

TRABZON KAVAK MEYDANI YERLEŞMESİ ÜZERİNDE BİR GENELLEME

Özgül Aksoy, Şinasi Aydemir, Zafer Ertürk, Haldun Özen

Bu çalışma 1973 de KTÜ Mimarlık Bölümünde Ö. Aksoy, Ş. Aydemir Z. Ertürk, G. Sağlamer, H. Saltık tarafından düzenlenen bir sergi için derlenen bilgilerin yazarlar tarafından, ortak bir çalışma sonunda, değerlendirilmesiyle ortaya çıkmıştır.

GİRİŞ

Trabzon Kavak Meydanı yerleşmesi, bugün hemen bütün kentlerimizde süregelen yapısal etkinliğin ilginç bir örneği oluşu nedeniyle, Trabzon kentine ilişkin çalışmalarmız arasında yer almıştır.

Yapısal çevremiz bugün Türkiye'de yürürlükte bulunan "Mimarlık Sistemi"nin bir ürünü ve çeşitli güçler arasında ortaya çıkmış olan dengenin görsel olarak açığa vuruluşudur.

Açarsak; bir yapı veya yapılar topluluğu, birbirleri ile yoğun ilişki içinde bulunan tasarlayıcı, kullanıcı, yapı kütürü, yapı teknolojisi, yapı sistemleri, yapı yasaları gibi birçok alt-sistemden oluşan mimarlık sisteminin, kendisinin de bir alt-sistemi olduğu, her biri bir takım bağlayıcı güçlerle belirlenen fiziksel, sosyal, ekonomik, politik çevresiyle karşılıklı etkileşim sonucu verdiği kararlılık durumunun bir görünümü olmaktadır. Bu görünüm, sistemin bir ürünü olarak, sistemin düzeninin bir simgesidir. Biz bu "çıkıtı"dan yararlanarak, bu karmaşık sistemin niteliği hakkında fikir edinebiliriz.

Bu çalışmanın amacı, kentleşme sürecinin Türkiye için genelleştirilebilecek çok rastlanan bir örneği olması nedeni ile, Trabzon Kavak Meydanı yerleşmesinin bir çözümlemesini yaparak "Mimarlık Sistemi"ni koşullardan çevreye ilişkin sorunların çözümüne katkıda bulunmaktır.

Bu amaçla, çalışma,

1. Arsa politikası ve kent topraklarının düzenlenmesi

1.1 Trabzon Kavak Meydanı örneğinin arsa politikası ve kent topraklarının düzenlenmesi açısından eleştirisi,

1.2. Arsa politikası ve kent topraklarının düzenlenmesi açısından Türkiye için genelleme,

2. Kent yönetici planı ve uygulaması

2.1. Trabzon Kavak Meydanı örneğinin kent planlama ilkeleri açısından eleştirisi

2.2. Kent planı ve uygulamasının hukuksal çerçevesi ve sınırlamalar,

3. Kullanıcı gereksinimleri açısından Kavak Meydanı yerleşmesinin değerlendirilmesi

3.1. Genel sağlık koşulları açısından

3.2. Sosyal Sorunlar açısından

3.2.1. Ailenin gizliliği

3.2.2. Demografik yapıya uyum

3.3. Güvenlik açısından,

4. Sonuçlar ve öneriler bölümlerinden oluşarak sorunu tanımlamakta ve Türkiye için genelleştirilebilecek bu sorunun çözümüne dönük öneriler geliştirmeye çalışmaktadır.

1. ARSA POLİTİKASI VE KENT TOPRAKLARININ DÜZENLENMESİ

1.1. Trabzon Kavak Meydanı Örneğinin Arsa Politikası ve Kent Topraklarının Düzenlenmesi Açısından Eleştirisi

Trabzon'da toprağın ve diğer taşınmazların mülkiyetine ilişkin olan kadastr haritaları ve tapu kütüklerinin hazırlanması 1960 yılında, kent planına altlık olan kent haritası (halihazır harita) da 1964 yılında bitirilmiştir. Kadastr ve kent haritaları aynı koordinat sistemine bağlıdır ve bu sistem ülke koordinat sisteminden bağımsızdır. Kavak meydanı ve çevresi her iki haritada da bir tek kadastr parseli olarak görünmektedir. Nitekim, Trabzon kenti için ilk defa 1939 yılında Lambert tarafından yapılan yönetici planında (çizim 1) Kavak Meydanının da içinde bulunduğu, kentin batısındaki alan, tarım bölgesi olarak gösterilmiştir. 1967 yılında aynı yerde yapılan bir öğrenci çalışmasında da Kavak Meydanı ve çevresinin tarım alanı niteliğini koruduğu, yerleşme olarak çevrede sadece bugünkü Yeni Mahallenin bulunduğu görülmüştü Kavak Meydanı ve çevresi 1966-67 yıllarında parsel lenmiş ve tapuya tescilli tamamlanmıştır. Daha sonra yapılan kent yönetici planı ise bu parsellemeyi veri olarak almıştır (çizim 2). Kavak Meydanı, kent yönetici planında yeni iskana açılması kararlaştırılmış bölge içinde bulunmaktadır. Toprak sahibi, yönetici planın düzenlenmesinden önce parselleme yapıp (çizim 3) bunun kent planlamasında veri olarak alınmasını sağlamış, arsanın tümünün kentsel donatıma (okul, hastane, park vb.) ve altyapıya (yol, meydan, otopark vb.) gitmesini önlemiş, ayrıca toprağın düzenleme ortaklık payı alınmasını da olanaksız hale getirmiştir.

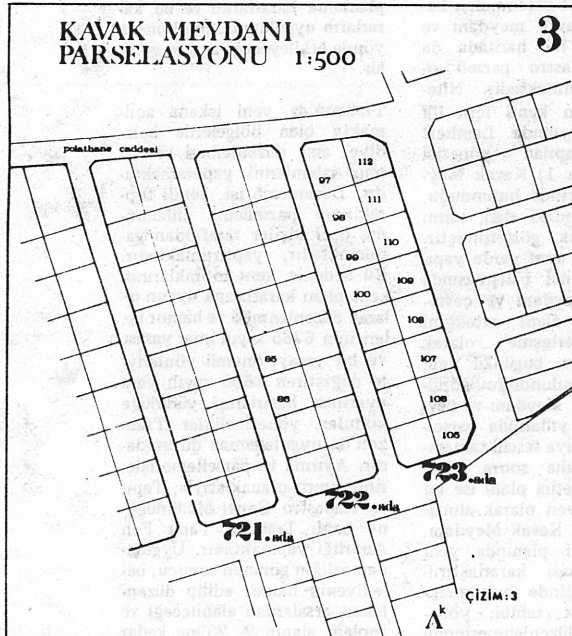
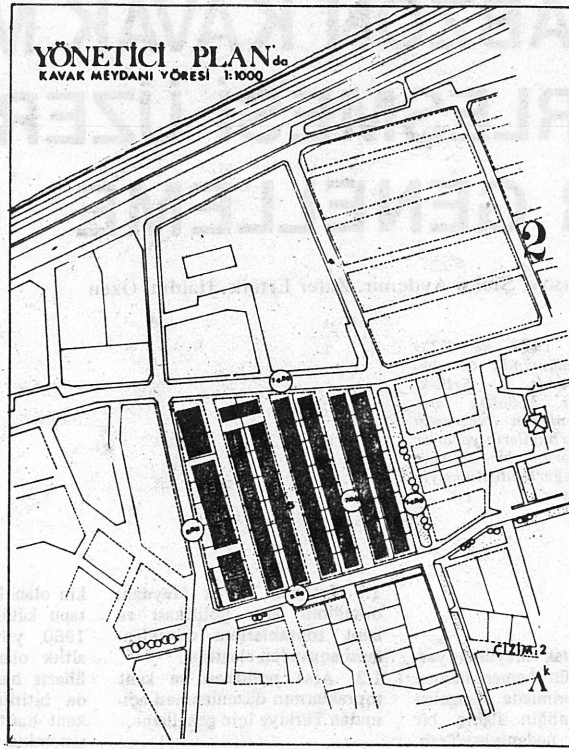
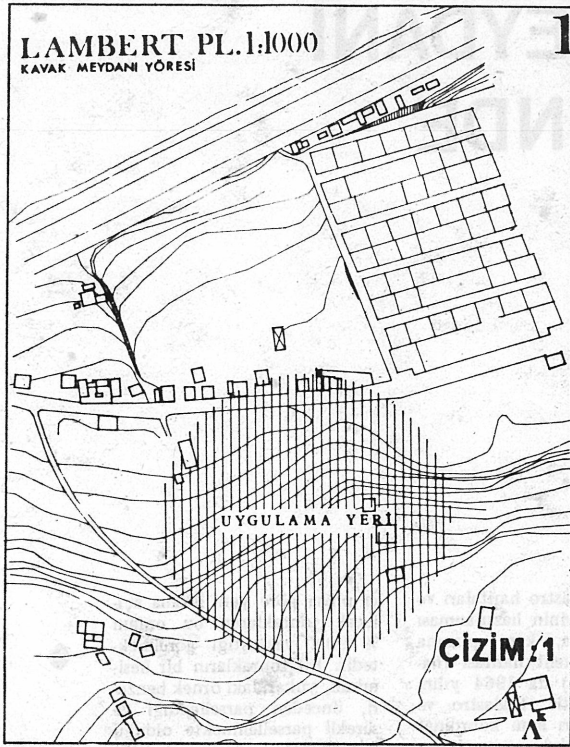
kin olan kadastr haritaları ve tapu kütüklerinin hazırlanması 1960 yılında, kent planına altlık olan kent haritası (halihazır harita) da 1964 yılında bitirilmiştir. Kadastr ve kent haritaları aynı koordinat sistemine bağlıdır ve bu sistem ülke koordinat sisteminden bağımsızdır. Kavak meydanı ve çevresi her iki haritada da bir tek kadastr parseli olarak görünmektedir. Nitekim, Trabzon kenti için ilk defa 1939 yılında Lambert tarafından yapılan yönetici planında (çizim 1) Kavak Meydanının da içinde bulunduğu, kentin batısındaki alan, tarım bölgesi olarak gösterilmiştir. 1967 yılında aynı yerde yapılan bir öğrenci çalışmasında da Kavak Meydanı ve çevresinin tarım alanı niteliğini koruduğu, yerleşme olarak çevrede sadece bugünkü Yeni Mahallenin bulunduğu görülmüştü Kavak Meydanı ve çevresi 1966-67 yıllarında parsel lenmiş ve tapuya tescilli tamamlanmıştır. Daha sonra yapılan kent yönetici planı ise bu parsellemeyi veri olarak almıştır (çizim 2). Kavak Meydanı, kent yönetici planında yeni iskana açılması kararlaştırılmış bölge içinde bulunmaktadır. Toprak sahibi, yönetici planın düzenlenmesinden önce parselleme yapıp (çizim 3) bunun kent planlamasında veri olarak alınmasını sağlamış, arsanın tümünün kentsel donatıma (okul, hastane, park vb.) ve altyapıya (yol, meydan, otopark vb.) gitmesini önlemiş, ayrıca toprağın düzenleme ortaklık payı alınmasını da olanaksız hale getirmiştir.

