektar	0	18.8	11.1
	10-20 Hektar	0	15.6	18.5
	20-50 Hektar	12.5	43.8	25.9
	Diğer	87.5	21.9	44.4
Belediye sınırlarınız içerisinde gecekondularınız var mı?	Evet	90	60.6	79.3
	Hayır	10	39.4	20.7
Gecekondularınız, yaklaşık olarak ne kadar alan kaplamaktadır?	5-10 Hektar	0	20	33.3
	10-20 Hektar	0	5	9.5
	20-50 Hektar	25	40	19
	Diğer	75	35	38.1
Gecekondularınızda hangi uygulamaları tercih edersiniz?	İslah İmar Uygulaması	10	13.3	22.2
	İmar Uygulaması	40	20	18.5
	Kamulaştırma	20	6.7	18.5
	Kentsel dönüşüm-yenileme	90	63.3	74.1
	Diğer	0	3.3	0
Kentsel dönüşüm-yenileme için il sınırlarınız içerisinde yeterli Hazine Arazisi mevcut mu?	Evet	30	25	17.2
	Hayır	50	56.3	44.8
	Kısmen	20	18.8	37.9

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Tablo 3.13. incelendiğinde katılımcı büyük şehir belediyelerinin %87.5'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin %44.4'ü diğer seçeneğini seçerek, kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alanların 50 Hektardan fazla olduğunu belirtmişlerdir. Bununla birlikte il belediyelerinin %43.8'inin kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alanların 20-50 Hektar arası olduğunu belirtmişlerdir. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duydukları alan miktarı ile belediye türleri arasında anlamlı bir fark tespit edilmiştir ( $p < 0.05$ ).

Katılımcı belediyelerin belediye sınırları içerisinde gecekondularının olup olmadığının, belediye türlerine göre Tablo 3.13.deki analizinde, büyük şehir belediyelerinin %90'ının, il belediyelerinin %60.6'sının ve ilçe ve alt kademe

belediyelerinin %79.3'ünün belediye sınırları içerisinde gecekonduların olduğu tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin, belediye sınırları içerisinde gecekonduların olup olmadığının belediye türlerine göre yapılan analiz sonucunda anlamlı bir fark olmadığı anlaşılmıştır ( $p>0.05$ ).

Gecekondulara sahip katılımcı belediyelerden, büyük şehir belediyelerinin %75'i, il belediyelerinin %35'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin de %38.1'i diğer seçeneğini seçerek, belediye sınırları içerisindeki gecekonduların 50 Hektardan fazla olduğunu belirtmişlerdir. Bununla birlikte il belediyelerinin %40'ı kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alanların 20-50 hektar arası olduğunu, ilçe ve alt kademe belediyelerinin %33.3'ü ise gecekonduların 5-10 hektar arasında olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcı belediyelerin sahip oldukları gecekonduların belediye türlerine göre analizi sonucunda anlamlı bir ilişki olmadığı ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ).

Büyük şehir belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %90'ı, il belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %63.3'ü ve ilçe ve alt kademe belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %74.1'i gecekondularında yetkilerini kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarından yana ilk sırada kullanacakları tespit edilmiştir. Bununla birlikte büyük şehir belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %40'ı yetkilerini imar uygulamasından yana, ilçe ve alt kademe belediyelerinden ankete katılan mimar/mühendislerin %22.2'si yetkilerini ıslah imar uygulamasından yana kullanacaklarını ikinci sırada belirtmişlerdir. Katılımcıların gecekondularında tercih ettikleri uygulamaların belediye türlerine göre analizinde anlamlı bir fark tespit edilmemiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.13. incelendiğinde büyük şehir belediyelerinin %50'sinde, il belediyelerinin %56.3'ünde ve ilçe ve alt kademe belediyelerinin %44.8'inde kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli hazine arazisi mevcut olmadığı anlaşılmıştır. İlçe ve alt kademe belediyelerinin %37.9'unun kısmen, büyük şehir belediyelerinin %30'unun ve il belediyelerinin %25'inin ise tamamen kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli hazine arazisi olduğu tespit edilmiştir. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli hazine arazisi olup olmadığının belediye türleri ile arasında istatistiki açıdan anlamlı bir fark bulunmamıştır ( $p>0.05$ ).



### 3.8.3. Belediyelerin Mevcut İmar Uygulama ve Potansiyel Uygulama Alanlarının İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre Analiz Sonuçları

Katılımcı belediyelerin mevcut imar uygulama ve potansiyel uygulama alanlarının, illerin gelişmişlik düzeylerine göre yapılan analiz sonucunda elde edilen bulgular Tablo 3.14. de verilmiştir.

Tablo 3. 14. Katılımcı belediyelerin mevcut imar durumlarının, illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizi

SORULAR		1. DĞİ (%)	2. DĞİ (%)	3. DĞİ (%)	4. DĞİ (%)	5. DĞİ (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme için planladığınız bölgeler var mı?	Evet	83.3	76.5	78.9	78.6	66.7
	Hayır	16.7	23.5	21.1	21.4	33.3
Belediye sınırlarınız içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duyulan alanlar ne kadardır?	5-10 Hektar	23.1	0	21.1	7.1	16.7
	10-20 Hektar	7.7	26.7	10.5	21.4	0
	20-50 Hektar	7.7	33.3	26.3	50	66.7
	Diğer	61.5	40	42.1	21.4	16.7
Belediye sınırlarınız içerisinde gecekondularınız var mı?	Evet	82.4	81.3	63.2	57.1	83.3
	Hayır	17.6	18.8	36.8	42.9	16.7
Gecekondularınız, yaklaşık olarak ne kadar alan kaplamaktadır?	5-10 Hektar	23.1	16.7	36.4	25	0
	10-20 Hektar	7.7	8.3	0	0	20
	20-50 Hektar	15.4	25	18.2	50	60
	Diğer	53.8	50	45.5	25	20
Gecekondularınızda hangi uygulamaları tercih edersiniz?	İslah İmar Uygulaması	12.5	18.8	18.8	15.4	16.7
	İmar Uygulaması	31.3	18.8	25	15.4	16.7
	Kamulaştırma	18.8	18.8	12.5	7.7	0
	Kentsel dönüşüm-yenileme	75	81.3	62.5	69.2	66.7
	Diğer	0	0	6.3	0	0
Kentsel dönüşüm-yenileme için il sınırlarınız içerisinde yeterli Hazine Arazisi mevcut mu?	Evet	22.2	40	5.6	21.4	33.3
	Hayır	27.8	33.3	83.3	57.1	50
	Kısmen	50	26.7	11.1	21.4	16.7

