

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

57699

57699

MİMARLIK ANA BİLİM DALI

KENTLEŞME VE KENTSEL ÇEVRE DÜZENLEME ÇALIŞMASI  
TRABZON ÖRNEĞİ

Şehir Plancısı Kadir GÜNAY

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde  
" Yüksek Lisans (Mimarlık)"  
Ünvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19.06.1995  
Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 24.07.1995

Tezin Danışmanı : Prof. Dr. Şinasi AYDEMİR



Juri Üyesi : Prof. Dr. Saliha AYDEMİR



Juri Üyesi : Doç. Nermin ÖKTEN



Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Fazlı ARSLAN



HAZİRAN 1995

TRABZON

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışması, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programında yapılmıştır.

Çalışmada, ülkemizde gözlenen gecekondu olgusunun nedenleri ve zaman içinde oluşan fiziksel mekan değişiminin irdelenmesi ele alınmıştır. Bu değişimin fiziksel çevreye etkisini, ülkemizdeki gecekondu alanlarında uygulanan iyileştirme - tasfiye - önleme programları bağlamında "Trabzon Örneği İçin Tabakhane ve Zağnos Vadilerinde Kentsel Alanı Sağıklaştırma - Yeniden İskan" çalışması için bir model denemesine girişilmiştir

Çalışma süresince büyük desteğini gördüğüm Prof.Dr. Şinasi Aydemir'e, çok sevgili eşim Sevcan'a, ve çalışmam boyunca yardımını esirgemeyen arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Haziran 1995

Kadir GÜNAY

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET.....	V
SUMMARY.....	VI
TABLO LİSTESİ.....	VII
RESİM LİSTESİ.....	VII
ŞEKİL.....	VIII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. GİRİŞ.....	2
1.1.1. Kentleşmenin Mekana Etkisi.....	6
1.1.2. Gecekonduların Oluşumu.....	7
1.1.3. Gecekonduyunun Mekansal Yer Seçimi.....	9
1.1.4. Gecekonduyunun Niteliği.....	13
2.YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	14
2.1. Gecekondu Politikası.....	14
2.2. İmar Afı.....	14
2.3. Gecekondulaşmayı Özendiren Faktörler.....	16
2.3.1. Seçim Politikaları.....	17
2.3.2. Gecekondu Altyapısının Götürülmesi.....	18
3.BULGULAR.....	19
3.1. Gecekondu ve Konut Problemine Çözüm Arayışları.....	19
3.2. Kent Planlaması Açısından Kentsel Alan Sağıklaştırma ve Yeniden Yapılandırma "Dikmen Vadisi Örneği".....	20
3.2.1. Dikmen Vadisi Soyo Ekonomik Anket Sonuçları.....	21
3.2.2. Planlama Çalışmaları.....	22
3.2.3. Uygulama Projesinin Planlama Esasları.....	22
3.2.3.1. Konut.....	24
3.2.3.2. Örgütlenme ve Katılım Boyu.....	24
3.3. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesine Eleştirisel Yaklaşım ve Cevaplar.....	27
4. İRDELEME.....	30
4.1. Trabzonda Nüfus Gelişimi .....	30
4.2. Çalışma Alanı.....	32

4.2.1 Araştırma Yöntemi.....	33
4.3. Sosyo-Ekonomik Anket Sonucu.....	37
4.3.1. Alanın Fiziksel Özelliği.....	37
4.3.2. Nüfus Yapısı-Eğitim-Aile Büyüklüğü.....	41
4.3.3. Ekonomik Yapı (Gelir Düzeyi ve Meslek).....	42
4.3.4. Kiracı-Ev Sahibi ve Kira Miktarı.....	43
4.3.5 Bölgede Oturma (alanda Kalış) Süresi.....	45
4.3.6. Çevre Düzenlemesi Yönünden Nereye Yerleşilmek İsteniyor, Niçin.....	46
4.4.1. Kentsel Çevre Düzenlenmesi ve Yeniden İskan.....	47
5. SONUÇ.....	50
5.1. Aktarılabilen İmar Haklarının Düzenleme Alanlarında Kullanılabilmesi İçin Bir Model Önerisi.....	52
5.2. Tabakhane ve Zağnos Dere İçi Çalışmasının Değerlendirilmesi.....	55
6. ÖNERİLER.....	56
6.1. Çalışma Alanında Yapılacak Olan Kentsel Çevre Düzenlemesinin Önceden Yapılan Uygulamalar ve Yürürlükteki Mevzuat Yönünden İrdelenmesi.....	57
6.1.1. Kaynak Oluşumu.....	58
6.1.2. Tabakhane ve Zağnos Derelerinde Yapılacak Düzenlemenin Yaklaşık Maliyet Hesabı.....	60
6.1.3 Finansman Yöntemi İçin Öneriler.....	62
6.2. Düzenleme Alanı İçin Oluşturulan Senaryoların Düzenleme Alanına Yansıması.....	66
7. KAYNAKLAR.....	69
8. EKLER.....	72
Ek-A Çalışma Alanında Çeşitli Noktalardan Çekilen Resimler.....	72
Çalışma Alanında, Resimlerin Çekiliş Yönleri.....	77
Ek-B Araştırma Alanı Anket Soru Formu.....	78
9. ÖZGEÇMİŞ.....	81

## ÖZET

Ülkedeki hızlı kentleşme olgusunun yarattığı gecekondular hala devam etmektedir. Bu çalışmada gecekondular alanlarında sağlıklı yapı ve çevre dönüşümü irdelenecek, bu bağlamda Trabzon Örneğinde Tabakhane ve Zağnos Dere içi sağlıklaştırma-yeniden iskanda ne yapılabilir konusunda, bir model denemesine gidilecektir.

Birinci bölümde, ülkedeki hızlı kentleşme ve gecekondular olgusunun gelişimi incelenmektedir.

İkinci bölümde, gecekondular alanlarındaki imar afları ve gecekondular politikası incelenmekte, bu olguyu özendirici faktörlere değinilmektedir.

Üçüncü bölümde ise, gecekondular sorununa çözüm arayışları, kent planlaması açısından kentsel alan sağlıklaştırma ve yeniden yapılanma çalışmaları ve yeniden iskanla ilgili öneriler tartışılmaktadır.

Dördüncü bölümde Trabzon örneği incelenmekte, çözüm yolları tartışılmaktadır.

Beşinci bölümde çalışmanın sonucu ve değerlendirmesi yapılmaktadır.

Altıncı bölümde çalışma sonucunda öneriler üretilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Hızlı kentleşme, Gecekondular, Kentsel Yenileme

## URBANIZATION AND REORGANIZATION OF THE URBAN ENVIRONMENT CASE STUDY IN TRABZON

### SUMMARY

As a result of rapidly increasing population and uncontrolled urbanization in Turkey, socio-economic structure changes itself and creates new interaction among the people while the space gains new dimensions. This uncontrolled urbanization causes squatter settlements with unhealthy and unplanned physical environmental conditions. The aim of this thesis is to examine and solve these problems in the squatter areas with detail in the case of Trabzon which is named Urban Renewal and Rebuilding process.

In the first chapter, examined rapid urbanization process and squatter settlement.

In the second chapter, examined squatter settlement policy and planning act.

In the third chapter, to solve the problems of the unhealthy and unplanned physical environmental in the squatter settlement with in renewal and rebuilding process according to planning goals.

In the fourth chapter, case of Trabzon is examined on the renewal and rebuilding process.

In the fifth chapter, covers conclusion the overall evaluation of the study.

The sixth chapter, finally examined some policy and proposals view of renewal and rebuilding process.

**Key words:** Rapid Urbanization, squatter settlement, urban renewal

## TABLO LİSTESİ

1	Yıllar İtibari ile Türkiye, Kent, ve Kırsal Nüfus Gelişimi	2
2	Yıllar itibari ile Tarım Arazisi ve Traktör Gelişimi(4)	3
3	Çalışan Nüfusun Kesimler Arası Dağılımı % (22 )	4
4	İktisaden Faal Nüfusun Sektörel Dağılımı (Son Hafta İçinde çalışan veya işle ilgisi Devam Eden - 12 Yaş ve üstü nüfusu kapsamaktadır)	5
5	Ana Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Milli Hasıla % (Üretim Yönünden )	6
6	İmar afları	15
7	Trabzon Kenti ve Türkiye Kentsel Nüfus Artış Oranları	30
8	Bölgeler İtibarıyla Net Göç ve Net Göç Oranı	31
9	Doğu Karadenizdeki İllerin Net Göç ve Net Göç Oranı	32
10	Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi	35
11	Konut Tiplerinin Kat Adetleri İle Çapraz Tablosu	39
12	Yaş Grubu % Dağılımı	41
13	Aile Büyüklüğü	42
14	Gelir Düzeyi	42
15	Hane Reislerinin-Meslek Dağılımı	43
16	Gecekondularda Kiracılık	43
17	Oturulan Evden Memnun Olunup Olunmadığı	44
18	Mahallede Oturmanın En Önemli Sebepleri	44
19	Kira Değeri Dağılımı	45
20	Alanda Kalış Süreleri	45
21	Kiracı ve Evsahibi Oturma Yılına Göre Dağılımı	45
22	Çevre Düzenlemesi Yönünden Bölgeden Ayrılmak Gerekliyorsa Hangi Mahalle Tercih Ediliyor	47
23	Düzenleme AlanındaYapılabilecek Uygulamalarla İlgili Üç Ayrı Senaryo	64

## RESİM LİSTESİ

1	Dikmen Vadisi Gecekondulu Bölgesi	21
2	Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Uygulama Aşaması	27
3	Tabakhane Köprüsünden Güney'e Çalışma Alanı	40
4	Gümüşdere Sokağın İmarat Hamam Sokağı ile Kesiştiği Noktadan Kuzey'e Çalışma Alanı	40

## EK RESİM LİSTESİ

1-10	Çalışma Alanında Çeşitli Noktalardan Çekilen Resimler	72-76
------	---	-------

## ŞEKİL

1	1960 Öncesi Ankara Kentine Yerleşen Göçmenlerin Kentte Oturdukları İlk Konutun Mahallelere Dağılımı	11
2	1960 Öncesi Ankara Kentine Yerleşen Göçmenlerin Kentte Oturdukları Son Konutun Mahallelere Dağılımı	12
3	Dikmen Vadisi 1/5000 Nazım İmar Planı	23
4	Çalışma Alanı İmar Planı	34
5	Çalışma Alanı Haritası	36
6	Çalışma Alanındaki Binaların Kat Sayıları	38
7	Trabzon'da Yerleşilmek İstenilen Mahalleler	48
8	AİH ve ÇFA Uygulama Şeması	53
9	Çalışma Alanlarından Kesit Alınan Noktaların İmar Planındaki Yeri	67
10	Çalışma Alanındaki Arazi Kesiti	68

## EK ŞEKİL

1	Çalışma Alanında Resimlerin Çekiliş Yönleri	77
---	---	----





## 1. GENEL BİLGİLER

Ülkemizde II. Dünya savaşından sonraki yıllarda kırdan kente büyük göç olmuştur. Bu durum hızlı kentleşmeyi doğurmuştur. Kent nüfusunun hızla artması sonucu ülkemizde 1950 yılında % 18 olan kentleşme oranı 1990'da % 56.32 olmuştur. (Artış oranları nüfusu 10,000 ve üstü olan yerleşmelere göredir.)

Nüfusun kentlerde hızla artması sonucu, göç yoluyla oluşan grubun kentteki konut ihtiyacı yasal mevzuatla karşılanamamış böylece de gecekondu olgusu ortaya çıkmıştır.

Gecekkondulaşma ilk yıllarında barınma amacıyla oluşmuş zaman içerisinde daha disipline olarak gelişmiştir. Bu gelişme mekansal yapıda çeşitli oluşumlar göstermiş, topografik açıdan alt yapının götürülmesi külfetli olan yerler ile imar planları kararları gereği (imar aflarına rağmen) yapılaşmaya açılmasına izin verilmeyen alanlarda fazla gelişmemiş, diğer alanlarda ise kentsel alt yapıdan ve kentin sunduğu nimetlerden yararlanılmıştır.

Bu türlü yapılaşmalar kentsel konut ihtiyacını karşıladığından ülkesel ölçekte kabul görmüştür. Bu nedenle de siyasi iktidarlar tarafından gecekondu alanlarında iyileştirme-tasfiye-önleme programları oluşturulmuştur.

Bu çalışma, bir göç araştırması olmayıp, göçün nedenlerini araştırmamaktadır. Göç araştırmaması olmasına rağmen göçün nedenlerine de kısaca değinilmeye çalışılmıştır. Asıl amaç, göç nedeniyle oluşan gecekonduların mekansal değişimini irdelerek kentleşmenin ilk yıllarında kent eteğinde oluşan ve şu anda kent içinde kalan gecekondu alanlarını yukarıda belirtilen programlar kapsamında irdeliyerek Trabzon örneğinde mevcut imar planı kararları da göz önüne alınarak "Tabakhane ve Zağnos vadi içinde kentsel alanı sağlıklılaştırma-yeniden iskan konusunda" bir model denemesi yapılması amaçlanmıştır.

## 1.1. GİRİŞ

Ülkemizde II. Dünya savaşından sonraki yıllarda özellikle 1950 yılından sonra kırdan kente göçün büyük miktarlarda oluşması sonucu hızlı bir kentleşme süreci içine girilmiştir. 1950 yılındaki nüfus sayımında Türkiye nüfusu 20,947,188 ve il/ilçe merkez nüfusları 5,224,337 iken 1990 sayımında, Türkiye nüfusu 56,473,035 ve il/ilçe merkez nüfusları 33,326,351 olmuştur. Bundan şu sonuç çıkmaktadır, 1950 yılındaki "yönetsel statüdeki" kent merkezi nüfusunun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı % 24.9 iken 1990'da % 59 olmuştur. 1950 yılındaki Türkiye ve il/ilçe merkezi nüfus endeksi 100 kabul ettiğimizde 1990 yılında Türkiye nüfus artış endeksi 270 iken il/ilçe merkezi nüfus artış endeksi 637 olmuştur.

Tablo 1, Yıllar İtibari ile Türkiye, Kent, ve Kır Nüfus Gelişimi

SAYIM YILLARI	TOPLAM NÜFUS	E N D E K S	İL/İLÇE MERKEZ NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI %	E N D E K S	BUCAK-KÖY NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI %	E N D E K S	+10000 ÜSTÜ YERLEŞME- LER (*)
1950	20,947,188	100	5,224,337	22.47	100	15,702,851	21.49	100	
1955	24,064,763	115	6,927,343	55.67	132	17,137,420	17.48	109	6,770,578
1960	27,754,820	132	8,859,731	49.21	170	18,895,089	19.53	120	8,476,758
1965	31,391,421	150	10,805,817	39.71	207	20585,604	17.14	131	10,376,066
1970	35,605,176	170	13,691,101	47.33	262	21,914,075	12.51	140	13,193,504
1975	40,347,719	193	16,869,068	41.75	322	23,478,651	13.79	150	16,350,659
1980	44,736,957	213	19,645,007	43.9	376	25,091,950	13.29	160	19,164,512
1985	50,664,458	242	26,865,757	62.61	514	23,798,701	-10.58	152	26,418,247
1990	56,473,035	270	33,326,351	43.10	637	23,146,684	-5.56	147	31,804,551

Kaynak: DİE 1990 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri  
 (\*) 10000 ve daha fazla nüfus sayısı 1990 nüfus sayımına göre sıralanmıştır.

Yıllık nüfus artış hızını DİE tarafından kullanılan  $P_n = P_0.e^{r \cdot n}$  geometrik artış yönteminden  $r$ 'yi çekerek  $r = (\ln P_n - \ln P_0) / n$  şeklinde buluruz.

Ayrıca, nüfusu 10,000'in üstünde olan yerleşmelere baktığımızda 1955 yılındaki kentsel nüfusun toplam Türkiye nüfusu içindeki payı % 28.1 iken 1990 yılında % 56.3 olmuştur. Buda bize kırdan kente olan nüfusun hem 10.000'in üstündeki yerleşmelerde hemde il/ilçe merkezi nüfusları ölçeğinde ele alındığında kentsel nüfusun çok hızlı arttığını buna karşın kırsal nüfusun aynı hızla artmadığı hatta 1985 ve 1990 yılları sayımlarına göre nüfus artış hızının eksi olarak oluştuğu görülmektedir.

Kırdan kente göç konusunu inceleyenlerden bir kesimi kırsal insanların ittiğini, diğer bir kesimi ise kentin insanların çektiğini savunmuşlardır. Aslında bu her iki olgunun kendi içinde doğruluk payı bulunmaktadır.(1),(2)

Kır itiyor savı; 1950'li yıllarda tarımda mekanizasyona hızlı bir geçişin sonucu oluşan atıl emek gücünün tarım kesiminde iş bulmasının zorlaştığı, ve bunun da kırsal itici gücünü oluşturduğu iddiası üzerine kurulmuştur. Bu savı savunanlar ise, makineleşmenin tarıma yaptığı katkıların işgücü aleyhinde oluştuğunu ifade etmektedirler. Ayrıca bu konuda, tarımsal atıl iş gücünü sadece tarımsal mekanizasyonda değil, üretim ilişkisi ve üretimdeki verim artışı ile birlikte değerlendirildiğinde tarım kesiminde oluşan atıl iş gücünün işletme düzeyinde yapısal değişimde de aranması gerektiği ifade edilmektedir.(3)

Tablo 2, Yıllar itibari ile Tarım Arazisi ve Traktör Gelişimi(4)

YILLAR	TARIM ARAZİSİ(ha)	Endeks	TRAKTÖR SAYISI	Endeks
1950	14,542	100	16,585	100
1955	20,998	144	40,282	242
1960	23,264	160	42,132	255
1965	23,556	161	54,668	329
1970	24,296	167	105,865	638
* 1975	24,418	168	243,066	1.465
* 1980	24,560	169	436,369	2.631
* 1985	23,933	165	583,974	3.521
* 1990	24,192	166	692,454	4.175
* 1992	23,900	164	725,933	4.377

\*Kaynak: DİE Tarım İstatistikleri Özeti 1992

Tablo 2'de de görüldüğü gibi, Tarım arazisi ve Traktör sayısı endeksini 1950 yılını 100 kabul ederek gelişimine baktığımızda 1950-1960 yılları arasında tarım arazisi olarak kullanılan alanların endeks artışı 160 iken, bu yıllar arasında traktör sayısındaki endeks artışı 255 olmaktadır. Bu ilişki özellikle 1960 yılından sonra farklı bir gelişme göstermektedir. Tarım arazisinde anlamlı bir büyümenin bu tarihten sonra olmadığı, endeks artışında belirgin bir şekilde görülmektedir. Şöyleki, 1960 yılındaki tarım arazisi endeksi 160 iken 1992 yılında 164 olarak çok az bir artış göstermektedir. Buna karşın traktör sayısındaki artış'ın çok fazla olduğu görülmektedir. Traktör sayısı endeksi 1960 yılında 255 iken bu 1992 yılında 4,377 olmuştur.

Sonuç olarak tarım alanlarında artışın olmamasına karşın traktör sayısında önemli artışların olması kırdan kente oluşan göçün önemli bir nedeni sayılmalıdır. Bu konuda (Keleş 1990) tarımsal alandaki bir traktörün tarımdan ayırdığı insan sayısını 3,4,7, ve 9 olduğuna ilişkin türlü kestirimlerin olduğu ve bu kestirimlerin ortalaması alındığında bir traktörün tarımdan 6 tarım işçisinin ayrılmaya zorlandığı varsayıldığında ise 2.5-3 milyon köylünün köyünü terk ettiğini ifade etmektedir.(5)

Kent çekiyor savında ise; kent yaşantısının sunduğu iş, eğitim ve daha iyi bir sosyal yaşantının çekiciliği vurgulanmaktadır. Beklenen gelir farkı, iş bulma ihtimalinin yüksek oluşu, çocuklara iyi bir eğitim ile kentin sosyal yaşantısı kentin çekici özelliğini oluşturduğu, bu durum karşısında kentin çekimine kapılıp gelenlerin hızlı kentleşmeyi doğurduğu ifade edilmektedir.

Bu konuda Todaro kırdan kente göçü etkileyen faktörler üzerinde dururken; bunların içinden kırdan kente oluşan göç olgusunun arkasında ağırlıklı olarak kentte beklenen (ümit edilen) gelir farkının ve kente göç edenin iş bulma imkanının yüksek olduğunu belirtmektedir. (6),(7)

Tablo 3, Çalışan Nüfusun Kesimler Arası Dağılımı (%)

YILLAR	TARIM	SANAYİ (İNŞAAT DAHİL)	HİZMETLER	BELİRSİZ
1955	77.4	8.0	8.6	6.0
1960	74.7	9.5	10.5	5.3
1970	68.4	11.5	20.9	0.2
1980	56.0	15.2	28.9	0.1
1990	49.3	15.5	35.2	-

Kaynak: Keleş ,R Kentleşme Politikası s50.

Tablo 3'de de görüldüğü gibi çalışan işgücünün sektörel dağılımında yıllar itibari ile tarım sektöründe oransal düşüş varken, hizmetler sektöründe hızlı bir artış'ın oluştuğunu görmekteyiz(8). Ayrıca konuyla ilgili olarak DİE tarafından hazırlanan iktisaden faal nüfusun sektörel dağılımı Konulu tablo 4'deki çalışmada da görüldüğü gibi tarım sektöründeki oransal düşüş sürerken, hizmetler sektöründe de belirgin artış sürmektedir. Tablo 3'de çalışan nüfus ile tablo 4'te çalışabilecek nüfusun sektörel dağılımı görülmektedir. Her iki tabloda da görüldüğü gibi tarım sektöründeki iş gücü diğer sektörlerle kaymaktadır.

Tablo 4, İktisaden Faal Nüfusun Sektörel Dağılımı (%) (Son Hafta İçinde çalışan veya İşle İlgisi Devam Eden - 12 Yaş ve üstü nüfusu kapsamaktadır)

YILLAR	İKTİSADEN FAAL NÜFUS	TARIM %	SANAYİ (İNŞAAT DAHİL) %	HİZMETLER %	BELİRSİZ %
1970	15,119,000	67.7	9.4	20.9	2.0
1975	17,384,000	67.3	9.1	22.3	1.3
1980	18,352,000	59.7	11.6	27.5	1.0
1985	20,557,000	59.0	11.4	29.1	0.5
1990	23,382,000	53.7	12.8	32.9	0.6

Kaynak: DİE Türkiye Ekonomisi İstatistik ve Yorumlar Mart 1995 s331-332

Tarım sektöründe çalışanların oransal azalışı kırdan kente göç olgusunu açıklayan bir başka gösterge olduğunu bahsetmiştik. Ayrıca bu eğilimin içinde kentte beklenen ve ümit edilen gelir durumunun da bu olayı belirginleştirdiğini görmekteyiz. Şöyleki, Tablo 5'teki Gayri Safi Milli Hasılanın Üretim Yönünden sektörel dağılımına baktığımızda , 1990-1993 yılları ortalaması cari fiyatlara yönünden ele alındığında tarım sektörünün cari fiyatlarla % 15.6 sanayi sektörünün % 26.6 İnşaat sektörünün % 7.2 hizmet sektörünün ise % 50.6 oranında üretime katkısını görmekteyiz. Buradan da görüldüğü gibi hizmetler sektörünün çalışanlar içinde % 32 civarında ağırlığı olmasına rağmen üretilen Gayri Safi Milli Hasıla içindeki payı % 50 civarlarında olmaktadır. Tarım sektöründeki durum ise, % 50'ler civarında çalışan bu sektörde istihdam edilmesine rağmen Gayri Safi Milli Hasıla içindeki payı %16'lar civarında olmaktadır. Kentte elde edilen gelirin tarımsal faaliyetlerle elde edilen gelirden oldukça büyük oranda farkı olduğu ortaya çıkmaktadır. Aynı konu 1987 fiyatları ile ele alındığında, elde edilen oranlar cari fiyatlardaki oranları desteklemektedir. Bu yönüyle de kentte beklenen ve ümit edilen gelir'in var olduğunu görmekteyiz. Böylece kentin çekiciliği ve kırdan kopan insanların niçin kentlerde yoğunlaştığı açıklığa kavuşmaktadır.

Tablo 5, Ana Faaliyet Kollarına Göre Gayri Safi Milli Hasıla % (Üretim Yönünden)

1990-1993 YILLARI ORTALAMASI	TARIM	SANAYİ	İNŞAAT	HİZMETLER
CARİ FİYATLAR	15.6	26.6	7.2	50.6
1987 FİYATLARI	17.0	28.4	6.8	47.8

Kaynak: DİE Türkiye Ekonomisi İstatistik ve Yorumlar Mart 1995 s5.

### 1.1.1. Kentleşmenin Mekana Etkisi

Her iki görüşün birleştiği sonuç kentlere göçün olduğu olgusudur. Aslında kente göç eden bu kırsal nüfus, işgücünde de marjinal sektör diye tanımlayabileceğimiz bir grubun içinde yer almaktadır. Bu grubun en belirgin özelliği ise düzensiz iş yapısı ile örgütsüz kitle oluşlarıdır. Bu kitle sürekli işinin olmaması sonucu az bir ücretle çalışmayı kabullenmektedir. Ancak her zaman bir fırsat arama ve statüsünü değiştirme isteği vardır. Örgütlenme ihtiyacının olmamasının kentte doğacak (beklenen) fırsatları serbestçe değerlendirebilecek bir yapıdan kaynaklandığı açıklanmaktadır (9),(10).