Trabzon'da kent içi yerleşme bölgelerinde özel mülkiyette olan topraklar tüm alanın % 61'i dolayında iken, yönetici

ci plana göre yeni iskana açılacak topraklarda bu oranın % 90'a yaklaştığı görülmektedir. Bu toprakların bir kesiminin, yukarıdaki örnek benzeri, önceden parselendiği ve sürekli parselenmekte olduğu düşünülürse, durumun kent planlama kararlarını ve bu kararların uygulanmasını olumsuz yönde etkileyeceği açıkça görülmür.

Trabzon'da yeni iskana açılmakta olan bölgelerde belediye, arsa düzenlemesi ve hamur işlemlerini yapmamaktadır. Düzenleme işi, kendi topraklarını parselleme anlamında, özel kişiler tarafından yapılmaktadır, yaptırılmaktadır. Bu nedenle, kent topraklarının kent planı kararlarına uygun olarak düzenlenmesi ve hamur işleri için 6785 sayılı imar yasası ve bu yasayı önemli yönleriyle değiştiren 1605 sayılı yasa uyarınca hazırlanmış yürürlüğe konulan yönetmelikler Trabzon'da uygulanamaz durumdadır. Ayrıca ve parselleme işlemlerini, sınırlı olanaklarıyla, Tapu ve Kadastr Genel Müdürlüğüne bağlı Trabzon Tapu Fen Amirliği yapmaktadır. Uygulanamazlığın görünen sonucu, belediyenin hamur edilip düzenlenen arsalardan alabileceği ve toplam alanın % 25'ine kadar varabilecek bedelsiz toprağın alınıp kamu hizmetleri için kullanılmamasıdır. Görünen nedeni ise, belediyenin teknik personel ve akçalı olanaklarının yetersizliğidir. Oysa, temel neden, belediye içindeki karar verme sisteminin, geniş halk topluluklarının gereksinimleriyle ve kamunun yararlarıyla çelişen, ülkedeki egemen güçlerin uzantısı olan yapısıdır.

Yukarıda açıklanan yöntemle parselleme yapıldıktan sonra, arsalar, mal sahipleri, ya da



Çizelge 1- KAVAK MEYDANINDA SPEKÜLASYONUN PARASAL SONUÇLARI VE DİĞER ETKİLERİ

Yerleşme bilgileri	Yönetici plana göre	Uygulamaya göre
Yoğunluk	1 300 kişi/ha	1600 kişi/ha
Yapı adası alanı	2 1,00 ha	1,02 ha
Yollar	3 0,45 ha	0,63 ha
Düzenlemeye giren alan	4(2-3) 1,45 ha	1,65 ha
Kişi başına toprak	5(2/1) 33,33 m ²	6,37 m ²
Toprak fiyatı	6 300 TL/m ²	2000 TL/m ²
Toprağın gereksinene maliyeti:		
. kişi başına	7(5x6) 10000 TL/kişi	12700 TL/kişi
. aile başına (5 kişi)	8 50000 TL/aile	63500 TL/aile
. arsa başına (250 m ²)	9 75000 TL/arsa	500000 TL/arsa

komisyoncular tarafından satışa çıkarılmaktadır. Yönetici planda konut bölgesi olarak belirlenmiş olan Kavak Meydanı ve çevresinde çok katlı inşaatın izin verilmiş olması, yapılmış olan inşaatların bu izin de sınırlarını zorlayarak ve bazı hallerde aşarak gerçekleştirilmekte olması, kentin bu kesimindeki toprak rantını kamçılıyıcı etkiler yapmaktadır. Çevrede toprak fiyatları 1967-68 yıllarında 200-300 TL/m² (1) iken 1973 yılında 1500-2000 TL/m² olmuştur. Satış fiyatları yurt dışında çalışan işçilerin geldiği Haziran-Temmuz ve Ocak-Şubat aylarında daha da yükselmektedir. Çünkü yurt dışından gelen ve izinli geldikleri için zamanları kısıtlı olan işçiler bir an önce ellerindeki parayı bir arsaya, ya da konuta yatırmayı yeğlemektedirler. Bu nedenle, işçilerden 3000-3500 TL/m² fiyat istenmekte, fakat yaklaşık 2000 TL/m² fiyatla satış yapılabilmektedir.

Parsellenerek arsa haline dönüştürülmüş toprağın fiyatı, alt yapısı getirilmemiş olsa bile, parsellenmemiş toprağa göre Trabzon'da yaklaşık % 50 artmaktadır. Bu olgu, yeni iskana açılacak konut alanlarıyla yakın çevresindeki bütün tarım alanlarının, kent yönetici planının gerektirdiği önceliklere düşünülmeden parsellenmesine yol açmaktadır. Trabzon'da bu biçimde parsellenmiş, yani imar parseli haline dönüştürülmüş topraklar 1967'de 30 ha(2) kadar

1967-73 yılları arasında buna 30 ha yeni imar parselli eklenmiştir. Toprak sahiplerinin topraklarını parsellemek istemesi, kamu yatırımları ve konut arsası gereksinimleri yüzünden kent çevresinde oluşup yüzmekte olan değerden öncelikle pay almak içindir. Kent planı bu yüzen değerini kamu denetimi ve topluma yararına aykırı olarak çökmesini kolaylaştıran bir araç olmakta, sadece toprak sahiplerinin kararlarıyla yapılagelmekte olan parselleme ise çökme bölgelerini belirlemekte, yeni imar parsellerinin tapuya tescilinden sonra da çöken değer paraya dönüşerek toprak sahibine ulaşmaktadır. Belediyenin arsa düzenleme olanağı bula maması ve yerleşme gereksinimlerini karşılayacak yeterli imar parseli üretmemesi, kumunun ve arsaya gereksinimlerinin zararına sınırlı toprak arzı yaratmakta, buna karşılık parselleme yapan özel mülkiyet sahipleri yararına bir tekelleşme ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 1, Kavak Meydanı yerleşmesi ile oluşan arsa spekülasyonunun bazı parasal sonuçlarını yansıtmaktadır.

Çizelge 1 incelendiğinde şu gözlemler ortaya konabilmektedir: Yönetici plan kararlarının uygulanmaması nedeniyle

1. Trabzon Analitik Etüdüleri. Ankara 1968, s:151-152.

2. a.g.y. s:152.

le yoğunlaşan spekülasyon baskısı, kişi başına düşecek toprak alanını beş defa azaltarak 6.37 m² ye ve böylece yerleşme ölçütlerini geçeköndü bölgelerinde ancak karşılaşılabilecek bir minimuma indirmiştir (R. Keleş'e göre; kişi başına toprak alanı, geçeköndü bölgelerinde 7,2 m² dir). Buna karşılık toprak maliyeti azalacağına % 30 artmış, spekülasyonun toplam rant geliri ise, yönetici plan kararlarına göre oluşabilen rant gelirinin yedi katına çıkmıştır. Yönetici planın yerleşme ölçütleri korunarak, Kavak Meydanında yeni bir uygulama yapmaya gidildiğinde, aile başına sadece toprak maliyeti 250,000 TL sına varacaktır.

Trabzon Kavak Meydanı örneğinde görülen kamu denetimi yokluğu ve aşırı spekülasyon kazancı sadece bu örneğe özgü olmayıp, Trabzon'un diğer yerleşme bölgelerinde ve Türkiye'nin bütün kentlerinde de bazı farklarla oluşmaktadır. Bunun temel nedenleri, Türkiye'deki uygulanan arsa politikasında, kent planlaması ve uygulaması sürecinin iç ilişkilerinde olduğu kadar, üretim biçiminin egemen niteliklerinden arınmalıdır.

1.2. Arsa Politikası ve Kent Topraklarının Düzenlenmesi Açısından Türkiye İçin Genelleme

Kent planlaması ve uygulaması süreciyle bağımlı bir arsa politikasının işlevi, toprak ve inşaat spekülasyonlarına haksız kazançlar sağlamak değildir. Böyle bir işlevi, sadece az gelişmiş bir kapitalist anlayışla açıklamak mümkündür. Yoksa, kapitalist üretim biçimi içinde de arsa politikasının işlevi Türkiye'de gerçekleşenden çok farklıdır. Bu politikayı "konut, ticaret, sanayi ve turizm bölgelerinde arsaların gereksinimlerinin kullanımına açılması", "aşırı fiyat artışlarının önlenmesi", "arsaların gereksinimlere maliyetinin en aza indirilmesi" olarak tanımlayabiliriz. Arsa politikası, kent alt yapısının ve donatımının (kamu tesisleri ve sosyal tesisler) gereksindiği toprağı kamuya en ucuz biçimde mal etme politikasıyla birleşerek kentsel toprak politikasını oluşturur. Kentsel toprak politikası da, ülkesel toprak politikasının içinde tarım toprakları politikası ile bütünlüşür.

