

## ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (18.MADDE UYGULAMASI) SÜRECİNİN KENTSEL MEKÂN OLUŞUMU AÇISINDAN İRDELENMESİ

Mehmet Çağlar MEŞHUR

Alındı: 20.08.2007; Son Metin: 06.10.2008

**Anahtar Sözcükler:** arazi ve arsa düzenlemesi; imar planı; imar parseli; kentsel mekân.

1. Arazi ve arsa düzenlemelerine (yaygın kullanılan adı ile 18. madde uygulamalarına) yön veren yaklaşımların irdelenmesini amaçlayan bu çalışma, konunun belirlenmesinde Doç.Dr. Baykan Günay hocamın büyük katkı sağladığı, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yaklaşımlarının Kentsel Mekân Oluşumu Üzerindeki Etkileri; Konya Kenti Örneği" başlıklı doktora tezinin saha araştırmalarına dayanmaktadır.

### GİRİŞ: PLANLAMA - UYGULAMA İLİŞKİSİ

Kent planlaması, planlamaya ilişkin amaç ve hedeflerin belirlenmesinden planların uygulanmasına kadar olan aşamaların tümünü içermesi açısından "süreç" özelliği gösteren bir kavramdır (1)(Bademli, 1996). Bu anlamda, planlamanın başarısı içerdiği farklı aşamaların ilişkilendirilme düzeyi ile ilgilidir. Ancak, mekânsal olduğu kadar ekonomik ve sosyal boyutları da olan kent planlaması sürecinin, ülkemizde yapılaşma koşullarını sağlayan imar parseli üretme anlayışı içerisinde ele alınması mekânsal açıdan başarısız kentsel çevrelerin oluşumuna zemin hazırlamaktadır.

Kentsel çevrenin oluşumuna ilişkin vurgulanması gereken en önemli nokta, sürecin disiplinlerarası niteliğidir (Moudon, 1992). Bu anlamda, başarılı kentsel çevreler, farklı uzmanlık alanlarının bir araya getirildiği ve sürecin planlama, tasarım, mimarlık ve kentsel peyzaj boyutlarının birlikte ele alındığı bir yapılanma içerisinde gerçekleşebilmektedir. (Günay, 2006). Ancak, ülkemizdeki mevcut planlama-uygulama anlayışı, süreç içerisinde rol alan aktörlerin birbirinden tümüyle bağımsız çalışmasına fırsat veren bir yapılanma üzerine kurgulanmaktadır. Bu yapılanma içerisinde, genel başlıkları ile "imar planlarının üretilmesi", "arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ile imar parsellerinin oluşturulması" ve "oluşan bu parsellere göre bina mimarisinin biçimlendirilmesi" şeklinde tanımlanabilecek 3 temel aşamada, sırasıyla rol alan kent plancıları, harita mühendisleri ve mimarlar yasal-yönetimsel açıdan tanımlanan yetkiler çerçevesinde birbirinden tamamen bağımsız hareket etmekte ya da hareket etmek zorunda kalmaktadır. Bu anlamda, sürecin disiplinlerarası niteliğinin aksine uzmanlaşmaya yönelik söz konusu yaklaşımın, başarısız kentsel çevrelerin oluşumuna zemin hazırlayan etkenlerden biri olduğu kolaylıkla söylenebilir.

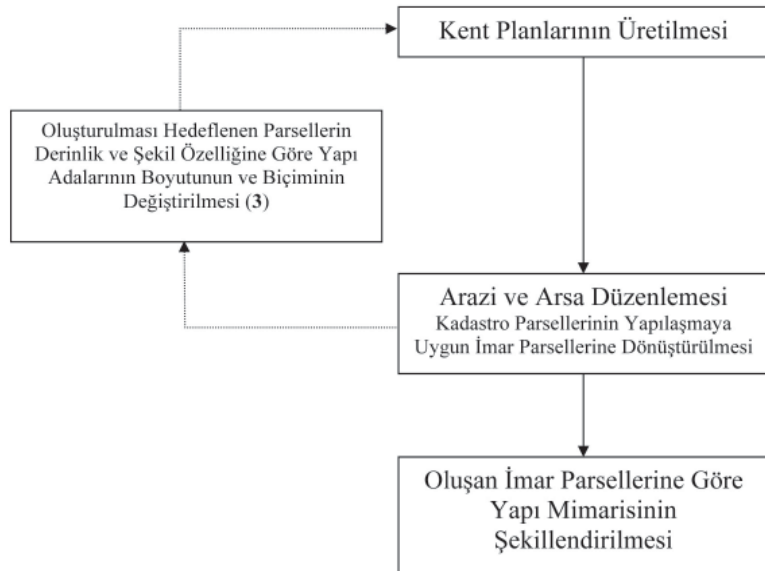
Kent planlarının uygulanmasında yoğun bir biçimde kullanılan ve İmar Yasası'nın 18.maddesinin dayanak oluşturduğu (uygulama dilinde, 18.madde uygulaması ya da hamur kuralı şeklinde de nitelendirilen) arazi