Marjinal yapıdaki bu olgunun kentleşme dokusu içinde yansımaları gecekondular yapısının hareketliliğinde görülmektedir. Kente göçenlerin oluşturduğu ilk yerleşmeler (gecekondular)'in, eklentiler halinde gelişmesi, kalitesiz malzemeden yapılması, az masrafla aile katkısı ile inşa edilmesi ve mümkün olduğu kadar da arsaya para ödememe eğilimi, gecekondulaşmanın en belirgin özelliğini oluşturmuştur (11), (12), (13).

Özellikle büyük kentlerde fabrikaların hemen yanibaşlarında gecekondular mahallelerinin oluşması ve bu bölgelerin ilk başta barınma amacıyla oluşturulduğu göz önüne alındığında, kentsel ucuz işgücünün bu şekilde sağlandığı ve gecekondulaşmanın da bu bağlamda desteklendiğini görürüz. İstanbul örneğinde ise Bakırköy ilçesine bağlı Zeytinburnunda oluşan gecekonduların Sümerbankın bez fabrikasının etrafında kurulmuş olduğudur. Fabrikanın etrafında oluşan gecekondular da bu şekilde Sümer mahallesini oluşturmuştur. Ayrıca bu bölgede oluşan hızlı gecekondulaşma sonucu Zeytinburnu 1967 yılında ilçe olmuştur (14),(15).

Kente gelenlerin kentleşme sürecinde üç aşamalı bir tutum ve davranış olduğu ifade edilmektedir. Kent bilinmiyen bir ortam olduğundan, birinci aşamada kente ilk gidiş (bilgilenme), ikinci aşama kente geliş-gidişin köydeki işlerin mevsimlik durumuna göre, düzenli olarak gidiş-geliş, üçüncü aşama kentte temelli yerleşimdir.(16) Bu süreç içinde yerleşim yerlerini bildik çevrelerden seçmeye çalışılmakta tanışların olduğu alanlar tercih edilmekte, kent tanındıkça yerleşimde tanış bölgelerin dışına da çıkılmaktadır.

### 1.1.2. Gecekonduların Oluşumu

Kente gelen bu yeni nüfusun doğal olarak kalacakları konutları yoktur. Hızlı kentleşme sonucu kentteki konut stoku ve üretimi bu kesime cevap veremez durumda idi. Bu bağlamda kentin kendi büyümesindeki nüfus artışı da göz önüne alınınca, kentlerde fazla miktarda konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Kırdan gelen ve gelir düzeyi düşük olan bu kitlenin, kentte kırdakinden fazla gelir elde etme arzusu ile bağlantılı olarak harcamalarını minimize etme isteği ile daha iyi iş ve gelir elde etmenin peşinde koşmaktadır.

Dar gelirlili olan bu kesimden, ödeyebileceğinin çok üstünde kira istenmesi üzerine barınma ihtiyacına çözüm bulunmuştur. Bu çözüm sanayi bölgelerinde fabrikaların civarında, hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu bölgelerde ise iş merkezine en yakın alanlarda konutunu yapma yönünde olmuştur. Gecekondu diye tanımlanan bu olgudaki ana amaç gelir gider dengesi içinde harcamalarını minimize ederek barınma ihtiyacını görmektir.

Ülke genelinde oluşan bu tür yapılaşmalar hazine arazileri veya özel parselasyon planları ile elde edilen alt yapısız parsellerde yasal olmayan süreçlerden geçerek oluşmuştur.

Hızlı kentleşme sürdükçe kente altyapısız, standardı düşük yeni yerleşim alanları eklenmiş, böylece kentlerdeki gelişme alanları hızla artmıştır. Gecekondulaşmanın ilk yıllarında barınma amacıyla hareket eden gecekondulular, daha sonraki kenti tanıma sürecinde kentsel rantın topraktaki artışını farkedince, gelirlerini maksimize etme düşüncesi ile bağlantılı olarak çevredeki yeni alanlara yönelmişlerdir. Bu oluşum, kentleşmenin ilk yıllarında olduğu gibi topoğrafik olarak yerleşime elverişli olmayan alanlarda değil, mümkün olduğu kadar düz ve

kentsel rantın yüksek oluşacağı alanlarda görülmeye başlanmıştır. Ekonomik yapıya bağlı olarak araba sahipliğinin artması, ulaşımdaki toplu taşımanın katkısı da çevredeki yerleşim alanlarının kullanımını artırmıştır.

Kentin büyümesi ile kent çevresinde oluşan yerleşim alanları cazip gelmeye başlamış, bu sırada merkeze yakın olup özellikle topoğrafik yapı ve imar planları kararları doğrultusunda yerleşime uygun olmayan alanlarda çözülme görülmeye başlanmıştır. Kentsel rantın artmadığı görülünce de yeni gelişme alanlarına yönelme olmuştur. Böylece eski yapıdaki gecekonduların gelişmesi olumsuz yönde olanlar, sosyal yapılaşma yönünden kente yeni gelen gelir grubu düşük kişilerin geçiş bölgesi olma özelliğini üzerine almıştır.

Bu olgunun gelişimi İstanbul'daki Beyoğlu ve Sirkecinin arka kesimlerinde görüldüğü gibi "slum"laşan (çöküntü) alanı olan yapı niteliğinden farklı bir durum göstermektedir (17). Çöküntü alanları kent merkezinde işlevsel olarak konuttan iş merkezine dönüşüm gösteren ve iş merkezi olup kentsel rantın konut kirasının üstünde olan alanlardır. Yapı olarak eski dokuyu oluşturmaktadırlar. Bu dokuda iş merkezi kullanımı nedeni ile zeminde elde edilen rantın üst katlardaki konut kiralarının kat kat üstünde olmaktadır. Ayrıca bu ticaret merkezinde de insanlar artık oturmak istememektedir. Mal sahipleri ise yeterli rantı bu alanlardan alamadıkları düşüncesiyle binalara gerekli bakımları yapmamaktadırlar. Ancak, mal sahiplerince bu tür konutlar oda oda kiraya verilebilmekte olup, bir odada on kişinin üstünde kiracı kalabilmektedir. Bilindiği üzere kiralanan bu tür odalar, kente yeni gelen dar gelirliler ile yeterli gelir ve işi olmayanların da barınma amacıyla geçici bir süre için kullandıkları mekanları oluşturmuşlardır. Bu konuda da televizyonlarda çeşitli programlar yapılmış olup, programlarda burda kalanlar daha çok geçici bir süre için ekonomik durumları iyileşinceye kadar kalacaklarını ifade etmişlerdir.

Bizim üzerinde durduğumuz husus ise daha çok kentsel tarihi sit alanları içinde, veya imar planı kararları gereği yeşil doku içinde kalan alanlar ile topoğrafik yapı itibari ile yerleşime müsait olmayan hemde kent merkezi içinde kalan alanlardaki gecekonduların yerleşimlerinin kendini yenileyememesi sonucu geçiş alanı olma özelliğini taşıdığıdır.

Bilindiği gibi kent merkezinde olmasına rağmen topoğrafik yapı nedeniyle alt yapının götürülmesi problemleri olan ve imar planları kararları gereği yeşil alan dokusunda olması gereken alanlar gelişmemiştir. Bu konuda Ankara'da Dikmen vadisi iyi bir örnektir. Kent merkezinde olmasına rağmen plan kararları ve



topografik yapı nedeniyle yeşil alan olarak korunan bu nedenle belediye tarafından denetim altında tutulan, yeterli standartta alt yapı götürülmemiş, gelişmemiş bir gecekondular bölgesi olan bölgede Ankara Büyükşehir Belediyesince 2981 ve 775 sayılı kanunlar kapsamında Dikmen Vadisi konut ve çevre geliştirme projesinin uygulanması 1991 yılında yürürlüğe konmuştur.

Trabzonda kent dokusunun içine girmiş iki derenin oluşturduğu vadi Dikmen vadisinin özelliğini taşımaktadır. Vadiler içinde Trabzon imar planı kararları gereği yeşil alan olması gereken bölgede gecekondular oluşmuştur. Gecekonduların yapıldığı bu alanda alt yapı olmamasına rağmen, zamanla yerel yönetimlerce yeterli ve normal standartlarda olmasa da alt yapı getirilmeye çalışılmıştır.

Bu iki vadi antik kentin iç kale ( Ortahisar ) mevkiinin iki yanında yer almakta , kuzey-güney istikametinde Tabakhane ve Zağnos dereleri boyunca oluşmaktadır.

### **1.1.3 Gecekondunun Mekansal Yer Seçimi**

Hızlı kentleşme süreci içinde kırdan kopup gelen nüfusun kentteki en belirgin mekansal davranışı da kırsal ve kentsel yapının birlikte yorumlandığı alanlar oluşturmasıdır. Şöyleki kent içinde, kentsel yapının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapı dokusundan yararlanamayan, kırsal yapıdan da tam kopamıyan yani kentle bütünleşemeyen kentli rolünü üstlenmesidir.

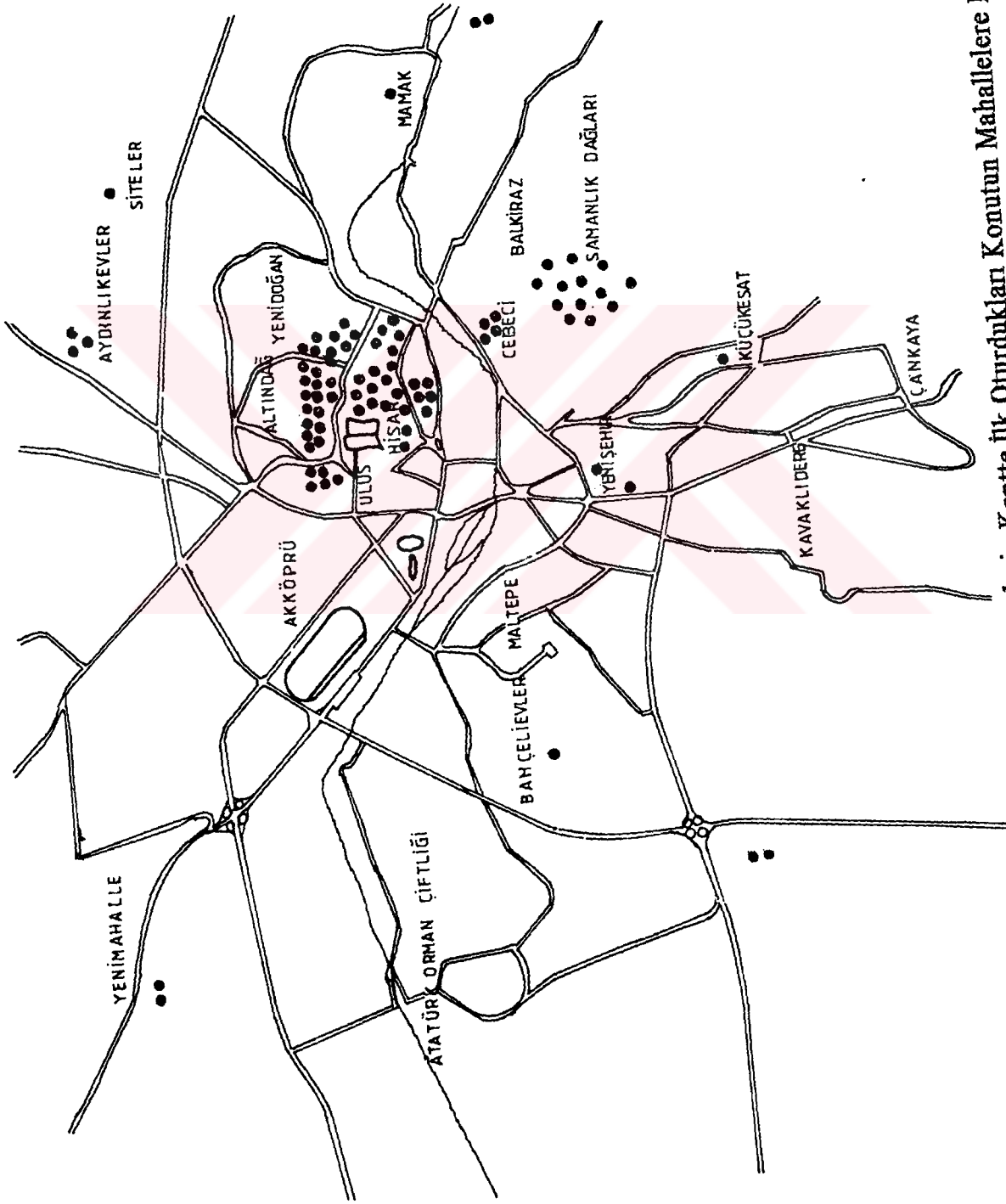
Kırdan gelenler her şeyden önce, kira göre yüksek gelir elde etme beklentisiyle geldikleri kentte, gider bütçelerindeki ulaşım ve kira harcamalarını mümkün olduğu kadar aza indirmeye gayret etmişlerdir. Bunun için de kent merkezine yakın yapılaşma olmamış ve imar durumunda yapılaşmaya izin verilmeyen alanlarda, topoğrafik yapı olarak çok meyilli ve inşaat yapımı çok zor olan arazilerde yer seçimi yapılmıştır. Bu alanlara yerleşmenin en önemli nedeni ise iş ilişkisi olmaktadır. İşgücünde sektörel anlamda marjinal kesim içinde yer tutan bu kitlenin kente yakın olma isteğini, iş bulma imkanlarının ve gelir düzeyini yükseltecek ortamlara yakın olma isteği ile bağlantılı olarak düşünmek gerekir.

Genel olarak (1945 ile 1960 yılları arasında) kentleşmenin ilk evrelerinde gecekondulaşma hemen merkezin yanbaşıında % 30-40'lara varan eğimlerdeki yamaçlarda ve vadi tabanlarında olmasına karşın (Ankara gecekonduları)(18), 1960'lardan sonra topoğrafik olarak daha düzgün alanlarda yer seçimi olduğunu görmekteyiz. Bu yıllarda kentler daha da büyüdüğünden gecekondular kentin saçaklarında yer almaktadır. .

Ankarada gecekondunun eski şehir Merkezi (Ulus) ve iş alanlarına yakın olan Altındağ'da meyilli arazide yer seçmesi, daha sonra yine kentin büyümesine koşut olara Dikmen bölgesine sıçramasını görmekteyiz. Ankara gecekonduları hakkında konuyla ilgili olarak yapılan araştırma sonucu tesbit edilen gecekondular gelişiminde kente ilk yerleşen göçmenlerin kentte oturdukları ilk konutun ve oturdukları son konutun mahallelere dağılımına şekil 1 ve 2'de baktığımızda, yukarıda belirtilen gecekondular yerleşim dokusunu görmekteyiz (19).

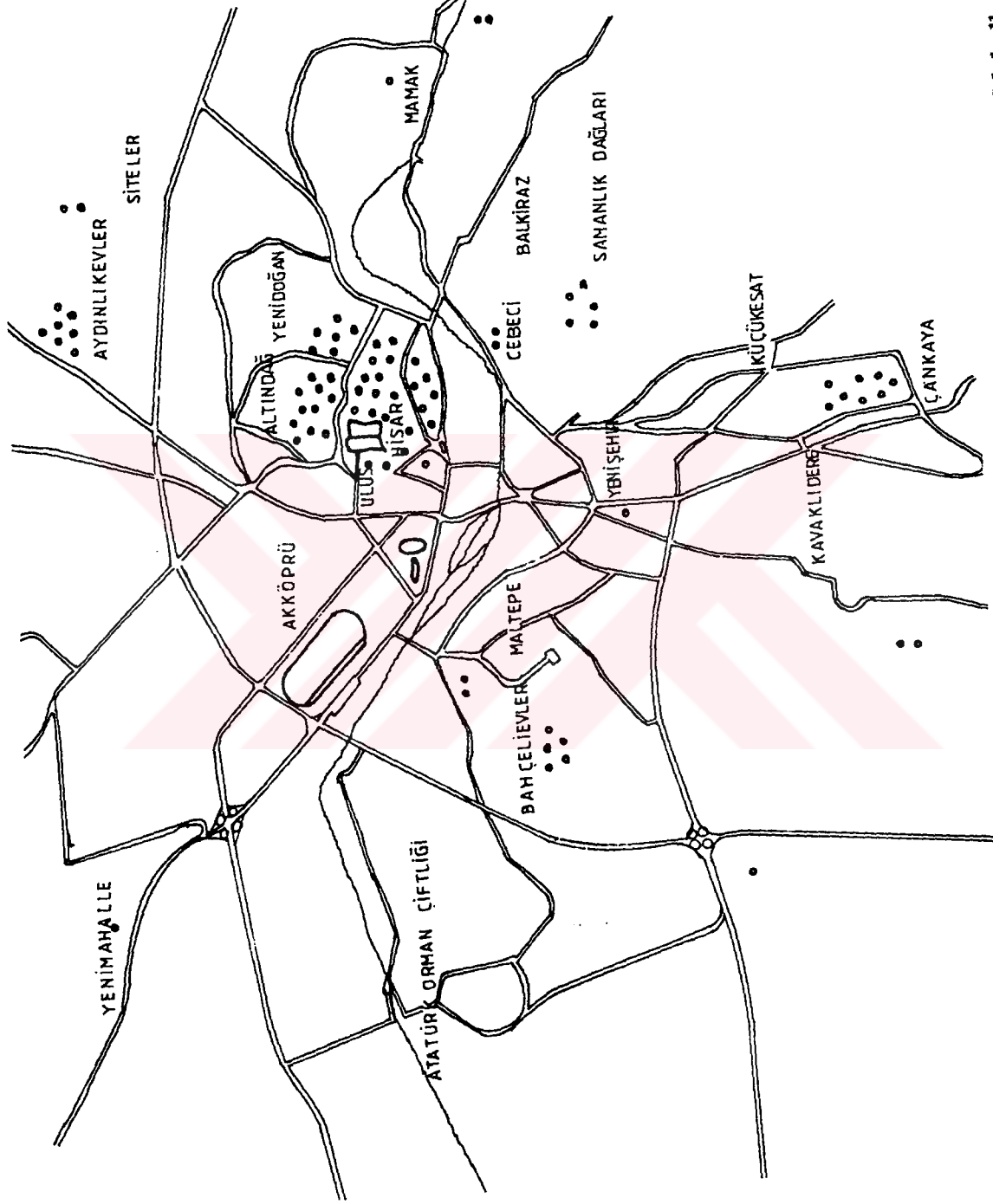
Ankarada gecekonduların merkezin etrafında yer seçmesi ve merkezin içine topoğrafik eşiklerle ulaşmasını iş alanlarının merkezde olmasından kaynaklanmaktadır. İstanbul örneğinde ise merkezin dışındaki iş alanları fabrikalar, atelyeler türünde gelişmiş olduğundan bu alanların etrafındaki yine topoğrafik eşiklerde yer seçimi yapıldığını görülmektedir. Yer seçimindeki bir başka etken ise ulaşım maliyetini minimize etmektir.

Genel olarak gecekondular yerleşimi hazine arazileri ve vakıf arazilerinde gelişme göstermişse de bu olguyu sahipli parsellerde de görmekteyiz. Yasadaki gecekondular tanımı ise "...imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerine sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar ..." olarak tanımlanmaktadır. Prof.İbrahim Yasa ve bazı sosyologlar bu konudaki tesbitlerinde yasa tanımına ek olarak gecekondunun özel mülkiyetteki arsalar üstünde de yapıldığını ifade etmişler, sonuç olarak arsaya sahip olmamanın gecekonduları tanımlamada bir ölçü olamayacağı kanısına varmışlardır (20).



Şekil 1. 1960 Öncesi Ankara'ya Yerleşen Göçmenlerin Kentte İlk Oturdıkları Konutun Mahallelere Dağılımı

Kaynak: Ersoy, M., Göç ve Kentsel Bütünleşme s 140.



Şekil 2. 1960 Öncesi Ankara'ya Yerleşen Göçmenlerin Kentte Son Oturdıkları Konutun Mahallelere Dağılımı

Kaynak: Ersoy, M., Göç ve Kentleşme s 141.

#### 1.1.4. Gecekonduunun Niteliği

Gecekondu alanlarında yapılan araştırmalar göstermiştir ki gecekonduleşmanın ilk yıllarında barınma amaçlı olarak bahçe içerisinde mümkün olduğu kadar basit teknoloji ile üretilen konut tipi vardır. Bunlar dört duvar ve üstüne çatı olarak kullanılan örtü malzemelerinden oluşmaktadır.

Kentte kalış süresinin uzaması ve gelir artışı ile de gerin sosyal statüsünün yükselmesine bağlı olarak konutların, bahçelerindeki boş alanların bu dokuya eklendiği görülmektedir. Eklentiler halinde büyütmüş olan gecekonduar daha sonra imar uygulamasının müsade ettiği şekilde apartmanlaşmaya dönüşmektedir. Gelir ve sosyal statüsünün yükselmesi sonucuda bahçeli olan bu konutlardaki değişim konutların yenilenmesi ve ağdaş konutun gereksinimi olan tüm konfor ihtiyacının karşılandığı bir konut tipi ile ortaya çıkmıştır. şu anda Ankara'da ankaya'nın st kesimlerinde hem imar durumunun müsait olması hemde prestij bölgesi olarak rantın yükselmesi nedeniyle bu dönüşüm yaşanmaktadır.

Ayrıca bu kentsel gelişmenin gecekonduarın yapılaşma biçimini de etkilediğini, son zamanlarda yapılan kaçak yapıların daha bilinçli ve düzgün bir şekilde yapıldığı, gecekondu olgusunun bilindiğinin aksine çok katlı kaçak yapı şekline dönüştüğünü görmekteyiz. İstanbul Sultanbeyli bu konuda iyi bir örnektir.

Gecekondu alanlarındaki yer seçim problemlerinden kaynaklanan alt yapı eksikliğini; eğimden dolayı oluşan dar yollar ile kanalizasyon ve suyun yüksek yatırım maliyeti ile bu alanlara getirilmesi oluşurmaktadır. Günümüzde su, ve elektriğin bu alanlara getirildiği kısımda olsa kanalizasyon şebekesinin bu dokulara ulaştırıldığını görmekteyiz. Ayrıca zaman içinde eğitim kurumlarının da bu alanlara geldiği bilinmektedir.

İmar kararları gereği yerleşime müsade edilmeyen bu tür gecekondu alanlarında yapısal dönüşüm olamadığından sağlıksız, eskimiş ve yenilenemiyen yapı dokusu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca yerleşim alanı sit dokusu içinde olan bu tür alanlar Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile korunması karar altına alınmıştır. Topoğrafik yapı itibari ile yerleşim olamayacak alanların tasfiye edilmesi diğer gecekondu alanlarının ise islah edilerek koruma ve yenileme projeleri kapsamında değerlendirilmesi hususunda 775 sayılı Gecekondu kanunu ile 2981/3290 sayılı İmar Affı kanunu kapsamında yasal düzenlemeler yapılmıştır.

## **2. YAPILAN ÇALIŞMALAR**

### **2.1. Gecekondü Politikası**

Kentleşme ülke politikası ölçeğinde istenen bir olgu olduğu zaman gecekondulaşma olayının o kadar istenmeyen bir durum olmadığı yönetimler tarafından da bu gelişmeye göz yumulduğu ifade edilmektedir. Prof.Dr.İlhan Tekeli bu konu ile ilgili olarak II. Beş Yıllık Kalkınma Planında böyle bir yaklaşımın olduğunu ifade etmektedir (21). Kentleşme, ekonomik ve toplumsal gelişmenin özellikle sanayileşmenin bir sonucu olarak, "desteklenmesi gereken bir olgu " gibi ele alınmış ; ondan "ekonomiyi iten bir güç" olarak yararlanılacağı belirtilmiştir (22).

Hükümetlerin bu konudaki diğer bir yaklaşımları da kentlerde önemli siyasi güç haline gelen bu kitlenin isteklerini kabul etmeleridir. Çeşitli dönemlerde gelen aflar ile yerel yönetimlerin yerleşimi niteliği ile kentleşme bölgesi (yerleşme) olmayacak alanlara hizmet götürmesi de önem kazanmaktadır. Oy potansiyeli yüksek olan gecekondü alanlarında,siyasal iktidarlar her zaman bu kesimin lehine kararlar almışlardır. İmar mevzuatı ve diğer mevzuatlar uygun olmasa dahi bu bölgelerin yolları yapılmış, suları getirilmiş, elektrikleri dahi bağlanmıştır. İşte bu noktada oluşan ikilem yasal olmayan bu alanlara hizmet götürülerek oy potansiyeli nedeniyle konuya aflarla yasallık getirilmeye çalışılmasıdır.

### **2.2. İmar Afları**

Ülkemizde hızlı kentleşme sonucu oluşan gecekondü ve kaçak yapılarla siyasi iktidarlar tarafından çözüm arayışlarına gidilmiş sonuç olarak da her zaman

son olduğu söylenen imar afları yapılmıştır. Bu konuda yapılan düzenlemeleri Uzel imara ilişkin bağışlamalar olarak ifade etmektedir (23). Gerçekten de iktidarlar tarafından çıkartılan çeşitli af kanunları bu probleme çözüm getirmemiş var olan kaçak yapıları yasallaştırmaktan öteye gidememiştir. Aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere imar affı yasalarındaki amaçlanan kaçak yapılaşmalar önlenememiş, aksine yapılan bağışlamalar (yasallaştırma) sonucu kaçak yapılaşma ve gecekondü dokusunun hızla gelişimi istenmeyen sonuç olarak ortaya çıkmıştır.

Şu anda yeni bir af yasaının gündeme geldiği ve yapılacak düzenlemenin çerçevesi hakkında tartışmaların başladığı görülmekte ancak çıkartılacak yeni yasanın da çerçevesi eski yasalara benzer konumda çizilmiş bulunduğundan kabulü halinde getireceği sonucun diğerlerinden farklı olma ihtimali mümkün bulunmamaktadır.