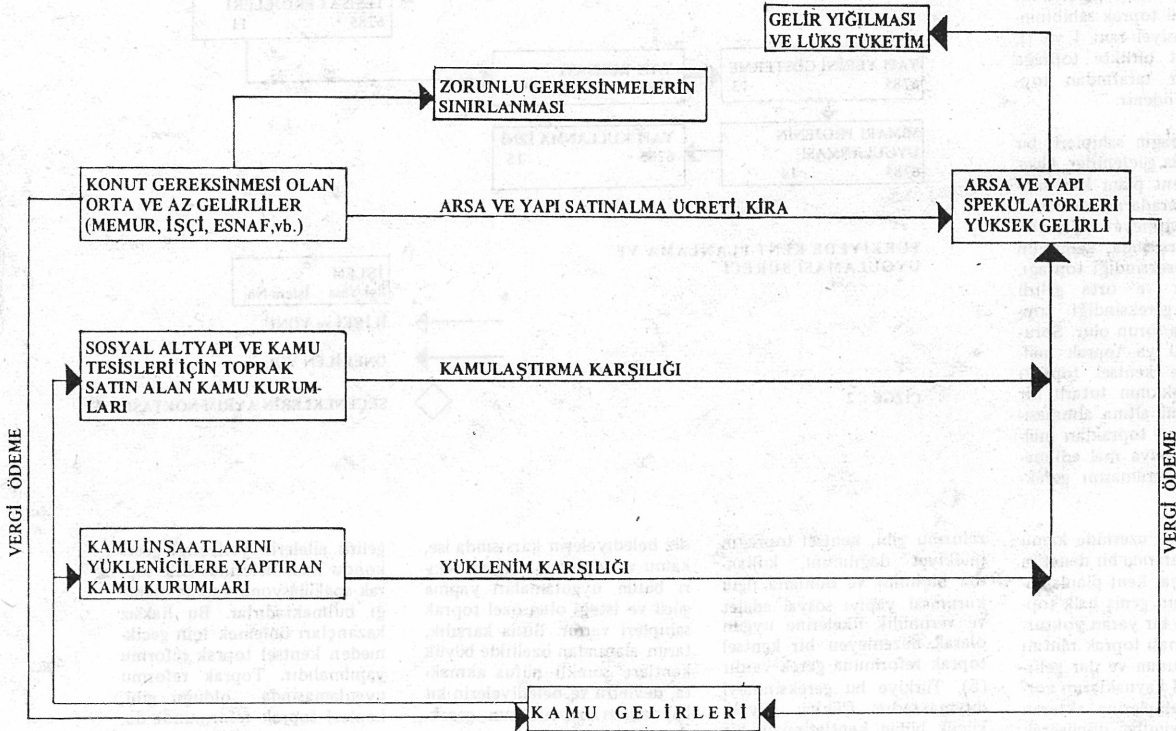
Genel olarak kentsel gelişme için toprak yokluğundan söz etmek doğru olmasa da, kent planlarının uygulanması sırasında, kentsel toprağın gereksinim kişileri ve kamu kurumlarında elde edilmesi çok güç olmakta, yeterli toprak edinilememektedir. Bunun nedeni ülkedeki toprak mülkiyeti sisteminin Anayasaya rağmen toplum yararına uygun olarak düzenlenmemiş olmasıdır. Toplumda 1961 Anayasasından önce oluşmuş bir güçler dengesi sürdürülmeye çalışılmakta, yeni güçler dengesinin oluşması geciktikçe de Anayasasının toplum yararına öncelik tanıyan hükümleri kentsel toprak politikasında etken olamamaktadır. Öte yandan nüfus hızla kentlere yığılmakta, kentsel toprak pazarı, toprağı gereksinme duymayan, toprağı rant elde etme aracı olarak kullanan güçlere bağımlı kalmaktadır. Bu durum, kentsel toprak kullanımının kent planı kararlarına uygun biçimde gerçekleştirilmesini engellemektedir. Halkın örgütü olması gereken belediyenin, toplum yararına öncelik vererek kentsel toprak kullanımını bu amaçla denetlemesi için bugünkü yasalar içinde de yapılabilecek pek çok şey vardır. Bu belediye-

lerin vazgeçilmez görevidir. Çünkü kamu örgütleri özel sektörün çıkarları dışında oluşan sosyal kazançları, piyasa mekanizmasının ilgilendiği toplumsal amaç ve öncelikleri benimser ve gerçekleştirir(3). Belediyelerin bu işlevi, özel mülkiyetin Anayasasının özüne uygun dirik bir yorumuyla başarılabilir.

Kent toprakları üzerinde oluşan rant, üç kesimde toplanabilir(4): 1. diferansiyel rant, 2. mutlak rant, 3. kira. Diferansiyel rant I; topraktan elde edilen ürünün piyasa fiyatıyla değerlendirilmesinden elde edilir. Diferansiyel rant II; toprak üzerinde yapılan imar ve yatırımdan doğan farklılaşmanın oluşturduğu ranttır.

3. Kentsel Arazi Kullanma Politikası ve Arazi Kullanmada Denetimle Tedbirleri Konulu Bölgecerası Seminer Raporu. Çev: B. Sinkil, Madrid 1-13 Kasım 1971, s:9.

4. İnkaya, Y., Geray, C., Tekeli, İ vb: Kent Toprakları Sorunu Komisyonu Raporu. Ankara 1970.



GELİR DAĞILIMI DENGESİZLİĞİNİN ARSA VE YAPI SPEKÜLASYONUyla ARTMASI

ÇİZGE : 1

Mutlak rant; toprak üzerindeki özel mülkiyetin toprak arzını sınırlaması ile oluşan ranttır.

Kira; toprağın bulunduğu yerin kent merkezine olan uzaklığına ve ulaştırma giderleri farkına göre oluşan ranttır.

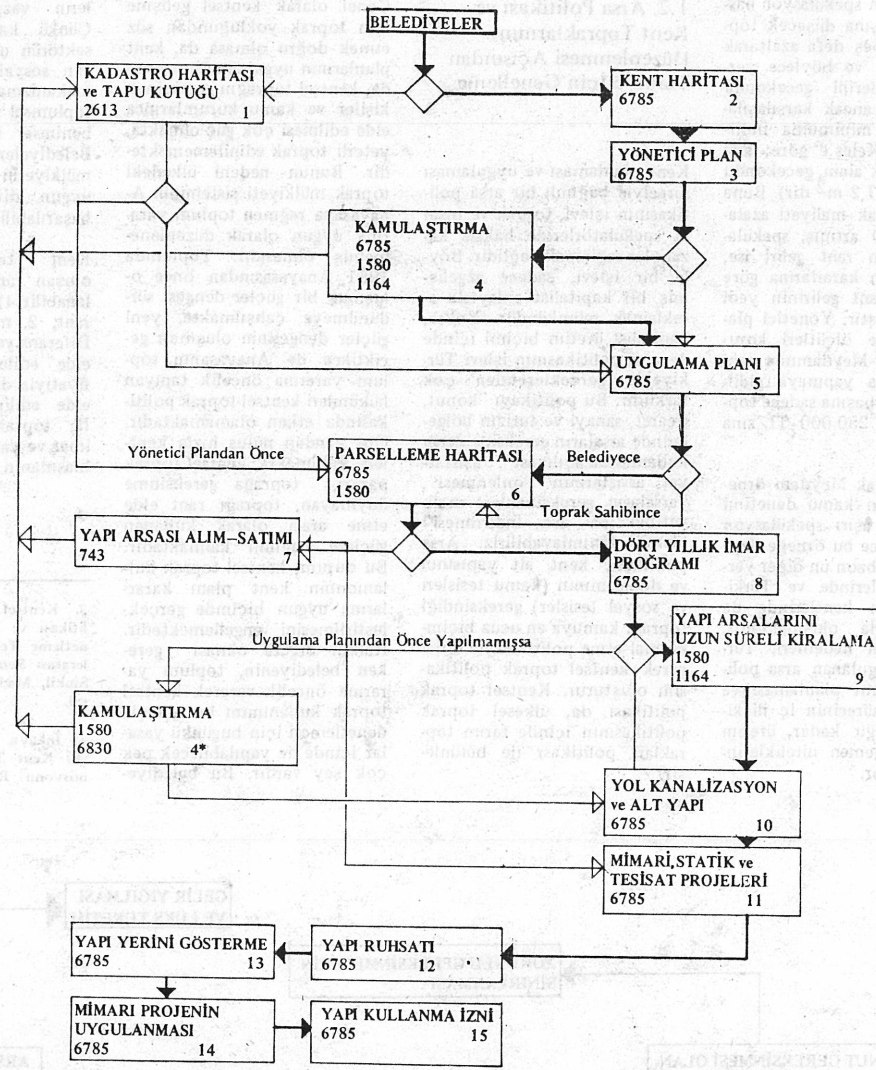
Kent toprakları üzerinde oluşan diferansiyel rant II, kamu örgütlerinin yol, kanalizasyon, su, elektrik, gaz, telefon vb. getirmelerinden ve park, otopark, okul, hastane, kültür evi, fabrika vb. için yatırım yapmalarından doğar. Oluşan bu rant, kendini oluşturan kamu örgütleri tarafından dağıtılır, anılan yatırımların yapıldığı yörelerdeki toprak sahipleri tarafından elde edilir.