(DĞİ: Derece Gelişmiş İller)

Katılımcı belediyeler illerin gelişmişlik düzeylerine göre sınıflandırıldığında, 1. derece gelişmiş illerin %83.3'ü, 2. derece gelişmiş illerin %76.5'i, 3. derece gelişmiş illerin %78.9'u, 4. derece gelişmiş illerin %78.6'sının ve 5. derece gelişmiş illerin ise %66.7'sinin kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olduğu tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin kentsel dönüşüm-yenileme için planladıkları bölgelerin olup olmadığı ile illerin gelişmişlik düzeyleri arasında anlamlı bir ilişki tespit edilmemiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.14. incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerin %61.5'inin 2. derece gelişmiş illerin %40'ının ve 3. derece gelişmiş illerin %42.1'inin diğer seçeneğini tercih ettikleri ve 50 Hektardan fazla kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alan olduğunu belirttikleri tespit edilmiştir. Bununla birlikte 4. derece gelişmiş illerin %50'si ve 5. derece gelişmiş illerin %66.7'si kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alanların 20-50 Hektar arası olduğunu belirtmişlerdir. Belediyelerin kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duydukları alan miktarları ile illerin gelişmişlik düzeyleri arasında istatistiki açıdan anlamlı bir fark olmadığı görülmüştür ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.14. de katılımcı belediyelerin belediye sınırları içerisinde gecekonduların olup olmadığının, illerin gelişmişlik düzeylerine göre analizi yer almaktadır. Tablo 3.14. incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerin %82.4'ünün, 2. derece gelişmiş illerin %81.3'ünün ve 5. derece gelişmiş illerin %83.3'ünün belediye sınırları içerisinde gecekonduların olduğu tespit edilmiştir. Katılımcı belediyelerin, belediye sınırları içerisinde gecekonduların olup olmadığının illerin gelişmişlik düzeylerine göre analiz edildiğinde, anlamlı bir fark olmadığı ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ).

Gecekondularına sahip katılımcı belediyelere, gecekonduların ne kadarlık alan kapsadığı sorgulanmıştır. Tablo 3.14. incelendiğinde 1. derece gelişmiş illerin %53.8'i, 2. derece gelişmiş illerin %50'sinin ve 3. derece gelişmiş illerin %45.5'inin diğer seçeneğini seçtikleri ve kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alan miktarının 50 Hektardan fazla olduğunu belirttikleri tespit edilmiştir. Bununla birlikte 4. derece gelişmiş illerin %50'si ve 5. derece gelişmiş illerin %60'ının kentsel dönüşüm-yenileme için ihtiyaç duydukları alan miktarının 20-50 hektar arası olduğunu tespit edilmiştir. Katılımcıların belediye sınırları içerisinde sahip oldukları gecekonduların miktarlarının illerin gelişmişlik düzeyine göre analizinde anlamlı bir ilişki olmadığı tespit edilmiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.14. de katılımcıların illerin gelişmişlik düzeylerine göre gecekondularında yetkilerini hangi uygulamadan yana kullanacakları sorgulanmıştır.

Katılımcıların gecekondü alanlarındaki yetkilerini kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarından yana kullanacakları tüm gelişmişlik düzeyinde çoğunlukla ortaya çıkmıştır. Katılımcıların gecekondü alanlarında hangi uygulamayı tercih etmeleri ile illerin gelişmişlik düzeyleri arasında istatistiki açıdan anlamlı bir fark bulunamamıştır ( $p>0.05$ ).

Katılımcı belediyelerin illerin gelişmişlik düzeylerine göre kentsel dönüşüm-yenileme için belediye sınırları içerisinde yeterli hazine arazisinin mevcut olup olmadığı analizi edildiğinde 1. derece gelişmiş illerin %50'sinin kısmen ve 2. derece gelişmiş illerin %40'ının tamamen kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli hazine arazisi mevcutken; 3. derece gelişmiş illerin %83.3'ünün, 4. derece gelişmiş illerin %57.1'inin ve 5. derece gelişmiş illerin %50'sinin kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli ve uygun konumda hazine arazisi olmadığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm-yenileme için yeterli hazine arazisi olup olmadığının illerin gelişmişlik düzeylerine göre yapılan analizi sonucunda istatistiki açıdan anlamlı bir fark tespit edilmiştir ( $p<0.05$ ). Bu durum işlenmemiş hazine arazisi miktarlarının gelişmişlik düzeylerine göre farklılık arz ettiğini göstermektedir.

### **3.9. Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Analizi**

Ankette katılımcıların imar uygulamalarının yapımı esnasında meslek içi komisyon kurulması ve imar uygulama yöntemleri hakkında meslek odası ve diğer kurumların katılımıyla gerçekleştirilecek eğitim faaliyetleri hakkındaki görüşleri 2 soruda analiz edilmiştir. Ankette katılımcılara yöneltilen;

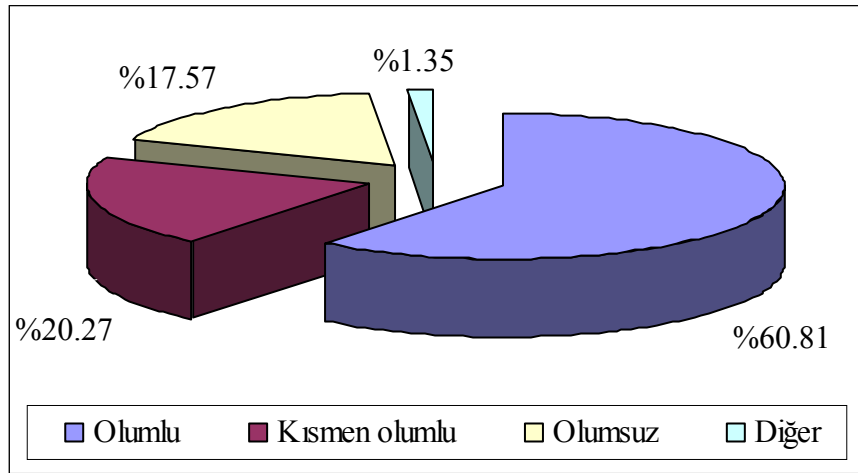
(26) Kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulama projelerinde Üniversite, Özel Sektör, Kamu Temsilcilerinden oluşan uzman denetim heyetinin olmasına uygulamaların sağlıklı işleyişi açısından nasıl bakarsınız?,

(30) İmar uygulama yöntemlerine yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin Üniversiteler, Meslek Odaları, Kurum ve Özel Sektör destekli bir heyet tarafından düzenli bir şekilde yılda bir yapılmasını uygun görüyor musunuz?,

sorularının analizi 3 başlık altında analiz edilmiştir.