2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 10/c maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde, hak sahiplerine yönelik parsel tahsisinin bağımsız (bağımsız) biçimde yapılması öngörülmekte; hisselendirme, teknik ya da hukuki zorunluluk bulunması halinde başvurulması gereken bir araç olarak tanımlanmaktadır. Yine, İmar Yönetmeliği'nin Parsel Büyüklükleri ve Bina Cepheleri başlıklı 13. maddesinde yer alan hükümlerde, parsellerin minimum cephe ve derinlik mesafelerine ilişkin tanımlar yer almaktadır. Bu anlamda, söz konusu hükümler, kadastro mülkiyetinin dönüşüm sürecini, imar parseli üretme basitliğine indirgenin yanı sıra, mekân oluşumunun parsel m<sup>2</sup>'si ve parsel iyeliği ile denetlenmesi anlamına da gelmektedir.

3. Arazi ve arsa düzenlemesi süreci açısından yaşanan çarpıklıklardan biri, İmar Yönetmeliği'nin Parsel Büyüklükleri ve Bina Cepheleri başlıklı 13. maddesinde yer alan hükümlerden yola çıkılarak "kabul edilebilir yapı adası derinliği" gibi bir tanımlama geliştirilmesidir. Daha somut bir anlatımla, söz konusu maddede belirtilen "parsel derinliklerinin 30 metreden az olamayacağı" hükmü çerçevesinde "60 (30+30) metre" ideale yakın bir ada derinliği olarak nitelendirilmektedir. Benzer biçimde, uygulayıcılar tarafından parsel üretme kaygısına yönelik en uygun yapı adası formunun "dikdörtgen" olduğu belirtilmekte ve bu formun dışındaki imar adaları uygulamayı güçleştirici bulunmaktadır. Söz konusu veriler açısından çok daha ilgi çekici olan ise bu çarpıklıklardan hareketle planlara yönelik eleştiri getirilmesi, hatta, oluşmuş / onaylanmış planların bu yönde değişime zorlanmasıdır.

ve arsa düzenlemeleri, yukarıda tanımlanan disiplinlerarası ilişkisizliğinin ve mekân tasarımı açısından yaşanan kaygısızlığın somut bir göstergesi olması açısından bu çalışmanın temel konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu süreçte, yalnızca bina yapmaya uygun imar parseli üretilmesi hedeflenmekte, üretilen imar parsellerinin belirleyici olduğu yapılaşma sonrasında ise kütleler arasında oluşan alanlar, yapı yaklaşma mesafelerinin tanımladığı boşluklar olmaktan öteye geçememektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi sürecinde rol alan ve bugünkü mevzuat yapılanması içerisinde müellif kabul edilen harita mühendislerinin, mevcut kullanıma biçimi ile mekân oluşumu üzerinde yozlaştırıcı etkileri olan bu yöntemle ilişkin başarı kriteri, cephe ve derinlik anlamında yapılaşma koşullarını sağlayan ve hisseli mülkiyete konu olmayan (bağımsız: bağımsız) imar parseli üretilmesi, zorunlu durumlarda hisseli mülkiyete konu imar parseli üretilmiş ise paydaş (paydaş) sayısının en alt düzeyde tutulması şeklindedir. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 10/c maddesi ile İmar Yönetmeliği'nin 13 ve 14. maddelerindeki (2) hükümleri temel alan bu yaklaşım, parsel yüzölçümlerinin olanaklı olduğu ölçüde küçültüldüğü, buna bağlı olarak imar parseli tahsisinin bağımsız hale getirildiği bir yapı üzerine kurgulanmaktadır. Ancak, işin mühendislik yönü açısından başarı kabul edilen bu yapılanma, kentsel mekân oluşumunun mekanik bir anlayış içerisinde denetlenmesi anlamına gelmektedir (**Resim 1**). Söz konusu yaklaşıma ilişkin temel sorun, kent morfolojisini şekillendiren yapılar ve bu yapıların ilişkili olduğu açık alan kurgusunun (Moudon, 1997) sadece parsel üretimini hedefleyen bir anlayış içerisinde biçimlenmesidir. Mülkiyetin dönüşümü ve imar haklarının denetiminin bir tasarım sorunsalı olduğu ve kent morfolojisini oluşturan kütle-mekân ilişkisinin aynı tasarım süreci içerisinde şekillenmesi gerekliliğini de (Günay, 2006) göz ardı eden bu anlayış, arazi ve arsa düzenlemesini bir plan uygulama aracı olmanın ötesinde kentsel mekânın oluşumunun temel belirleyicisi haline getirmiştir.