Mutlak rant, kent planının bazı kent topraklarını farklı kullanımlara ayırması sonucu arzı sınırlanan kentsel toprak üzerinde, bu arzın özel mülkiyetle bir kerte daha sınırlanması yüzünden büyüyen bir ranttır. Mutlak rant, toprağın inşaat yapımına ve eksiksiz kullanımına elverişli duruma yaklaşması oranında daha da artar. Toprağın tek tek inşaat yapılacak biçimde parçellenmesi gerçekleştirildiğinde ise en uygun şekilde satış olanağı doğar. Toprak sahibi ile toprağa gereksinimler karşı karşıyadır. Pazarlık gücü toprak sahibindedir. Diferansiyel rant I ve II, mutlak rant birlikte toprağa gereksinimler tarafından toprak sahibine ödenir.

Kentsel toprağın sahipleri, bu yolla daha da güçlenirler. Güçlendikçe, kent planı kararlarını kendi yararlarını artıracak yönere çevirmeye çalışırlar. Bu olgu karşısında, kamunun ve yakın gereksindiği toprağı, özellikle az ve orta gelirli vatandaşın gereksindiği toprağı, sağlama sorun olur. Sorunun çözümü ya toprak mülkiyetinin ve kentsel toprağı kullanma hakkının tutarlı bir yasal denetim altına alınması, ya da kent toprakları mülkiyetinin kamuya mal edilmesini, kamulaştırılmasını gerektirir.

Kentsel toprak üzerinde kamu ve toplum yararına bir denetim sağlanmadıkça, kent planlaması yapılmasının geniş halk toplulukları için bir yararı yoktur. Kent planlaması toprak rantını artıran, kamunun ve dar gelirli insanların parasal kaynaklarını zorla toprak sahiplerine aktaran bir araç biçimine dönüşerek gerçek işlevinden uzaklaşır ve yozlaşır. Yatırım olanakları azalır, gelir dağılımı dengesizliği artar (çizge 1).

Kent planlamasının işlevini yapabilmesi için, tarımsal toprak



TÜRKİYEDE KENT PLANLAMA VE UYGULAMASI SÜRECİ

ÇİZGE : 2

İŞLEM
İlgili Yasa İşlem No.

İLİŞKİ ve YÖNÜ

ÖNERİLEN YOL

SEÇENEKLERİN AYRIM NOKTASI

reformu gibi, kentsel toprağın mülkiyet dağılımını, kullanma biçimini ve bunlarla ilgili kurumsal yapıyı sosyal adalet ve verimlilik ilkelerine uygun olarak düzenleyen bir kentsel toprak reformuna gerek vardır (5). Türkiye bu gereksinmeyi duymaktadır. Çünkü, büyük, küçük bütün kentlerimizin bir yönetici planı, bir uygulama planı vardır. Bu yönetici planı ve uygulama planını uygulamakla yükümlü olan belediyeler, yerine göre 5-10 parsel bile satın alacak mali olanaklara sahip değillerdir. Bu güç-

süz belediyelerin karşısında ise, kamu ve toplum yararına aykırı bütün uygulamaları yapma gücü ve isteği olan özel toprak sahipleri vardır. Buna karşılık, tarım alanından özellikle büyük kentlere sürekli nüfus akmakta, devletin ve belediyelerin kıt kaynakları bu nüfusun gereksinmelerini de karşılamakta yetersiz kalmakta, çeşitli sorunlar yanında gecekondular da oluşmaktadır. Toprak sahipleri ve toprak komisyoncuları bu kıtlık karşısında, spekülasyon gelirini daha da artırıcı yöntemler izlemekte, çok düşük

gelirli ailelerin yerleştiği gecekondu mahallelerinde bile toprak spekülasyonu yapma olanağı bulmaktadırlar. Bu haksız kazançları önlemek için gecikmeden kentsel toprak reformu yapılmalıdır. Toprak reformu uygulamasında olduğu gibi, kentsel toprak reformunda da,

5. Keleş, R. : Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondular. İstanbul 1972, s:120.

her aileye gereksinmelerine yetecek kadar arsa bırakılması sağlayacak bir tavan belirlemek, bu tavanın üstünde kalan toprak miktarını kamulaştırmak, ya da bu toprağın imar etme hakkını kamulaştırmak(6) Anayasaya uygundur. Çünkü Anayasa mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmayacağını 36. maddesinde açıkça belirtmiştir.

Anılan seçeneklerden biri seçildiğinde, çözülmesi gereken sorunun kamulaştırmanın hangi aşamada yapılması gerekeceğidir. Kent planlama ve uygulama süreci içinde arsa spekülasyonu bakımından kritik nokta görevini yapan işlemlere bakılmadan kamulaştırmanın yapılacağı aşamaya karar verilemez. Arsa spekülasyonunun kritik noktası, rantın paraya dönüşmesi, yani arsaların satışı olanağını doğuran altıncı işlem yani parselleme işlemidir (çizelge 2). Parsellemenin yapımı ve tescili ile olumlu yöndeki bütün planlama kararlarını kullanma hakkı (imar etme hakkı) toprak sahibine geçer. Talebin fazla, arzın kıt olması yüzünden bu imar etme hakkı, arsa mülkiyeti ile birlikte, yeni mal sahibine en yüksek rant geliri alınarak devredilir. Bu nokta arsa spekülasyonunun en çoğa eriştiği bir kritik noktadır. Dolayısıyla spekülasyonu önlemek ve kamunun yapacağı kamulaştırma karşılığında enaz spekülasyon geliri oluşmasını sağlamak için kamulaştırma işleminin, 4. işlem olarak öne alınması zorunludur. Halbuki bugünkü uygulamalarda, kamulaştırma işlemi 9. işlemden sonra yapılabilmektedir.

Bugün kentsel arsa fiyatlarının artışı önlemek için düzenleme satışı yapmaya yeterli bir arsa stoku artık belediyelerin elinde kalmamıştır. Belediye arsaları yok pahasına elden çıkarılmaktadır. Arsa Ofisi de güçsüzdür, aynı yoz politikanın kurbanıdır. Arsa fiyatlarındaki artış vergi yoluyla kamuya mal etmeye çalışmak, vergi bedelinin fiyatlara yansımalarına yol açmıştır. Zarar yine kamunun ve dar gelirli nin sırtında kalmaktadır. Belediyelerin hizmet ve alt yapı harcamalarına (yol, kanalizasyon, aydınlatma vb.) katılma payı olarak alacağı bedeller, maliyetleri karşılamamaktadır. Belediyelerin elindeki tek yararlı olanak, düzenlemeye katılma payı olarak hamur işlemleri sırasında alınan % 25 düzenleme ortaklık payıdır. Bu da, ya yukarıda açıklanan nedenlerle alınamamakta, ya da % 25'in altında bir oran-

da alınmaktadır. Halbuki yol, meydan, park, okul, hastane vb. kamusal yapıların toprak gereksinmesi çok defa bu oranın aşmaktadır. Bu gereksinimin % 25 katılma payından artakan bölümü, uzun ve pahalı bir kamulaştırma süreci ile belediyelere mal edilebilmektedir. Kamulaştırma işleminin 4. işlem olarak öne alınması sırasında bu gereksinimlerin de göz önünde tutulması gerekecektir.

Yoksa Türkiye'de kent planlama ve uygulaması sürecinin iç ilişkileri ile mülkiyet sistemi toplum yararına düzenlenmeden, kent planlama kararlarıyla arazi kullanımının ve parselleme yapılacak alanların sınırlanması, kısıtlanması parselleme yapılan yerlerde talebin artmasına, arsa fiyatlarının yükselmesine yol açar. Sonuç olarak; ülkemizde kent toprakları üzerindeki özel mülkiyetin toplum yararına sınırlanması, kamunun elinde bulunan, satınalma ya da kamulaştırma ile elde edilecek toprakların sürekli kamu mülkiyetinde kalması en uygun yoldur. Bunun yapılabilmesi; ilke yönetiminin ve belediye yönetimlerinin halkın yararına öncelik tanıyan halkın gerçek temsilcilerinin elinde bulunmasına, belediye gelirlerinin artırılmasına bağlıdır.

Kentsel toprağın mülkiyetinin sürekli kamu elinde kalması seçeneğinin benimsenmesi, topraktan yararlanma hakkının ya kiralama ya da kullanma hakkını verme biçiminde kentsel toprak gereksinmesi duyanlara bırakılması ile sağlanabilir. Yalnız, kiralama ve kullanma hakkını verme süresi kamuya, ya da özel kişilerce yatırılan sermayenin amortisman (geri ödeme) süresini aşmamalıdır. Bu sürenin bitiminde, kullanma hakkı, aynı kişiye veya bir başka gereksinime verilmek üzere yeniden devletin olmalıdır(7).

2. KENT YÖNETİCİ PLANI VE UYGULAMASI

2.1. Trabzon Kavak Meydanı Örneğinin Kent Planlama İlkeleri Açısından Eleştirisi

1968 yılı sonlarında yarışma sonucu elde edilen ve 1985 yılına kadar geçerli olmak üzere hazırlanan yönetici plan, plan dönemi sonunda 140.000 kişilik bir nüfusu kentnin doğu-batı uzantısında yerleştirmeyi

öngörmektedir. Ancak, planda mevcut yerleşme bölgelerindeki yoğunluklar belirli bir oranda artırılırken, bu artışın doğal bir yenileme ile mi, yoksa planlı bir yaklaşımla mı olacağı belirtilmemiştir. Bunu inşaat girişimindeki farklı uygulamalarda görmek olanaklıdır. Kentte yer yer yapılan uygulamalarda daha şimdiden plan hedeflerine yaklaşılmışcasına bir yoğunlaşma belirmektedir (çizelge 2).