Tablo 6 , İmar Afları

YASA NO (Yayın Tarihi)	AMAÇ	SONUÇ
5218 (22 Haz.1948)	Ülkedeki kentleşmenin başlangıç yıllarında Ankarada başlamış düzensiz kaçak yapılaşmaya çözüm getirmek.	İmar planı dışındaki yasa dışı yapılaşma yasallaşmış, belediyeye kentsel arsa üretiminde kolaylık sağlanmış (Örnek, Yenimahalle)
5431 (11 Haz.1949)	Tüm ülke genelinde 5218 sayılı yasa hükümlerinin geçerliliğini tekrarlayarak, mülkiyet hakkına tecavüzün önlenmesi, imar planlarının uygulanmasını sağlamak.	5218 ve 5431 sayılı yasaların yürürlük tarihleri arasında kendilerine ait olmayan arsalarla yapılan binalar bağışlanmış, 5218 sayılı yasanın belediyelere kentsel arsa üretme olanağı veren hükmü sınırsız hale getirilmiş, yürürlük tarihinden sonra ki oluşumlara yasak getirilmiş.
6188 (1951)	Bina yapımını özendirmek ve izinsiz yapılan yapılar karşısında kamununun tavrını belirlemek, belediye mülkiyetindeki alanları mesken yapımına tahsis etmek.	Belediyelerin beceri düzeyine göre işlerlik kazanacak uygulama olanakları ile yasanın yürürlüğe girdiği tarihe kadar izinsiz yapılarla bağışlama, yürürlük tarihinden sonra yasak getirilmiştir.
327 (12 Eylül 1963)	6785 sayılı İmar Yasasına geçici madde ekleyerek 31.12.1962 tarihine kadar yapılmış gecekonduların kullanma izni aranmaksızın belediye hizmetlerinden yararlandırılması.	Yasa belli bir tarihe kadar bağışlama getirerek gecekondü bölgelerini de belediye hizmetlerinden yararlandırmıştır.

775 (20.07.1966)	Mevcut gecekonduları ıslah ve tasfiye etmek, yeni gecekonduların yapımını önlemek.	Yasanın bağışlayıcı hükümleri kalıcı sonuçlar vermiş, gecekondular yasallaşmış, yasallaşma yeni gecekonduların yapımını özendirmiştir.
1990 (15.05.1976)	775 sayılı Kanununun 12.maddesinde oluşturulan fonlara belediyelerin katkısını gerekli görülen haller ile sınırlamak, 1.3.1976 tarihine kadar yapılan yapıları 775 sayılı kanun kapsamına almak	775 sayılı yasanın bağışlama hükmü 1.3.1976 tarihine kadar uzatılmıştır.
2805 (21.03.1983)	Yasanın yürürlük tarihi olan 21.3.1983 den önce imar ve gecekondular mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve inşa edilmekte olan yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek.	Bu yasa ile başvuru, tesbit v.s. işlemlerin belediye veya valilikçe yapılması öngörülmüş, hazine il özel idaresi ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediyelere geçmesi sağlanmış, kamu arazilerine yapılan yapılara bağışlama getirilmiştir.
2960 (22.11.1983)	İstanbul Boğaziçi alanını kamu yararı gözeterek korumak, geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılaşmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek.	Boğaziçi alanına bağışlama getirirken bu alanın düzenlenmesine ilişkin yeni bir örgüt modeli de getirilmiş ve Boğaziçi alanının planlanması bu model içinde yeni ilkelere bağlanmıştır.
2981 (8 Mart 1984)	İmar ve gecekondular mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek.	Tüm ülke düzeyinde hem gecekondular hem de imarlı alanlardaki yapılarla ilgili düzenlemeler ve bağışlama getirmiş, hisseli parsellasyonların tesciline olanak sağlanmış, belediye ve valiliklere hisseli arsa ve arazilerde hamur uygulaması yapma yetkisi verilmiş, gecekondulara tapu tahsis belgesi verilme imkanı getirilmiştir.

### 2.3. Gecekondulaşmayı Özendiren Faktörler

Hızlı kentleşme ile gündeme gelen gecekondular sorunu bu süreç içerisinde çeşitli zamanlarda çıkartılan imar affı kanunları ve seçimlerde yerel yönetimlerin bu bölgelere alt yapıyı götürmeleri nedeniyle özendirilmişlerdir. Hızlı kentleşme sonucunda konut sunumunun mevcut yasalara göre yeterince yapılamaması, konuyla ilgili birimlerin konut talebinin çok gerisinde arsa ve konut üretimi



yapması ve merkezi idarenin konut sunumu için gerekli finansal gücü sağlayamaması nedeniyle, yasal olmayan şekilde konut ihtiyacının karşılanması gecekondulu olgusunu doğurmuştur. Gecekondulu sistemi barınma ihtiyacına cevap vermeye başlamış ve kamunun yapamadığı konut sunumunu kendi oluşturduğu dengeler içinde yerine getirmiştir.

Sonuç olarak kentte önemli bir baskı grubu, potansiyel oy deposu olarak görülen bu bölgelere politikacılar, programlarında sosyal ve teknik hizmetlerin artırılması, yolların genişletilmesi ve sonuçta tapu vermeye kadar götürecekleri bir dizi vaadlerle ortaya çıkmışlardır. Bu durumda, yapılan gecekonduların bir şekilde af edildiği ve yasal hak haline geldiğini gören gecekondulu toplumu bu konuda cesaretlenmiş ve gecekondulaşma hızlı bir şekilde devam etmiştir.

### **2.3.1. Seçim Politikaları**

Seçim yaklaştıkça gecekondulu sayılarında artış olması ve yıkım yapılmaması hatta gecekondulu yapımına yerel yönetim ve merkezi idare tarafından göz yumulduğu bir gerçektir. Hızlı kentleşme sonucu kentteki nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturan bu kitlelerin oyları büyük önem kazandığından hiç bir politikacı bu alanların olmaması gerektiği hakkında beyan ve politika üretmeye cesaret edememiştir. Aksine bu kitlelerin oylarını alabilmek için çeşitli vaadlerde bulunulmuştur. Bu alanların yasallaşması yönünde de çalışmalar yapılmıştır. 775, 2981, 3290 sayılı yasalar ve benzerleri buna örnektir.

İstanbul, Ankara ve Trabzon'da da görüldüğü gibi yerel yöneticilerin ve merkezi yönetimdeki politikacıların gözleri önünde kentin merkez ve saçaklarında gecekondulaşma oluşurken politikacılar tamamiyle oy kaygısı ile yapılaşmaya izin vermişlerdir. Belediyelerce de tesbit edilen ruhsatsız yapıların yıkımı yapılmamış, aradan kısa bir süre geçince de gecekondulaşmaya çözüm bulmak amacıyla her seferinde yeni bir imar affı ortaya çıkmıştır. Bu durumu gören dar gelirli insanlarda nasıl olsa seçim dönemine yakın bir imar affı daha çıkar diyerek inşaatlarını yapmaya devam etmiştir. Böyle düşünmenin sonucunda da hep karlı olmuşlardır.

### 2.3.2. Gecekondulara Alt yapının Götürülmesi

Gecekondu alanlarındaki engebeli topoğrafik yapı nedeniyle alt yapı hizmetlerinin götürülmesinde harcanan paralar yüksek meblağlara ulaşmıştır. Yetersiz bütçelere sahip yerel yönetimler bu durumda, altyapı çalışmalarını imar planındaki yapılaşmanın önerildiği alanlara yöneltmiştir. Çünkü kentte imar planına göre gelişmesi beklenen alanlara da alt yapı yatırımının yapılması gerekmektedir. Ancak, yönetimlerce de gecekondu alanlarına alt yapı hizmetinin götürülmeye çalışıldığı da bir gerçektir. Kentsel standartlardaki alt yapının bu alanlara götürülmesi çoğu zaman mümkün olmamaktadır.

Gecekondu alanlarını da içeren imar affi yasaları ile (2981/3290 sayılı yasaya göre) hazırlanacak İslah imar planlarında 1-İslah, 2-Tasfiye, 3-Bu alanların önlenmesi konusunda yapılacak çalışmalarda mümkün olduğu ölçekte mevcut durumun korunması esas alınmıştır. Böylece de yapılması düşünülen islahlarda imar mevzuatındaki standartlara uyma zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır.

Çünkü standartlardaki bir alt yapının bu alanlara getirilmesi mümkün değildir. Birinci amaç mevcudu korumak, daha sonrada bu bölgelerde imar düzenlemesi ile zaman içinde standartlarda alt yapının elde edilmesini sağlamaktır.

Bu nedenle, gecekondu alanlarındaki alt yapı ihtiyacını karşılamak amacıyla 1-Mevcut yaya yollarının iyileştirilmesi için bu yollara beton veya asfalt dökerek toz, toprak ve çamurdan yörede yaşayanları kurtarmak, 2-Mevcut gecekondu kentsel su hizmetinin verilmesini sağlayarak her eve su verilmesi, 3-Bu bağlamda diğer kamu hizmeti birimlerinin de bu hizmete katıldığını görüyoruz. Örneğin Elektrik Kurumu, İmar Kanununda açıkça belirtilmiş olmasına rağmen elektriğin verilmemesi gereken bu yerlere hizmet vermektedir. Bu da bize devletin de bu konuyu genel politikalar içinde desteklediğini göstermektedir. (3194 sayılı imar kanunu 31.madde), 4-Kanalizasyon hizmetinin götürülmesini sağlamak. Bu konu daha çok foseptikle çözülmeye çalışılmıştır.

Gecekondu alanlarında özellikle seçim yıllarında alt yapının yerel yönetimler tarafından, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de merkezi idare tarafından yerine getirildiğini görmekteyiz. Ayrıca, politikacılar bu alanlardaki hizmetlerle ilgili olarak vaatler vermeyi sürdürmeleri de bu yönüyle gecekonduyu özendirilmektedir.

### 3. BULGULAR

#### 3.1. Gecekondu ve Konut Problemline Çözüm Arayışları

Zaman içerisinde, gecekondu alanlarında iyileştirmeler yapılmaya çalışılmış, bu bağlamda konut sorununa çözüm arayışları sürmüştür, Ankaradaki gecekondu yapılaşmasını engellemek ve konut ihtiyacını karşılamak için 5218 ve 5228 sayılı yasalar çıkartılmıştır. Bu yasa kapsamında Altındağ, Mamak, İncesu gecekondu bölgelerindeki hazine arazileri belediyeye geçmiş, Dikmen, Etlik, İvedik bölgesinde aynı şartlarda arsa üretim görevi verilmiştir. Bu yasalar kapsamında mevcut gecekonduların sağlıklılaştırılması şartıyla arsaları işgal edenlere verilmesi, Gecekondu ve konut sorununu çözmek için de ucuz arsa vererek ucuz ev yapımının sağlanması amaçlanmıştır. Ankara Yenimahalle bu kanunun uygulanması sonucu ortaya çıkmıştır.

Yine gecekondu yapılaşmaları önlenemeyince 775 sayılı kanun kapsamında bu alanların islah ve tasfiyesi gündeme gelmiş bu konuyla ilgili olarak da gecekondu önleme alanları oluşturulmuştur. 775 sayılı yasa kapsamında oluşturulan gecekondu önleme alanlarında dar gelirliilere konutlar inşa edilmiştir. Ankara Aktepe Gecekondu önleme bölgesi bu konudaki örneği teşkil etmektedir.

Tasfiye ve yeniden yapılanma konusunda en anlamlı ve cesaretli örneği Ankara Büyükşehir belediyesi uygulamaya başlatmıştır. Çalışma alanı 1/50 000 ölçekli Nazım imar planı ana kararı gereği oluşturulması planlanan yeşil kuşaktan kent içerilerine kama gibi giren ve bu kuşağı besleyen Dikmen vadi boyunu kapsamakta olup, bu alandaki yeşil alan düzenlemesi ve yeniden iskan çalışmasını kapsamaktadır.

### 3.2 Kent Planlaması Açısından Kentsel Alan Sağıklaştırma ve Yeniden Yapılanmada "Dikmen Vadisi Örneği"

Gecekondu halkı konut problemine fonksiyonel biçimde gerçekçi bir yaklaşımla çözüm getirmiştir. Kentleşmenin ilk yıllarındaki kent eteklerinde oluşan ve topografik olarak yerleşime müsait olmayan alanlarda seçilen gecekondu alanları kentlerin büyümesi ile kent dokusu içinde kalmıştır. Fakat kendiliğinden oluşan bu çözümün kentsel planlamayla bağdaşmayan bir çok yönü bulunmaktadır. Bu alanlardaki en büyük problem sosyal ve teknik alt yapının götürülmesinde oluşan problemlerdir. Planlama açısından az yoğun veya yeşil alan olması gereken bölgeler, bu sistem içinde yoğun yapılaşmaya açılmakta buda yukarıda belirttiğimiz alt yapı problemlerini oluşturmakta, hem de fiziksel plan kararlarıyla çelişmekte ve sağlıksız kent dokusu ortaya çıkmaktadır. Bu tip yerleşme sergileyen ve kentsel yeşil kuşak çalışmaları kapsamında değerlendirilmesi gereken bölgeler içinden bugüne kadar yapılan çalışma Ankara Dikmen Vadisi konut ve çevre geliştirme projesidir.

Ankara metropolitan alanı kültürel ve rekreasyon sisteminin önemli bir parçası olan bu proje; Dikmen vadisinde bozulan ekolojik dengenin yeniden oluşturulmasını sağlayacak bir çevre düzenlemesini önermektedir. Projede geniş çaplı bir kentsel yenilenme-çevre geliştirme paketinin belediyeye aşırı finans yükü getirilmeden uygulanmasının hedef alındığı bildirilmektedir.

Ankara 2015 yapısal planında, hava kirliliğinin önlenmesine katkıda bulunmak üzere hava akımlarını yaratmak için Ankara yerleşim alanının etrafından 8-10 km.lik bir yeşil kuşak oluşturulması önerilmekte ve bu kuşağın gelişmiş konut alanlarının içine doğru uzanan vadiler boyunca, mümkün olduğu kadar çok kent merkezine uzatılması gerektiği belirtilmektedir. Bu kapsamda Dikmen vadisinde bir kentsel rekreasyon alanı olarak önerilmiştir.

Bu amaçla yapılan çalışmada vadi , Eylül 1989 da yapılan anketlere göre gecekondualarda yaşamakta olan 10,000 dolayında insan tarafından iskan edildiği tesbit edilmiştir.(Resim 1) Düşük gelir grupları tarafından iskan edilen bu konut alanında diğer gecekondu alanlarında görülen yetersiz alt yapı, sağlıksız konut v.b. her türlü sorunun var olduğu tesbit edilmiştir.

### 3.2.1. Dikmen Vadisi Sosyo Ekonomik Anket Sonuçları ;

Vadi içinde proje kapsamında beş mahalle vardır. (Ayrancı, İlkadım, Güzeltepe ,Metin Akkuş, İlker) Konumu en eski ve şehre en yakın olan Ayrancı- İlkadım en sonda İlker mahallesi vardır. Aile büyüklüğü güneye gittikçe büyümekte, Ayrancıda kent ortalamasına yakın seyretmektedir.

Proje alanındaki şahsi mülkiyetteki büyük kesim uzun süredir ruhsatsız binalarla kaplıdır. Özellikle alanın kuzey ve orta kesimlerinde hisseli parseller üzerinde yoğun bir konut dokusu gözlemlenmektedir. Kamu mülkiyetindeki alanların ise özellikle son yıllarda hızlı bir şekilde gecekondulaşma uğradığı 1983-1990 hava fotoğraflarını karşılaştırması ve belli zamanlarda arazide yapılan gözlemler sonucu açık olarak ortaya çıkmıştır.



Resim 1, Dikmen Vadisi Gecekondulaşma Bölgesi (Kaynak: Metropol İmar AŞ.)

### 3.2.2. Planlama Çalışmaları ;

1930 Jansen Planında Dikmen yöresi imarlı alan içinde bulunmamaktadır. 1957 onanlı Yücel Uybadin planında Dikmen, Ayrancı ve Çankaya imarlı alan içine alınmakta. Dikmen deresi yeşil doku olarak korunmakta 1957 den sonraki uygulamalarda vadiler yavaş yavaş denetim altına alınmaktadır.

1982 onanlı 1/50.000 Ankara nazım planında Dikmen vadisi rekreasyon alanıdır. 1986 Dikmen 1/5000 Yeşil alan projesi onaylanmıştır.(Şekil 3) 1989 Dikmen vadisi projesi, uygulama planında 1-2-D-3 kod nosu ile yeniden tanımlanmış, çok amaçlı bir özel geliştirme projesi olarak tasarlanıp uygulanması biçiminde ele alınmıştır.

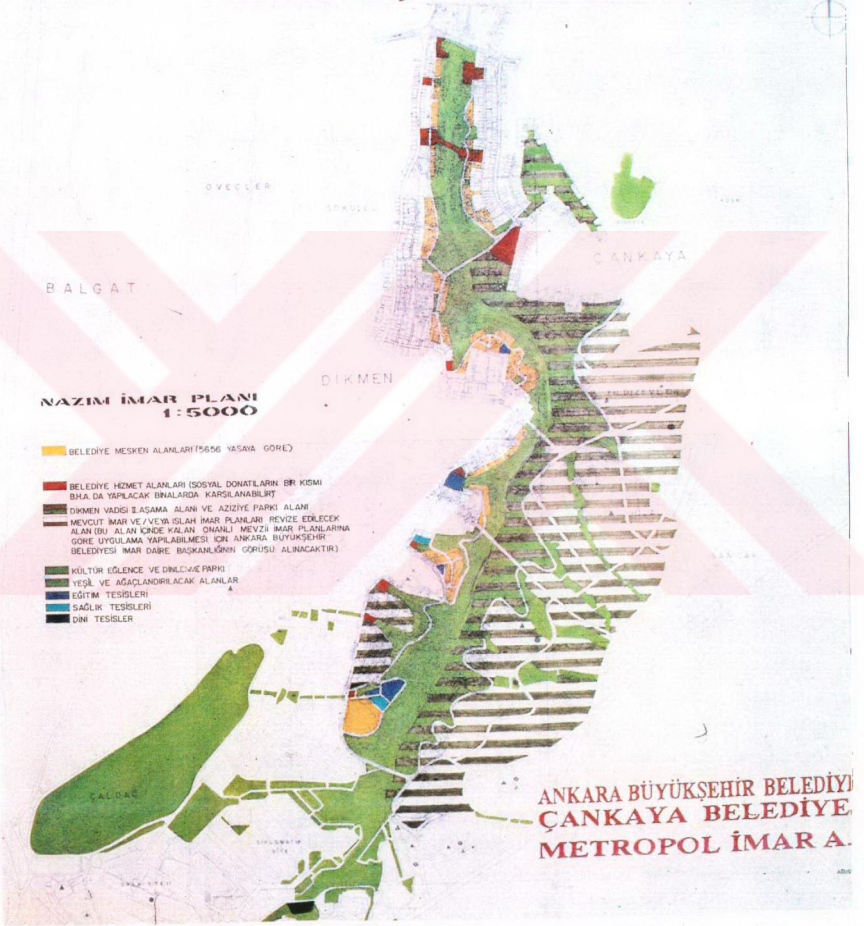
### 3.2.3. Uygulama Projesinin Planlama Esasları;

Dikmen vadisinin bulunduğu bölgede kentin mevcut makroformu bugünkü biçimiyle vadilerle ayrılmıştır ve vadilerin her iki yakasındaki konut alanları birbirleriyle genellikle merkezden geçerek iletişim kurabilmektedir. Projede Dikmen Vadisinin doğu ve batı yakasındaki konut alanları arasında ve bu alanların kentin diğer bölgeleri ile güçlü bağlantılarını kuracak bir ulaşım sistemi getirilmektedir. Mevcut makroformdaki eksikliğin ötesinde, Vadiye yüklenen yeni kültürel ve rekreatif işlevler de alanın yakın çevresi ve tüm kentle olan ilişkilerinin ve Vadinin doğu ve batısındaki yerleşim alanlarının ilişkilerinin güçlendirilmesini gerektirmektedir. Bu kapsamda da ulaşım ağı önem kazanmaktadır.

Vadi tabanında halen kirli olarak akan dikmen deresi temizlenerek akıtılacak, doğal bitki örtüsü zenginleştirilecek, ayrıca yapay göletler, havuzlar ve sel kapanları yaratılarak sel tehlikesi önlenecektir.

Başkentlik işlevinin gerektirdiği özellikleride dikkate alarak planlanmış, estetik kaygıların gözetildiği modern bir "landmark" olacak ve tüm kente hizmet verecek kültürel, rekreasyonel, sosyal odaklar sağlanacaktır. Kent, bölge ve yakın çevre ölçeğinde eksik olan sosyal, kültürel, sportif, rekreatif donanım birimlerinin konumlandırılmasıyla bu eksiklikler giderilecektir.

# DİKMEN VADİSİ KONUT VE ÇEVRE GELİŞTİRME PROJESİ



Şekil 3, (Dikmen Vadisi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı)

Plansız, denetimsiz, düzensiz, sağlıksız, altyapısı olmaksızın, çürük ve tekniğe uygun olmayan yapılardan oluşan bu kesimler önerilen konut yenileme programı ile bütün bu olumsuzluklardan arındırılarak sağlıklı ve düzenli gelişmiş bir çevrede çağdaş güvenlik ölçütlerine göre yapılacaktır.

Halen vadide yaşamakta olan gecekondulu hak sahiplerine kendini büyük ölçüde finanse edebilen yöntemler ve katılımcı bir planlama yaklaşımı çerçevesinde yüksek nitelikli konutlar, iyileştirilmiş ve düzeyi yükseltilmiş kentsel teknik ve sosyal altyapı donanımları sunulacaktır.

### **3.2.3.1. Konut;**

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile vadi tabanı ve yamaçlar düşük kalitede altyapısız, tektonik olarak sakıncalı yapılardan arındırılmaktadır. Vadi yamaçlarının üst kısımlarında mevcut dokuyla bütünleşen ve bu dokunun ulaşım, altyapı, diğer servisler ve donanımından yararlanacak biçimde genelde vadi boyunca lineer olarak uzanan konut adaları önerilmektedir. Planın kuzey kesiminde yerleşim alanları mevcut dokuya eklemlenen lineer konut adaları biçimindedir. Güney kesiminde konut adalarının belirli noktalarda odaklaşarak bir kaç komşuluk biriminden oluşan yerleşme birimleri biçiminde önerilmiştir.

Konutları yıkılacak haksahibi gecekondulu sahiplerine ve vadiyi genelde yeşil alan kullanımı için düzenlemek isteyen Belediyeye mali yük getirmeyecek bir finansman kaynağı yaratmak için, mücavir konut alanlarındaki yapılaşma yoğunluğuna uygun fakat yeni bir yapı düzeni ile yaklaşık 23 hektarlık konut alanı ve toplam 361,000 m<sup>2</sup>'lik bir inşaat alanı planlanmıştır.

### **3.2.4. Örgütlenme ve Katılım Boyutu;**

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında, vadinin kentsel ölçekte bir rekreasyon alanına dönüştürülmesi, kent bütününe hizmet edecek kültürel ve sosyal donanım alanlarının yaratılması ve Vadi içindeki hak



sahiplerinin konut sorununun katılımcı bir yeniden yerleştirme modeli ile çözümlenmesi amaçlanmaktadır. Proje alanı içerisinde, gerek 775 sayılı gecekonduların yasası gerekse 2981 sayılı yasa uyarınca gerekli koşulları taşıyan gecekonduların, yeni geliştirilen örgütlenme modeli çerçevesinde tüm hakları güvence altına alınmıştır.

Bu temel yaklaşımdan hareketle, vadideki beş mahalle özelinde, vadililerle başta muhtarlar olmak üzere bir dizi toplantılar yapılmış. Gecekonduların yaklaşık %15'i ile yüzyüze görüşme yapılarak projenin temel mantığı anlatılmıştır. Daha sonra projenin yürütülmesinde Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi ile eşgüdümlü olarak çalışabilecek ve vadilerin temel çıkarlarını en üst düzeyde gözetecek, öte yandan projenin her aşamasında vadilerle doğru ve tek elden bilgi akışını örgütleyecek olan kooperatif modelinin kurulması konusunda görüş birliğine varılmıştır.

Bu kararın birlikte üretilmesinden sonra da kooperatiflerin yönetiminde aktif olarak çalışabilecek ve yukarıda sıralanan hak sahibi tanımına uyan gecekondularla kooperatiflerin kuruluşları başlatılmıştır. Kuruluş çalışmaları tamamlanan kooperatiflerde ortaklık koşulları da projenin temel örgütlenme mantığına dayalı olarak, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin Dikmen vadisinde alınan kamulaştırma kararı kapsamında ve kamulaştırma kararının alındığı tarihte yine kamulaştırma sınırı içinde kalan alanda; medeni hakları kullanma ehliyetine sahip geçek kişiler arasında İlker, Metin, Akkuş, İlkadım, Güzeltepe ve Ayrancı mahalleri sınırları içinde bulunup, 1.3.1976 tarihine kadar gecekondusunu yaparak 775 sayılı yasaya göre, 1.3.1976 tarihinden 10.11.1985 tarihine kadar gecekondusunu yaparak 2805 ve 2981 sayılı yasalara göre hak sahibi tanımına uyanlar ile Kooperatifler Yasasının 9. maddesinde sayılan tüzel kişiler olarak sınırlandırılmıştır.