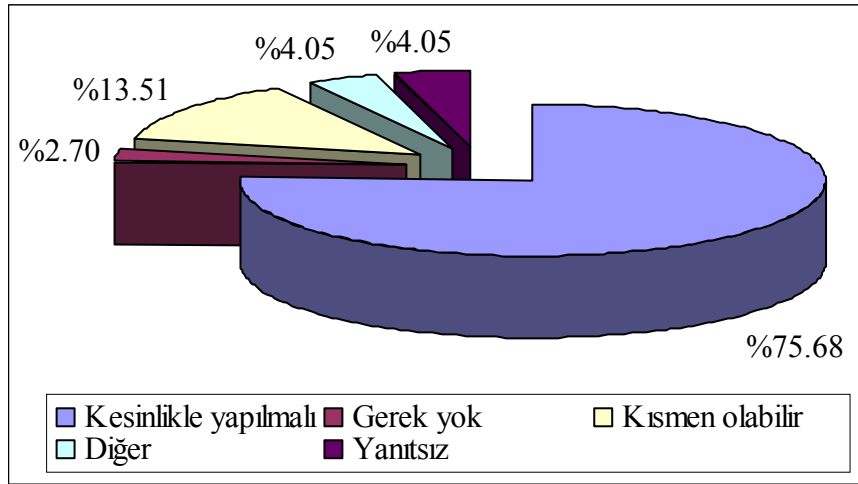
### 3.9.1. Genel Değerlendirme

Katılımcıların, yapılan imar faaliyetlerinde mevcutta yapılan hataların en aza indirgenmesi ve seri bir şekilde devam etmesi için, kamu, özel sektör, üniversite temsilcilerinden oluşan meslek içi uzman denetim komisyonunun oluşturulması hakkındaki görüşleri sorgulanmıştır. Katılımcıların %60.8'i komisyonunun oluşturulmasına tamamen olumlu, %20.3'ü kısmen olumlu olacağı şeklinde görüş belirtirken, katılımcıların %17.6'sı olumsuz olacağı şeklinde görüş belirtmiştir. Katılımcıların %1.4'ü ise diğer seçeneğini seçerek kendi görüşlerini belirtmişlerdir (Şekil 3.36.).



Şekil 3. 36. Kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulamaların uzman denetim heyetinin olup olmasının analizi

Katılımcılara üniversite, meslek odaları kurum ve özel sektör destekli alanında uzman kişiler tarafından düzenli bir şekilde yılda bir kez meslek içi eğitim verilmesinin uygun olup olmadığı sorulmuş ve Şekil 3.37.de sonuçları verilmiştir. Katılımcı mimar/mühendislerin %75.7'si kesinlikle, %13.5'i ise kısmen meslek içi eğitim verilmesinin uygun olacağı şeklinde görüş belirtirken, %2.7'si gerek yok cevabını vermiştir. Katılımcıların %4.1'i diğer seçeneğini seçerek kendi görüşlerini belirtmiş ve katılımcıların %4.1'i ise soruya cevap vermemiştir.



Şekil 3. 37. İmar uygulama yöntemlerine yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin uzman heyet tarafından düzenli bir şekilde yapıp yapılmamasının analizi

### 3.9.2. Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Belediye Türlerine Göre Analizi

Katılımcı mimar/mühendislerin meslek içi eğitim ve komisyon oluşturulması hakkındaki görüşlerinin, belediye türlerine göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.15. de verilmiştir.

Tablo 3.15. de belediye türlerine göre katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulamaları için uzman bir heyet tarafından denetim altında olması hakkındaki görüşleri analiz edilmiştir. Buna göre büyük şehir belediyelerindeki mimar/mühendislerin %60'ı, il belediyelerindeki mimar/mühendislerin %58.8'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerdeki mimar/mühendislerin %63.3'ü böyle bir heyetin olmasına olumlu baktıkları tespit edilmiştir. Tüm imar uygulamalarının uzman bir heyet tarafından denetim altında olmasının belediye türlerine göre analizi edildiğinde istatistiki açıdan anlamlı bir fark bulunamamıştır ( $p>0.05$ ).

Tablo 3. 15. Katılımcıların meslek içi eğitim ve komisyon oluşturulması hakkındaki görüşlerinin, belediye türlerine göre analizi

SORULAR		BŞB (%)	İB (%)	İAKB (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulama projelerinde Üniversite, Özel Sektör, Kamu Temsilcilerinden oluşan uzman denetim heyetinin olmasına uygulamaların sağlıklı işleyişi açısından nasıl bakarsınız?	Olumlu	60	58.8	63.3
	Kısmen olumlu	10	29.4	13.3
	Olumsuz	20	11.8	23.3
	Diğer	10	0	0
İmar uygulama yöntemlerine yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin Üniversiteler, Meslek Odaları, Kurum ve Özel Sektör destekli bir heyet tarafından düzenli bir şekilde yılda bir yapılmasını uygun görüyor musunuz?	Kesinlikle yapılmalı	77.8	81.8	75.9
	Gerek yok	11.1	3	0
	Kısmen olabilir	11.1	12.1	17.2
	Diğer	0	3	6.9

(BŞB: Büyük Şehir Belediyesi, İB: İl Belediyesi, İAKB: İlçe ve Alt Kademe Belediyesi)

Belediye türlerine göre katılımcıların imar uygulamalarına yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin bir heyet tarafından düzenli bir şekilde yapılması hakkındaki görüşleri Tablo 3.15. de analiz edildi. Buna göre büyük şehir belediyelerinde çalışan mimar/mühendislerin %77.8'i, il belediyelerinde çalışan mimar/mühendislerin %81.8'i ve ilçe ve alt kademe belediyelerinde çalışan mimar/mühendislerin ise %75.9'u böyle bir eğitim faaliyetlerinin kesinlikle yapılması gerektiğini belirtmişlerdir. Meslek içi eğitim faaliyetleri ile belediye türleri arasında anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

### 3.9.3. Katılımcıların Meslek İçi Komisyon ve Eğitim Faaliyetleri Hakkındaki Görüşlerinin Katılımcıların Unvanlarına Göre Analiz Sonuçları

Katılımcı mimar/mühendislerin meslek içi eğitim ve komisyon oluşturulması hakkındaki görüşlerinin, belediyelerinde çalıştıkları unvanlarına göre yapılan analiz sonucu elde edilen bulgular Tablo 3.16 da verilmiştir.