Buna karşılık kentin yeşil alanları, bahçeleri gittikçe azalmakta, kamu kuruluşları için arsa sağlamak olanaksızlaşmaktadır. Plan verilerini ve uygulamadaki tutumu yeniden gözden geçirmek bu nedenle gerekmştir.

Yönetici plana göre uygulamaların yapılmasında yardımcı olacak Trabzon İmar Yönetmeliği, 1974 yılında yürürlüğe girmiştir. Kavak Meydanında yapılan uygulamalar adeta bu yönetmelikle geçerli duruma getirilmiştir. Spekülatif baskı gruplarının etkin olduğu yolundaki kanı, yönetici plan, imar uygulama planı ve uygulamalar arasındaki tutarsızlıklarla desteklenmektedir. Kavak Meydanı yerleşmesinde bu tutarsızlığın belirgin bir örneği olmaktadır. Kooperatifler ve özel girişim tarafından gerçekleştirilen yaklaşık olarak 2500 kişinin barınacağı Kavak Meydanı yerleşmesinde aranması gereken özellikler kent planlama ilkeleri uyarınca şöyle sıralanabilir:

Kent planlaması, yapısal strüktürle insan etkinliklerinin üç boyutlu mekanda yerleştirilmesidir. Mekan örgütlenmesinde oran, hacim, yoğunluk, biçim, doku, bağlantılar vb. gözönüne alınmalıdır(8). Bunlar arasında işlevsel uyum esastır. Bunların sağlanması için işlevsel yeterlilik, en uygun iletişim, maliyet, sağlık ve konfor, uyum yapabilme gibi kuralların gerçekleştirilmesine gereksinilir. Düzenlenen yerleşme alanında yeterli doğal ışık, temiz hava, oyun alanları, yeşil alanlar, mal-insan iletişimi, yapısal çevrenin insanın varlığına, sağlığına, konforuna ve çalışmasına olumlu katkısı sağlanmalıdır. Ek olarak ana okulu, çocuk bahçesi, ulaşılabilirlik sınırları içinde ilkökul ve hizmetler için yeterli alana gerek vardır.

Kavak Meydanı çözümlemesi, yukarıdaki çerçeve içinde eleştirilecektir. Dolayısı ile yönetici plan ölçütleri gözden geçirilecektir. Kavak Meydanı ve çevresi, Lambert planı döneminde tarım alanı iken, yönetici planda iskana açılmış ve 300 kişi/ha brüt, 444 kişi/ha net yoğunluk önerilmiştir. Kul-

lanma katsayıları da 0,26/0,90 olarak saptanmıştır. Fakat yönetici plan raporunda bu ölçütlerle ilgili bazı belirsizlikler görülmektedir. Kat yükseklikleri, planlı artırılmış, 0,26 taban alanı katsayısı yerine de, 0,40 lık bir taban alanı katsayısı oluşmuştur. Genellikle benimsenen ölçütler, 0,30 taban alanı katsayısına karşılık 135 kişi/ha yoğunluk öngörmektedir(9) (Çizelge 3) (çizim 4).

Kavak Meydanında gerçekleşen yoğunluk ne arazi kullanma katsayıları ile bulunan sonuca, ne de 1/5000 ölçekli yönetici planın verdiği değerlere uymaktadır. Yönetici plana göre bulunan bazı bilgilerle uygulama alanında gerçekleşen karşıtları çizelge 4'de gösterilmiştir.

Plan raporunda belirtildiği gibi, hedef alınan nüfus, plan bütünü içinde değişik yoğunluklarda dengeli bir biçimde dağıtılmak istenmiştir. Nüfus dağılımı hektar başına düşen nüfusla, arazi kullanımı da taban alanı ve kat alanı katsayıları ile belirlenmiştir. Ancak, nüfusa bağlı yoğunluk, plan uygulaması ve denetimi bakımından planının kararlaştırdığı gelişmeyi olumsuz yönde etkileyeceğinden, bu etkiyi sınırlayabilmek için arazi kullanımına bağlı yoğunlukların kullanılması zorunludur. Dengeli bir arazi kullanımı, planın gereklerine uygun olarak ancak böyle sağlanabilir.

Hektara düşen konut sayısı ölçüt olarak alındığında, Kavak Meydanında 88 konut/ha bir yoğunluk yönetici planla belirlenmiş oluyor. Bu yoğunluk batı ölçütlerine göre 40-50 konut/ha dolayında olabilmektedir(10). Halbuki Kavak Meydanı uygulamasında bu yoğunluk 303 konut/ha olmaktadır. Bodrum katların hemen hemen yarısı iskan edilecek biçimde düzenlenmiştir. Parsellemede ençok parsel sayısı ve enaz ortak kullanma alanı elde etmek için çalışılmış, bu önce yönetici plana, sonra da daha abartılarak uygulamaya yansımıştır.

Özet olarak; kent planlama ölçütleri ve kuralları açısından,

6. Keleş, R. a.g.y. s:120-121.

7. Sımkıl, B. a.g.y. s:16.

8. Lynch, K.: Site Planning. MIT 1972.

9. Çetiner, A.: Şehircilik Çalışmalarında Denetim İlkeleri. İTÜ 1972.

10. HMSO: Higher Densities in Residential Areas.

Çizelge 2- TRABZON İÇİNDE YOĞUNLUK FARKLI LAŞMASI

Uygulama bölgeleri	Yoğunluk (kişi/ha)
Yeni Cuma mahallesi	166
Yalı mahallesi	202
Gazi Paşa mahallesi	242
Zafer mahallesi	724
KAVAK MEYDANI YERLEŞMESİ	1600

Çizelge 3- ARAZİ KULLANMA KATSAYISI VE YOĞUNLUK İLİŞKİSİ

Arazi kullanma katsayısı:	0,20	0,30	0,45	0,50	0,70	1,00
Yoğunluk (kişi/ha)	90	135	200	225		
Yönetici plan yoğunluğu (kişi/ha)				300		
KAVAK MEYDANI UYGULAMA YOĞUNLUĞU (kişi/ha)				1600		

Not: Yoğunluk hesaplanırken ortalama aile büyüklüğü beş kişi varsayılmıştır.

Çizelge 4- YÖNETİCİ PLANA GÖRE BULUNAN BİLGİLERLE UYGULAMA ALANINDA GERÇEKLEŞEN KARŞITLARI

Bilgiler	Yönetici plana göre	Uygulamaya göre
Uygulama alanı	1,45 ha	1,65 ha
Yapı alanı	0,73 ha	0,80 ha
Yollar	0,45 ha	0,63 ha
Bahçeler	0,27 ha	0,22 ha
Arazi kullanma katsayısı	0,26	0,48
Kat alanı katsayısı	0,90	2,42
Toplam daire sayısı	-	500
Yaklaşık nüfus toplamı	-	2500
Yaklaşık yoğunluk 2500/1,65	-	1600 kişi/ha

yapılan uygulama aşağıdaki yönleri ile eleştirilebilir:

1. Yoğunluk birçok batı ülkesindeki kent merkezi yoğunluklarına yakındır, yönetici plan ölçütlerinin çok üstündedir. 1600 kişi/ha dolayındaki bu yoğunluk, düşük düzeyde, yeterlilikten uzak yaşama koşulları yaratılmasına göz yumularak gerçekleştirilebilmiştir. Kavak Meydanı yerleşmesinde yönetici plan yoğunluğu esas alındığında 2500 kişi yaklaşık 8 ha ve diğer tesislerle birlikte 12 ha alana yerleştirilebilecekken uygulamada bunun sadece % 13'ünde yerleştirildiğini, böylece en düşük yerleşme ölçütlerine dahi ulaşılmadığı ortaya çıkmaktadır.

2. Kullanma katsayıları yönetici plan ölçütlerini çok aşmaktadır.

3. Kent planlama açısından, yapılan uygulamada yönlenme, güneşlenme, binalar arası açıklık, arka bahçe ve yol genişlikleri yeterli değildir.

4. Gerekli donatım en az ölçülerde bile gerçekleştirilmemiştir. Örneğin 0,30 ha otopark alanı gereksinirken bu düşülmüştür. 0,30-0,60 ha çocuk oyun alanı, 1,75 ha yeşil alan gereksinirken bunlara da yer ayrılmamıştır.

2.2. Kent Planı ve Uygulamasının Hukuksal Çerçevesi ve Sınırlamalar

6785 sayılı İmar Yasasına göre;

• Bütün belediyeler kent haritalarını, nüfusu 5000 i aşan belediyelerle ilçe belediyeleri yol istikamet planlarını, nüfusu 10000 i aşan belediyelerle il merkezi belediyeleri kent planlarını yaptırmak zorundadırlar.

• Kent planı uygulaması için, belediyeler, İmar ve İskan Bakanlığının onayı ile kesilecek dört yıllık imar programları hazırlarlar.

• İmar sınırı içinde iskana yeni açılacak alanlarda inşaat yapılması, parselleme planlarının yapılıp belediye encümenince onanmasına, yol ve lağımın yapılmasına bağlıdır. Yol ve lağım bedelini veren, ya da bunları kendileri yaptıranlara belediyeler yapı ruhsatı verebilirler.

• Taşınmazların, kent planına uygun olarak inşaata elverişli duruma getirilmesi için belediyeler kent toprağını hamur yapıp düzenlemeye yetkilidirler. Belediyeler düzenleme ortaklık payı olarak, düzenlemeye giren kadastro parsellerinin alanının % 25'ine kadar bir alan, yol, meydan vb. için kullanmak üzere parasız alabilirler.