Kooperatiflerin temel amacı ortaklarının sağlıklı ve çağdaş bir çevrede konut gereksinimlerini karşılamaktır. Bu amaca yönelik olarak kooperatifler Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin Dikmen Vadisinde alınan kamulaştırma kararı kapsamında ve kamulaştırma kararını alındığı tarihte bu sınırlar içinde kalan alanda yukarıda kısıtları konulan koşullara uygun ortaklarının, Ankara B. Belediyesi ile karşılıklı olarak düzenleyecekleri taahhütname, satış vaadi senedi, anlaşma v.b. belgelere dayanarak konut edinmeleri konusundaki çalışmalarını yürütecektir. Bu arada Belediye üst yönetimiyle kooperatif yönetimlerinin projenin her aşamasında birlikte karar almasını sağlayacak bir Karar Kurulu oluşturulmuştur.

Öte yandan kooperatifler, ortaklarının Büyükşehir Belediyesi ile düzenleyecekleri taahhütnameler ve satış vaadi sözleşmeleri uyarınca Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılacak konutların ve ada içinde üretilecek alt yapı imalatlarının kredilendirilmesi sürecinde ilgili finansman kurumları ile ilişki içine girebilecek, gerektiğinde borçlanacak ve ipotek tesis ederek açılacak kredilerin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı önlemler alacaktır. Kooperatif yönetimleri, ortakları adına Büyükşehir Belediyesince yaptırılacak konutların yine ortaklar ve belediye arasında aktedilecek taahhütnamelerde ifade edilecek biçimiyle kura ile ortaklarına devredilmesini ve bireysel mülkiyete geçilmesini sağlayacaktır.

Kooperatifler, kat mülkiyetine geçilmesi ile birlikte hızla konut çevrelerinin bakımı ve işletilmesine yönelik olarak ana sözleşme değişiklikleri yaparak, hizmetlerin sürekliliğini kırmadan yeni düzenlemeye uyum sağlayacaklardır. Kooperatifler ayrıca, ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik gereksinimlerini karşılamak üzere, proje alanında Büyükşehir Belediyesi ile koordinasyon içinde gerekli rant tesislerini kurup işletebileceklerdir (24).

Yukarıda kapsam ve yöntemi açıklanan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesinin uygulaması halen sürmektedir (Resim 2).

### **3.3. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesine Eleştirel Yaklaşım ve Cevaplar**

Klasik imar planlama uygulama yöntem ve sürelerinin yeterli olmayacağı gerçeğinden yola çıkılarak oluşturulan bu modelde,

775, 2805, 2981 sayılı yasalarla hak sahibi olmuş olanlardan a) Kendi arsası üzerine ev yapmış olanlar, b) Arsasında ev yapmış olmayanlar c) Hazine ve belediye arsasına ev yapıp tapu tahsis belgesi alanlar yararlandırılmıştır.

1-a) Hak sahipliği sözleşmesi dört gruba ayrılmış, bunlar 45.000.000 TL. baz alınarak düzenlenmiştir. 45.000.000TL o tarihlerde, belediye tarafından hak sahiplerine verilecek olan konutun bedeli olmaktadır. Bu düzenlemeye göre ;

I- Gecekonduunun enkaz bedeli ve arsası 45.000.000 TL. ye eşit olanlar,



**Resim 2, (Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Uygulama Aşaması)**

**II- Gecekonduyunun enkaz bedeli ve arsası 45.000.000 TL.den fazla olanlar, bu durumdakilere bir konut ve artı para veriliyor.**

**III- Gecekonduyunun enkaz bedeli ve arsası 45.000.000 TL den düşük olanlar, bu durumdakiler belediyeye para ödüyor**

**IV- Tahsis belgeli gecekondu olanlardan enkaz bedeli 45.000.000 TL.den az olanlar belediyeye para ödeyecektir.**

Burada karşılaşılan problemler hak sahipliği ölçütünde olmaktadır. Kimi insanların büyük miktarda arsası ve arsasında da gecekonduların olmasına rağmen hak sahipliği kavramında yalnızca bir konutla sınırlı tutulmuştur. Oysa bu kişilerin düşüncesi arsaslarını yapsatçıya kat karşılığı vermiş olsalardı alacağı daire miktarının projede teklif edilenin çok üstünde olacağıdır. Bunun için projeye çok soğuk bakmışlar ve mağdur edildiklerine inanmışlardır. Bu parsel sahipleri projeye katılmadıklarından parselleri kamulaştırılmıştır. Daha sonra da yapılan kamulaştırmalara bedel artırımını (tezyid-i bedel) davaları açarak projeye ek maliyet artışı getirmişlerdir.

1994 yılı Mart ayında yapılan yerel yönetim seçimleri ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı el değiştirmiş. Yeni yönetim (Projeyi yürüten belediye şirketi Metropol A.Ş.) yetkilileri ile yaptığım görüşmede; vatandaşların kamulaştırma ile hak sahipliği konusundaki yakınmalarını gözden geçirdiklerini ve projenin uygulanmasında önceki yönetimce aşağıda belirtilen hataların yapıldığını, ayrıca Kamulaştırma Kanununa göre proje içi takas konusunda Sayıştayca da bir eleştiri getirildiği, ama bu eleştirinin de dikkate alınmadığını belirtmişlerdir.(3. maddede açıklanmaktadır)

1- 775-2805-2981 sayılı yasalara göre hazine veya belediye arazisi üzerine konut yapıp hak sahibi olanlarla o bölgede tapulu arsası olanların aynı kategoride değerlendirildiği, oysa arsası olana daha fazla hak verilerek mağduriyetinin önlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

2- 2942 sayılı yasaya göre yapılan kamulaştırmalarda bedel artırım davalarının büyük miktarda projeye ek yük getirdiği, proje finansmanı düzenlenirken bedel artırımlarının kaynağının düşünülmediği, bu yönüyle kendi kendini finanse etme özelliğini kaybettiği ve sonuçta Büyükşehir Belediyesince bu projeye önemli miktarda kaynak aktarılmasına neden olduğu ifade edilmektedir.

3- Yine Kamulaştırma Kanununa göre proje içi takasta artı ve eksi durumda olanların (Gecekonduların enkaz bedeli ile arsa bedelinin kırkbeş milyondan fazla veya az olması durumu ) kamulaştırma kanununun takas veya bedelin ödenmesi yolundaki maddelerinden sadece birinin uygulanması gerekirken her iki maddenin birlikte uygulanarak hem takas hem de bedel ödenmesi yolunda hareket edildiğidir. Sayıştayca tenkit edilen bu husus olmaktadır.

Genel olarak vadideki hak sahiplerine yeterli hak verilmediği bu nedenle projenin birinci kısmında oluşan bu problemin diğer kısımlara taşınmaması

gerektiği, diğer kısımlardaki uygulamayı belediyenin yaptığı projeye göre yap-satıcılarla anlaşarak arsaları kat karşılığı vermeleri, bu arada da bölgedeki planlanan konut yoğunluğunun artırılarak her parselde inşaat hakkının verilmesinin gerektiği dşnncesiyle yeni bir proje geliştirilmekte olduğu ifade edilmiştir.

Bu konudaki eleştirilere eski dönemin Büyükşehir İmar Daire Başkanı Raci Bademli'nin verdiği cevap ise; " Böyle bir projenin uygulanmasında klasik imar planlama uygulama yöntemlerinin yeterli olmadığı için yeni modeller üretilmiştir. Eğer mevcut yasalar bu yönüyle uygulanabilseydi bu tür projelerin bugüne kadar sağlıklı bir şekilde uygulanmış olması gerekirdi, ancak bunun böyle olmadığını görülmektedir. Proje kapsamında ise konutlar sınırlı olduğundan her hak sahibine bir konut verilmesi kararlaştırılmıştır. Haksahipliği konusunda, tapu tahsis belgesini İmar Affi Kanununa göre almış bulunan gecekondulu sahipleri de kanun önünde hak sahibi olmaktadır, İmar Affi Kanunu bunları haksahibi yaptığından uygulamaya tapu tahsis belgeleri alanlar da dahil edilmiştir. Diğer arsa sahipleri ise 1957 imar planından beri bu vadinin yeşil alan olduğunu bildikleri halde, fırsatçı yaklaşımla planlama kararlarına aykırı olarak rant elde etmeye çalışmışlar, ancak bu nitelikteki parsel sahipleri de olaydan soyutlanmamıştır. Onlar da davet edilerek proje kapsamında bir konut verilmiş, ancak bu durumda olanların bir kısmı bunu kabul etmeyerek daha fazla konut istemiştir. Plan kararlarını bilerek kent merkezindeki bu alana yerleşenler, fırsatçı bir yaklaşımla kat karşılığı arsalarını mteahide veremeyince kamuoyu oluşturarak projenin uygulanmamasına çalışmışlardır. Aslında bunun arkasında bir rant talebi vardır.

Kamulaştırma Kanununda başka bir zm yolu bulunmadığı için, kısmen takas kısmen parayla kamulaştırma yapılması ile düzenleme alanının mülkiyeti elde edilmiştir. Böylece kamulaştırma için kaynak kısmen bu şekilde yaratılmıştır." şeklindedir.

## 4. İRDELEME

### 4.1. Trabzonda Nüfus Gelişimi

Trabzon kentsel nüfus gelişimini, ülke İl/ilçe merkez yıllık nüfus artış hızı gelişimi ile karşılaştırdığımızda 1950'li yıllarda Trabzon nüfus artış hızı oranının (Trabzon/Türkiye kentsel nüfus artış oranları oranı **1.24** ile) ülke kentsel nüfus gelişiminin üstünde seyrettiğini görmekteyiz. Bu artış oranını 1960-1965 yılları arasında (**1.08** ile) yine gözlenmektedir. Trabzon/Türkiye kentsel nüfus artış oranları oranının yıllar arası değişimi ise 1955-1960 yıllarında **0.95**, 1965-1975 yıllarında **0.90** ile ülke kentsel gelişme oranının altında, 1975-1980 yıllarında **0.72** olarak, 1980-1985 yıllarında **0.88**, ve 1985-1990 yıllarında ise **0.06** olarak ülkesel kentsel gelişmenin epeyce altında seyrettiğini görmekteyiz. Bu durum Tablo 7'de detaylı bir şekilde görülmektedir.

Tablo 7.Trabzon Kenti ve Türkiye Kentsel Nüfus Artış Oranları

SAYIM YILLARI	TRABZON İL NÜFUS	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI %0	TRABZON MERKEZ NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI %0	TÜRKİYE İL/İLÇE MERKEZ NÜFUSU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI %0	TRABZON /TÜRKİYE KENTSEL NÜFUS ARTIŞ ORANLAR ORANI
1950	420 279	12.21	33 990	27.88	5 224 337	22.47	1.24
1955	462 249	19.04	42 110	43.78	6 927 343	55.67	0.78
1960	532 999	28.48	53 039	47.23	8 859 731	49.21	0.95
1965	595 782	22.27	65 516	43.16	10 805 817	39.71	1.08
1970	659 120	20.21	80 795	42.82	13 691 101	47.33	0.90
1975	719 008	17.39	97 210	37.68	16 869 068	41.75	0.90
1980	731 045	03.32	108 403	22.04	19 645 007	30.47	0.72
1985	786 194	14.55	142 008	55.49	26 865 757	62.61	0.88
1990	795 949	02.44	143 941	02.71	33 326 351	43.10	0.06

Kaynak: DİE Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri 1990.

Trabzon kentsel nüfusu yıllık artış oranlarının son yıllarda Türkiye kentsel yıllık nüfus artış oranının altında olmasının önemli nedenlerinden biri de Trabzon'un dışarıya verdiği göçün aldığı göçten fazla olmasıdır. 1980-1985 yılları arası (DİE nüfus şubesince derlenen göç istatistikleri; Toprak ve İskan İşleri Genel Müdürlüğün'den, sığınanlara ilişkin bilgiler ise Emniyet Genel Müdürlüğünden alınmıştır)'nı incelediğimizde Karadeniz, Doğu Anadolu, Güney Doğu Anadolu ve İç Anadolu Bölgesinin genel olarak göç verdiğini, buna karşın Marmara, Ege ve Akdeniz Bölgelerinin ise göç aldığını görmekteyiz. Tablo 8'de de görüldüğü gibi bölgesel ölçekte Doğu Anadolu'dan sonra Karadeniz bölgesinin en fazla göç verdiğini görmekteyiz. Bunları sırasıyla Güney Doğu Anadolu ve İç Anadolu bölgesi takip etmektedir.

Tablo 8. Bölgeler İtibarıyla Net Göç ve Net Göç Oranı

BÖLGELER	1985 NÜFUSU(1)	İÇ GÖÇ	DIŞ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI(2) %0
MARMARA	10 036 022	955 866	564 273	391 593	39
EGE	6 075 596	397 411	312 948	84 463	14
KARADENİZ	6 991 933	303 222	512 080	-208 858	-30
AKDENİZ	5 362 072	339 318	255 381	83 937	16
İÇ ANADOLU	8 140 168	525 986	576 364	-50 378	-6
G. DOĞU ANADOLU	3 571 721	160 180	240 836	-80 656	-23
DOĞU ANADOLU	4 409 745	203 890	423 991	-220 101	-50
TÜRKİYE	44 587 257	2 885 873	2 885 873	(3) -	(3) -

Kaynak: DİE İl ve Bölge İstatistikleri 1993

- 1)1985 yılı nüfusundan 0-4 yaş nüfusu çıkartılmıştır.
- 2)1985 nüfusu esas alınarak yapılmıştır.
- 3)Türkiye toplamında iç göç dış göç'e eşittir.

Doğu Karadeniz bölgesindeki iller arasında göç durumuna baktığımızda illerin tümünün göç verdiğini, en çok göç veren iller sıralamasına baktığımızda ise Gümüşhane, Giresun, Trabzon, Ordu, Rize ve Samsun'un sıralandığını görmekteyiz. Tablo 9'a baktığımızda Trabzon iline gelen göçün 25821 kişi olduğunu, il dışına giden göçün ise 51317 olduğunu görmekteyiz. Ancak giden göç gelen göçten fazla olduğundan ilin nüfus gelişimine bu durum olumsuz yansımaktadır. Şöyleki, il nüfus artışı Türkiyedeki nüfus artış hızının altında kalmaktadır. Bu yönüyle Tabakhane ve Zağnos vadileri kentsel çevre geliştirme ve yeniden iskan araştırma sınırları içindeki mahallelerine baktığımızda 1965 yılından beri nüfuslarında önemli bir artışın olmadığını görmekteyiz. Bunun bir nedeni de Trabzonda yaşanan kentsel göçe ilaveten araştırma yapılan alanda imar

planında inşaatı izin verilmemesi ve sonuçta güntümüzde mümkün olduğu kadar gecekondulu sağlıklı yerleşmelere yenileşme izninin verilmemesidir.

Tablo 9. Doğu Karadenizdeki İllerin Net Göç ve Net Göç Oranı 1985

İLLER	1985 NÜFUSU(1)	İÇ GÖÇ	DIŞ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI(2) %
TRABZON	695 145	25 821	51 317	-25 496	-37
RİZE	355 990	21 662	32 919	-11 257	-34
GİRESUN	442 351	21 962	41 917	-19 955	-45
SAMSUN	966 767	38 687	52 396	-13 709	-14
ORDU	662 591	20 916	45 146	-24 230	-37
GÜMÜŞHANE	245 854	12 724	26 799	-14 075	-57

Kaynak: DİE İl ve Bölge İstatistikleri 1993

- 1)1985 yılı nüfusundan 0-4 yaş nüfusu çıkartılmıştır.
- 2)1985 nüfusu esas alınarak yapılmıştır.

#### 4.2. Çalışma Alanı

Kent makroformu içinde yer alan Tabakhane ve Zağnos Vadileri Trabzon kentini belirleyen iki ana öge olmasına rağmen kent strüktürü içinde yeri pek önemsenmemektedir. Her iki vadi üstünden eski şehire ( Ortahisara) Tabakhane ve Zağnos köprü geçişiyle bağlantı vardır.

Trabzon'da planlama faaliyetleri 1938 de Lambert'in planlama çalışmalarıyla başlamaktadır. Lambert planlamasında günün koşullarını değerlendirirken kuzey-güney istikametindeki yollar üzerinde durmakta, havayı değiştirici özelliği bulunduğundan bu yolların açılmasını istemektedir. O tarihte bu kadar yoğun yapılaşma yokken bile hava sirkülasyonunun önemi vurgulanmıştır. Güntümüzde yoğun kentsel yapılaşmanın getirdiği hava kirliliği göz önüne alındığında Tabakhane ve Zağnos Vadileri değerlendirildiğinde hava sirkülasyonunu sağlayacak, kentsel rekreatif alan olma özelliği ile bu alanın düzenlenmesinin gerekliliği bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

Lambert şehrin içinden kuzey-güney istikametinde geçen derelerin 4.m.genişlikte, 2.m.derinlikte yapılarla (menfezlerle) kapatılmasını ve yoklama bacalarının konmasını istemektedir. Ortahisar eski eser yapısının her iki yamacı ve dereiçinde meyvalık alanlar olduğu belirtilerek bu alanların korunması gerekliliği de ifade edilmektedir. Yine raporunda " Derelerin içindeki şehrin bazı



kesimlerinde bahçelik alanlar olduğu ve bu derelerin ağaçlarla düzenlenmiş şekilde eski iç kale şatosunun ( ortahisar) asari antika grubunun çerçevesini teşkil ettiği , korniş şeklindeki yolların buradan geçtiği böylece yüksekteki mahallelerle ilişki kurulduğu, bu haliyle de alanın korunması gerektiği " düşüncesi vurgulanmaktadır.

İller Bankası tarafından yarışma yoluyla yaptırılan 1969 tarihli 1/5000 lik nazım planda kent merkezine Tabakhane ve Zağnos vadileri boyunca kuzey-güney istikametinde yeşil alan düzenlemesinin olduğunu görmekteyiz. Bu planlama kararı 1989 revizyon imar planında da aynen korunmuştur.(Şekil4)

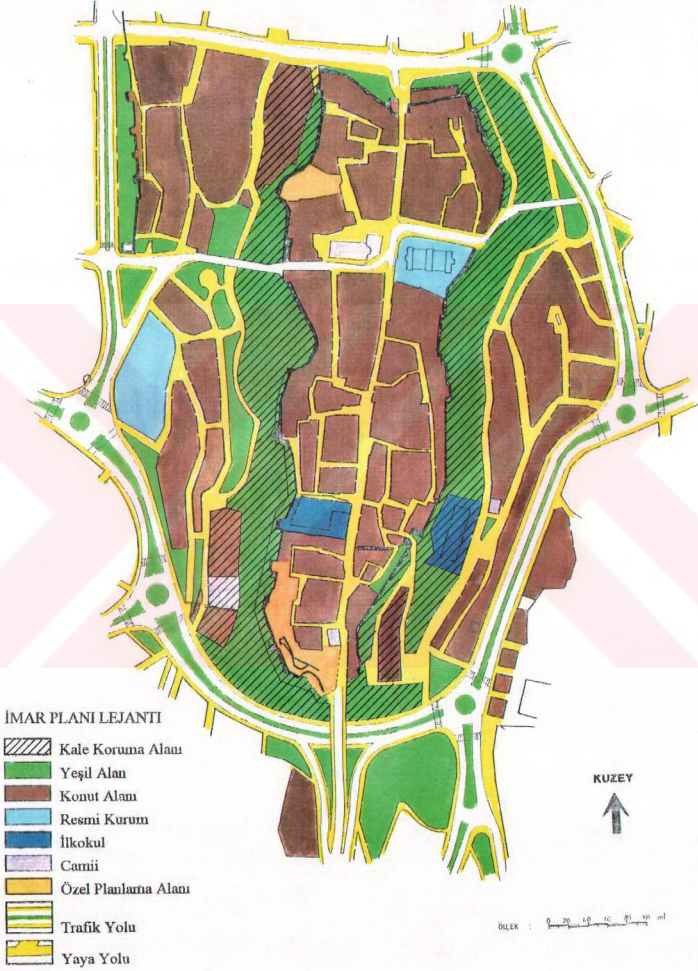
Alanın tarihi sit dokusu (Ortahisar) eteklerinde olan kesimi Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca da "yapı yasağı ve korunması gereken sit alanı olarak" tescil edilmiştir.

Bu bağlamda hem sit dokusu içerisinde yer alan hem de imar planı kararları gereği korunması gerekli alanda yer alan bu kesimde kentsel çevre yenilemesi ve yeniden iskan konusunda çalışma yapılmasının gerekliliği de ortaya çıkmaktadır.

İmar planları her ne kadar buranın yeşil alan düzenlemesiyle korunmasını amaçlamışsa da uygulamada Ortahisarın her iki tarafındaki vadi içinde yapılaşmalar oluşmuştur. Alan çalışması sonucu yapılaşmanın 1960-1975 yılları arasında yoğunluklu olarak olduğu tesbit edilmiştir. Gecekondu niteliğindeki bu yapılaşma sağlıklı, yetersiz alt yapı dokusunu barındırmıştır. Derelerin üstü 1985-1986 yıllarında örtülmüş, nisbeten derenin etrafa saçtığı kirliliğin önlenmesi yoluna gidilmiştir. Yeniden yapılaşmaya izin verilmediğinden alandaki yapılar bakımlı değildir.

#### **4.2.1. Araştırmanın Yöntemi**

Yukarıda belirtilen imar faaliyetlerine rağmen Tabakhane ve Zağnos Dere İçlerinde çarpık, sağlıklı ve alt yapısız gecekondu dokusunda imar planı kararları gereği ne gibi bir çalışma yapılabileceği araştırma konusu yapılmıştır. Bu konunun kentsel yenileme ve çevre düzenlemesi kapsamında değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.



Şekil 4. Çalışma Alanı İmar Planı

Çalışma alanı Şekil 1'de görüldüğü gibi, Tabakhane Dere İçini, Zafer mahallesinin tamamını içermekte, Ortahisar mahallesi ise Maraş caddesine bağlantılı kısmı ile bu alana katılmaktadır.

Zağnos Dere İçi ise, Ortahisar mahallesinin kale surlarının batı tarafından Zağnos Deresine kadar olan kısmı ile Gülbaharhatun mahallesinin bu dereden itibaren batıda Kalçioğlu sokak ve Mezarlılar Çıkamazında son bulmaktadır. Bu üç mahallenin nüfus gelişimine baktığımızda ;

Tablo .10. Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YILLAR	ZAFER	ORTAHİSAR	GÜLBAHARHATUN
1965	2245	2305	4742
1980	2217	4145	5150
1985	2758	4002	4610
1990	2210	3725	5075

Kaynak: DİE

Nüfus değişiminde Zafer mahallesinin stabil durumuna karşın az da olsa nüfus kaybettiğini, Ortahisar mahallesinin yine nüfus kaybettiği, Gülbaharhatun mahallesinin ise 1980-1985 yılları arası nüfusu azalırken, 1985-1990 yılları arasında arttığını görmekteyiz. Sonuç olarak çalışma alanında ki dokunun nüfus yapısı bakımından fazla gelişmediği ortaya çıkmaktadır.

Araştırma Yöntemi ; Tabakhane ve Zağnos Vadi içinde imar paftalarından ve halihazır harita güncelleştirilmesi ile tesbit edilen, Tabakhane 302 adet Zağnosta ise 421 adet konut yaklaşık 1665 haneyi içermektedir. Bu alanda % 5 örnekleme ile rastgele, basit, yöntemle hane seçimi yapılmış buna göre 83 adet anket verilmesi ortaya çıkmıştır. Ayrıca örnekleme sayısı [1]  $n = pq \left( \frac{z}{2} \right) / e^2$  formülüne göre test edildiğinde 0.95 güven aralığında % 10 hata sınırı kabulüne göre 81 adet anket yapılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu çalışmada ise, alanın özelliğini yansıtabilecek 83 adet anket, Tabakhane ve Zağnos Vadilerindeki seçilmiş yerleşim alanlarında " Tabakhane ve Zağnos Dere İçi Yerleşim Alanı Sosyo Ekonomik Demografik ve Fiziksel Yapı Araştırması" konusunda yapılmıştır.

[1] Ş. Aydemir'in (1993) Trabzonda'ki göç konusunda yaptığı çalışmalar sonucunda nüfusun %70'ini göçmen, %30'unu ise yerli olduğunu tesbit etmiştir (25). Buna göre örnekleme sayısını hesapladığımızda;  $n = pq \left( \frac{z}{2} \right) / e^2$  formülünde  $p=0.70$  göçmen,  $q=0.30$  yerli,  $e=10$  hata payı,  $(Z/2)=0.95$  güven aralığında olmak üzere  $\left( \frac{Z}{2} \right) / e^2 = (1.96/0.1)^2$  formülünü tesbit edilen nüfus yapısına uyarladığımızda 0.95 güven aralığında % 10 hata sınırı kabulüne göre 81 adet anket yapılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır.



- Çalışma alanı sınırı
- 1964-87 yılları arasında yapılmış binalar
- × 1964-87 yılları arasında eklenti yapılmış binalar

Şekil 5. Çalışma Alanı Haritası

ÖLÇEK: 0 20 40 60 80 100 mt

### 4.3.Sosyo-Ekonomik Anket Sonucu

#### 4.3.1 Alanın Fiziksel Özelliği ;

Çalışma alanındaki eski müstakil ev oranı % 41, gecekondular %39.8, apartman tipindeki konut %19.2 olarak tesbit edilmiştir. Çalışma alanındaki bulunan binaların kat adeti yönünden dağılımına baktığımızda ise 1 katlı olanlar %10.8, 2 katlı olanlar %45.8, 3 katlı olanlar %32.5, 4 katlı olanlar %7.2, 5 katlı olanlar %3.6 oranında olduğu görülmektedir.(Şekil 6) (Resim 3 ve 4.)