Tablo 3. 16. Katılımcıların meslek içi eğitim ve komisyon oluşturulması hakkındaki görüşlerinin, belediyelerinde çalıştıkları unvanlarına göre analizi

SORULAR		İM (%)	HM (%)	M (%)	T (%)	EİM (%)	İMY (%)	HMY (%)	KBSM (%)	ŞM (%)	EİMY (%)	ŞP (%)
Kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulama projelerinde Üniversite, Özel Sektör, Kamu kurum Temsilcilerinden oluşan uzman denetim heyetinin olmasına uygulamanın sağlıklı işleyişi açısından nasıl bakarsınız?	Olumlu	63.6	60	54.3	83.3	0	0	66.7	100	100	0	75
	Kısmen olumlu	18.2	20	20	16.7	100	100	0	0	0	100	25
	Olumsuz	18.2	20	25.7	0	0	0	0	0	0	0	0
	Diğer	0	0	0	0	0	0	33.3	0	0	0	0
İmar uygulama yöntemlerine yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin Üniversiteler, Meslek Odaları, Kurum ve Özel Sektör destekli bir heyet tarafından düzenli bir şekilde yılda bir yapılmasını uygun görüyor musunuz?	Kesin. Yap.	90	80	81.8	66.7	100	100	0	100	100	0	100
	Gerek yok	0	0	3	16.7	0	0	0	0	0	0	0
	Kısmen olabilir	0	20	15.2	0	0	0	66.7	0	0	100	0
	Diğer	10	0	0	16.7	0	0	33.3	0	0	0	0

(İM: İmar Md., HM: Harita Md., M: Mühendis, T: Tekniker, EİM: Emlak İstimlak Md., İMY: İmar Md. Yrd., HMY: Harita Md. Yrd., KBSM: Kent Bilgi Sistemleri Md., ŞM: Şube Md., EİMY: Emlak İstimlak Md. Yrd., ŞP: Şehir Plancısı)

Tablo 3.16. da katılımcıların belediyelerdeki unvanlarına göre kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulamaları için uzman bir heyet tarafından denetim altında olması hakkındaki görüşleri analiz edilmiştir. Belediyelerinde imar müdürü olanların %63.6'sı, harita müdürü olanların %60'ı ve mühendis unvanında çalışanların ise %54.3'ü böyle bir heyetin olmasına olumlu baktıkları tespit edilmiştir. Tüm imar uygulamalarının uzman bir heyet tarafından denetim altında olmasının katılımcıların unvanlarına göre analizinde istatistiki açıdan anlamlı bir ilişki tespit edilememiştir ( $p>0.05$ ).

Tablo 3.16. incelendiğinde belediyelerinde imar müdürü olarak çalışanların %90'ı, harita müdürü olarak çalışanların %80'i ve mühendis olarak çalışanların ise %81.8'i imar uygulamalarına yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin kesinlikle yapılması gerektiği görüşünde oldukları tespit edilmiştir. Meslek içi eğitim faaliyetleri ile katılımcıların unvanları arasında anlamlı bir fark olmadığı anlaşılmıştır ( $p>0.05$ ).

### **3.10. Katılımcılara Yöneltilen Anket Sorularının Ki-Kare Analizi Sonuçları**

Çalışma kapsamında grupladığımız anket sorularını, belediye türlerinin tamamına, ine göre ki-kare analizi yapıldı.

Yapılan analiz sonucunda bazı sorularda anlamlı bir fark (ilişki) tespit edilmiş; soruların çoğunluğunda ise anlamlı bir ilişki (fark) tespit edilmemiştir. Anlamlı bir ilişki (fark) ortaya çıkan sorularda, sorunun yanıtları analizi yapılan ilgili türe (belediye türleri, illerin gelişmişlik düzeylerine, katılımcıların unvanlarına ve mezun oldukları üniversiteler) göre değişiklik arz ettiği, yani diğer türlere göre farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Anlamlı fark (ilişki) çıkmayan sorularda ise, sorunun yanıtları analizi yapılan ilgili türe (belediye türleri, illerin gelişmişlik düzeylerine, katılımcıların unvanlarına ve mezun oldukları üniversiteler) göre değişiklik göstermediği belirtilmektedir.

Tüm soruların, ilgili türlere göre ki-kare analiz sonuçları Tablo 3.17.de gösterilmiştir.



Tablo 3.17. Anket sorularının Ki-Kare analiz sonuçlarını gösteren matris

Sorular		Belediye Türlerine Göre	İllerin Gelişmişlik Düzeylerine Göre	Unvanlarına Göre	Üniversitelere Göre
		Anlamlı İlişki (Fark) Var/Yok			
Kurumunuz son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih etmiştir?	3194/15. ve 16.madde, isteğe bağlı uygulamalar	Var	Yok	-	-
	3194/18. madde uygulaması	Yok	Yok	-	-
	2981/10c madde uygulaması	Yok	Var	-	-
	Kamulaştırma	Yok	Yok	-	-
	Diğer	Yok	Yok	-	-
İmar Uygulama Dersi Aldınız mı?		Yok	-	-	Yok
İmar Uygulama Dersinde Proje Yaptınız mı?		Yok	-	-	Yok
İmar Uygulama Dersi Zorunlu Olmalı mı?		Yok	-	-	Yok
İmar Uygulamaları için Yeterli Hukuki ve Teknik Bilgiye Sahip Misiniz?		Yok	-	-	Yok
İmar uygulamaları için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip görüyor musunuz?		Yok	Yok	-	-
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir?		Yok	-	Yok	-
Modern ve yaşanabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir? Sorusuna cevabınız kısmen veya hayır ise nedeni sizce nedir?		Yok	-	Yok	-
İmar uygulamalarından yargı tarafından iptal nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğini görüyor musunuz?		Var	Yok	-	-
Davaya konu bir imar uygulamaları için verilmiş bilirkişi raporlarını içerik olarak yeterli görüyor musunuz?		Yok	Yok	-	-
DOPO'nun (%40)'a kadar olmasını yeterli görüyor musunuz?		Yok	-	Yok	-
İlköğretim alanlarının da DOP kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz?		Yok	-	Yok	-
Son 10 yılda yaklaşık ne kadarlık bir alanda imar uygulaması gerçekleştirdiniz?		Yok	Yok	-	-
Sorunsuz bir imar uygulaması için yetkinizi hangi uygulamadan yana kullanırsınız?		Yok	-	Yok	-
Kentsel dönüşüm-yenileme Hakkında Bilgi Sahibi misiniz?		Yok	-	-	Yok
Kurumunuzca kentsel dönüşüm-yenileme için bir çalışma birimi var mı?		Var	Var	-	-
Gerçekleştirdiğiniz kentsel dönüşüm-yenileme projesi var mı?		Yok	Yok	-	-
Kentsel dönüşüm-yenilemede ne tür uygulamaları gerçekleştirdiniz?		Yok	Yok	-	-