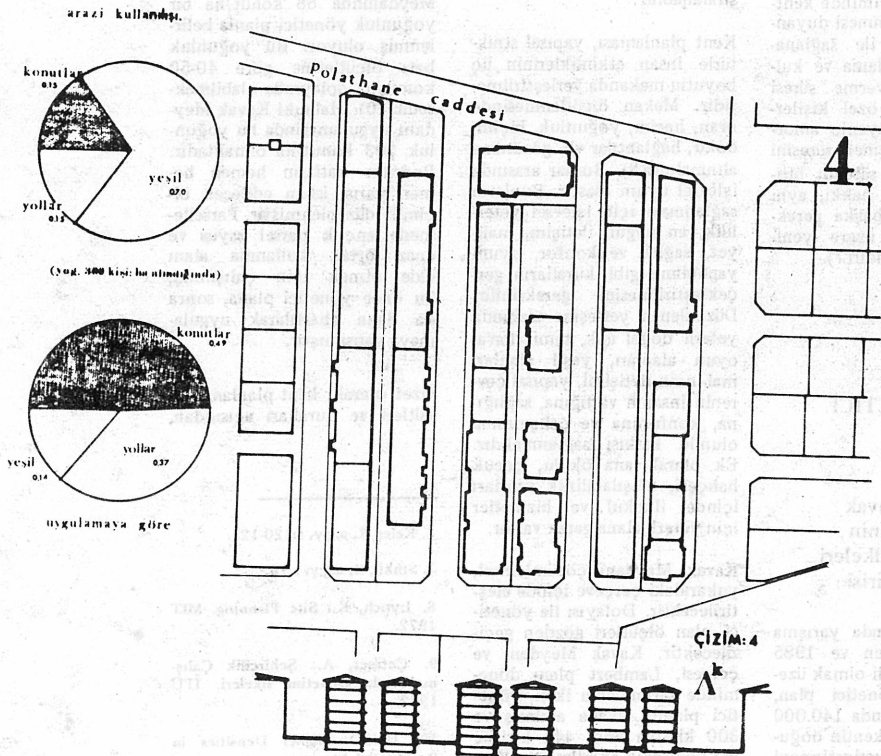
• Parselleme haritaları onandıktan sonra yeni kadastro durumu olarak tapu sicil örgütüne tapu kütüğüne tescil edilirler.

Bu genel hukuksal çerçeve içinde Türkiye'de oluşan kent planlama ve uygulaması süreci, sistem içi ilişkileri ve yasal dayanaklarını da gösterir şekilde, çizge 2'de açıklanmıştır.

3. KULLANICI GEREKSİNİMLERİ AÇISINDAN KAVAK MEYDANI YERLEŞMESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanıcı gereksinimleri insanın, çevresinde, yaşamını fizyolojik, ruhsal, toplumsal rahatsızlıklara uğramadan sürdüreceği ve yaptığı işlerde verimli olmasına olanak verecek koşullar olarak tanımlayabiliriz(11).

11. Ertürk, Z.: Kullanıcı Konforu Açısından Boyutsal Gereksinimlerin Saptanması İçin Bir Yöntem. (doktora tezi) İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul 1977, s:11.



Bu tanımla temel olarak Trabzon Kavak Meydanı yerleşmesinin eleştirisi ve gereksinimler açısından değerlendirilmesi somut örnekler (çizim 5;6) üzerinde yapılacaktır.

3.1. Genel Sağlık Koşulları Açısından

Genel sağlık koşulları bakımından ıssal çevreye dönük en büyük eleştiri Trabzon gibi az güneş alan bir kentte konut birimlerinin güneşlenme oranının çok az olmasıdır. Öyle ki bazı yatak odaları yaz ve kış dönemlerinde hiç güneş ışığı almamaktadır. Bunun da tüm yerleşimde % 70'in üzerinde olduğu anlaşılmaktadır.

Trabzon gibi nemli bir kentte çift yönlü açılımlarla oluşturulması çok kolay olan doğal havalandırmanın, Kavak Meydanı konut birimlerinin büyük bir yüzdesinde olmadığı görülmektedir. Çeşitli araştırma sonuçları konutlarda bu gibi eylem alanlarının günde en az iki saat güneş ışığı almalarını sağlık koşulları açısından öngörmektedir. Kaldı ki Trabzon çığır hastalıkları yüzdesi yüksek bir kent olarak bilinir. Tasarlayıcının ve kredi veren kuruluşun bu konuda daha dikkatli olması gerekirdi.

Tasarımda, gerek dışardan gelebilecek trafik gürültülerini, gerekse yapıların içinde oluşacak gürültüyü, gürültü istenmeyen alanlardan uzak tutma gayretini gözükmemektedir. Bütün tasarlama, gürültülü olan ve gürültü istenmeyen alanlar iç içedir. Halbuki bu gibi yerleşmelerde esas tutum, gürültülü bölgeleri bir kesimde toplamak, sakin olmasını istenen bölgeleri yarı gürültülü geçiş kesimleri ile ayırmaktır. Sakin olması iste-

nen bölgelerin büyük bir kesimi trafik yollarına bakmaktadır. Yatak odalarının altına manav, terzi, hatta kundura tamircisi gibi çok gürültülü olabilecek elemanlar getirilmiştir. Tasarlama aşamasında, yukarıda açıkladığımız gibi bir yöntem izlenmediğine göre, yapım aşamasında gürültüyü kesici, ya da yutucu malzemelerin kullanılması gerekirdi. Görülüyor ki, Kavak Meydanı yerleşmesinde bu yola da gidilmemiştir. Gidilse bile bunun maliyeti çok artıracaktır ortadadır. Bu davranışların doğal bir sonucu olarak tüm yerleşimde yaklaşık olarak gürültü istenmeyen bölgelerin % 75 kadarı konfor sınırlarının çok üstünde bir gürültü ile karşı karşıyadır. Bunun da insan üzerinde yaptığı kötü etkiler çeşitli araştırma sonuçlarıyla kanıtlanmıştır (örneğin sinir hastalıkları, uykusuzluk, başarısızlık, verimsizlik gibi).

Kesit ve planlarda kolayca görüldüğü gibi, yapı bloklarının arasında 4,30 m genişliğinde çok dar alanlar bahçe diye bırakılmıştır. Konutlarda oturanların buralara çıkma olanağı yoktur. Olsa da bu büyüklükler yeterli değildir. Bu yerler, çöplerin biriktiği dar bir yol haline almakta, güneş ışığı yokluğu ve yüksek nem nedeniyle de tam bir mikrop yuvası olmaktadır (fotoğraf A). Yatak odalarının yardım fazlası bu gibi alanlara bakmaktadır. Sağlık koşulları açısından yerleşmenin bu kesimi önemli bir tehlike alanıdır.

Konut birimlerinden hiçbirinde çöpün nasıl alınacağı, konutlarda nereye konulacağı, nerede toplanacağı belli değildir. Sokaklarda rahatça görüldüğü gibi, çöp kutuları sağa sola

yuvarlanmakta, daha kötüsü çocukların oyun aracı olmaktadır. Çöpün özellikle çocukların ulaşması güç bir yerde toplanmasını sağlayacak bir çözüme gidilmesi gerekliydi (fotoğraf B).

Konut birimlerinin hemen hemen hepsinde bazı konut eylemleri unutulmuş, ya da ihmal edilmiştir. Örneğin çamaşır yıkama, kurutma, ütöleme, depolama gibi. Bunların bazılarının hol, ya da banyolarda yapılabileceğini düşünsek bile, bu alanlar gerek ölçü, gerekse tasarım bakımından çok yetersizdirler. Konutların yine çoğunda gereksiz alan kayıpları varken, balkon diye önerilen yerler insan yaşamının gerektirdiği ölçülerin çok altında boyutlandırılmışlardır. Örneğin 60-70 cm eninde, hiç kullanılmıyacak, hatta çıkılmıyacak balkonlar vardır. Yaklaşık olarak konut birimlerinin % 90'ında depolama hiç düşünülmediğinden, balkonlar bu amaçla kullanılmaya başlanmıştır.

3.2. Sosyal Sorunlar Açısından

3.2.1. Ailenin gizliliği

Özellikle bizim toplumumuzda çok önemli olan bu sorun hemen hemen hiç düşünülmemiştir. Konutların birbiri içine bakması, özellikle kesitlerde görüldüğü gibi herşeyin içiçesi olması, bu yöndeki endişeleri kanıtlamaktadır. Konut birimlerinin kendi iç yapısında da bu sorun çözülmemiş olarak bırakılmıştır (fotoğraf C).

3.2.2. Demografik yapıya uyum

Değişen aile yapısının, büyüyen ya da küçülen ailenin yapısı-

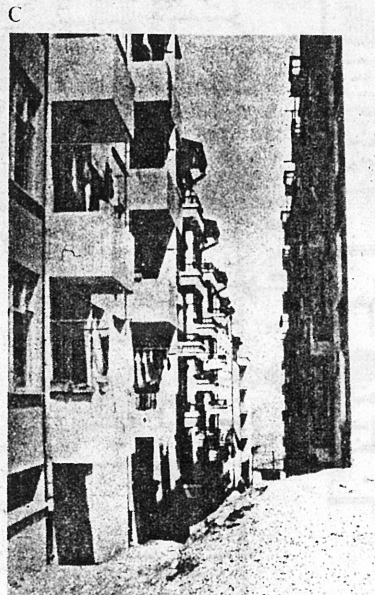
nın böyle bir yerleşimde sorun olarak incelenmesi gerekli iken, bunun hiç düşünülmemiş olması, ekonomik açıdan büyük bir sakınca yaratmaktadır. Konut birimi ailenin demografik yapısına uygun olarak tasarlanmalı, bu yöndeki değişiklik olanakları tasarım aşamasında ulaşılabilecek bir amaç olmalıdır. Bu biçimde bir araştırma, gereksiz yığılmaları ve büyüklükleri önleyebilir.