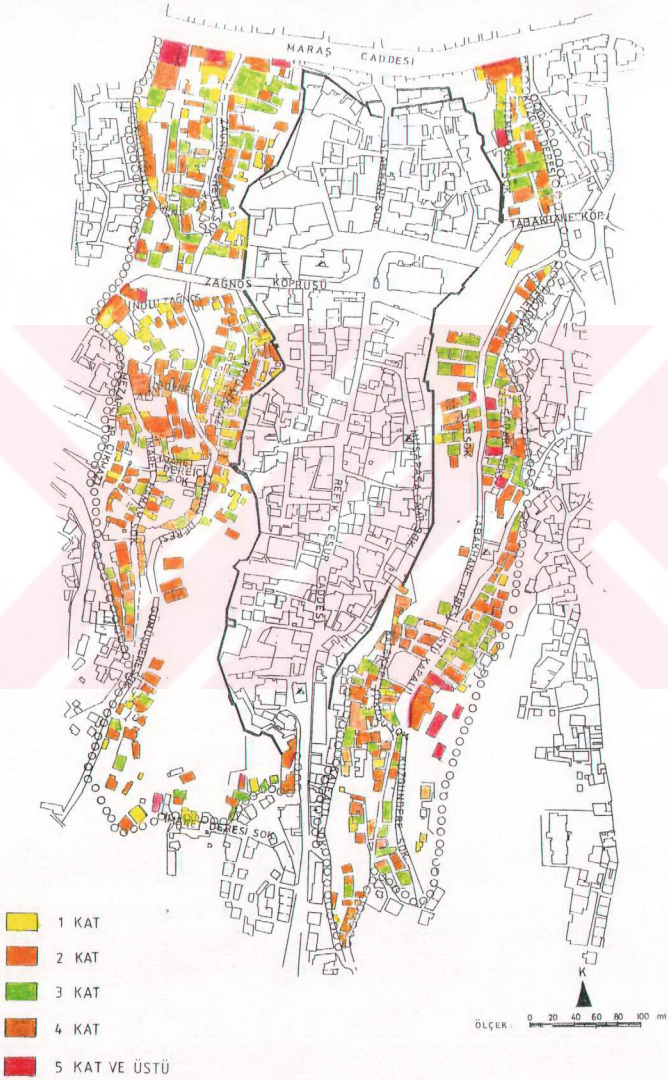
Eski müstakil ev tanımında bahçe içinde olan yapılaşmalar kastedilmektedir. Gecekondular alanlarındaki gelişmeye özgün olarak, bahçe içindeki konut dokusunun eklentiler halinde geliştiğini görmekteyiz. Ancak alanımızdaki gelişme kısmen eski dokunun getirdiği bağ ve bahçelik yapılanmanın bir ögesi olarak ele alınmalı, kısmen de gecekondular gelişimine koşut olarak bahçe içinde yerleşmelerin oluştuğu yönünde olmalıdır.

Gecekondular tanımında ise alanda birbirine bitişik olarak yapılmış ve yer yer bir metre genişlikte bile olmayan daracık sokaklarla bağlantıda olan zaman içinde eklentilerinin yatay ve düşeyde geliştiği yapılaşmalar ifade edilmektedir.

Normal apartman tipindeki konut tanımında ise çalışma alanında betonarme olarak bir plan dahilinde düzgün bir şekilde yapılaşmış binalar kastedilmiştir. Bu nitelikteki bir ve iki katlı yapılaşmanın, normal apartman diye tanımlanmalarının nedeni de yukarıda açıklanan yapı niteliğinden kaynaklanmıştır.

Anket sonuçlarına göre çalışma alanındaki konutların tipleri ile kat adetleri arasındaki çapraz tablolamaya (Tablo 11) baktığımızda; Normal apartman tipindeki konutların %43.8 oranı ile üç katta, eski müstakil evlerin %55.9 ile iki katta, gecekonduların da %51.5 ile iki katta yoğunlaştığı görülmektedir. Normal apartman tipindeki konutun %18.8 ile dört ve beş katta, eski müstakil evlerin %26.5'i ile, gecekonduların ise %33.3 üç katlı yapılaşmada yer aldığını görmekteyiz

Kat adeti 2 ve 3 kat olanların ilişkisine bakıldığında alanda az katlı eski müstakil evler ile gecekonduların yoğunlukta olduğu görülmektedir. Burada eski müstakil evlerinde gecekondular olarak ele alınması gerekliliği görülmektedir. Çünkü



Şekil 6. Çalışma Alanındaki Binaların Kat Sayıları

Ankara ve İstanbul'da ki gecekonduların gelişim evrelerine baktığımızda öncelikle bahçe içinde oluştuğunu görmekteyiz. Çalışma alanında bu tip konutların büyük kısmı bahçeli yerleşim göstermektedir.

Tablo 11. Konut Tiplerinin Kat Adetleri ile Çapraz Tablosu

SATIR % SÜTÜN %	1 KATLI	2 KATLI	3 KATLI	4 KATLI	5 KATLI	SATIR TOPLAMI
NORMAL	6.3	12.5	43.8	18.8	18.8	16
APARTMAN	11.1	5.3	25.9	50.0	100.0	19.2
ESKİ	11.8	55.9	26.5	5.9	-	34
MÜSTAKİL EV	44.4	50.0	33.3	33.3	-	41.0
GECEKONDU	12.1	51.5	33.3	3.0	-	33
	44.4	44.7	40.7	16.7		39.8
SÜTÜN	9	38	27	6	3	83
TOPLAMI	10.8	45.9	32.5	7.2	3.6	100.0

Kaynak: Alan çalışması

Konutların fiziksel durumuna baktığımızda %78.3 ünün fiziksel durumu orta, %3.6 sı iyi, % 18.1 i ise harap olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca çalışma alanındaki ailelere, gelirlerini öncelik sırasına göre en çok hangi ihtiyaçları için harcadıkları sorulduğunda, deneklerin %88'i gıda, %8.4 konut, %2.4 sağlık, %1.2 giyime birinci öncelikle harcama yaptıklarını söylemişlerdir. Buradan da anlaşılacağı gibi alanda yaşayanların gelirleri düşük seviyede olduğundan gıda harcamaları öncelikle ele alınmaktadır.

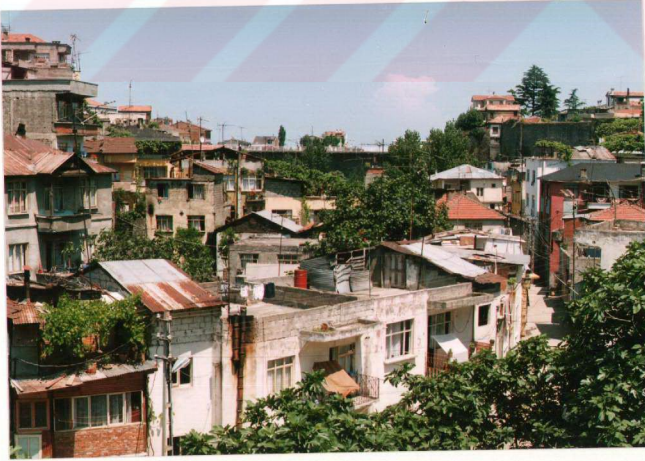
Alanı daha iyi tanımak için Ek Resim 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 'a baktığımızda, yapılaşmanın Tabakhane ve Zağnos dereleri boyunca derelerin her iki yönünde oluştuğunu ve derelerin üstünün de kapatıldığını, ayrıca Ortahisar tarihi kalesinin her iki yamacının da yapılarla dolmuş olduğunu görmekteyiz

Resimlerde görüldüğü gibi yapılaşmada dere üstünün örtülmesi sonucu oturanlarca daha sağlıklı bir ortam oluşmuş. Ancak, derelerin üstünün örtülmesi sonucu alanda yerüstü yağmur sularının gideceği akarlar olmadığı için problemler doğmaktadır. Zaman zaman olan sel bakiplerinde dere kotunda bulunan evler zarar görmektedir. Aynı zamanda Trabzon merkez kanalizasyon projesinde Tabakhane ve Zağnos derelerinin her iki tarafında toplayıcı kanal çalışması bitirilmiş olması derelerin üstünün açılmasını sağlayabilir. Bu durum gerçekleşirse derelerin üstünü yol olarak kullanan ve ulaşımı buradan sağlayan konutlara büyük problemler gelecektir.



Resim 3. Tabakhane köprüsünden Güney'e çalışma alanını.

.....



Resim 4. Gümüşdere sokağın İmaret Hamam sokağı ile kesiştiği noktadan kuzey'e doğru çalışma alanı.



### 4.3.2 Nüfus Yapısı-Eğitim- Alle Büyüklüğü

Tablo 12, Yaş grubunun % dağılımı

YAŞ GRUBU	TARABZON MERKEZ % (*)	ÇALIŞMA ALANINDAKİ %
0-6	12.88	11.86
7-11	12.29	13.84
12-18	17.68	18.08
19-24	12.22	11.30
25-44	30.33	32.77
45-64	11.48	09.04
65 +	03.12	03.11

(\*)Kaynak:1990 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri Trabzon s49.

Yaş grubu dağılımına baktığımızda genç nüfusun 0-11 arası yaş grubunun (DİE tarafından çalışmayan nüfus olarak kabul edilmektedir.) toplam içindeki oranının %25.7 olduğunu görmekteyiz. Alanımızdaki genç nüfusun genel toplamın dörtte birini oluşturduğundan alanda yapılacak planlamada bu nüfus grubu dikkate alınmalıdır. Diğer bir sonuçta, çalışabilen nüfus diye tanımlayacağımız 12-64 yaş grubunun oranıdır ki bu da % 71.19 olmaktadır. Ancak bu grupta içinde faal olarak çalışabilen nüfus diye ele alabileceğimiz 19-44 yaş grubuna baktığımızda ise %44.07 oranını görmekteyiz. Bu oranlara baktığımızda bu kesimde genelde çalışabilen ve genç olan nüfusun barındığı görülmektedir.

Trabzon kent merkezinin 1990 yılı nüfus sayımına göre yukarıda belirtilen yaş gurupları dağılımına baktığımızda ise 0-11 yaş grubunun %25.17, 12-64 yaş grubunun %71.71, 19-44 yaş grubunun %42.55 olarak dağılım yaptığını görmekteyiz. Bu yönüyle çalışma alanının nüfus yapısının Trabzon kent merkezi nüfus yapısıyla aynı özelliği gösterdiğini görmekteyiz.

İlk ve ortaöğretim çağı olan 7-18 yaş grubunun %31.92 olduğu da tabloda görülmektedir. İlkokul yaş grubunda olup, okula gidenlerin oranı %85 (7-11 yaş grubunda 49 çocuk bulunmakta bunun 42'si ilk okula gitmektedir.) ve ortaöğretim yaş grubunda olup okula gidenlerin oranı %43 dir. (Ortaöğretim yaş gurubunda 88 kişi olup bunlardan 50 kişi okula gitmektedir)

Trabzon merkezinde ilk ve orta öğretim çağındaki nüfusun 1990 nüfus sayımındaki okullaşma oranına baktığımızda ilkökullük çağında olanların %96'sının ortaöğretim çağında olanların %63'ünün okula gitmekte olduğu anlaşılmıştır. (Kaynak: 1990 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri Trabzon. s49) Çalışma alanı okullaşma açısından Trabzon merkezde gözlenen

eğilimi ilkököl çağında yakalamakta, buna karşın ortaöğretim çağında bu eğilimin çok altında seyretmektedir.

Tablo 13, Aile Büyüklüğü

AİLEDEKİ KİŞİ SAYISI	TRABZON MERKEZ % (*)	ÇALIŞMA ALANINDAKİ %
1	03.65	-
2	10.03	07.23
3	15.68	21.69
4	24.58	22.89
5	20.98	24.09
6	12.82	12.05
7	06.42	09.64
8	02.90	02.41
9	01.31	-
10 +	01.58	-

(\*)Kaynak:1990 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri Trabzon s156.

Çalışma alanındaki hane halkı ortalamasının 3, 4 ve 5 kişilik hanelerde yoğunlaştığını görmekteyiz. Trabzon il merkezinde ise bu yoğunluğun 4 ve 5 kişilik hanelerde ortaya çıktığı görülmektedir. .

#### 4.3.3. Ekonomik Yapı ( Gelir Düzeyi ve Meslek)

Tablo 14, Gelir Düzeyi

GELİR GRUBU (MİLYON TL)	% DAĞILIMI
GELİRİ YOK	01.2
0.0-2.5	21.7
2.6-5.0	48.2
5.1-7.5	14.5
7.6-10.0	12.0
10.1-12.5	01.2
12.6- +	01.2

Kaynak:Alan çalışması

Aylık geliri 2.6-5.0 milyon arasında olanlar % 48.2, 0-2.5 milyon arasında olanlar ise % 21.7 yi oluşturmakta. Bu da bize burada yaşayanların gerçekten düşük gelir grubuna girdiğini göstermektedir ki bu yönüyle de ekonomik olarak yetersiz oldukları açıktır. Yeniden iskanda bu grubun katılımının çok yetersiz kalacağı açıktır. Gelirlerinizi ençok hangi öncelik sırasına göre harcarsınız

sorusuna verilen gıda cevabı da tablodaki gelir dağılımı hakkında bir bilgi vermektedir.

Tablo 15. Hane Reislerinin-Meslek Dağılımı

MESLEK GRUBU	DAĞILIM %'Sİ
İŞSİZ	10.8
İŞÇİ	10.8
MEMUR	07.2
SERBEST MESLEK	50.6
DİĞER	06.0
EMEKLİ	14.5

Kaynak: Alan çalışması

Yukarıda gecekondunun her an değişen iş potansiyelini değerlendiren marjinal yapısı vurgulanmıştı. Meslek dağılımında da görüldüğü gibi aile reisinin % 50.6 sı serbest meslek erbabıdır. Bu oranın bu kadar yüksek çıkması alanın bir geçiş bölgesi olduğu yorumuna bizi götürebilir. Ankette gelirin % 69.9 oranında 0-5.0 milyon arasında olması ve meslek grubunun da bu orana yakın biçimde serbest meslek olarak belirlenmesi bu alanda ikametın mecburi olduğu sonucunu gündeme getirmektedir. Bu konu kira kısmında ayrıca incelenecektir.

#### 4.3.4. Kiracı- Ev Sahibi ve Kira Miktarı

Alandaki yapıda % 53 kiracı, %47 de ev sahibi bulunmaktadır. Bu konuda İstanbul ve Ankara'da ki gecekondulu alanlarındaki ev sahibi kiracı karşılaştırmasında da bu bulgu bulunmaktadır (26).

Tablo 16, Gecekondularda Kiracılık

ÇALIŞMAYI YAPAN	ÇALIŞMA ALANI	TARİH	KİRACILIK ORANI %
C.W.M.HART	İSTANBUL ZEYTİNBURNU	1962	43.8
T.ŞENYAPILI	İSTANBUL GÜLTEPE	1976	49.0
E.KONGAR	ANKARA ALTINDAĞ	1971	42.1
F.EKE	ANKARA GÜLVEREN ALTINDAĞ AKTEPE	1975	32.0
S.AKTÜRE	ANKARA MUHTELİF	1976	49.0

Kaynak: T.Şenyapılı Gecekondulu "Çevre " İşçilerin Mekanı 1981. s242.

Gecekondu alanlarındaki ev sahibi kiracı karşılaştırmasında, kiracılık oranının yüksek oluşu gecekonduyu kiraya vermenin yaygın olduğunu göstermekte, böylece sadece barınma amacıyla yapılmış yapı niteliğinin dışında çıkmaktadır. Çalışma alanında yapılan anket değerlendirmesinde ise Tablo 17'de görülmektedir. Bölgede oturanların %48.2'si gibi önemli bir kısmının burada oturmak istemediği, ev sahibi olupta oturanların %35'nin de evinden memnun olmadığını görmekteyiz. Ayrıca, kiracı olupta oturduğu evden memnun olmayanlar %59.1 olarak görülmektedir.

Tablo 17, Oturulan evden memnun olup olunmadığı

	OTURDUĞUNUZ EVDEN MEMNUNMUSUNUZ	
	EVET	HAYIR
KIRACI	40.9	59.1
EV SAHİBİ	64.1	35.9
SÜTUN	51.8	48.2
TOPLAMI		

Kaynak: Alan çalışması

Tablo 18'de görüldüğü gibi mahallede oturmalarının en büyük sebebi sorulunca kiracı olanların %72.7'si gelirinin ancak burada oturmaya müsait olduğunu, evsahibi olanlara bu soru yöneltince %53.8 'nin ise baba ocağı olduğu için burada oturduklarını ve, yine evsahibi olanlar ikinci olarak da gelirlerinin burada oturmaya yettiğini ifade etmişlerdir.

Tablo 18, Mahallede oturmaın en önemli sebepleri

	BU MAHALLEDE OTURMANIZIN EN ÖNEMLİ SEBEBİ NEDİR						
	GELİRİM BUNA MÜSAİT	BABA OCAĞIM	İŞYERİME YAKIN	Ç.OKUL YAKIN	AKRABA LARA YAKIN	ARKADAŞ LARA YAKIN	DİĞER
KIRACI	72,7	-	13.6	4.5	9.1	-	-
EVSAHİBİ	33.3	53.8	-	-	2.6	2.6	7.7

Kaynak: Alan çalışması

Yapılan ankette bir ailenin kiradaki eve kira vermeden oturduğu anlaşılmış bunun oranı da 1.2 olarak oluşmuştur. Tablo 19 u oluşturan ankette kiracılara ne kadar kira ödedikleri, ev sahiplerine ise evlerini eğer kiraya vermiş olsalardı ne edeceği sorulmuştur. Buna göre kiracı oranının %53 olduğu bir ortamda, kiracıların ödedikleri kira sırasıyla 500 bin. %16.9, 1 milyon %16.9, 1.5 milyon %14.5 olmakta diğerleri ise toplam %3.6 olmaktadır. Evsahiplerine evlerinin kirasının ne olabileceği sorulunca %21.7'si 1 milyon, %8.4'ü 1.5 milyon, %4.8'i 500 bin ve 3.5 milyon, %3.6'sı ise 2 milyon %2.4'ü 2.5 milyon, %1.2'si 3 milyon

edeceğini söylemişlerdir. Buna göre alanda ortalama kira %38.6 ile 1 milyon, %22.9 ile 1.5 milyon, %21.7 ile 500 bin TL olarak tesbit edilmiştir.

Tablo 19, Kira Değeri Dağılımı

	KİRA DEĞERİ (MİLYON TL) %						
	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5
KİRACI	16.9	16.9	14.5	2.4	1.2	-	-
EVSAHİBİ	4.8	21.7	8.4	3.6	2.4	1.2	4.8

Kaynak: Alan çalışması

Kira değerlerinin düşük düzeyde olması alandaki yapısal bozukluktan, yapıların yenilenmemesinden ve alt yapı olumsuzluğundan kaynaklanmaktadır.

#### 4.3.5, Bölgede Oturma (Alanda Kalış) Süresi

Tablo 20, Alanda Kalış Süreleri

KALINAN YIL	KALIŞ SÜRESİNİN %
0-4	24.1
5-9	20.5
10-14	4.8
15-19	7.2
20 +	43.4

Kaynak: Alan çalışması

Tablo 20'deki alanda kalış süresine baktığımızda, %24.1'i 0-4 yıl, %20.5'i 5-9 yıl, %43.4'ü ise 20 ve daha yukarı yıldır. Buradan da alanın bir geçiş bölgesi olarak kullanıldığı ortaya çıkmaktadır. Alanda 0-4 yıldır oturanların oranı %24.1 ile tüm alanın yaklaşık dörtte birlik kısmına karşılık gelmektedir. Yani nüfusun yaklaşık dörtte biri dört yıl içinde değişiyor diyebiliriz.

Tablo 21, Kiracı ve Evsahibi Oturma Yılına Göre Dağılımı

	KAÇ YILDIR BURADA OTURUYORSUNUZ				
	0-4	5-9	10-14	15-19	20 +
KİRACI	20.5	15.7	3.6	4.8	8.4
EVSAHİBİ	3.6	4.8	1.2	2.4	34.9

53

47

Kaynak: Alan çalışması

Tablo 21'de görüldüğü gibi kentte kalış süresi arttıkça ev sahipliği oranı artmaktadır. Evsahipliliği 20 ve daha yukarı yıldır burada oturanlarda %34.9 olması bölgede kalış süresinin artışı ile evsahipliliğinin olma olasılığı dışında alana yerleşen ve ev yapan ana kitlenin 20 yıldan daha önce buraya gelip yerleştiğini göstermektedir.

Bu zaman diliminin Trabzon kentsel gelişme hızının Türkiye kentsel gelişme hızını yakaladığı yıllara rastladığı da göz önüne alınmalıdır. Bölgede genel anlamda nüfusun artmadığı hatta Zafer mahallesinde düştüğünü görmekteyiz. Nüfusun azalmasının nedenini, gecekondular alanının geçiş alanı olma özelliği ile açıklanabilir.

Alandan taşınmayı düşünenlerden, bu bölgede oturmalarını en önemli nedeni sorulduğunda %57.9'u gelirinin burada oturmaya elverişli olduğunu, %18.4'ü baba ocağı, %10.5 işe yakınlığı, %7.9 Akrabalara yakın, %5.3 Diğer sebepleri ileri sürmüştür. Oturmayı düşünmeyip gelirinin ancak burada oturmaya müsait olduğu şikkının yüksek çıkması, çevre yönüyle yeterli olmayan bir bölgede oturulduğunun göstergesidir.

Bu doku ile kentlerin slum bölgeleri ile az da olsa bağlantı kurulabilir. Ancak herşeye rağmen çevre yönüyle altyapının getirilmesinin problemlili olması bu alanın dokusundan kaynaklanmaktadır. Daracık sokaklar yetersiz donatılar bölge halkının şanssızlığı, kente yakın olması ise şansıdır. Meslek olarak serbest meslek yapısının öne çıkmasıda iş alanlarına yakınlığı, istenilmeyen bölge olması ilede alt yapı eksikliği gündeme gelmektedir.

#### **4.3.6. Çevre Düzenlemesi Yönünden Nereye Yerleşilmek İsteniyor, Niçin?**

Tablo 22'den Anlaşılacağı gibi Yeni yerleşim alanı olarak, çevredeki mahallelerden Erdoğan %21.7, Beşirli %19.3, Fatih %13.3 tercih edilmektedir (Şekil 7). Niçin bu alanlar tercih edildiği sorulunca da, %10.8 işine yakın, %14.5 geliri orada oturmaya müsait, %16.9'u Akrabalara yakın, %1.2 si diğer sebepler ve %56.6 sı ise temiz çevre olduğu için tercih etmektedir. Anket yapılan alanda gelirlerinin düşük olması nedeniyle kaldıkları, aslında çevreden ve alt yapı standardından memnun olmadıkları, bu gelir düzeyleri ile başka bir yerde kalamıyacakları için de kaderlerine rıza gösterir bir tablo çizmektedirler.

Kentsel geçiş alanının bütün özelliğini gösteren (gelir seviyesi düşük, serbest meslek sahibi, oturma süresi az) bu bölge biraz da slumlaşmış yapıyı anımsatmaktadır. Aslında oturanların başka alanlar tercih ettiğinde temiz çevreyi

istemeleri, başka bir anlatımla buradan daha sağlıklı ve kentsel, sosyal ve teknik alt yapının bütünüyle getirildiği çevrelere yerleşebilmek arzusunu dile getirmeleridir.