**Resim 1.** Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi mevcut ele alınma biçimi ile sürecin hem planlama hem de mimarlık boyutuna yön vermektedir.

Bu anlamda, bir plan uygulama aracı olan arazi ve arsa düzenlemelerinin, kentsel mekân tasarımının denetlenmesine yönelik sürecin temel aktörleri olan kent planlama ve mimarlık alanlarının ilişkisini kopardığı gibi, bu alanlar içerisinde üretilecek çalışmaları da şekillendirme gücüne sahip olması sorgulanması gereken bir durumdur. Bu çerçevede, çalışma, İmar Yasası'nın 18. maddesini temel alarak yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinin kentsel mekân oluşumu açısından sahip olduğu belirleyici rolü ve disiplinlerarası yarattığı gerilimi tartışmaktadır. Çalışma kapsamında ortaya konan sorun, ülkenin "planlı" kentlerinden birisi olarak gösterilen Konya özelinde somutlaştırılmaktadır.

### KENT PLANLARININ UYGULANMASI

Kent planlamasının "süreç" özelliği açısından vurgulanması gereken, kavramın "geleceğe dönük" kararlar, öneriler-önlemler dizisini içermesi ve bunların "uygulanmasına" yönelik yöntemleri tartışmasıdır. Başka bir anlatımla, "ileriye görme" ve "uygulama" planlama sürecinin iki temel boyutunu oluşturmaktadır (Yavuz, Keleş ve Geray, 1978). Geleceğe yönelik bir öngörüü içermesi gereken planların uygulanması sürecindeki temel amaç, kadastro parsellerinin, kent planlarına ve imar mevzuatına göre üzerlerinde yapılaşma gerçekleşebilecek mekânlara (kentsel arsalar) dönüşümünü sağlamaktır. Bu süreç, mülkiyetin biçimine yönelik olarak dönüştürülmesi ile birlikte mekânın örgütlenmesi anlamına da gelmektedir (Günay, 1997).

Türkiye'de planlama sürecinin "sistemde değişme, eylem veya uygulama" (Gök, 1974) şeklinde nitelendirilebilecek aşamasına kadar olan noktalarda kent planlarının yönlendirici olduğu bir yapılanma vardır. Ancak, kent planlarının bu süreç içerisindeki rolünün çoğu zaman, sadece "imar planı çizimi" basitliğine indirgenmesi, planlarla birlikte ortaya çıkan kentsel çevreler açısından ciddi sorunlar oluşturmaktadır. Plancının kentsel yapının oluşturulması ve mülkiyetin biçimine yönelik olarak dönüştürülmesi sürecindeki bu etkisizliği (Günay, 1997) sözü edilen sorunların önemli nedenlerinden biridir. Bu yapıya, kent planlarının

**Resim 2.** Kadastro mülkiyetinin yapı yapmaya elverişli biçime dönüştürülmesi süreci 3 temel aşamadan oluşmaktadır. İlk aşamada, imar planı olan bir bölgenin tamamı ya da bir bölümü düzenleme sahası olarak belirlenmektedir. İkinci aşamada, düzenleme sahası içerisinde imar planı ile öngörülen kamusal kullanım alanlarının (ki, bu alanlar mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol alanlarını kapsamaktadır) toplam büyüklüğünün, düzenleme sahasının büyüklüğüne oranlanması ile düzenleme ortaklık payı (DOP) hesaplanmaktadır. Son aşamada ise düzenlemeye giren tüm kadastro taşınmazlarından, hesaplanan DOP oranında bedelsiz terkler alınmakta ve terk sonrasında kalan miktara yönelik imar planı ile oluşturulan yapı adalarından tahsis yapılmaktadır.



uygulanması sürecinde kullanılan arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin yasal, yönetsel ve teknik açıdan içerdiği yetersizlikler de eklendiğinde sorun daha da derinleşmektedir.