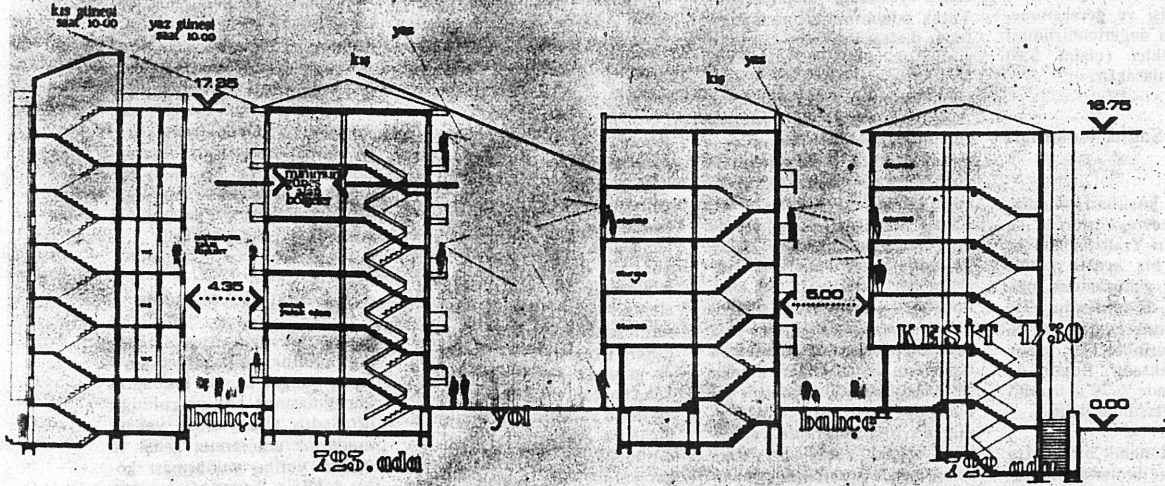
3.3. Güvenlik Açısından

Kavak Meydanı uygulamasında, belirlilik olmaması, dolayısıyla, yangın anında insanların kurtulmasının çok zor olduğu ortadadır. Öte yandan yangın söndürme araçlarının geliş ve yangın yerine yaklaşması kolay değildir. Tasarım aşamasında bu sorun düşünülmemiştir. Büyük krediler verilerek gerçekleştirilen benzer yerleşmelerde ilgili örgütlerin çok sıkı bir denetim kurması gereklidir.

Doğal afetlere karşı (yer sarsıntısı, su baskması gibi) yönetmeliklerin gösterdiği önlemlerin alınmadığı saptanmıştır. Bu açıdan sorun, yönetmeliklerin gerçekçi açıdan gözden geçirilmesi ve uygulamalarının sağlanması olmaktadır.

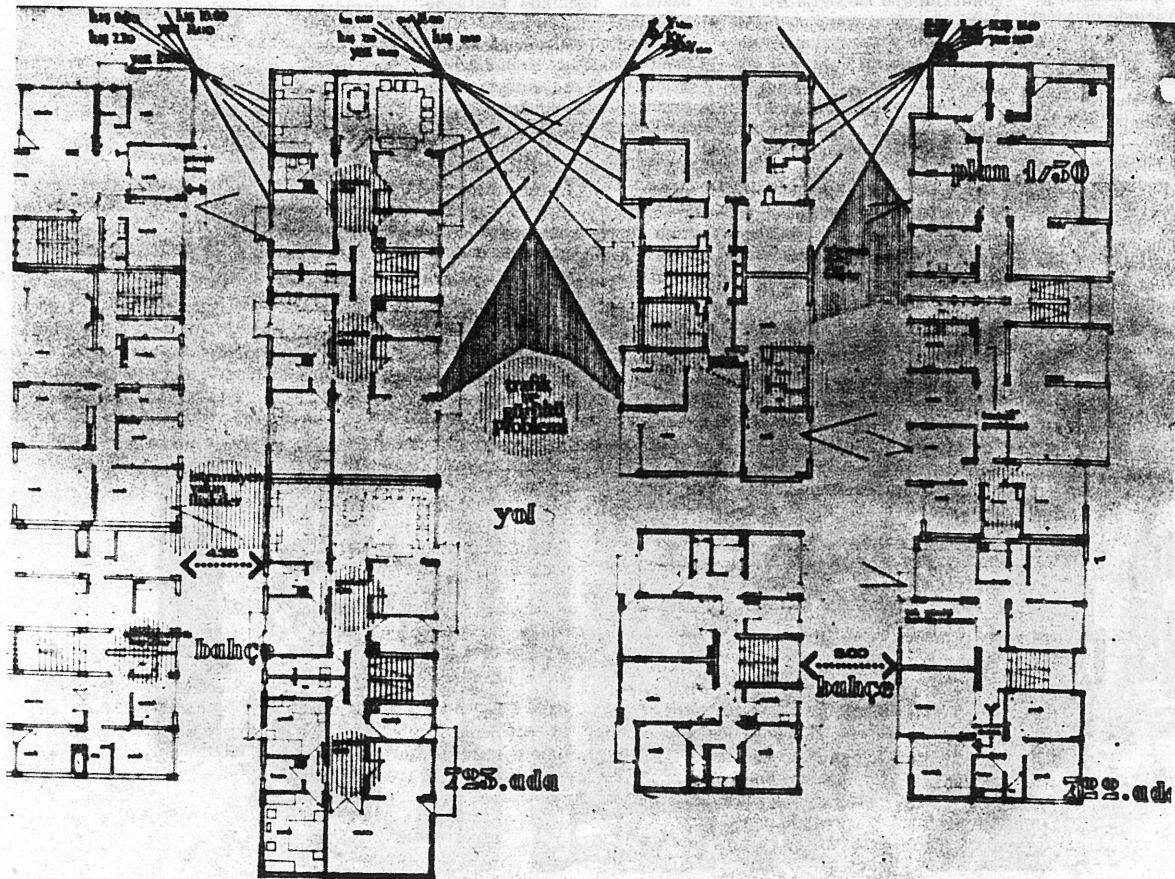
Yukarıda insan gereksinimleri açısından sıraladığımız örnekler, tasarımcının ve ilgili örgütlerin insanın yaşamı, mutluluğu, başarısı yerine, başka amaçlara yönelik olduklarını ve başka hedeflere öncelik tanıdıklarını, çevrenin beklenen düzeyden daha düşük düzeyde oluştuğunu, Kavak Meydanı yerleşmesinin insanca yaşama koşullarını gerçekleştirilmekten oldukça uzak kaldığını belirten savımızı doğrulamaktadır.





ÇİZİM 5

ÇİZİM 6



4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kentlerimizde oluşan yapısal çevrenin somut bir örneği olan Trabzon Kavak Meydanı yerleşmesi, kentsel toprak politikası, kent planlama ve uygulaması gibi konularda Türkiye için bir genelme yapma olanağı vermektedir. Aşağıdaki değerlendirme ve öneriler bu genellemelere dayanılarak geliştirilmiştir.

4.1. Kentsel Toprak Politikası Açısından

Türkiye'de kentsel toprağın mülkiyet dağılımını, kullanma biçimini ve bunlarla ilgili kurumsal yapıyı sosyal adalet ve verimlilik ilkelerine uygun olarak düzenleyecek bir toprak reformuna gereksinme vardır. Bu reforma göre, her aileye gereksinmelerine yetecek kadar arsa bırakılmasını sağlayacak bir tavan belirlenmelidir; bu tavanın üstünde kalan toprağı kamulaştırmak Anayasanın bir gereğidir.

Bugünkü koşullar içinde kent planlaması, konuta gereksinimlerin sadece yüksek geliri kesimine, konut yapıp yüksek bedelle satanlara, arsa spekülatoörlerine yarar sağlamakta, düşük geliri vatandaşların tasarruflarının ve sınırlı kamu kaynaklarının yüksek geliri kesiminin elinde birikmesine yol açmaktadır. Yapısal çevrenin toplum yararına biçimlenmesini engelleyen en önemli etken, kuşkusuz, Türkiye'de kentsel toprak politikasının arsa spekülasyonuna hız veren bir uygulama içinde oluşudur.

Arsa spekülasyonunu en aza indirmek için, kent planlama ve uygulama süreci içinde uygun çözüm, yönetici plan kararlarının kesinleşmesinden hemen sonra, mal sahiplerince vergi dairelerine bildirilmiş olan toprak değerleri üzerinden yeni konut, ticaret, sanayi ve turizm alanlarının kamulaştırılmasıdır. Böylece arsaların kamuya ve gereksinme duyanlara maliyeti en aza indirilmiştir.

Çizge 1'de görüldüğü gibi, parselleme haritasının düzenlenmesi aşamasında kent plancısı ile mimar arasında ilişki kesilmekte, projeyi hazırlamak üzere kendisine başvurulduğunda mimar, boyutları kesinlikle belirlenmiş bir parsel üzerinde çalışmak zorunda kalmaktadır. Ancak, bu çalışma sonucu olarak tek tek ortaya çıkan yapılar bir araya gelerek sokakların, mahallelerin, kentlerin görünümünü belirlemektedir, sonuç olarak mimar bu gö-

rünümün tümünden sorumlu sayılmaktadır. Oysa mimarın bu sorumluluk alanında başarılı olabilmesi, alanın tümündeki işlevlere katılması ile sağlanabilir. Kent planlaması aşamasında mimar kent planları ile birlikte ya da yalnız kendisi çalışabilmekte, buna karşılık parselleme aşamasında herhangi bir katkıda bulunamamaktadır. Oysa hem kent planlaması aşaması, hem de parselleme aşaması plançının, mimarın, harita ve kadastro mühendisinin beraberince çalışıp planlama ve mimarlık gereklere ve toprak mülkiyeti yapısına uygun ortak bir sonuca ulaşmaları gereken uygulama bakımından kilit görevi olan aşamalardır.