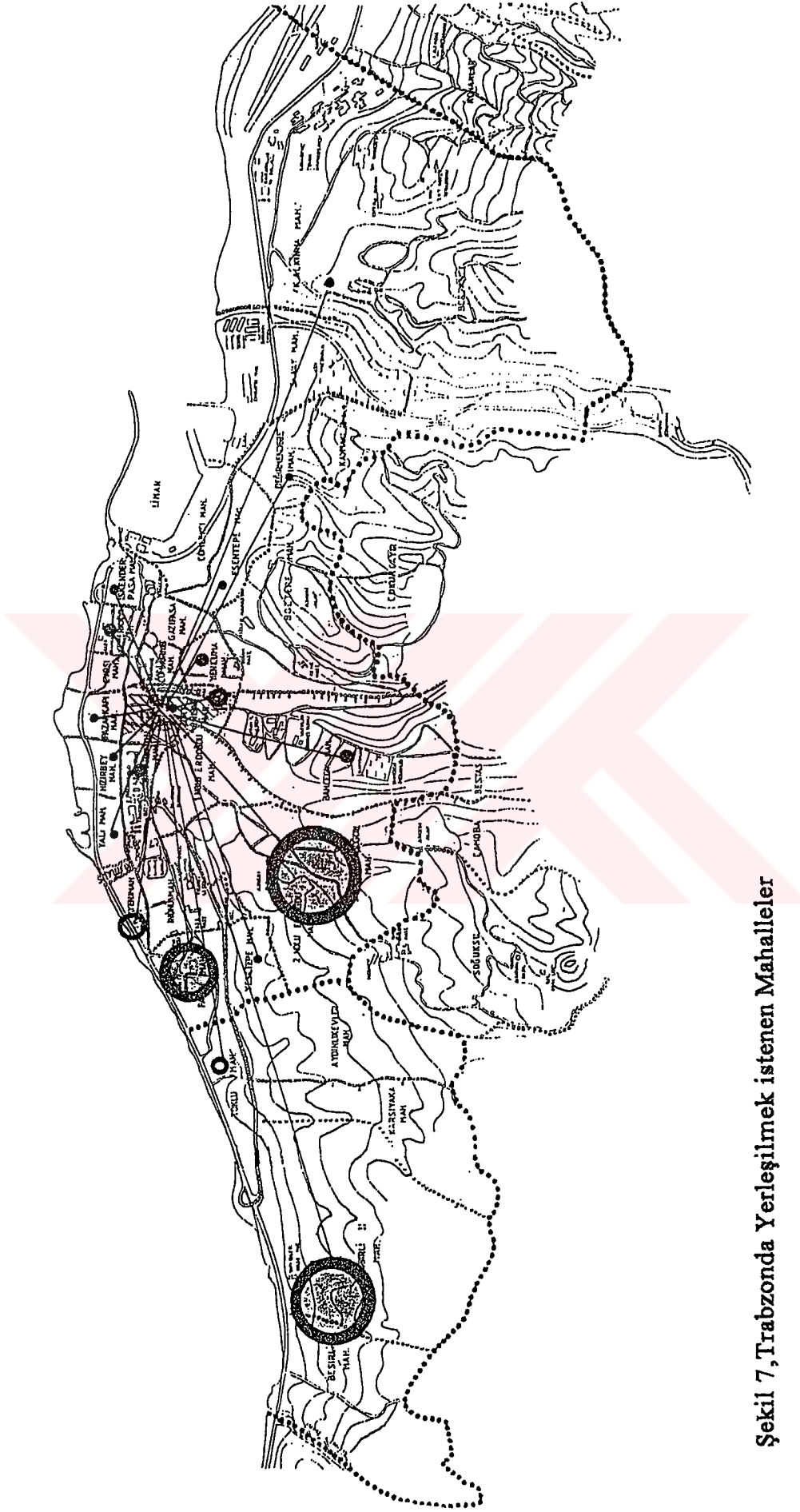
Tablo 22, Çevre Düzenlemesi Yöntünden Bölgeden Ayrılmak Gerekliyorsa Hangi Mahalle Tercih Ediliyor

MAHALLE	TERCİH %'si
FİKRİ YOK	12.0
BAHÇECİK	02.4
DEĞİRMENDERE	01.2
ERDOĞDU	21.7
ESENTEPE	01.2
FATİH	13.3
GÜLBAHARHATUN	02.4
HIZIRBEY	01.2
İSKENDERPAŞA	01.2
KALKINMA	01.2
KEMERKAYA	02.4
ORTAHISAR	01.2
PAZARKAPI	01.2
YALIMAHALLESİ	01.2
YENİMAHALLE	06.0
YENİCUMA	02.4
ZAFER	03.6
YEŞİLTEPE	01.2
BEŞİRLİ	19.3
TOKLU	03.6

Kaynak:Alan çalışması

#### 4.4.1. Kentsel Çevre Düzenlemesi ve Yeniden İskan

Ortahisar antik kentinin yamaçlarını kapsayacak şekilde dere boyunca oluşan gecekondular ve kaçak yapılaşmanın sit alanı ve plan kararları doğrultusunda tasfiye edilerek burada yaşayanların yeniden iskanı sağlanmalıdır. Bunun için de bu alanda oluşturulacak projeler kendi kendinin finansını yapacak, projeyi sahiplenecek olan yerel yönetime ek mali yük getirmeyecek biçimde olmalıdır. Yerel idare şu anda böyle bir projeyi sahiplenecek konumdadır. Ancak, yasalarla bu görev ona verilmesine rağmen finans boyutunda bu günkü planlama uygulama yöntem ve sürecinde yeterli araçlar bulunmamaktadır. Bu konuda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında çalışma yapılabilir. Belediye yeni iskan alanları oluşturup burada yaşayanları yeni yapılacak konutlara yerleştirebilir. Yeni alanın yer seçiminde Erdoğan, Beşirli, Fatih ve Boztepe tarafları düşünülebilir.



Şekil 7, Trabzonda Yerleşilmek istenen Mahalleler



Taşınacak alanda rekreatif amaçlı yeşil alan çalışması yapılır. Lambert'in plan raporunda bahsettiği meyva bahçeleri tekrar oluşturulabilir. Herkesin rahatça gezip dinlenebileceği alanlar düzenlenir. Şu anda üstü kapalı olan dereler yeniden tanzim edilir, etrafında dolaşım alanları oluşturulabilir. Ayrıca bu alanda rant tesisleri de oluşturularak projeye destek verilebilir.

Ankara Dikmen Vadisindeki proje çalışması bu alanla benzerlik göstermektedir. Orada uygulanan katılımcı planlama yaklaşımıyla 775 ve 2981 sayılı yasalarla hak sahibi olanlara yeni, sağlıklı ve her türlü standarta sahip konutlar üretilip verilebilir. Çevre düzenleme projesinde yeni oluşacak alandaki rant projeyi destekleyecek şekilde oluşturulabilir.



## 5. SONUÇ

Gecekondu sorunu her şeyden önce kırdan gelen ve kentle bütünleşmeye çalışan kitleler tarafından oluşturulmuş, çarpık, alt yapısız, her türlü servis alanlarının azlığının belirgenleştiği mekansal yapılaşmalar olarak görülmektedir. Asıl amaç bu alanların önlenmesi ve dar gelirliye ucuz sosyal konutların üretiminin yapılması olmalıdır. Bu çerçevede dar gelirlilere konut sağlamak için yapılacak çalışmalarda yerel yönetimler koordine edici ve düzenleyici görev almalıdır.

Merkezi idare bu kapsamda oluşturulacak olan modellerin sağlıklı bir şekilde uygulanması için, yerel yönetimlere proje finansmanı ve mülkiyet dokusunun kamulaştırılması veya imar hakkı aktarımı yöntemleri ile çözümleri konusunda öncelikli olarak gerekli yasal alt yapının oluşturulması sağlamalıdır.

Gecekonduları oluşturan dar gelirliler için konut üretimi konusunda Balamir konutun çeşitliliğini savunmakta, sosyal konut olarak alternatifsiz bir konuta insanların sıkıştırılamıyacağını bu nedenle de ihtiyaca göre büyüeyebilen çekirdek konut teknolojisinin geliştirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bu kapsamda eklenebilen çok katlı nüve (çekirdek) konutların, gecekondu yapımındaki gibi ihtiyaç duyulduğunda büyüeyebilen bir yapıya sahip olarak aşamalı büyümesini önermektedir.

Burada çok katlı bir yapıdaki konut biriminin büyümesini "aşamalı yapım" ve "tek aşamada yapım" seçeneklerinden biri ile yapılabileceğini ifade etmektedir. Tek aşamada yapım seçeneği ele alındığında, ilk (ve son) aşamada tamamlanıp küçük birimler olarak üretilmiş bulunan konutların zaman içinde birleştirilerek normal büyüklüklerde konut birimleri elde edilebileceği ve ikinci aşamaya ek yapılaşmayla değil yalnızca mülkiyet devri işlemleri ile geçilebileceği belirtilmektedir (27).

Bu tür uygulamalar kamu eliyle yapıldığında, konutun büyüeyebileceği yöndeki kesimde oluşan yapılaşma yerel yönetime ait olmalıdır. Yerel yönetimler

bu parçaları belli bir süre kiraya verebilecek, sonra da bitişindeki konutunu büyütmek isteyen hak sahibine ön alım (şufa) hakkını kullanarak devredebilecektir. Hak sahibi bu hakkı kullanma gereğini duymuyorsa bu konut birimi başka bir kişiye devredilebilecektir.

Dar gelirliler genel anlamda ekonomik olarak yetersiz parasal güce sahip olduklarından, konut üretiminde arsaya ayırabilecekleri yeterli kaynağı bulamamaktadır. İmarlı alt yapısı kısmen hazır arsa bedelleri ise dar gelirli kesimin ödeme gücünü aşmaktadır. Bu nedenle dar gelirliler arsa seçimini mümkün olduğu kadar az para verebileceği alanlarda yapmaktadır. Seçilen alanlar doğal olarak alt yapısız, plansız, yerleşime izin verilmeyen topoğrafik yapısı meyilli olan yerlerde olmaktadır. İşte bu yapı içinde dar gelirliye arsa sunumunu yapan ve arsa maliyetlerini yüksek değerlerden dar gelirlinin ulaşabileceği değerlere getiren düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Uygulamalarda istenilen asıl amaç arsa maliyetlerini minimize eden ve gecekondunun kendi dinamiğini yakalayabilen modeller geliştirmektir.

Bu konuda Pakistan'da uygulanan model çok iyi sonuç vermiş, Devletin gecekonduların organizatörlüğünü üstlenerek sunduğu arsalarda alt yapı hazır değildir, ama arsaya alanlar alt yapının zamanla oluşacağını bilmektedir. Alt yapı maliyeti arsa maliyeti üzerine binmediği için arsa maliyeti minimize olmuş durumdadır. Böylece yörenin koşullarına uyabilen ve o yörede yaşayanlar arsa ve sonuçta konut sahibi olabilmekte, yerel yönetimce denetim altında tutulan yapılaşmaya daha sonra alt yapı getirilmektedir (28). Pakistandaki uygulama sonucu yapılaşma denetim altına alınmış ve sağlıklı alanlar yaratılmaya çalışılmıştır.

Diğer bir konu da İmar Hakkı Aktarımı sisteminin oluşturulmasıdır. Ankarada Büyükşehir Belediyesi tarafından Dikmen vadisinde yapılan çalışma kısmen sistemin bir uyarlamasıdır. Balamir bu sistemin kapsamlı projelerde işe yarayacağını savunmaktadır. Sistemin özünü ise kısaca, yenilenecek veya kullanımı kamu yararına dönüştürülecek alanlarda hak sahiplerine birer sertifika verilerek, bu alandaki imar hakkının başka bir alanda kullanımının sağlanacağı yönündedir.

Yine imar hakkı aktarımının mevcut mevzuatta da bulunduğunu ifade ederek, imar kanunu 18. madde uygulamasının buna örnek olduğunu, yeniden dağıtılan parsellerin mümkün olduğunca buldukları yerden verilmesini, kamunun doğruca düzenlemeyi kendisinin yaptığı için uygulamada kolaylık sağlayacağını söylemektedir.

2981 sayılı yasadaki, gecekondusu muhafaza edilemeyenlere başka yerde arsa veya hisse verilebileceği maddesi,

3386 sayılı kanun "Sit Alanlarındaki Taşınmazların Hazineye Ait Taşınmaz Mallarla Değiştirilmesi hakkında yönetmelik"

Kamulaştırma kanununun takas maddesinin de bu konuları ilgilendirdiğini ifade etmektedir (29).

Ancak aktarılabilen imar hakları yönteminin şu anda ülkemizde uygulama kanun ve tüzüğü bulunmamaktadır. Bu yönüyle İmar Kanunu ve Medeni Kanunla çelişen veya açıklık getirilmesi gerekli olan yerleri vardır. Örneğin Aktarılabilen İmar Hakkı (AIH) yöntemi uygulandığında diğer alanda artı olarak gelen imar hakkının imar kanunu yönünden açıklamasının yapılması gerektiği. İmar hakkı aktarılacak olan yerler için idareler tarafından çıkartılacak olan sertifikaların Kamulaştırma kanunu ile Medeni kanunun taşınmazlarla ilgili kısmında AIH'nın tanım ve işleyişini yapacak düzenlemelerin yapılması gerektiğidir. Tüm bu eksikliğine rağmen aktarılabilen imar hakkı yöntemi özel alan plan uygulamalarında çok faydalı bir araç olacağı görülmektedir.

## **5.1 Aktarılabilen İmar Haklarının Düzenleme Alanlarında Kullanılabilmesi İçin Bir Model Önerisi**

AIH'nın yasal düzenlemesi ülke ölçeğinde sertifikaların serbestçe alınıp satılabildiği bir borsa düzeni içinde ele alınmalıdır. Borsanın üç ana faaliyet alanı ile tanımının yapılması gerektiğinde;(Şekil 8)

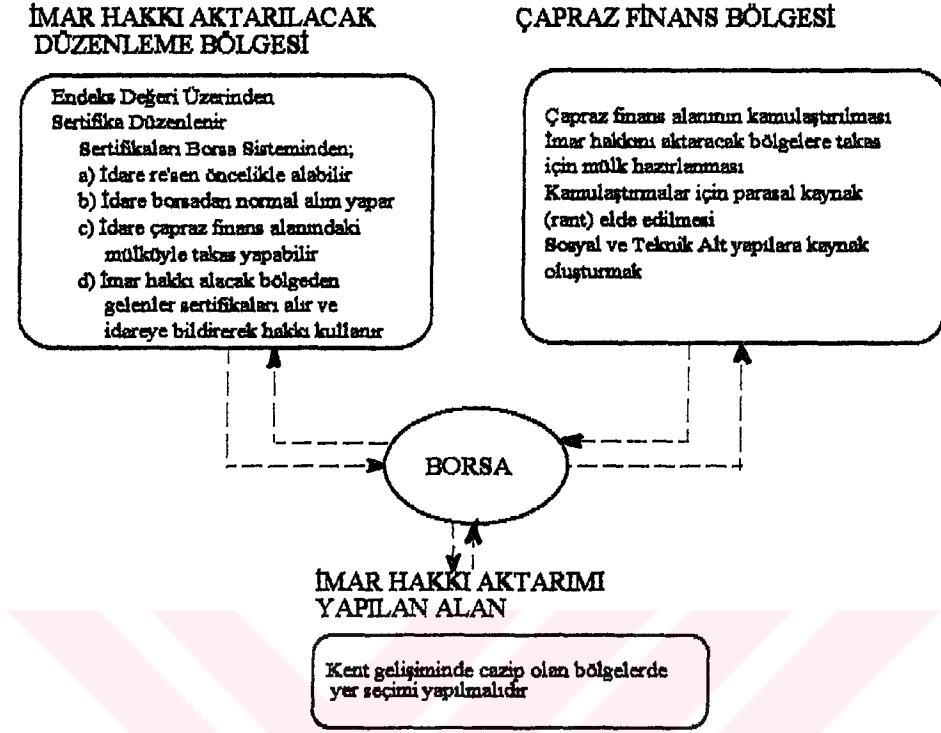
1-Aktarılacak imar haklarının hangi alanlardan alınacağını tesbiti ve bu bölgelerin tanımı,

2-Çapraz finans bölgelerinin düzenlenmesi,

3-Aktarılan imar haklarının uygulamaya geçirildiği alanlar,

başlıkları altında ele alınabilir.

Şekil 8. AİH'nın ve Çapraz Finans Yönteminin Uygulama Şeması



Birinci madde de belirtilen ve tanımı yapılan düzenleme alanlarındaki imar hakkının alımı; Belirlenen endeks değeri ile her parsel için birer sertifika verilir. Sertifikalar borsa sisteminde, a) İdare tarafından endeks değerine göre etaplamalar halinde öncelikle belirlenen parsellere ait sertifikalar re'sen satın alınır. (kamulaştırma yoluyla) b) İdare borsadan normal şekilde alım yapar. c) Sertifika sahipleri idarenin bir başka bölgedeki Çapraz finans alanındaki mülkle sertifikasını takas edebilir. d) İmar hakkının aktarıldığı bölgedeki parsel sahipleri sertifikaları idareden veya diğer parsel sahiplerinden borsa sistemi içinde alır ve idareye verir. İdare de imar hakkını bu parsellere verirken düzenleme bölgesinde arsaya sahip olmuş olur.

Düzenleme alanındaki imar hakkının yukarıda ifade edilen endeks değerinin hesabı, parselin  $m^2$  büyüklüğüne göre imar durumundaki yapılaşma hakkı göz önüne alınmadan, parselin arazideki konumu itibari ile civarıyla etkileşim esaslarına göre bulunabileceği gibi, düzenleme alanı içinde önerilen brüt KAKS'a göre de belirlenebilir.

İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında, imar ada düzenlemeleri uygulamalarında kullanılmak üzere parsellerin endeks değerinin belirlenmesi konusunda çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalardaki yaklaşım, düzenlemeye giren kadastral parsellerin düzenleme sonrası oluşan imar parselleri değerine eşit olmasıdır. Düzenlemeye giren kadastral parselin büyüklüğü bu nedenle düzenleme sonrası oluşan imar parseli alanına eşit olmamaktadır. Ancak parselin değeri aynı kalmaktadır.

Burada bahsedilen imar hakkı kavramı içinde, düzenlemedeki parseller düzenleme alanı içinde kalabilecekleri gibi bir başka alana da gönderilebilmekte veya parseller tesbit edilen endeks değerleri üzerinden kamulaştırılabilmekte. Bu durumda parsellerin endeks değerinin hesabı daha farklı bir şekilde yapılması gerekmektedir. Düzenlemenin bölgeye getireceği sosyal faydalar da hesaplama dahil edilerek endeks değerinin bulunması düşünülmelidir.

Düzenleme idaresi, mülk karşılığı takas veya rızaen kamulaştırma işlemleri için gerekli olan parasal kaynağı, borsa sistemini devreye sokarak ikinci maddede bahsedilen çapraz finans bölgesinden, imar hakkı aktarımı yapılan alandan veya borsadan alınan kredi ile elde etme yoluna gider.

Çapraz finans; isimden de anlaşılacağı gibi finansın çapraz etkileşimlerle sağlanması yönünde bir oluşumdur. Çapraz finansın sağlanacağı bölge öyle bir yapıya sahip olmalıdır ki, burada üretilen projelerle çapraz finans alanının kamulaştırma maliyeti karşılanmalı, imar hakkı aktarımı yapılan alandaki sertifika sahiplerine takas yoluyla kamu parsellerinin verilmesi için parseller üretilmeli veya kamulaştırmalar için parasal kaynakların elde edilmesi ile düzenleme bölgelerindeki sosyal ve teknik alt yapıların oluşturulması sağlanmalıdır.

İmar hakkının aktarıldığı alan, kentin cazip gelişme bölgelerinde seçilmeli bu tür alanların gelişimi için gerekli olan alt yapılar da etkili bir şekilde oluşturulmalıdır. Bu alanlara sertifika karşılığı aktarılan imar hakları, sertifikaların borsada alınıp satılması ile güncel değerlerde tutulması sağlanmalıdır.

## 5.2 Tabakhane ve Zağnos Dere İçi Çalışmasının Değerlendirilmesi

Çalışma alanımızdaki dar gelirli insanlara sağlıklı kentsel çevrenin sunulması gerektiği ortaya çıkmıştır. Kentsel çevre düzenlemesi hele yeniden iskanı içeriyorsa, bu amaca yönelik olarak Aktarılabilir imar hakları yöntemi ile Dikmen vadisinde uygulanan yeniden yapılanma yöntemleri de uygulanabilir..

Gecekondu oluşumu ile ortaya çıkan sağlıksız yapılaşmaların iyileştirilmesi ve yeniden iskanda mevcut plan kararlarına uyma gibi amacımızda olmalı. Kentsel çevre düzenlemesine belediyenin kentin diğer bölgelerinde oluşturduğu konut alanı projelerinin uygulanması ile de (çapraz finansman) finans desteği verilebilir.

Tabakhane ve Zağnos Dere içindeki yapılaşmaların tasfiyesi için yerel yönetim çevrede ulaşılabilir alanlarda yer seçimi yaparak yukarıda belirtilen yöntemleri kullanarak uygulama yönüne gidebilir. Aktarılabilen imar hakları yöntemi temelde bu günkü yasal mevzuata göre uygulanma sıkıntıları olmasına rağmen geliştirilebilir.

Bugünkü Ankara Büyükşehir Belediye yönetimince eleştirilen Dikmen vadisi uygulama yöntemi tekrar ele alınabilir. Çalışma alanında, kamulaştırmanın takas yoluyla yapılması ve bunun için kentin başka bir yerinde çapraz finans diye tanımlayabileceğimiz alanların oluşturulması sağlanabilir. Çapraz finans yoluyla alanda rekreasyon amaçlı ve kendi içinde finans dönüşümü yapacak belediye hizmet alanları oluşturulabilir.

Çalışma alanımızda, yukarıda bahsedilen yöntemlerle üç ayrı senaryo uygulayabiliriz. Bu senaryolar birbiri ile karşılaştırıldığında uygulama açısından finans ve yasal mevzuat yönünden üstün ve eksik noktalar bulunduğu görülmektedir.

1. senaryo alanın tamamen tasfiyesi üzerine kurulmuştur. 2. senaryo kısmen alanda tasfiye yapmak, diğer (tasfiye yapılmayan ) kısımlarda tüm düzenleme bölgesindeki nüfusu yerleştirmek şeklindedir. 3 senaryo ise kısmen tasfiye yapılan alandakileri başka bir yere yerleştirirken, tasfiye edilmeyenleri buldukları bölgede yerleştirmek olarak ele alınmıştır.

## 6. ÖNERİLER

Çalışmamızın sonunda görülmüştür ki, insanlar gelirlerine göre çevre seçmektedir. Alanımızda gecekonduların hızla artması eski hızını yitirmiştir, çalışmada bu alanda kiracılığın revaçta olduğu görülmektedir. Ancak bölgede oturanların yarıya yakınının yaşantılarından memnun olmadığı, diğer kesimin önemli bir kısmı da yapabilecekleri birşey olmadığı için tamamen kaderci bir yaklaşımla durumlarını kabullenmektedir.

Kent merkezi içine vadiler boyunca sokulmuş ve plan kararları ile tasfiyesi gereken alanların kamulaştırılmasında, Aktarılabilen İmar Hakları espirisinden yola çıkarak uygulamalar yapmak mümkündür. Ancak bu konuda yasal bir düzenleme olmadığı için, böyle bir çalışmada tarafların muafakat göstermesi gerekmektedir.

Bu durumda, çalışma alanımızda bu tür düzenlemeyi yapacak bir kuruma ihtiyaç duyulmaktadır. Bu konuyu Trabzon Belediyesinin üstlenmesi en gerçekçi yaklaşım olacaktır. Belediyenin hazırlayacağı projeler halkın ayağına götürülüp anlatılmalı ve onların fikirlerini aldıktan sonra, yeniden oluşturup tekrar sunulmalı. Bölgedeki insanların kafasında hiç bir şüpheye yer bırakmayıncaya kadar bu uygulama yapılmalıdır. Bu şekilde yapılan uygulamalara yöre halkının da sahip çıkacağı için projenin uygulanması kolay olacaktır.

Alanda yaşayanların %47'sinin ev sahibi olduğu düşünüldüğünde  $1665 \times 0.47 = 782$  konutun alanda oturan evsahiplerine, 883 konutun ise kiracıların oturması için yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ancak bu alanda yaşayanların ekonomik durumlarının iyi olmadığı da göz önüne alındığında kiracı olan 883 ailenin bu alanda veya başka bir alanda kiracı olarak oturmaları da proje kapsamında sağlanmalıdır.

Yapılan düzenleme sonucu aynı alanda yeni yerleşimler oluşturulduğunda, sosyal ve teknik alt yapının tamamlanması ve güzel bir çevrenin oluşması nedeniyle kiralara artması da önemli bir problemi oluşturacaktır. Bu durumda 883 konutun ev sahibi konumunda olan kişilerin isteyeceği kiralara, alana olan



talep doğrultusunda artması kaçınılmaz olacaktır. Böyle bir durumda projenin uygulanması, genel anlamda kentin içinde alt yapısı eksik sağlıklı bir alanda sağlıklı bir kent dokusu yaratırken, burada yaşayanların sorunlarını çözemiyen hatta dahada ağırlaştırıcı çözümler getirecektir.

Şöyle ki; Alanda yaşayan fakir insanlar barınmak amacıyla gelirlerine uygun yeni bir alan bulma yoluna gideceklerdir. Kentin mevcut dokusunda kirası ucuz bu tür alanlar bulunamayınca, gecekonduların doğuşundaki bütün gerekçeler hazır olacaktır. Buda kentin bir başka bölgesinde kaçak yapılaşmaların pek tabiki teknik ve sosyal alt yapısı eksik alanların yenide oluşumunu sağlayacaktır.

Bu olumsuzlukların ortadan kaldırılması için, bölgede kiracı olarak kalanlara da bir imkan tanınması gerekmektedir. Proje içinde bu kişiler için konut yaptırılıp ucuz kiraya verilmesi denenmeli veya bu kişilerin ucuz konut sahibi olmaları için krediler açılmalıdır. Ancak, burada yaşayan insanların ekonomik durumlarına baktığımızda konut edinme sürecinde bir harcama yapamayacakları ortaya çıkmaktadır. Ekonomik yetersizlikleri konut sahibi olma şanslarının çok az olduğunu ortaya koymaktadır.

### **6.1 . Çalışma Alanında Yapılacak Olan Kentsel Çevre Düzenlemesinin Önceden Yapılan Uygulamalar ve Yürürlükteki Mevzuat Yönünden İrdelenmesi**

Çalışma alanımız yaklaşık 13 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Yapılan incelemede alanda 723 adet yapı olduğu, toplam olarak da 1665 konutun bulunduğu saptanmıştır. Ortalama konut büyüklüğü 60-80 m<sup>2</sup> arasında yoğunlaşmaktadır. Konut büyüklüğünün matematiksel ortalaması ise 72 m<sup>2</sup> 'dir. Düzenleme maliyetlerinin elde edilmesinde bu konut büyüklüğü değeri kullanılmıştır.

Düzenleme alanı tek bir imar parseli olarak ele alınmalı buna göre düzenleme yapılmalı. Bu konuda iki tür uygulama yapılabileceği düşünülebilir.