Tablo 3.17.'nin devamı

Kentsel dönüşüm-yenilemeyi hangi kurum ya da kurumlar desteği ile gerçekleştirdiniz?	Yok	Yok	-	-
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerini modern kentlerin oluşturulması adına iyi bir yöntem olarak görüyor musunuz?	Yok	-	Yok	-
TOKİ' yi başarılı buluyor musunuz?	Yok	-	Yok	-
Kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde sizce hangi kurum ya da kurumlar birlikte çalışmalı?	Sadece Belediye	Yok	-	Yok
	Sadece TOKİ	Yok	-	Yok
	TOKİ-Belediye	Var	-	Yok
	TOKİ-Belediye-Özel Teşebbüs	Yok	-	Yok
	Diğer	Yok	-	Yok
Kentsel dönüşüm-yenileme ve diğer imar uygulama projelerinde Üniversite, Özel Sektör, Kamu Temsilcilerinden oluşan uzman denetim heyetinin olmasına uygulamaların sağlıklı işleyişi açısından nasıl bakarsınız?	Yok	-	Yok	-
Kentsel dönüşüm-yenileme alanlarını belirlemenize rağmen ekonomik sorunlardan dolayı uygulama gerçekleştiremediğiniz oldu mu?	Yok	Yok	-	-
Kentsel dönüşüm-yenileme için planladığınız bölgeler var mı?	Yok	Yok	-	-
Belediye sınırlarınız içerisinde kentsel dönüşüm-yenilemeye ihtiyaç duyulan alanlar ne kadardır?	Var	Yok	-	-
İmar uygulama yöntemlerine yönelik meslek içi eğitim faaliyetlerinin Üniversiteler, Meslek Odaları, Kurum ve Özel Sektör destekli bir heyet tarafından düzenli bir şekilde yılda bir yapılmasını uygun görüyor musunuz?	Yok	-	Yok	-
Belediye sınırlarınız içerisinde gecekonduların var mı?	Yok	Yok	-	-
Gecekonduların, yaklaşık olarak ne kadar alan kaplamaktadır?	Yok	Yok	-	-
Gecekondularında hangi uygulamaları tercih edersiniz?	Yok	Yok	-	-
Kentsel dönüşüm-yenileme için il sınırlarınız içerisinde yeterli Hazine Arazisi mevcut mu?	Yok	Var	-	-

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapılan çalışmada şu sonuçlar çıkarılmıştır:

- ❖ İmar uygulama yöntemlerine yönelik dersler üniversitelere göre farklılık göstermektedir. Bazı üniversitelerde imar uygulama yöntemlerine yönelik ayrı bir ders olmadığı gibi bazı üniversitelerde ise ilgili derslerde uygulama yapılmadığı görülmektedir. Çalışmaya katılan mimar/mühendislerin yanıtları sonucunda bunların üniversitelerinde aldıkları eğitimin kendilerini iş hayatlarında hukuki ve teknik olarak geliştirmede, hukuki olarak yetersiz kaldıkları ve teknik bilgileri ise çalışma hayatında edindikleri ortaya çıkmıştır. Ayrıca katılımcıların kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları hakkında teorik olarak bilgi sahibi oldukları uygulama gerçekleştirenlerin ise az olduğu anlaşılmıştır. Bu bağlamda çalışmada imar uygulama yöntemlerine yönelik derslerin kesinlikle üniversitelerde zorunlu ayrı bir ders olarak okutulması, ders içeriğinin de güncellenerek uygulamaların kesinlikle yapılması ve hukuki bilgilerin öğrencilere aktarılması gerektiği sonucuna varılmıştır.
- ❖ İmar uygulama yöntemleri, yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması için yeterli görülmemektedir. Ayrıca, imar uygulama mevzuatının yetersizliğinin yanında uygulayıcıların uzman kişilerden olmamasından kaynaklı gerçekleştirilen imar uygulamalarının iptali ve bunların geri dönüşümünde önemli mülkiyet sorunlarının yaşandığı tespit edilmiştir.
- ❖ Çalışmada mevcut imar uygulama yöntemleri arasında ilk sırada öncelik verilen arsa ve arazi düzenleme (3194/18.Madde uygulaması) uygulamalarında düzenleme ortaklık payının %40 olmasının yanında ilköğretim alanlarının ve dini tesis alanlarının da DOP kapsamına alınmasının uygulayıcılar tarafından olumlu karşılandığı görülmüştür.
- ❖ Zorunlu uygulamalar arasında yer alan kamulaştırma uygulamaları en az tercih edilen uygulama olurken, isteğe bağlı uygulamalar olan 15. ve 16. Madde uygulamalarının iş yoğunluğu olarak en çok gerçekleştirilen uygulamalar olduğu sonucuna varılmıştır.
- ❖ Çalışmada ülkemizde gerçekleştirilen imar uygulama yöntemlerinin büyük çoğunluğunun özel sektör tarafından gerçekleştirildiği ve özel sektörün yeterli donanımına sahip olmasına rağmen bilgi olarak eksiklerinin bulunduğu, hukuki konularda yetersiz kaldıkları ve bu durumun uygulamaların iptal nedenlerinden biri olduğu sonucu ortaya çıkmıştır.