Çalışmanın kent plancılarını ilgilendiren yönü, plan kararlarının eyleme dönüştürülmesine ve kentsel mekânların oluşumuna büyük ölçüde yön veren arazi ve arsa düzenlemelerinin parselasyon haritası oluşturma anlayışı içerisinde ele alınmasıdır. Bu bağlamda, yöntemin kullanılması ile kentsel mekânlar açısından ortaya çıkan sorunların saptanması, imar planlarının kentsel mekân oluşumunu denetler hale gelmesi ve planlama-uygulama ilişkisinin sağlanabilmesi adına önem taşımaktadır.

## ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Arazi ve arsa düzenlemesi, bir yerleşmeye ilişkin planın uygulanması amacıyla taşınmazların iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi (hamur edilmesi) ve planın gerektirdiği kamusal hizmet alanlarının oluşturulması sonrasında eski taşınmaz sahiplerine yeniden dağıtılmasına yönelik bir süreçtir (Keleş, 1996). Yöntem daha teknik bir tanımlama ile imar planı sınırları içerisinde mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ya da binasız kadastro parsellerinin, imar planları ile öngörülen kullanım ve yoğunluk kararları açısından yapılanmaya elverişli duruma getirilmesi şeklinde de tanımlanabilir (Ersoy, 2000). Uluslararası anlamda ilk uygulamalarının tarım kesiminde yapıldığı ve üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesinin amaçlandığı bu düzenlemelerin kentsel alanlarda yoğun biçimde kullanılması II.Dünya Savaşı sonrasında rastlamaktadır (Türk ve Ünal, 2003).

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin Ülkemizdeki kullanımı ise 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesinden (Yapı Tüzüğü) günümüze kadar olan dönemi kapsamaktadır (4). Başlangıçta, mevcut kent içi yolların genişletilmesinde yolun her iki tarafında bulunan taşınmazların bir bölümünün kamu eliyle bedelsiz olarak alınması basitliğindeki arazi ve arsa düzenlemesi, kentlerin çeşitlenen sorunları ile birlikte kurumsal ve hukuki içeriği açısından gelişme göstermiş ve kent planlarının uygulanmasında sıklıkla kullanılan bir yöntem haline gelmiştir.

Yöntem, dünyadaki farklı uygulama örnekleri ile birlikte ülkemizde, yasal-yönetsel yapısı ve planlama felsefesi içerisinde algılanma biçimi üzerinde yaşanan gelişmeler ışığında irdelendiğinde, uygulayıcı idarelere ve taşınmaz sahiplerine önemli açılım ve olanaklar sağlamaktadır.

Yöntemin uygulayıcı idareler açısından en önemli getirisi, plarlarda öngörülen kamusal kullanım alanların taşınmazlardan alınan katılım (düzenleme ortaklığı) payı ile bedelsiz oluşturulabilmesidir (Yomralıoğlu, 1994; Larsson, 1997; Doebele, 1982). Yöntemin bir diğer getirisi de planların bütüncül biçimde uygulanmasına olanak tanınmasıdır (Larsson, 1997). Buradaki temel gerekçe, kadastral mülkiyetin belirlenen düzenleme sınırı içerisinde tek elde toplanması ile mülkiyetin çözülmesi sürecinde yaşanan zaman kayıplarının en aza indirgenmesidir. Ayrıca, yöntemin parçacı yaklaşımların ortaya çıkardığı sorunları giderici nitelikte olmasının yanı sıra, üretilen çok sayıda kentsel arsanın arsa piyasasındaki arz-talep dengesinin kurulmasına ve arsa spekülasyonunun önlenmesine sağladığı katkı da göz ardı edilmemelidir (Gürler, 1995).

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin taşınmaz sahiplerine sağladığı olanaklar ise kadastro mülkiyetinin önemli bir değer artışı ile birlikte yapılaşmaya uygun kentsel arsalarla dönüşmesi; plarlarda öngörülen

4. Arazi ve arsa düzenlemesi kavramına ilişkin araştırma ve yayınların ağırlıklı olarak harita mühendislerince üretildiği bir literatür içerisinde, yöntemin geçirdiği tarihsel gelişimin ve içerdiği yaklaşımların kent planlama disiplini açısından irdelenmiş olması bağlamında, Ömer Kural'ın, "6785/1605 Sayılı İmar Yasası'nın 42.Maddesine Eleştirel Bir Yaklaşım" isimli yüksek lisans tezi, kent planlama sürecinin uygulama boyutuna ilgi duyan meslektaşlarla incelenmesi gereken bir çalışmadır.