1-Portakal Çiçeği Vadisinde (Ankara) olduğu gibi, tüm alandaki parsel sahipleri bir araya gelerek herkes hissesi oranında Brüt KAKS=1.00 olacak şekilde yapılaşmayı bir kooperatif veya şirket çatısı altında gerçekleştirmeli. 13

hektarlık alandaki toplam inşaat alanı  $119.880 m^2$  olmaktadır. Mevcut toplam inşaat alanını düzenleme alanına böldüğümüzde ( $119.880/130.000 = 0.92$  olmaktadır) alandaki mevcut KAKS'ı bulmaktayız. Düzenleme alanında brüt KAKS mevcut doku göz önüne alınarak 1.00 olarak önerilmesine rağmen bu yoğunluk tartışılabilir ve uygulama projeleri yeni kabullere göre revize edilebilir. Ancak, bu seçenekte arazinin tamamına yakını özel mülkiyet olduğu ve 445 adet parselin ortalama büyüklüğünün  $292 m^2$  olduğu ve bu parsellerin büyük kısmının  $100 m^2$  den az olduğu göz önüne alındığında parsel sahiplerinin bir araya gelerek anlaşmaları zayıf görülmektedir.

2-Dikmen vadisinde (Ankara) olduğu gibi tüm düzenleme alanı kamulaştırılır. Bu düzenleme sonucunda hak sahipleri öncelikli olarak konut sahibi yapılmaya çalışılır. Kiracılar için de kiralık konutlar bu kapsamda oluşturulur, belli bir süre için kiralarında uygun düzenleme yapılır. Kiranın rayiç değeri ile indirimli değeri arasındaki farkı belediye karşılar. Daha sonra rayiç kira düzeyine geçilir.

Konutlar düzenleme alanında yapıldığında KAKS=1.00 kabul edilerek oluşturulacağı gibi, daha düşük tutularak veya bu bölge hiç konuta açılmayarak Erdoğan, Fatih, Beşirli veya bir başka mahallede de temiz çevre tanımında konut alanları yaratılarak da oluşturulabilir.

### **6.1.1 Kaynak Oluşumu**

Ülkemizde genelde bu tür düzenlemenin yapılabilmesi için gerekli olan parasal kaynağın sağlanma sorunu vardır.

Yukarıda belirtilen 1. maddedeki yaklaşımın, özel mülkiyetin hakim olduğu böyle bir mülkiyet deseni içinde uygulanma zorluğu olduğundan cazip görünmemektedir. Ama iyi bir organizasyon ve bilgilendirilmiş bir kitle ile bu başarılabilir. Bu durumda alanın yeniden düzenleme ve yapım maliyetini hangi yöntemle sağlanacağı belirsizliği sürmektedir. Projenin finans konusu ilerki kısımda ayrıca incelenecektir. Ancak, belediyenin bu alanda arsasının yok denecek kadar az olması da uygulama açısından dezavantaj oluşturmaktadır.

2. maddedeki yaklaşım daha avantajlı durumda görülmektedir. Ancak bu yaklaşımda da kaynak problemi ortaya çıkmaktadır. Özellikle kamulaştırma ve düzenleme maliyetlerinin büyük rakamlarla açıklandığını düşünürsek (ilerki kısımda incelenecektir) gerçekten uygulama problemi olduğunu görürüz.

Ancak, parasal kaynak problemini İmar hakkı aktarımı sistemi içinde çözebiliriz. Bunun yanısıra 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde, Kale koruma alanı içindeki parsellerin Kültür Bakanlığınca kamulaştırılmasının istenmesi olabilir. Bu yöntem bugünkü ekonomik yapı nedeniyle zayıf bir ihtimal olarak görülmektedir. Gerçi bu yöntemde bir başka unsur var ki o da bu gibi alanlardaki arsaların başka yerdeki hazine arsalarıyla takası yolunda olabilmektedir. Fakat Trabzon kentinde bu uygulamayı yapacak hazine arsalarının yok denecek kadar az olması, yöntemin uygulanabilirliğini ortadan kaldırmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Yasasına göre de gecekondu tasfiye alanlarının veya gecekondu önleme bölgelerinin fon kaynakları ile kamulaştırılması mümkündür. Ancak, yasadaki tanım başkasının arsası veya hazineye ait arsalarda izinsiz yapılan binalar ve bu tür yapıların oluşturduğu alanlar için geçerli olmaktadır. Bu yönüyle 775 sayılı yasanın fon kaynaklarından yararlanmak zor olmaktadır. Ancak, bu yasa kapsamında Gecekondu önleme alanları oluşturulur, bu alanların kamulaştırılması (Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca) yapılarak düzenleme alanındaki kiracıların ve alanda konut sahibi olanların içinde arsaları kamulaştırıldıktan sonra bölgeden zorunlu olarak ayrılanlardan Trabzon kenti içinde hiçbir mülkü olmayanların kullanımına sunulur. Kooperatifler aracılığı ile bu niteliklere sahip kişilerin konut sahibi olunmasına katkıda bulunulabilir.

Düzenleme alanı 775 sayılı yasaya göre gecekondu tasfiye alanı olarak tanımlanamıyacağı için, gecekondu önleme fonundan kaynak elde edilerek kamulaştırma yapılamamaktadır. Bu durumda kamulaştırma, 2942 sayılı kamulaştırma yasasının takas yoluyla kamulaştırmayı sağlayacak maddesine göre düzenlenebilir. Ancak bu durumda da belediyenin bir başka alandaki arazisini takas etme durumu ortaya çıkmaktadır ki, şu anda Trabzon belediyesi için böyle bir alan Boztepe mahallesinde oluşturulabilir. Fakat, bu alanda planlama ve mülkiyet sahipliliği problemleri olduğu görülmektedir. Şu anda problemlerin ne yönde sonuçlanacağı belli değildir. Bu yönden de kapsamlı bir projenin geleceğini bu bölgeye bağlayamayız.

Bu durumda, belediye bir fon kurarak merkezi idareden veya Avrupa İskan fonundan Düzenleme bölgesine kaynak aktarımı yolunu bulduğunda projenin başlangıç maliyetini finanse edecek kaynaklar yaratılabilir.

Ancak bu tür fonların oluşturulmasında imar hakkı aktarımı sistemide iyi bir çözüm olabilir. Bununla birlikte daha öncede belirttiğimiz gibi bu sistemin kurulabilmesi için yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

### **6.1.2 Tabakhane ve Zağnos Derelerinde Yapılacak Düzenlemenin Yaklaşık Maliyet Hesabı**

Çalışma alanının ortalama konut büyüklüğünü  $72 m^2$  olarak tesbit edilmektedir. Buna göre toplam inşaat alanı (1665 konuta göre)  $119,880 m^2$  olmaktadır. Mevcut inşaat alanının düzenleme alanı içindeki oranı ise 0.92 olmaktadır. Bu oranı brüt KAKS diye tanımlarsak mevcut dokudaki yapılaşmayı  $KAKS=0.92$  olarak tanımlayabiliriz.

Çalışma alanının yapılaşmasını Brüt  $KAKS=1.00$  diye önerdiğimizde ise, alanın % 10'una 10 katlı veya % 20'sine 5 katlı yapılaşma ile düzenleme yapılabilir. Alanda yaşayan ailelerin yarısından fazlasının kiracı olduğu göz önüne alındığında; çok katlı tek aşamada yapılan çekirdek konut uygulaması ile alanın % 10'una 10 katlı  $70 m^2$ 'lik konutlar daha olumlu olacağı düşünülebilir. Tabi bu arda önerilecek konut dokusunun yer seçimide önem kazanmaktadır. Şöyle ki; Kale surlarından Tabakhane ve Zağnos deresine kadar olan her iki yamaç Tabzon Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunca kale koruma alanı olarak belirlendiği göz önüne alındığında bu alanlarda çevre düzenlemesinin yapılması kaçınılmaz olmaktadır. Bu durumda derelerin diğer yamaçlarında yapılaşmanın önerilmesi gerekmektedir. Alandaki mevcut dokuda kişi başına  $16 m^2$  inşaat alanı hesaplanmaktadır. (Kişi başına düşen inşaat alanı= $72 m^2$  ortalama konut büyüklüğü/4.5 kişi hane büyüklüğü bağıntısı ile hesaplanmıştır) Önerilen  $70 m^2$  'lik konut büyüklüğüne göre kişi başına  $15 m^2$  inşaat alanı kabulü ile bürüt yoğunluk 666 kişi/ha olmaktadır. Buda çok yoğun bir alan kullanımını getirmektedir. Yoğunluğun yüksek olması yerseçimi ve uygulamalarda problemler doğurabilir. Alanın bir vadi içinde olması nedeniyle vadede oluşacak olan yapıların hava sirkülasyonunu kesmemesi ve çevreyle uyumu göz önüne alınarak değerlendirilmesi yapılmalı, fiziksel planlamada önerilecek olan yüksek katlı

yapıların hemen yanındaki mevcut dokular iyice etüd edilmeli ve düzenlemede bu esaslar da göz önüne alınmalıdır.

Düzenleme alanındaki 1665 konutun yeniden yapım maliyeti 70 m<sup>2</sup>'lik sosyal konut olarak, 1,665x70m<sup>2</sup>x6,432,000 tl/ m<sup>2</sup> hesabından yaklaşık 750 milyar TL olmaktadır.

Bununla birlikte mevcut 1665 konutun yıkım maliyetini hesaplırsak, düzenleme alanında bulunan yapıların büyük bir kısmının 21-30 yıllık olmasını şekil 5'deki haritadan tesbit etmekteyiz. Alan çalışmasındaki gözlemler sonucu konutların 0.70'inin yığma ve 0.30'unun karkas olması nedeniyle;

500 adet karkas binanın enkaz bedeli %25 yıpranma indirimi ile hesaplandığında (500x72m<sup>2</sup> x(6,432,000tl/m<sup>2</sup> x0.75)) yaklaşık 174 milyar TL. 1165 adet yığma binanın enkaz bedeli %32 yıpranma indirimi ile hesaplandığında (1,165x72m<sup>2</sup> x(3,817,000tl/m<sup>2</sup> x0,68)) yaklaşık 18 milyar TL bulunmaktadır. (Yıpranma indirim oranları 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazeteden alınmıştır.)

100m<sup>2</sup> bir binada yaklaşık 70 m<sup>3</sup> harfiyat olacağından 72 m<sup>2</sup> 'lik bir binada harfiyat miktarı 50 m<sup>3</sup> civarında olacaktır. Karkas binada yıkım maliyeti 507.896 TL/m<sup>3</sup> olduğundan (500x50m<sup>3</sup>x507,896TL/m<sup>3</sup>) yaklaşık 13 milyar TL olmaktadır.

Yığma binanın yıkım maliyeti 245,756TL/m<sup>3</sup> olduğundan (1,165x50m<sup>3</sup>x245,756TL/m<sup>3</sup>) yaklaşık 14 milyar TL olmaktadır.

Toplam harfiyat miktarı 83,250 m<sup>3</sup> olduğundan, alan temizleme yükleme+boşaltma ve harfiyat bölgesine nakliye hesaplandığında ise molozun yükleme ve boşaltma 32,768 TL/m<sup>3</sup> fiyatı ile 2.7 milyar TL , nakliye ise 7km mesafede 17,334 TL/m<sup>3</sup> hesabıyla 1.4 milyar TL dir.

Yeni yapılacak binaların toplam maliyeti ise, (1,665x70m<sup>2</sup>x6,432,000TL/m<sup>2</sup>) 750 milyar TL olmakta, arazi düzenleme (su,kanal,elektrik,telefon,yollar ve çevre düzenlemesi) maliyeti toplam üst yapı (binalar) maliyetinin yaklaşık %50'si kadar olduğunu kabul ettiğimizde yaklaşık 375 milyar TL olmaktadır. Bu miktar düzenleme alanında yapılan planlama ile azalıp veya artabilir. (İnşaat yapım maliyeti TL/m<sup>2</sup> birim fiyatı 5.04.1995 gün ve 22249 sayılı Resmi Gazetede 'den alınmıştır. Yıkım ve arazi temizleme maliyeti 1995 birim fiyatlarından tesbit edilmiştir.)

Sonuç olarak projenin arazi temizleme ve yıkım maliyeti 423 milyar TL olmakta, yeniden yapım ve çevre düzenleme ise toplam 1,124 milyar TL olmaktadır. Toplam proje maliyeti ise 1,547 milyar TL'dir.

Ayrıca alanın tüm kamulaştırma maliyetini de hesapladığımızda bu bölgede İl taktir komisyonunun belirlediği rayiç değer 1,000,000 TL/m<sup>2</sup> civarında olmaktadır. Buna karşılık alanda takdir komisyonunun belirlediği bedel mahkeme yoluyla 4-5 milyon TL/m<sup>2</sup> değerine yükseltebileceği düşünülmektedir. Buna göre m<sup>2</sup> 'si 1 milyon TL den 130 milyar TL , 4.5 milyon TL'de ise 585 milyar düzeyinde kamulaştırma bedeli ödenmesi gerekecektir.

### 6.1.3 Finansman Yöntemi İçin Öneriler

Alanın tasfiyesi ve yeniden düzenlenmesi için önerilen kamulaştırma, Dikmen vadisinde uygulanan takas veya İmar Hakkı Aktarımı yoluyla yapılabilir. Takas ve AIH'na razı olmayan parsellere ise kamulaştırma kanunu esaslarına göre re'sen işlem yapılması gerekecek bu durumda kaynak bulunması problemi ile karşılaşılacaktır. AIH'na göre kent içinde hızlı gelişebilecek alanlara imar hakkının aktarımı düzenleme idaresince yapılacak buradan elde edilen gelir ile kamulaştırmaya rıza göstermeyen parseller öncelikle kamulaştırılacak. Bu düzenlemeyi kabul eden parsellere ise Kamulaştırma kanunundaki takas veya AIH sistemi içinde hakları verilecektir.

Çapraz finansı sağlamak için kentin bir başka bölgesinde bir alan tesbit edilecek, öncelikle Erdoğan ve Beşirli mahallelerinde bu alanın sağlanması yoluna gidilecek, büyüklükleri 60-80 m<sup>2</sup> arasında sosyal konutlar çalışma alanındaki taleplere göre yapılacaktır. Bununla birlikte çapraz finansı sağlamak için dengeli olarak diğer büyüklükteki 90-120 m<sup>2</sup> arasında konutlar yapılacaktır. Ayrıca, bu bölgeye toplu taşıma ağı kurulacaktır. Çalışma alanındaki %54 oranında olan serbest meslek ve ayrıca dar gelirli kişilerden oluştuğu gözönüne aldığımızda ulaşımın merkezle direkt irtibatlı olarak toplu taşıma türünde kurulması çok önem kazanmaktadır.

Çapraz finansı oluşturmak için seçilen alanın kamulaştırması ise AIH yöntemi veya 775 sayılı yasaya göre yapılacaktır. Projede öncelikli olarak bu alanın kamulaştırılması yapılacak. Kamulaştırma parsellerin endeks değerleri

tesbiti ile Kamulaştırma Kanununa göre yapılacak, kamulaştırma bedelinin ödenmesindeki finans ise düzenleme idaresince AİH yöntemi veya merkezi idarenin kaynakları ile sağlanacaktır. Kamulaştırmada takas yolunu tercih edenler ise, düzenleme alanında veya çapraz finans bölgesindeki konut tercihlerinde konutun bedeli kamulaştırma bedelinin üstünde olduğunda, aradaki fiyat farkını piyasadaki sertifikalardan alarak tamamlayacaktır. Eger tercih edilen konut kamulaştırma bedelinin altında bir fiyata sahipse, kamulaştırma bedeli azaltılacak aradaki fark sertifika olarak verilecek.

Sonuç olarak düzenleme-koruma-yeniden iskan projesinin uygulanmasında yasal mevzuattaki eksiklikler özellikle proje finansmanı hususunda problemler doğurmaktadır. Özel alan düzenlemeleri ile ilgili olarak yasal mevzuatta kaynak ve yöntem belirten düzenlemelerin bulunmaması bizi yeni yöntem ve model geliştirmeye itmiştir. Önceki bölümlerde de bahsedildiği gibi, 775 sayılı Gecekondu kanunu tanımı içinde olmayan, kaçak yapılaşmış alt yapısız alanlardaki düzenlemeler için diğer gecekondu alanlarına verilen hakların verilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda yine bu tür projeleri kendi içinde fizible yapmak için de çapraz finans ve aktarılabilen imar hakları yöntemi uygulanmalıdır. Bu yöntemin uygulanabilmesi için, İmar ve Kamulaştırma Kanununda düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, bu tür projelerin uygulanması hususunda Avrupa Konseyi sosyal kalkınma fonu kredi sağlamaktadır. Fondan sağlanan kredi toplam proje maliyetinin %40'ını aşmamaktadır. Fon yönetim kurulu ise, uygulayıcı kuruluş ve yasal çerçeve ile ilgili ayrıntılı bilgi istemektedir. Bu nedenle tasfiye ve iskanın hangi yasa çerçevesinde yapılacağına kararlaştırılması gerekmektedir. Bir başka finans kaynağı ise Avrupa Birliğinin üye olmayan Akdeniz ülkeleri için sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması amacıyla oluşturduğu hibe niteliğindeki kaynaktır. Ancak, kentsel gecekondu alanları ve kırsal kesimde yoksulluğun azaltılması konusu bu kaynakta ikinci önceliği taşımaktadır.

## **6.2. Düzenleme Alanı İçin Oluşturulan Senaryoların Düzenleme Alanına Yansıması**

Her üç senaryo tablo 23'de görüldüğü kale koruma alanındaki bölge tasfiye edilmekte, buna karşın diğer düzenleme alanları 1- tamamen tasfiye, 2-kale

Tablo 23. Düzenleme Alanında Yapılabilecek Uygulamalarla İlgili 3 Ayrtı Senaryo

SENARYO	AMAÇ/GEREKÇE	ARAÇLAR	PROBLEMLER	ÇÖZÜM ÖNERİSİ	YAKLAŞIK MALİYET
1) Düzenleme alanındaki bütün yapıların tasfiyesi ve başka bir bölgede iskani	1-İmar planındaki ağaçlandırılacak alan, Trabzon KVTVKK 13.07. 1991 gün ve 1099 sayılı kararına göre kale koruma alanı ve yapılaşma yasağı olan alanın oluşturulması. 2-Alt yapının götürülmemesi nedeniyle çöküntü alanı haline gelmiş bütün bölgenin rekreasyon ve kültürel faaliyetler için düzenlenmesi	*3386 sayılı kanuna göre kale koruma alanının hazine arsalarıyla takas suretiyle kamulaştırılması *775 sayılı kanuna göre GÖB oluşturularak, düzenleme idaresi denetiminde konut ve arsa sunumunu sağlamak *2942 sayılı kanuna göre kamulaştırma yapmak, takas yöntemini kullanmak *AİH yöntemi ile düzenleme alanını kamulaştırılması, çapraz finans bölgesinden konut yapımı ve arsa sağlanması-ayrıca bu bölgeden kaynak sağlanması	*Trabzonda hazine arsaları ile takas için yeterli kaynak yok *Düzenleme alanı 775 sayılı yasadaki geçkonut tanımını taşıyor. Ancak, geçkonut önleme bölgesinin kamulaştırılması sağlanabilir. *Düzenleme bölgesindeki arsanın değeri takas- daki arsanın değerinden az veya fazla çıkabilir. *AİH yönteminin uygulanmasında yasal mevzuat yeterli değil. *Ülkesel ölçekte ÇFA için bir borsa kurulması ve İmar hakkı aktarılabilecek alanlar için bor- sanın yerel ölçekte faa- liyet göstermesi gerek- mekte	*Merkezi idare bu konuda kaynak yaratabilir. Hazine arazisinin olmadığı alanlarda fonlardan kaynak oluşturulup kullanılabilir. *Düzenleme alanındaki hak sahibine, geçkonut önleme bölgesi olarak kamulaştırılan alandan yararlanılacak yasal düzenleme yapılmalı. *Yasal mevzuat sağlanana kadar idarenin yerleşimi sağlayacak arsası varsa kamulaştırma ka- nununun takas maddesi uygulanır.	*Arazi temizleme ve yıkım 423 milyar. *Kamulaştırma 585 milyar. *Çevre düzenlemesi (projeye göre değişken) 374 milyar. *Yeniden iskan 750 milyar. *Yeniden iskan edilen yerin kamulaştırılması 260 milyar. TOPLAM: 2.392 milyar TL olmaktadır.
2) Düzenleme alanında kısmen tasfiye ve tasfiye edilmeyen bölgede tüm düzenleme alanının iskani	Birinci senaryoda belirtilen kale koruma alanında ve imar planındaki yeşil alana rastlayan tüm bölgenin tasfiyesi ile bu alanın rekreasyon ve kültürel faaliyetler için düzenlenmesi. Düzenleme alanında tasfiyesine karar verilen bölgede oturanların, yine düzenleme bölgesinde tasfiye edilmeyen alanda iskani	*3386 sayılı yasaya göre tasfiye alanı olarak belirlenen kale koruma alanının kamulaştırılması. AİH yönteminin uygulanması ve öncelikle tasfiye edilen alandan ÇFA oluşturulması. Bu bölgeden elde edilen kaynak ile projenin uygulanmasının sağlanması.	*Trabzonda bu işler için düzenlenecek yeterli hazine arsası yok. *Tasfiye edilmeyen alana yoğunluk artışı geleceğinden, yoğun bir doku oluşacaktır. Kıracıların düzenleme ile oluşan yeni değer artışının getirdiği kiraları ödeyememesi. *Sonuçta kentin başka bir yöresinde çöküntü alanlarının oluşma riski.	*Hazine için yukarıda belirtilen öneri. *Planlama ile yeşil alan çok olan düzenleme getirilebilir. Toplam alanın %10'una 10 katlı veya %20'sine 5 katlı yapılaşmalar önerilebilir. *Düzenleme idaresinin kiracılara elli bir süre kira ödemesi. *Kıracılara AİH yöntemi ile elde edilen ÇFA'da alt yapısı hazır arsa sunumu.	*Arazi temizleme ve yıkım 423 milyar. *Çevre düzenlemesi 374 milyar. *Kamulaştırma 585 milyar. *Yeniden iskan 750 milyar. TOPLAM: 2.132 milyar

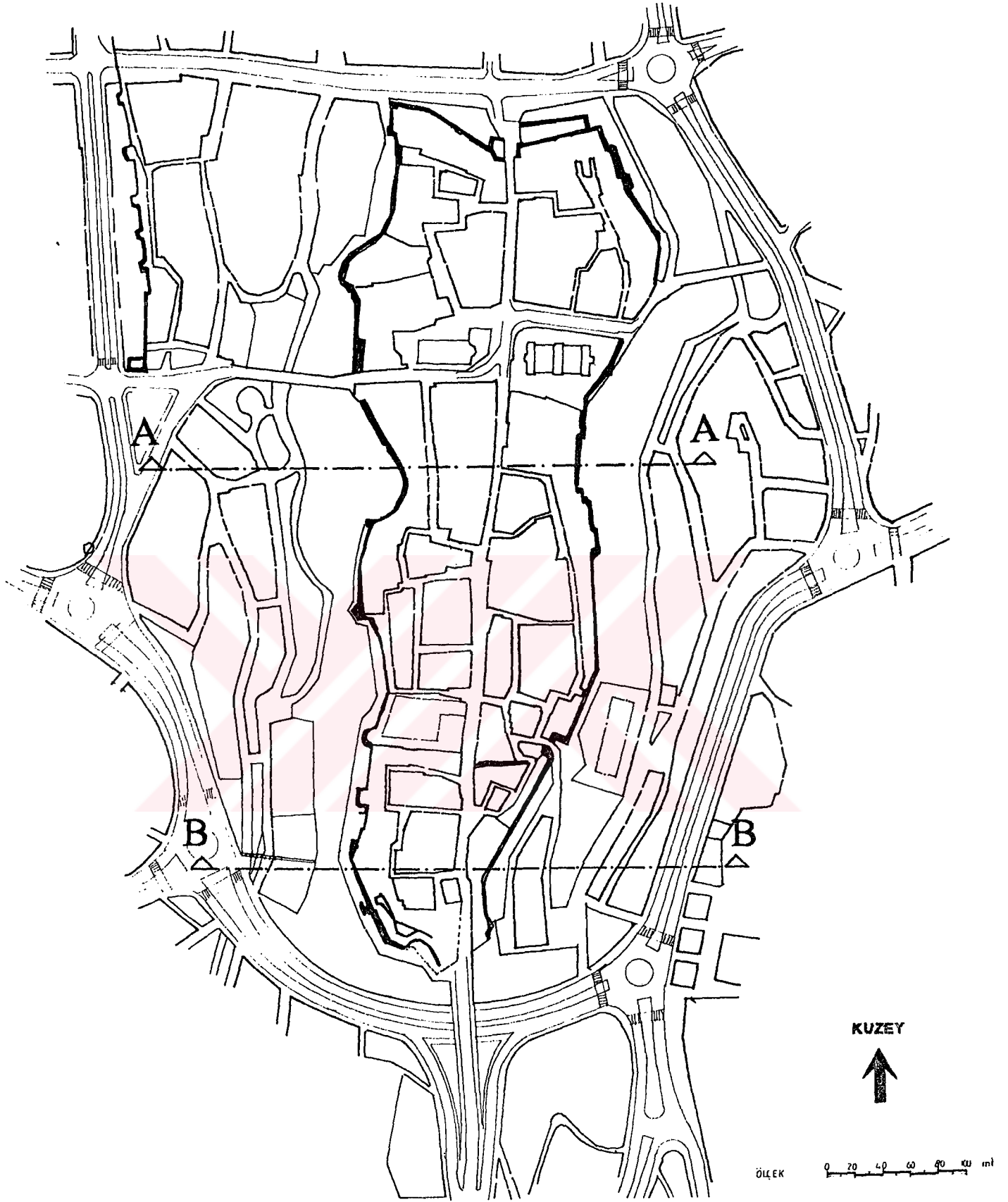


SENARYO	AMAÇ/GEREKÇE	ARAÇLAR	PROBLEMLER	ÇÖZÜM ÖNERİSİ	YAKLAŞIK MALİYET
3) Kısmen tasfiye edilen alan-daki yerleşim dokusunu başka bir alana taşımak. Tasfiye edilme-yen alanda plan-lama ile yeni do-ku oluşturmak	ikinci senaryodaki yoğunluk artışı fazla olduğundan, bu yoğunluğu başka alanlara dağıtmak. Planda konut dokusu olarak gösterilen yerlerde yoğunluğu muhafaza etmek.	*Tasfiye alanında 3386 sayılı kanunu uygulamak. *775 sayılı kanunla geçecek olan bölgeyi oluşturmak. *AİH yönteminin hem tasfiye hemde tasfiye olmayan alanlarda uygulanması. *Tasfiye edilmeyen alan planlamaya göre 18. madde uygulaması yapılır.	*18. madde uygulamasında %35'ten fazla çikan düzenleme ortaklık payının kamulaştırılması gerekmektedir. *Alt yapının düzenlenmesinde kaynak problemi oluşmaktadır.	*18. madde uygulaması planlanan konut alanına göre DOP %35 olarak düzenlenir. 6.15 ha'lık 18. madde düzenleme alanının %35'i 2.15 ha olmaktadır, Asıl düzenleme alanından geriye 10.85 ha kalmakta bunun da 4 ha 'i konut alanına ayrıldığına 6.85 ha alanda kamulaştırma yapılması gerekmektedir *AİH yöntemi ile düzenleme alanına altyapı sağlanır.	*Arazi temizleme ve yıkım 423 milyar. *Kamulaştırma 200 milyar. *Çevre düzenleme 374 milyar. *Yeniden iskan 750 milyar. *Tasfiye edilenlerin yeni yerleştiği alanın kamulaştırılması 308 milyar. TOPLAM:2.055 milyar