- ❖ Çalışmada, son 10 yılda gerçekleştirilen imar uygulama yöntemlerinden ortalama %16.03'ü iptal olmuş ve bunların %45.59'unun geri dönüşümünde sorun yaşandığı tespit edilmiştir.
- ❖ Çalışmada, imar uygulamaları davalarında bilirkişiler tarafından hazırlanan raporların içerik olarak yetersiz olduğu, bilirkişilerin taraflı ve yetersiz kaldıkları tespit edilmiştir. Az gelişmiş illerde genellikle bilirkişilerin kurumlardan tercih edildiği, kurum çalışanlarının birbirleriyle olan yakın ilişkilerinin dava akışını olumsuz etkilediği ve bundan dolayı genellikle davaların kamu kurumları lehine sonuçlandığı sonucu ortaya çıkmıştır.
- ❖ Son yıllarda imar uygulama yöntemleri arasında çoğunlukla tercih edilen 3194/18. Madde uygulamasının özellikle az gelişmiş illerde yoğun olarak gerçekleştirildiği ve imar sorununu çözmüş, gelişmiş illerde ise 3194/15. ve 16. Madde uygulamalarının gerçekleştirildiği ortaya çıkmıştır.
- ❖ Çalışmada gelişmiş illerin belediyeleri ve büyük şehir belediyelerinin tamamının kentsel dönüşüm-yenileme projeleri için bir çalışma birimlerinin olduğu, gelişmemiş illerde böyle bir çalışma birimi oluşturulmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin çoğunluğunun büyük şehir belediyeleri tarafından yapıldığı görülmüştür.
- ❖ Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin, amacının dışında kamulaştırma yöntemi, mülk sahipleriyle para karşılığı anlaşılıp mülklerinin kamulaştırılması, kat karşılığı veya başka yerden imar hakkı verilmesi yöntemleri ile gerçekleştirildiği, projelerin ise etap etap tamamlandığı anlaşılmıştır.
- ❖ Kentsel dönüşüm-yenileme projeleri maddi olarak külfetli projeler olduğundan özellikle az gelişmiş illerin ekonomik sorunlar nedeniyle gerçekleştiremediği projelerin olduğu, gerçekleştirilen projelerin ise genellikle belediyeler tarafından başka kurumların desteğiyle (TOKİ) uygulandığı sonucu ortaya çıkmıştır. Çalışmada ülkemizde büyük şehir belediyeleri tarafından uygulanan kentsel dönüşüm-yenileme projelerinde ekonomik olarak problem yaşanmadığı buna rağmen il belediyelerinin, uygulamaları gerçekleştirirken, ekonomik olarak sıkıntı çektikleri sonucu ortaya çıkmıştır.

- ❖ Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının son dönemlerde gerçekleşmesinde büyük pay sahibi olan Toplu Konut İdaresinin bu projelerde başarılı olmasıyla, modern kentlerin oluşması için kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin gerekli olduğu ve amacına uygun uygulanması durumunda olumlu sonuçlar vereceği sonucu tespit edilmiştir.
- ❖ Çalışmada, yerel yönetimlerin yaklaşık 20 hektar ve üzeri bölgelerde kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarına ihtiyaçları olduğu ve bunların çoğunluğunun az gelişmiş illerde olduğu tespit edilmiştir.
- ❖ İllerin çoğunluğunun yaklaşık 50 hektara yakın ve üzeri gecekondular alanlarına sahip oldukları, bunların büyük bir kısmının büyük şehir belediyelerinde ve az gelişmiş illerde olduğu tespit edilmiştir.
- ❖ Çalışmada illerin kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarında amacına uygun kullanılmak üzere yeterli hazine arazisine sahip olmadıkları sonucu ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmadan elde edilen öneriler şu şekildedir:

- ❖ Üniversitelerden yeni mezun mühendislerin, 3194/18.Madde, kamulaştırma, vb. uygulamaları gerçekleştirmeleri için oluşturulacak bir uzman heyetten uzmanlık belgesi almaları zorunluluğu getirilmelidir. Uzmanlık belgesine sahip olmayanların imar uygulamaları ihalelerine girmesine yasal bir engel koymak yapılan imar uygulamalarının sonuçlarını olumlu etkileyecek ve olabildiğince iptallerin önüne geçilecektir.
- ❖ Kentlerin sağlıklı gelişmesi için imar planlarının ortak disiplinlerle birlikte uygun altlıkların dikkate alınması suretiyle hazırlanması, uygulanabilir imar planlarının yapılması için hayati önem taşımaktadır. Bu şekilde oluşturulan imar planlarının uygulanmasında parçalı yaklaşımların yerine bütüncül yaklaşımlarla imar planlarının araziye uygulanması ve bu amaçla 3194/18. madde uygulamasının tercih edilmesi mevcut yöntemler içerisinde en uygun ve en ekonomik çözümleri verebilecektir.
- ❖ İmar uygulamalarında yapılan hataların en aza indirgenmesi ve seri bir şekilde devam etmesi için meslek içi uzman bir heyetin oluşturulması ve bu heyette kamu ve özel sektör temsilcileri dahil üniversitelerden de temsilcilerin olması gerekmektedir. Ayrıca mevcut imar kanunu tekrar irdelenerek teknik açıdan yeterli ve farklı yorumlara sebep vermeyecek yeni imar kanunu oluşturulmalıdır.

- ❖ İmar uygulamalarının gerçekleştirilmesine yönelik meslek içi eğitimlerin en az yılda bir kez yapılması önerilmektedir. Bu eğitimleri alanında uzman olmuş başta üniversite olmak üzere, meslek odalarından, kamu ve özel sektörden mühendis, mimar ve plancıların meslek odaları aracılığıyla anlatmaları amaçlanmalıdır.
- ❖ Belediyeler tarafından oluşturulan imar komisyonlarında eğitimsiz ve siyasi çıkar peşinde koşanlar yerine, alanında uzman, dürüst, eğitilmiş mühendis, mimar ve plancılarının bulunması gereklidir. Bu komisyonlarda akademik personellerin danışman olarak yer alması önerilir.
- ❖ Özellikle az gelişmiş illerde kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının sağlıklı gerçekleşmesi için kentsel dönüşüm-yenileme çalışma birimleri oluşturulmalı ve sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşturulması için kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarının yapılması önerilmelidir.
- ❖ Gecekondu alanlarının sağlıklı ve yaşanabilir alanlar olması için halkın katılımı ile fiziksel ve sosyal olarak etkili kentsel dönüşüm-yenileme projelerinin uygulanması tercih edilmelidir.
- ❖ Kentsel dönüşüm-yenileme projeleri hem fiziksel hem de sosyal açıdan gerçekleştirilmeli, uygulamanın her aşamasında vatandaşlar ve uygulayıcılar, hukuki ve teknik olarak bütün ayrıntısıyla kadar bilgilendirilmeli, gerekiyorsa bunun için eğitim ve seminerler düzenlenmelidir.
- ❖ Modern kentlerin oluşturulması için gerçekleştirilen kentsel dönüşüm-yenileme projeleri çok maliyetli uygulamalardır. Bu uygulamalar gerçekleştirilmeden önce oluşturulan komisyonda alanında uzman meslek odasından, kamu kuruluşlarından ve halktan temsilci bulunmalıdır. Uygulamada halk ve tüm kamu kurumları ile ortak çalışılmalı ve anlaşılmalıdır. Ancak bu şekilde uygulanan projeler uygulanabilir ve problemsiz bir şekilde gerçekleşir.
- ❖ Kentsel dönüşüm-yenileme projeleri gerçekleştirilirken kentin tarihi, kültürel ve sosyal dokusu korunmalı ve kentlerin risk alanları tespit edilerek, düzensiz, kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu ve afet riski taşıyan alanlarda kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları gerçekleştirilmelidir.