5. Planların uygulanması sürecinde ortaya çıkan sorunlardan biri, kadastro taşınmazlarının büyük bir bölümü ya da tamamı kamusal kullanım alanlarına (yol, meydan, park, vb.) rastlayan taşınmaz sahiplerini ilgilendirmektedir. Bu süreçte, 2942 sayılı Yasa kapsamında tanımlanan yetkiler çerçevesinde, "kamulaştırma" yönteminin kullanılması durumunda ortaya ciddi hakçalık sorunları çıkmaktadır. Buradaki temel sorun, planla gelen değer artışı taşınmazları yapı adalarına rastlayan kişilerce paylaşılırken, planın getirdiği külfetin belirli bir gruba yüklenmesidir. Bu açıdan, 18. madde uygulamalarının sağladığı en önemli açılım taşınmazları uygulamaya giren tüm kişilerden "eşit" oranda kesinti yapılması, bunun da, uygulama yapılan bölge içerisinde "mülkiyet hakkının" devamına olanak tanınmasıdır.

6. Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin mevcut kullanıma biçimi ciddi hakçalık sorunlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Sorunun temel nedeni, düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan aynı oranda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılması, kesintiden sonra kalan miktara ilişkin yapılan tahsislerde ise alan büyüklüğün ölçüt alınmasıdır. Gündüz (1990) yöntemin bu kullanıma biçimini, "Farklı büyüklük ve konumdaki kadastral mülkiyetlerin, plan kararlarına göre aldıkları farklı kullanma türleri, biçimleri ve kentsel mekândaki konularını dikkate alınmadan ve değerlerindeki artış oranı nesnel ölçütlere göre belirlenmeden, taşınmazlardan aynı oranda kesinti önerilmesinin hiçbir bilimsel dayanağı yoktur," ifadeleri ile eleştirmektedir. Bu anlamda, arazi ve arsa düzenlemesinin mevcut yapısı içerisinde, plarlarda üretilen farklı yoğunluk ve yapılaşma kararları göz ardı edilmekte ve yine plarlarda elde edilen farklı kazanımların paylaşılmasına zemin hazırlanmaktadır.

7. Yöntemin yasal dayanağını oluşturan "Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin" 5. maddesinde; "düzenleme sahalarının bir imar adasından daha küçük olamayacağı, ancak, imar adasının bir bölümünün imar mevzuatına uygun biçimde yapılaşmış olması durumunda, düzenlemenin, imar adasının kalan kısmında gerçekleştirilebileceği" hükmü yer almaktadır. Söz konusu yasal düzenlemenin mevcut uygulama anlayışımız içerisindeki algılanma biçimi, düzenleme sahalarının olabildiğince küçük tutulması, bölüyle daha az taşınmaz sahibi ve mülkiyet verisine yönelik çaba gösterilmesidir. Ancak, uygulamanın kolaylaştırılması için düzenlemelerin "tek bir yapı adası" ölçeğine kadar küçültülmesi ile ortaya çıkan parçacıl anlayış, nitelikli çevreler açısından ölçüt kabul edilebilecek "kentsel süreklilik" kavramı açısından sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca, birbirine yakın bölgelerdeki düzenleme sahalarında, taşınmaz sahiplerinin kamusal kullanım alanlarının oluşumuna farklı düzeylerde katılması gibi önemli bir hakçılık sorunu da gündeme gelmektedir.

8. Arazi ve arsa düzenlemeleri açısından yaşanan önemli sorunlardan biri de taşınmaz sahiplerinin sürece katılımı ile ilgilidir. İmar Yasası'nın 18 ve 19. maddelerinde yer alan hükümlerin yerel yönetimlere, uygulama yapılacak alanların sınırının belirlenmesinden uygulamaların onaylanmasına kadar olan aşamaların tümünde "re-sen" tasarrufla bulunma yetkisi vermesi yöntemi idareler açısından önemli bir "araç" haline getirmektedir. Ancak, taşınmaz sahiplerinin sürece katılımına olanak vermeyen bu yapıya, yöntemin "değer paylaşımı" açısından içerdiği yetersizlikler ve düzenleme sınırlarının oluşturulmasında (nesnel ölçütlerin eksikliği ile birlikte) yaşanan belirsizlikler de eklendiğinde, arazi ve arsa düzenlemesi süreci ciddi sınırlamalara açık hale gelmektedir. Bu bağlamda, planlama sürecinin önemli bir parçası olan taşınmaz sahiplerinin, uygulama sürecine katılımına fırsat verecek yasal-yönetimsel düzenlemelerin yapılmasının, "öz denetimin" sağlanması (Acharya, 1989) adına önemli olduğu, ülkemizde uygulamalar açısından ortaya çıkan "meşruiyet" sorununun giderilebilmesinin de, katılımı sağlamaya yönelik bu düzenlemelerin yapılması ile olanaklı hale gelebileceği gerçeği göz ardı edilmemelidir.