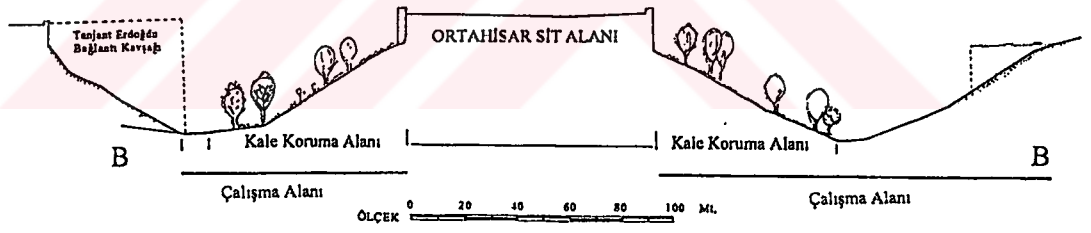
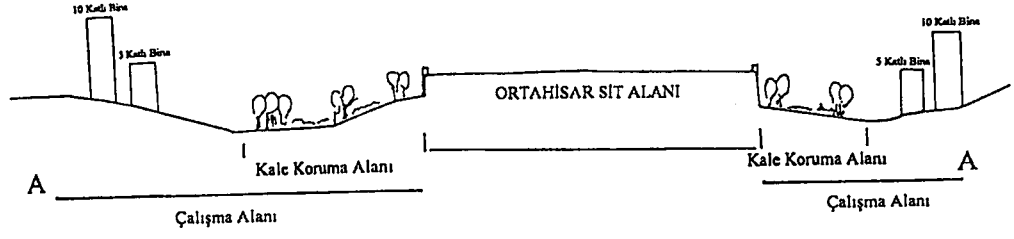
koruma alanındaki yerleşimleri, düzenleme alanının diğer kısımlarında iskan etme, 3-kale koruma alanındaki yerleşimleri ve diğer kısımda isteyenleri başka alanlarda iskan etmek şeklinde olmaktadır. Senaryoların arazideki yansımalarına bakmak için arazide iki tane kesit aldığımızda (Şekil 9), açıkça görülmektedir ki bölgede yapılaşma olduğunda kale surlarıyla yarışmayan bir düzenleme gerekmektedir. 10 ve 5 katlı yapılaşmanın ne şekilde oluşacağını bu şekilde de kıyaslayabiliriz (Şekil 10). Buradan çıkan sonuç ise az katlı yapılaşma sit alanıyla ve çevreyle daha uyumlu olacaktır.

Kale koruma alanı ise, Lambert'in de plan raporunda bahsettiği bağık bahçelik olan eski dokuya kavuşacak. Halkın dinlendiği, gezdiği ve boş zamanlarını değerlendirdiği rekreasyon ve kültürel faaliyetlerini gördüğü bir alan olacaktır. Ayrıca bu bölgede düzenleme alanının bakımını sağlayacak rant tesisleride kurulabilecektir. Böylece yıllardır özlemi duyulan bu düzenleme de yapılarak, sağlıklı kent dokusu oluşturulmuş olacaktır.

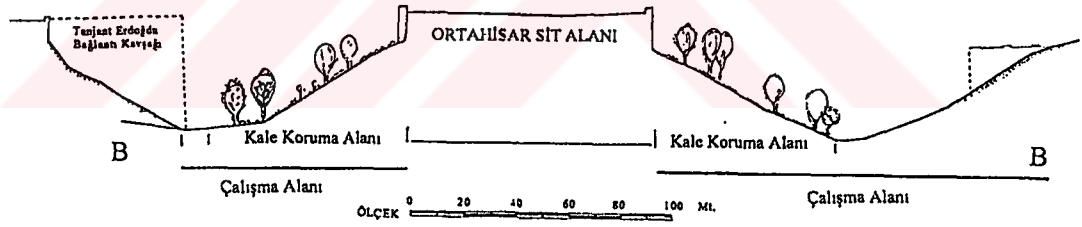
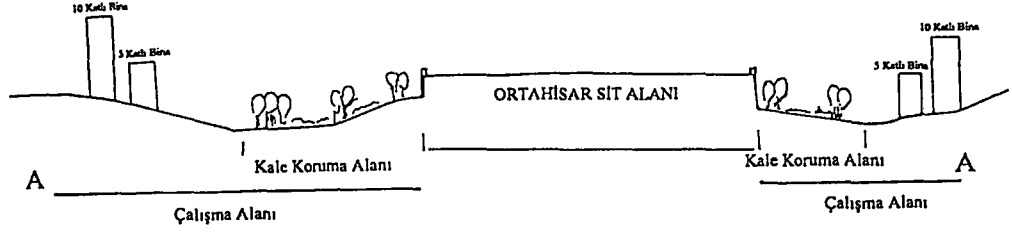




Şekil 9. Çalışma Alanından Kesit Alınan Noktanın İmar Planındaki Yeri



Şekil 10. Çalışma Alanındaki Arazi Kesiti



Şekil 10. Çalışma Alanındaki Arazi Kesiti

## 7. KAYNAKLAR

- (1) Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C., Şehircilik: Sorunlar-Uygulama ve Politika, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1978, s 25-36.
- (2) Kartal, K., Kentleşme ve İnsan, 1.Baskı, Doğan Basımevi, Ankara, 1978, s 6-13.
- (3) Tekelli, İ., Türkiye Tarımında Mekanizasyonun Yarattığı Yapısal Dönüşümler ve Kırdan Kopuş Süreci Türkiye'de Kentleşme Yazıları, 1. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 1982, s 85.
- (4) Tütengil, C.,O., 100 Soruda Kırsal Türkiye'nin Yapısı ve Sorunları, 3.Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1979, s 96.
- (5) Keleş, R., Kentleşme Politikası, 1.Baskı, İmge Kitabevi Yayınları., Ankara, 1990, s. 49
- (6) Şenyapılı, T., Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, 1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1978, s 13.
- (7) Sezal, İ., Şehirleşme, 1.Baskı, Ağaç Yayıncılık, İstanbul 1992, s 39.
- (8) Keleş, R., Kentleşme Politikası, 1.Baskı, İmge Kitabevi Yayınları., Ankara, 1990, s 50.
- (9) Şenyapılı, T., Gecekondu:" Çevre " İşçilerin Mekanı, 1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1981, s 26.
- (10) Tekeli, İ., Türkiye Tarımında Mekanizasyonun Yarattığı Yapısal Dönüşümler ve Kırdan Kopuş Süreci Türkiye'de Kentleşme Yazıları, 1. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 1982, s 147.
- (11) Kıray, B.M., Toplum Bilim Yazıları, 1.Baskı, Gazi Üniversitesi, Ankara 1982, s 275-282.
- (12) Şenyapılı, T., Gecekondu:" Çevre " İşçilerin Mekanı, 1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1981, s 210.
- (13) Diren L., Gecekondularda Birbiri Üzerine Düşen Eylem Alanları, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1980.

- (14) Şenyapılı, T., Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu ,1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1978, s 51-52.
- (15) Diren, L., Gecekonularda Birbiri Üzerine Düşen Eylem Alanları, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1980.
- (16) Kartal, K., Kentleşme ve İnsan, 1.Baskı, Doğan Basımevi, Ankara 1978, s 35.
- (17) Şenyapılı T., Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu ,1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1978, s 4.
- (18) Şenyapılı,T., Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960), 1.Baskı, Kentkoop, Ankara, 1983.
- (19) Ersoy, M., Göç ve Kentsel Bütünleşme, 1.Baskı, AÜSBF BYYB, Ankara 1985, s 140-141.
- (20) Yavuz, F., Keleş R. Geray C., Şehircilik: Sorunlar-Uygulama ve Politika, 2.Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1978, s 660.
- (21) Tekeli İ. Türkiye Tarımında Mekanizasyonun Yarattığı Yapısal Dönüşümler ve Kırdan Kopuş Süreci Türkiye'de Kentleşme Yazıları, 1. Baskı,Turhan Kitapevi, Ankara, 1982, s 231.
- (22) Keleş, R., Kentleşme Politikası, 1.Baskı, İmge Kitabevi Yayınları., Ankara, 1990, s 55.
- (23) Uzel, A., İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi, 1. Baskı, Kentkoop, Ankara, 1986.
- (24) Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Tanıtım ve Uygulama Raporu, Metropol A.Ş., Ankara, 1992.
- (25) Gür,Ş., Aydemir,S.,(yön) DKB'de Nitelikli Konut Araştırması., Proje no. DPT. DK.91.112.002.2, Trabzon, 1993, cilt 1 s 1-119.
- (26) Şenyapılı, T., Gecekondu:" Çevre " İşçilerin Mekanı, 1.Baskı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 1981, s 242.
- (27) Balamir,M., Çok Katlı Çekirdek (Nüve) Konut, Dar Gelirliilere Konut Sempozyumu, O.D.T.Ü. Ankara, Mayıs 1986.

- (28) Gürel,S., ve Diğerleri, Dar Gelirli Kesime Alt Yapısı Hazır Arsa Sunumu, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü , Ocak 1994 s 52 (Toplu Konut İdaresine Sunulan Rapor).
- (29) Balamir, M., Aktarılabilir İmar Kavramı ve Türkiyede Uygulanması Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri , İstanbul, Mayıs 1993.





## 8. EKLER

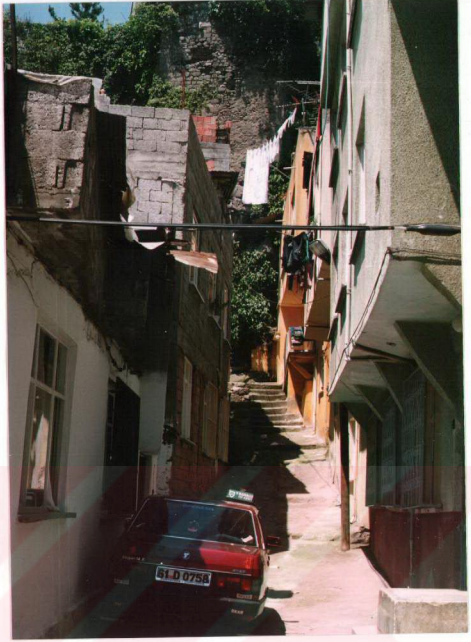


Ek Resim 1.

.....



Ek Resim 2.



Ek Resim 3.



Ek Resim 4.





Ek Resim 7.

.....

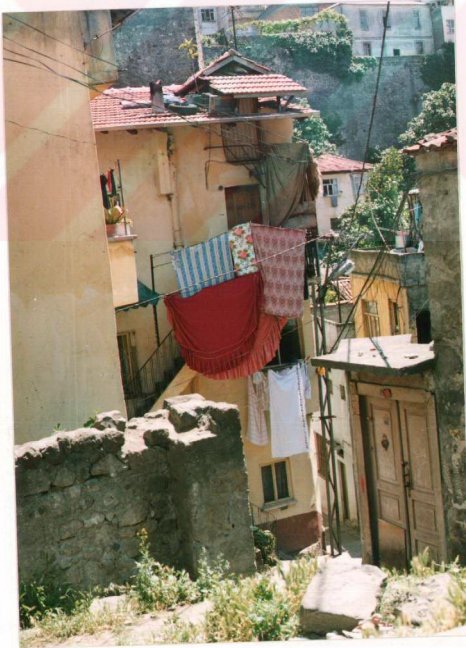


Ek Resim 8

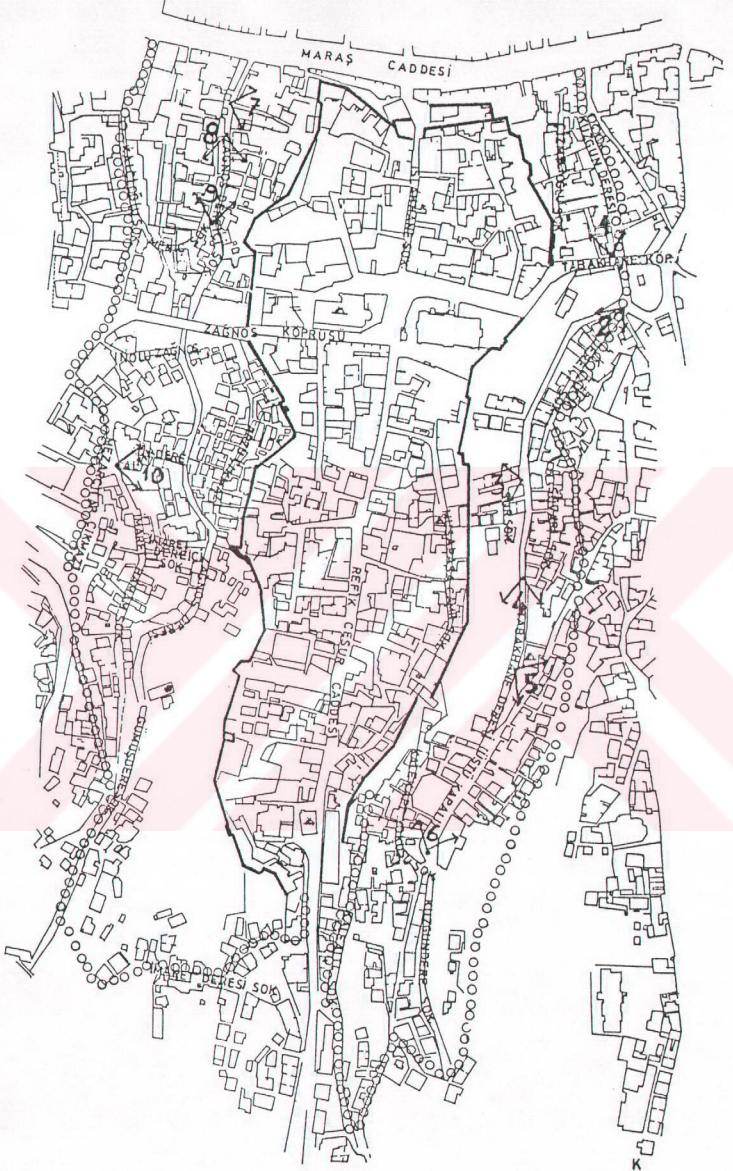


Ek Resim 9.

.....



Ek Resim 10.



Ek Şekil 1. Resim 1-10 Çekiliş Yönleri

ÖLÇEK: 0 20 40 60 80 100 m

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK PROGRAMI**  
**KENTSEL ÇEVRE DÜZENLEME ÇALIŞMASI ANKET FORMU**

Anketi Yürüten:Kadir GÜNAY Danışman:Prof.Dr.Şinasi AYDEMİR  
**KONU: TABAKHANE VE ZARINOS DERE İÇİ YERLEŞİM ALANI SOSYO-EKONOMİK**  
**DEMOGRAFİK VE FİZİKSEL YAPI ARAŞTIRMASI:**

**01)Hane Reisinin**

Adı Soyadı:.....Adresi:.....  
Doğum tarihi ve yeri:.....Eğitimi:.....  
Ailede kaç kişi çalışıyor?....

**02)Biyografik Bilgiler:**

- |                  |            |              |
|------------------|------------|--------------|
| 1)Eş             | 1)Bekar    | 1)Okur yazar |
| 2)Çocukları      | 2)Evli     | 2)İlkokul    |
| 3)Gelini/torun   | 3)Boşandı  | 3)Ortaokul   |
| 4)Ebeveynler     | 4)Eşi öldü | 4)Lise       |
| 5)Diğer Akraba   |            | 5)Yüksek     |
| 6)Akraba Olmayan |            |              |

**Hane fertlerinin**

**Hane reisine olan**

<u>yakınlığı</u>	<u>Adı Soyadı</u>	<u>Yaşı</u>	<u>Medeni Hali</u>	<u>Eğitim Hangi okul</u>	<u>Mesleği</u>	<u>Kazanıcı</u>
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

**03)Mesleğiniz nedir? 1)İşçi 2)Memur 3)Serbest meslek 4)Diğer.....**

**04)Nerede çalışıyorsunuz?.....**

**05)Daha önce yaptığınız işler**

Hangi tarihte Nerede yaptığınız iş Kaç yıl çalıştınız

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**06)Aylık geliriniz ne kadardır?**

1(0-2.5mil.) 2(2.6-5mil.) 3(5.1-7.5mil) 4(7.6-10mil) 5(10.1-12.5) 6(D)

**07)En çok hangi ihtiyacınız için harcama yapıyorsunuz(önemine göre)**

...1(Gıda) ..2(Konut) ..3(Ev eşyası) ..4(Giyim kuşam) ..5(Sağlık)  
..6(Eğitim) ..7(Ulaştırma) ..8(Kültür ve eğlence) ..9(Diğer)

**08)Borcunuz var mı ?Varsa en çok nereye? (Bir tanesini işaretleyin)**

1(Borcum yok) 2(Akrabalarım) 3(Bankaya) 4(Bakkala) 5(Arkadaşlara)

**09)Kaç yıldan beri buradasınız? 1(0-4) 2(5-9) 3(10-14) 4(15-19) 5(Diğer)**

**10)Buraya Trabzon dışından mı geldiniz? 1)Evet[Nereden.....] 2)Hayır**

**11)Trabzon dışından geldiyseniz geliş sebebiniz nedir ? .....**

**12)Trabzon içinden geldiyseniz geliş sebebiniz nedir ? .....**

**13)Daha önce nerede oturuyordunuz? 1(burada) 2(.....mah.) 3(Trabzon d.)**

**14)Kiracı mı yoksa ev sahibi misiniz? 1(kiracı) 2(evsahibi)**



- 15)Ne kadar kira ödöyorsunuz?  
1(500bin) 2(1mil.) 3(1.5mil.) 4(2mil.) 5(2.5mil.) 6(3mil.) 7(Diğer)
- 16)Ev sahibiyseñiz,evinizin aylık kirası ne kadar olurdu?  
1(500bin) 2(1mil.) 3(1.5mil.) 4(2mil.) 5(2.5mil.) 6(3mil.) 7(Diğer)
- 17)Oturduğunuz ev kaç metrekañedir? .....m2.
- 18)Oturduğunuz ev ne zaman yapılmıştır? .....
- 19)Evin yapıñ tekniği nedir? 1)Yığma 2)Ahřap 3)Kagir-Betonarme 4)Diğer
- 20)Oturduğunuz ev ilave kat mıdır? 1)Evet 2)Hayır
- 21)Oturulan Hanenin Konfor Durumu  
A)Oda sayınız 1)1 oda 2)2 oda 3)3 oda 4)4 oda 5)đaha fazla  
B)Mutfak 1( Var ) 2(Yok) F)Elektrik 1( Var ) 2(Yok)  
C)Banyo 1( Var ) 2(Yok) G)Kalorifer 1( Var ) 2(Yok)  
D)Tuvalet 1( Var ) 2(Yok) H)Radyo 1( Var ) 2(Yok)  
E)Su 1( Var ) 2(Yok) I)Televizyon 1( Var ) 2(Yok)  
J)Çamaşır mak. 1( Var ) 2(Yok) 3(Otomatik)  
K)Bulaşık mak. 1( Var ) 2(Yok)  
L)Buzdolabı 1( Var ) 2(Yok) 3(Derin donduruculu)
- 22)Mahallenizde bir parkın bulunmasını ister misiniz?  
1(Evet) 2(Hayır)
- 23)Çocuklarınızı parka götürür müsünüz ? 1(Evet) 2(Hayır)
- 24)Hangi parka .....[Sıklığı 1(Her zaman) 2(Sık sık) 3(Bazan)]
- 25)Gazete okur musunuz ? 1(Evet) 2(Hayır)
- 26)Devamlı okuduğunuz gazete hangisidir ? .....
- 27)Hangi televizyon programlarını izlersiniz. (Öncelik sırasına göre)  
1(Yerli müzik) 2(Yabancı müzik) 3(Yerli dizi) 4(Yabancı dizi)  
5(Haberler) 6(Dini Program) 7(Siyasi program) 8(Spor prog) 9(Diğer)
- 28)Boş zamanınızı nasıl değerlendirirsiniz ?  
1(Kitap okurum) 2(Sinemaya/Tiyatroya giderim) 3(Akrabalarımaya giderim)  
4(Arkadaşlarımaya giderim) 5(Kahveye giderim) 6(Maça giderim)  
7(Parka giderim) 8(Diğer).....
- 29)işyerinize ne ile gidirsiniz ?  
1(Otobüs) 2(Dolmuş) 3(Arabamla) 4(Servisle) 5(Yaya) 6(Diğer)
- 30)işyerinize kaç araç değiştirerek gidirsiniz? .....
- 31)Hangi mahallede devamlı ziyaret ettiğiniz akrabalarınız var?  
.....
- 32)Son bir yıl içinde Trabzon dışına en çok nereye seyahat ettiniz?  
.....
- 33)Seyahat etme nedeniniz nedir? .....
- 34)Mahalleden ayrılan komşularınız en çok hangi mahalleye yerleşiyorlar?  
.....
- 35)Oturduğunuz evden memnun musunuz ? 1(Evet ) 2(Hayır)
- 36)Hayırsa, nedenini önem sırasına göre sıralayın ( )Güneşsiz ( )Rutubetli  
( )Havadar değil ( )pis kokular var ( )Sihhatli değil ( )diğer.....
- 37)Başka bir evde oturmak isterseniz şunlardan hangisini secerdiniz?  
1)Apartman dairesi 2)Bahçeli müstakil ev 3)Evim gibi 4)Diğer.....
- 38)Bu mahallede oturmanızın en önemli sebebi nedir ?  
1)Gelirim ancak burada oturmana imkan tanıyor 2)Burası baba ocağımdır  
3)işyerime yakın 4)Çocukların okuluna yakın 5)Akrabalara yakın  
6)Arkadaşlara yakın 7)Diğer .....
- 39)Başka bir mahalleye taşınmayı düşünüyor musunuz? 1(Evet ) 2(Hayır)
- 40)Hangi mahalleye taşınırsınız.....
- 41)Taşınmayı düşünmenizın sebebi nedir?  
1)Oturduğum evden memnun değilim 2)Mahalleden memnun değilim  
3)Hem evden hem de mahalleden memnun değilim 4)Diğer
- 42)Aşağıdaki kuruluşlardan hangilerine üyesiniz?  
1)Sendika 2)Kooperatif 3)Siyasi parti 4)Meslek Derneği 5)Hayır Derneği  
6)Spor kulübü 7)Diğer

- 43)Çevre düzenlemesi yönünden,bulduğunuz yerden ayrılmanız gerekirse hangi mahalleye yerleşmek istersiniz? .....
- 44)Neden? [önem sırasına göre 3 tane işaretleyiniz] 1)İşyerime yakın  
2)Gelirime uygun olur 3)Akrabalara yakın 4)Çocukların okuluna yakın  
5)Arkadaşlara yakın

**ANKETÖR TARAFINDAN CEVAPLANDIRILACAK SORULAR**

- 45)Görüşmenin niteliği nasıldır? 1(olumlu) 2(olumsuz)
- 46)Anket yaptığınız evdeki maddi özellikler aşağıdaki tiplerden hangisi?  
1)Lüks 2)Normal apartman dairesi 3)Eski müstakil ev 4)Gecekondu  
5)Başka .....
- 47)Evin bulunduğu bina kaç katlıdır? .....
- 48)Giriş kapısından sonra eve girmek için bir avludan yada bahçeden geçmek gerekiyor mu? 1)Evet 2)Hayır 3)Başka.....
- 49)Binanın fiziksel durumu 1)iyi 2)Orta 3)Harap 4)Diğer.....
- 50)Hane reisi Trabzon ağzıyları konuşuyor? 1)Evet 2)Hayır

## 9. ÖZGEÇMİŞ

1963 yılında Rize'de doğdu. İlk ve orta öğrenimlerini Giresun ili Görele ilçesinde tamamladı. 1981-1986 yılları arasında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde Şehir Plancılığı eğitimi görerek şehir plancısı olarak mezun oldu. Aynı yıl Trabzon Belediyesinde şehir plancısı olarak göreve başladı. 1992 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde yüksek lisans eğitimine başladı. Halen Trabzon Belediyesinde çalışmasını sürdürmektedir.