## 5. KAYNAKLAR

- Akgül, A. ve Çevik, O., 2005, İstatiksel Analiz Teknikleri: SPSS'te İşletme Yönetimi Uygulamaları, Emek Ofset, Ankara.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., 1992, Türkiye'de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon, 157-165.
- Alp, İ., 2005, Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekânın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B. ve Nişancı, R., 2002, İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Bal, J. ve Gundy, J., 1999, Virtual Teaming in the Automotive Supply Chain Team Performance Management: An International Journal, 5, 6, 174-193.
- Bayram, N., 2004, Sosyal Bilimlerde SPSS ile Analizi, Ezgi Kitapevi, Bursa.
- Bıyık, C. ve Uzun, B., 1997, İslah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri Kitabı, Editör: Doç. Dr. Tahsin Yomralıoğlu, JEFOD Yayınları, İber Matbaacılık, Trabzon.
- Bıyık, C. ve Uzun, B., 1990, Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılan Problemler, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, Ekim, Ankara, Bildiriler Kitabı, 25-36.
- Çay, T. ve Öncel, M., 1995, İslah İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Hukuki Sorunlar, Mühendislikte 20.Yıl Sempozyumu, Karaelmas Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Ekim, Zonguldak.
- Çay, T., 1989, İslah İmar Planlarında Karşılaşılan Problemler ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Engin, F., 1997, Kentsel Korumaya İlişkin Model Araştırması: Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eren, Y., 2001, Edirne de Yapılan İmar Uygulamalarının Değerlendirilmesi, Trakya'da Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumu, Ekim, Edirne, Bildiriler Kitabı.
- GAP Bölge Kalkınma İdaresi, 1994, GAP Bölgesi Baraj Göl Aynasında Kalacak Yörelerde İstihdam ve Yeniden Yerleştirme Sorunları Araştırmasının Yöneticiler için Özeti, Ankara.

- Göksu, A., F., 2002, Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Sempozyum, Mimar Sinan Üniversitesi, Ekim, İstanbul.
- Göksu, A., F., 2003A, Kentsel Dönüşümde Araçlar Modeller-1: Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”, TMMOB SPO-Yıldız Teknik Üniversitesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Haziran, İstanbul, 270-280.
- Göksu, A., F., 2003B, Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İFT, İHTr., Menkulleştirme), Şehircilikte Reform: Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü, 27. Kolokyumu-Mersin.
- Hum, S., H. ve Leow, L., H., 1996, Strategic Manufacturing Effectiveness; An Emprical Study Based on The Hayes-Wheelwright Framework, International Journal of Opertions and Production Managements, 16, 4, 4-18.
- Işıkkaya, D., 2002, Sanayi ve Liman Kentlerinin Yenilenmesi, Haliç Kıyı Bölgesi ve Haliç Tersaneleri için Kentsel Dönüşüm Senaryosu, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İspir, G., 2006, İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karataş, K., 1998, İmar Planlarının Uygulanabilirliklerinin Artırılması, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Keskin, D., 2004, Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi: Tarihi yarımada – Beyoğlu örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kitay, M.,G., 1985, Land Acquisitionin Developing Countries, Lincolh İnstitutue, Boston, USA.
- Özdamar, K., 1999, Paket Programlar ile İstatiksel Veri Analizi, Kaan Kitapevi, Eskişehir.
- Özden, P.P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23-24.
- Resmi Gazete, 1983, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 18215, 04.11.1983.
- Resmi Gazete, 1984, 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 18335, 24.02.1984.
- Resmi Gazete, 1985, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 18749, 09.05.1985.
- Robert, P. ve Skyes, H., 2000, Urban Regeneration s Handbook, Sage Puplications, London.



- Saygın, I., 1990, Seminer Açılış Konuşması, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, Ekim, Ankara, 19-20.
- Selçuk, M., 1993, İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasında Teknik ve Hukuksal Sorunlar, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, Mayıs, İstanbul, Bildiriler Kitabı, 23-29.
- SPSS, 2003, SPSS Base 12.0 User's Guide, SPSS Institute Inc., 703.
- Tavşancıl, E., 2002, Tutumların Ölçülmesi ve SPSS ile Veri Analizi, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Tüdeş, T ve Bıyık, C., 2001, Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik - Mimarlık Fakültesi Yayınları, Genel Yayın No 174, Fakülte Yayın No 50, 3. Baskı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, Trabzon.
- Tüdeş, T., 1992, Türkiye'de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Haziran-Temmuz, Trabzon, Bildiriler Kitabı, 21- 27.
- URL-1 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=3992>, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Nüfus Sayımı Sonuçları, 26 Ocak 2009.
- Uzun, B. ve Çete, M., 2004, Gelişmekte olan ülkelerdeki yasadışı yerleşim sorunlarının çözümü için bir model yaklaşımı, FIG Working Week Sempozyum, Atina, Yunanistan.
- Uzun, B., 1992, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Üretme Yöntemleri ve Sonuçların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2000, Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Uzun, B., Demir, O., Nişancı, R. ve Çelik, K., 1999, Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, Trabzon, 107-121.
- Yıldız, F., 1995, İmar Bilgisi, Atlas Kitabevi, Konya.
- Yomralıoğlu, T., 1992, Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli, Harita - Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi.

## 6. EKLER

Ek-1: Anket Soruları.

### İMAR UYGULAMA ve KENTSEL DÖNÜŞÜM-YENİLEME ANKET SORULARI

#### Arştırmanın Yapıldığı Kurumun

Adı:

Telefonu:

Adresi:

E-Posta:

Web adresi:

#### Arştırma Formunu Cevaplayan Kişinin

Adı ve Soyadı:

Mezun Olduğu Üniversitenin Adı:

Kurumdaki Görevi:

( ) İmar Müdürü ( ) Harita Müdürü ( ) Mühendis ( ) Diğer(Belirtiniz):.....