9. Modern mimarinin temelini oluşturan CIAM hareketi, 1950'lere kadar kentsel estetik anlayışına yön veren bir toplandırlar dizini'dir. Kenti meydana getiren işlevlerin ayrışmasına dayalı bir arazi kullanım deseninin oluşturulması; bu anlayış içerisinde şekillenecek yapılaşma felsefesinin ise, çok katlı yapılar ve kentsel bütünlüğü sağlamaya yönelik yeşil alanlar üzerine kurgulandığı bir yaklaşım söz konusudur. Bir anlamda, bu yaklaşıma karşı ortaya çıktığı söylenebilecek Takım 10 (*Team 10*) ise, kent mekânlarının görsel yönüne ve sosyal içeriğine vurgu yapan, "kimlik" ve "birliktelik" kavramlarının savunuculuğunu üstlenmiştir (Günay, 1988).

kamusal kullanım alanlarının oluşumuna (göreceli olarak) hakça katılım sağlanması ve kadastro taşınmazlarının tamamı ya da büyük bir bölümü kamusal kullanım alanlarına rastlarsa da mülkiyet hakkının devamına olanak tanınmasıdır (5).

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin uygulayıcı idareler ve taşınmaz sahiplerine sağladığı açılım ve olanaklar kadar ortaya çıkardığı sorunlar açısından da sorgulanması gerekmektedir. Burada önemli olan, yöntemin şehircilik ve mimarlık yönüne odaklanan bir tartışma yapılmasıdır. Dolayısıyla yöntemin, bugünkü kullanıma biçiminden kaynaklanan ve genel başlıkları ile "eşdeğerlilik" (6), "düzenleme sınırlarının niteliği" (7) ve "katılım" (8) şeklinde ifade edilebilecek sorunlarından çok kentsel mekân oluşumu açısından irdelenmesi gerekmektedir.

## KENTSEL MEKÂNIN OLUŞUMU

Kentsel mekân, insan ilişkilerinin ve bu ilişkilerin gerektirdiği donatıların içinde yer aldığı, düşey-yatay elemanların sınırlandırdığı bir kavram olarak tanımlanmaktadır (Gür, 1996). Kavramı, iç mekânların uzantısı olarak ortaya çıkan, insanların fiziksel ve psikososyal gereksinimlerini karşılayan ve içinde insanlar arası ilişkilerin bulunduğu yerler biçiminde tariflemek de olasıdır (İnceoğlu, Uraz ve Paker, 1995). Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, kentsel mekân fiziksel olduğu kadar sosyal, kültürel ve psikolojik boyutları da olan bir kavramdır. Bu anlamda, kentsel mekân kavramına ilişkin tartışmalarda bu "çok boyutluluğun" kavranması oluşan mekânların "niteliği" açısından önemlidir.

Kentsel mekân kavramına ilişkin çok boyutluluğu (ve aynı zamanda göreceliliği) tarihsel süreç içerisinde mekân oluşumuna yön veren etmenler açısından da görmek olasıdır. İki bin yıl önce Vitruvius'un, "faydalılık", "sağlamlık" ve "zevklilik" kavramları üzerine kurguladığı mekânda kalite kavramı (Ayıran, 1995), Antik Yunan kentlerinde simetri ve aksiyalitede, Ortaçağ kentinde (büyük ölçüde savunma kaygısının yön verdiği) dar ve organik yol dokusunda, Rönesans ve Barok dönemlerinde ise Ortaçağ'ın aksine geniş yolların, vistaların ve meydanların yön verdiği bir estetik anlayış içerisinde aranmıştır (Günay ve Selman, 1994).