Burada, yapısal çevremizin her türlü görünümünün yaratılmasında aracı durumunda olan ve özellikle büyük kentler dışında çalışan meslektaşlarımızın çelişik ve karmaşık bir düzen içinde bırakılmayıp, oda temsilciliklerinin daha etkili ve diğer odalarla daha sıkı ilişkili bir işleyiş biçimine kavuşturularak desteklenmelerinin kaçınılmaz bir görev olduğuna da bir kez daha işaret etmek gerekmektedir.

4.2. Belediye Etkinlikleri Açısından

Belediyeler, kent planı uygulamasını gerçekleştirmede özel kişilerin öncelik almasını önlemeli, hamur ve arsa düzenleme işlerini kentin gelişmesine yeterli olacak kadar yapacak önlemleri almalıdır. Böylece düzenleme ortaklık payı vermektен kurtulmayı, bunun yükünü belediyelere ve diğer kişilere yükleyen tutumu önlemelidirler. Trabzon belediyesi ve yeni açılan üniversitelerin bulunduğu kent belediyelerinin bir üniversite kenti olmanın olanaklarını kullanarak, kendi teknik kadroları yeterli değilse üniversitelerin olanaklarından yararlanabilirler. Örneğin Trabzon belediyesi KTÜ Mimarlık Bölümünün ve Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünün olanaklarından yararlanabilir.

4.3. Kent Yönetici Planı Açısından

Belediyelerin ve konuta gereksinimlerin gelirleri çok sınırlıdır. Örneğin Trabzon Belediyesinin 1968 yılı bütçesi 8 milyon TL, 1973 yılı bütçesi 23 milyon TL idi. Belediye 1968 yılı bütçesinin tamamı kadar bir ödeneği bugün kamulaştırmaya ayırsa ancak 3000-4500 m² arsa edinebilir. Bu da 12-18 yapı arsası eder. Oysa Trabzon Yönetici Plan ve Çevre Planı Raporunda bu

güçlüğü giderecek arsa politikası ile ilişkili bir öneri bulunmamaktadır. Halbuki, kent planı uygulamasının belediyeye maliyetini azaltmak için gerekli uygulama politikası ve öncelikleri önerileri plan raporunun ayrılmaz parçası olmalıdır. Bu raporlar en azından plan uygulamasının kamulaştırma maliyeti hakkında genel bir görüş belirtmeli, yerleşme bölgelerinin önceliklerini ve uygulanacak toprak politikasının kurallarını açıklamalıdır.

Kent yönetici planlarının hazırlanması aşamasında, sonucu belirleme bakımından daha etkili bir işaret sisteminin kullanılması ve geliştirilmesi konusunda araştırmalar yapılması yararlı olacaktır.

4.4. Arsa Ofisinin Etkinlikleri Açısından

Plan uygulamasının spekülatif eylemlere kapalı tutulması, belediyelerin elinde gerektiğinde kullanılmak üzere arsa bulundurulması için Arsa Ofisinin parasal kaynakları hızla artırılmalıdır. Arsa Ofisi kentlerde satılan bütün arsalarından uygun gördüklerini satın alma hakkını (şif'a hakkı) kullanacağı tapu dairelerine bildirmeli, ucuz satılan arsaları öncelikle kamuya mal etmelidir. Ayrıca, bütün kamu kurumları, belediyeler ve Arsa Ofisi yasalarındaki arsa satma yetkisi veren tüm hükümler yürürlükten kaldırılmalıdır.

4.5. Kullanıcı Gereksinimleri Açısından

Kavak Meydanı yerleşmesi yakın çevresinde hızla tekrarlanan bir model oluşturmuştur. Bu gelişin durdurularak, olumlu bir biçimde yönlendirilmesi, en azından Kavak Meydanı için gösterilen donatım eksikliklerinin yakın çevrede sağlanması uygun olacaktır.

Sağlık ve konfor koşulları açısından, Trabzon gibi yerleşme alanları sınırlı olan yerlerde, imar etkinliklerinde toplu konutların desteklenmesi gerekmektedir. Kullanıcıya konut maliyetini en aza indirmek için, toplu konut uygulamasının çözüm yollarından biri olduğu açıktır. Toplu konut uygulamasına geçilebilmesi öncelikle kullanıcı gereksinimleri konusundaki araştırmaları zorunlu kılar. Ayrıca kâr amacı gütmeyen yapım örgütlenmelerinin ayrıntıları üzerinde, gerçekleştirme aşaması için uygun teknolojiler ve yapım sistemleri konularında çalışmaların hızlandırılması zorunludur. Sosyal Sigortalar Kurumu gibi, yapısal etkinliği kredi yoluyla

destekleyen örgütlerin kredi verme kurallarını, kullanıcının konfor değerlerini de içerecek biçimde geliştirmeleri gerekli görülmektedir. Yukarıda anılan araştırma ve çalışmaların bu tip kurumlarca desteklenmesi, Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, İşçi Sendikaları gibi geniş kitleler yararına çalışması beklenen kurumların toplu konut uygulamasına geçecek ve bu uygulamayı geliştirecek gibi örgütlenmeleri zorunludur.

Anayasa Mahkemesi, 20.1.1977 günkü Resmi Gazete'de yayımlanan bir kararla; Anayasanın 38. maddesinin 2. ve 3. fıkralarını iptal etmiştir. Bu karardan sonra; kamulaştırma bedelleri ödenirken, vergi dairelerine bildirilmiş olan değer tavan olarak alınmayacaktır. Anayasa Mahkemesinin yediye karşı sekiz oyla aldığı bu karar, kamu yararıyla, kişilerin yararı arasında bir denge oluşturulmasına dayanmaktadır. Halbuki, uygulamada, toprak sahiplerinin bugünkünden daha da az vergi ödemesine ve piyasadaki (rayıç) değer üzerinden kamulaştırma yapılmasına yol açacaktır. Rayıç değer, taşınmaz için ödenebilecek en yüksek değer olup, maksimum spekülatif etkileri de içerir. Dolayısıyla, yazıdaki önerimiz, kamulaştırmanın hemen yönetici plandan sonra yapılması önerisi, vazgeçilmez duruma gelmektedir. Bunun dışındaki uygulamalar, spekülatif kazanç, kamulaştırmayı yapacak çevrelerin de "ortak" olduğu anlamına gelebilecektir.

Anayasa Mahkemesinin kararı bir de olanak getiriyor. O da, 1977 seçimlerinde oluşan TBMM'nin bu konuyu geniş halk toplulukları yararına düzenleyebileceği olanağı. Dolayısıyla, 1977 seçimleri, böyle bir meclis kompozisyonu hazırlama görevimizin bilinçle yürütülmesi gereğini bir kez daha vurgulamayı, bu yolda çalışma yapılırken güçleri ortak hedeflerde birleştirmeyi gerektiriyor.

Bütün bu öneriler; belediye yönetimlerinin demokratikleşmesi, orta ve az geliri geniş halk topluluklarının temsilcilerinin yönetime egemen olması, belediye gelirlerinin yeterli düzeye çıkarılması, kentsel arsa ve konut piyasasında sağlanacak gelirlerin belediyelere verilmesi, merkezden yönetim örgütünün belediyeler üzerindeki vesayetinin kaldırılması biçiminde özetlenebilecek bir siyasal yaklaşımın gerçekleştirilmesi durumunda yozlaşmadan uygulanabilir. Yoksa alınacak bütün önlemler göstermelik ve yetersiz kalacaktır.

...kaynakları olarak kabul edilmiştir. ...

4.1. Kurumsal Yapı

...kurumun yapısını ve işleyişini tanımlayan bölüme...

4.2. Bütçesi

...kurumun bütçe yapısını ve gelir-karşılıklarını tanımlayan bölüme...

4.3. Kurumun Yürütme Planı

...kurumun faaliyetlerini yöneten birimlerin görev ve sorumluluklarını tanımlayan bölüme...

...kurumun faaliyet alanını ve hedeflerini tanımlayan bölüme...

4.4. Araştırma ve Geliştirme

...kurumun araştırma ve geliştirme faaliyetlerini tanımlayan bölüme...

4.5. Kurumun İstatistikleri

...kurumun faaliyetleri ile ilgili istatistiksel verileri tanımlayan bölüme...

4.6. Kurumun Finansal Durumu

...kurumun finansal durumu ve kaynaklarını tanımlayan bölüme...

...kurumun yönetim yapısını ve karar alma mekanizmasını tanımlayan bölüme...

4.7. Kurumun İnsan Kaynakları

...kurumun insan kaynakları politikalarını tanımlayan bölüme...

4.8. Kurumun İletişim Politikaları

...kurumun iletişim politikalarını tanımlayan bölüme...

4.9. Kurumun Sosyal Sorumluluk Politikaları

...kurumun sosyal sorumluluk politikalarını tanımlayan bölüme...

...kurumun stratejik hedeflerini tanımlayan bölüme...

4.10. Kurumun Kalite Politikaları

...kurumun kalite politikalarını tanımlayan bölüme...

4.11. Kurumun Çevre Politikaları

...kurumun çevre politikalarını tanımlayan bölüme...

4.12. Kurumun Güvenlik Politikaları

...kurumun güvenlik politikalarını tanımlayan bölüme...

4.13. Kurumun Etik Politikaları

...kurumun etik politikalarını tanımlayan bölüme...

4.14. Kurumun Diğer Politikaları

...kurumun diğer politikalarını tanımlayan bölüme...

4.15. Kurumun Genel Değerlendirmesi

...kurumun genel değerlendirilmesini tanımlayan bölüme...