### ARAŞTIRMA SORULARI

1. Kurumunuz son 10 yılda en çok hangi imar uygulama yöntemlerini tercih etmiştir?

<i>(1, 2, 3, 4, 5, olarak numaralandırınız (1 en az; 5 en fazla))</i>	1	2	3	4	5
<i>15. ve 16.madde, isteğe bağlı uygulamalar</i>					
<i>3194/18.madde uygulaması</i>					
<i>2981/10c madde uygulaması</i>					
<i>Kamulaştırma</i>					
<i>Diğer (Belirtiniz) ... ..</i>					

2. Mezun olduğunuz üniversitede imar uygulama yöntemi ile ilgili zorunlu ya da seçmeli ders gösterildi mi?

( ) Evet ( ) Hayır ( ) Kısmen (Belirtiniz):.....

3. 2. soruya cevabınız evet ise uygulama yada proje yaptınız mı?

( ) Evet ( ) Hayır

4. Size göre, üniversitelerde Arsa ve Arazi Düzenlemeleri dersi zorunlu olmalı mı?

( ) Kesinlikle ( ) Gerekli değil ( ) Seçmeli olması yeterli

5. İmar uygulamaları için yeterli hukuki ve teknik bilgiye sahip misiniz?

( ) Evet ( ) Hayır ( )Kısmen (Belirtiniz):.....

6. İmar uygulamalarını kime yaptırıyorsunuz?  
 - *Belediyemizin kendi teknik elemanlarına (% .....*)  
 - *Özel sektöre (% .....*)  
 - *İller Bankasına (% .....*)
7. İmar uygulamaları için, özel sektörü yeterli bilgi ve donanıma sahip görüyor musunuz?  
 ( ) *Evet, tamamen yeterli görüyorum.*  
 ( ) *Kısmen yeterli görüyorum.*  
 ( ) *Hayır, yeterli görmüyorum.*
8. Modern ve yaşanılabilir kentsel alanların oluşması için mevcut imar uygulama yöntemleri yeterli midir?  
 ( ) *Yeterli* ( ) *Kısmen* ( ) *Hayır yeterli değildir*
9. 8. soruya cevabınız “kısmen ya da hayır yeterli değildir” ise nedeni sizce nedir?  
 ( ) *Mevcut imar yasasının yetersizliği*  
 ( ) *Uzman kişilerce yapılan uygulamaların iptali ve bundan kaynaklanan geri dönüşümlerde yaşanan sorunlar*  
 ( ) *Diğer (Belirtiniz): .....*
10. İmar uygulamalarının yargı tarafından iptal nedenlerinden biri olarak özel sektörün yetersizliğini görüyor musunuz?  
 ( ) *Tamamen* ( ) *Kısmen* ( ) *Hayır*
11. Son 10 yılda kurumunuzca gerçekleştirilen imar uygulamalarından iptal olanlar oldu mu?  
*Evet (%.....)* *Hayır (%.....)*
12. Bu iptallerin geri dönüşüm uygulamasında sorun yaşadınız mı?  
*Evet (%.....)* *Hayır (%.....)*
13. Davaya konu bir imar uygulaması için verilmiş bilirkişi raporlarını içerik olarak yeterli görüyor musunuz?  
 ( ) *Kısmen*  
 ( ) *Tamamen*  
 ( ) *Hiç yeterli görmüyorum*  
 ( ) *Diğer (Belirtiniz): .....*
14. DOPO'nun (%40)'a kadar olmasını yeterli görüyor musunuz?  
 ( ) *Yeterli* ( ) *Yeterli değil artırılmalı*  
 ( ) *Azaltılmalı* ( ) *Diğer (Belirtiniz): .....*
15. İlköğretim alanlarının da DOP kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz?  
 ( ) *Hayır* ( ) *Evet (Çok doğru bir karar)*





**35.**Şehrin geçmişiyle bütünleşik ve yaşanılabilir şehirler oluşturabilmek için öneri ve düşüncelerinizi belirtiniz?

.....

Ek-2: Gelişmişlik Endeksine Göre Kademeli İl Grupları (DPT, 2003)

1.DERECE GELİŞMİŞ İLLER	2.DERECE GELİŞMİŞ İLLER	3.DERECE GELİŞMİŞ İLLER	4.DERECE GELİŞMİŞ İLLER	5.DERECE GELİŞMİŞ İLLER
İSTANBUL ANKARA İZMİR KOCAELİ BURSA	ESKİŞEHİR TEKİRDAĞ ADANA YALOVA ANTALYA KIRKLARELİ DENİZLİ MUĞLA BOLU BALIKESİR EDİRNE MERSİN BİLECİK KAYSERİ GAZİANTEP ZONGULDAK AYDIN SAKARYA ÇANAKKALE MANİSA	KONYA KARABÜK ISPARTA HATAY UŞAK BURDUR SAMSUN KIRIKKALE NEVŞEHİR KARAMAN ELAZIĞ RİZE TRABZON AMASYA KÜTAHYA MALATYA KIRŞEHİR ARTVİN AYFON DÜZCE ÇORUM	OSMANİYE K.MARAŞ NİĞDE GİRESUN KASTAMONU TUNCELİ SİVAS KİLİS BARTIN AKSARAY SİNOP ERZİNCAN ÇANKIRI ERZURUM TOKAT ORDU DİYARBAKIR YOZGAT ADİYAMAN	BAYBURT KARS ŞANLIURFA IĞDIR BATMAN GÜMÜŞHANE MARDİN SİİRT ARDAHAN VAN BİNGÖL HAKKARİ ŞIRNAK BİTLİS AĞRI MUŞ

## **ÖZ GEÇMİŞ**

Buğra Kağızmanlı 1984 yılında Malatya’da doğdu. İlkokul eğitimini, Malatya Gazi İlkokulu’nda, ortaokul eğitimini Malatya Atatürk Ortaokulu’nda ve lise eğitimini Malatya Turgut Özal Anadolu Lisesinde tamamladı. 2007 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Aynı yıl Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalında Yüksek Lisans yapmayı hak kazandı.

Buğra Kağızmanlı, “NetCAD 5.0 GIS ‘nk002a-b/CAD Temel Eğitim Programı”nı başarıyla tamamlayıp sertifika almış olup, orta düzeyde İngilizce bilmektedir.