Söz konusu dönemler içerisinde, kentler önemli ölçüde estetik değerler üzerine kurgulanırken, "Endüstri Devrimi" ile birlikte ortaya çıkan hızlı kentleşme olgusu "estetik"- "nitelik" kavramlarına ilişkin yeni arayış ve düşünceleri de beraberinde getirmiştir. Bu çerçevede, sanayileşme sürecinin ortaya çıkardığı hızlı kentleşme olgusunun getirdiği olumsuzluklara ve sağlıksız yaşama alanlarına çözüm üretme adına ortaya çıkan ve modern mimarinin de temelini oluşturan CIAM (*Congrès Internationaux d'Architecture Moderne*) hareketi ile bu harekete karşı Takım 10 (*Team 10*) öncülüğünde başlayan süreç kentsel mekânda nitelik arayışlarına farklı boyutlar kazandırmıştır (9). Yine bu süreç içerisinde şekillenen, insan ögesini ve ölçeğini gözetilen mekân arayışları (Sitte, 1965; Ashihara, 1983), üretilen mekânları güvenlik (Newman, 1972) ve mahremiyet (Rapoport, 1977) kavramları açısından sorgulayan çalışmalar, bu sorgulama ışığında kamusal - yarı kamusal - özel mekânlar arasındaki sürekliliği sağlamaya yönelik çabalar (GLC, 1978), ayrıca kentin simgesel değerlerini algılamaya ve ortaya çıkarmaya yönelik yaklaşımlar (Lynch, 1975; 1984) "kent mekânının" fiziksel olduğu kadar, sosyal, psikolojik ve görsel değerleri de içeren bir kavram olduğunu vurgulama adına önemli açılımlar sağlamıştır.

Farklı dönemlerde farklı anlamlar yüklenen ve temel amacı yaşanabilir kentsel mekânlar üretmek olan bu sürecin, kavramsal tanımlamalar ışığında bir "tasarım" sorunu olduğu açıkça görülmektedir. Bu çerçevede, üretilecek kentsel yapıyı çevrenin mimarisi, görsel ve estetik değerleri ile birlikte kütle-mekân-biçim ilişkileri tasarım sürecinin bileşenlerini oluşturmaktadır (Günay, 1997). Ayrıca, görsel ve estetik değerlerle birlikte tasarımın denetlenmesine ilişkin kurumsal yapılanmanın da süreç açısından önem taşıması, tasarım sürecinin hangi kurumlar ve meslek alanlarınınca kontrol edileceğini ve bu süreçte ne tür politikalar üretileceğini önemli hale getirmektedir (Hall, 1996).

Sürece bu veriler ışığında bakıldığında, Türkiye'deki mekân üretme anlayışı ile yabancı uygulama örnekleri arasında oluşan farklılığın algılanması kolaylaşmaktadır. Özellikle Batı Avrupa ve Amerika'da kentsel yapıyı çevrenin oluşumuna tasarım rehberleri ve tasarım kılavuzları ile yön verilirken Türkiye'de bu sürecin niceliksel denetim anlayışı içerisinde şekillendirilmesi sözü edilen farklılığın temel nedenini oluşturmaktadır (Ünlü, 2006).

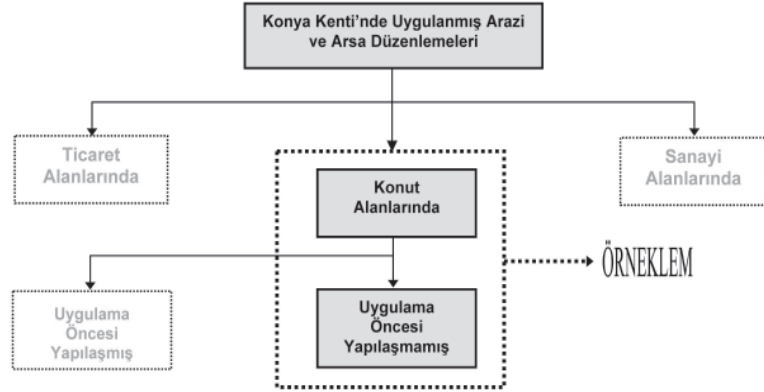
Bu anlamda, Türkiye'deki süreç açısından vurgulanması gereken iki temel sorun gözlenmektedir. Bunlardan ilki, planların uygulanmasının, yaşanabilir kentsel mekânlar üretmek yerine parselasyon planı oluşturma amacına odaklanmasıdır. Kadastro parsellerinden kamusal kullanım alanları için düzenleme ortaklık payı alınması, kesintiden sonra kalan miktarın imar mevzuatının öngördüğü en alt sınırlarda imar parseline dönüştürülmesi biçiminde ortaya çıkan bu mekanik anlayış mekân oluşumunun önündeki en büyük engellerden biridir. Buradaki temel açmaz, mülkiyetin düzenlenmesini kolaylaştırma adına kentsel mekânı tanımlayan boşlukların parsel çizgileri ile şekillenmesidir. Sürece ilişkin ikinci sorun ise kentsel yapıyı çevrenin oluşumuna yön veren bir sürecin harita mühendislerinin müellifliğinde yasallaşmasıdır. Mekânın bir tasarım kurgusu olarak oluşumunu engellediği gibi süreç içerisinde belirleyici olması gereken kent planlama ve mimarlık alanlarının etkinliğini de ortadan kaldıran bu yapılanma disiplinler arası çatışmanın önemli nedenlerinden birini oluşturmaktadır.

### ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNİN KENTSEL MEKÂN OLUŞUMU AÇISINDAN İNCELENMESİ: KONYA KENTİ ÖRNEĞİ

Kent planlarının uygulanması sürecinde sağladığı olanaklar kadar ortaya çıkardığı sorunlar açısından da birçok tartışmaya konu olan arazi ve arsa düzenlemelerinin, kentsel mekân oluşumu açısından ortaya çıkardığı sorunların somutlaştırılmasına yönelik yapılan saha araştırması (case study) çalışma açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, önceki bölümlerde kavramsal açıdan eleştirisi yapılan anlayışın üretilen kentsel çevreler üzerinde sorgulanmasına yönelik olarak (yöntemin yasal çerçevesinin belirlendiği 1985 yılından, günümüze kadar olan süreç içerisinde) Konya Kenti'nde yapılmış olan arazi ve arsa düzenlemeleri irdelenmiştir. Saha araştırmasının Konya Kenti'nde gerçekleştirilmiş olmasındaki "özel amaç", 1966 yılında başlayan ve günümüze kadar olan süreçte yaşanan deneyimlerin, Konya Kentine "planlama geleneği olan kent" (10) sıfatını kazandırmış olmasıdır. Sürecin asıl ilginç (ve bu çalışmada açısından merak uyandıran) boyutu ise plan yapmayı ve uygulamayı gelenek haline getirebilmiş bir kentte, planların uygulanması sürecinde kullanılan arazi ve arsa düzenlemeleri ile üretilen kentsel çevrelerin niteliğidir. Bu anlamda, alan araştırması ile elde edilen bulgular, bir

10. Konya'nın "planlama geleneği olan kent" şeklinde tariflenmesine, 1960'lı yıllarla başlayan ve kentlere yönelen göç hareketi öncesi, 1966 Yavuz Taşçı-Haluk Berksan Planının yarışma gibi nitelik açısından birçok getirisi olan bir yöntemle elde edilmesi; bu plana tarihsel süreç içerisinde başarılı eklemeler yapılması ve müdahaleler geliştirilmesi; belediye yönetimindeki siyasi farklılaşmalara karşın plandaki değişikliklerin ve ilavelerin 1999 yılına kadar aynı müellif (Yavuz Taşçı) tarafından üretilmesi ve hepsinden önemlisi, belediyelere ve Hazineye ait arazilerin kişi ve grupların yararından çok planlı bir kentsel gelişimin parçası haline getirilmesi temel oluşturmuştur.

11. Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ile uygulama yapılacak alanlara kent planları ile getirilen işlevler, uygulamalara ilişkin yaklaşımları birbirinden önemli ölçüde farklılaştırmaktadır. Bu anlamda, ticaret ve sanayi alanlarındaki uygulamaları konut alanlarındaki uygulamalardan farklılaştıran temel etkenler "alan gereksinimi" ve "taşınmazların ekonomik değeri" dir. Dolayısıyla, yapıların değer üreten niteliği ve taşınmaz m<sup>2</sup> değerinin konut ve sanayi alanlarına çok daha yüksek olması ticaret alanlarındaki bölünmeyi zorunlu kılmaktadır. Ticaret alanlarının aksine, sanayi alanlarına yönelik mülkiyet toplulaştırması ya da küçük parsel oluşumunun önlenmesi şeklinde ortaya çıkan yaklaşım ise mekân kurulumu veya tasarım olanakları geliştirmekten çok üretim için gerekli alanların sağlanmasına yönelik bir zorunluluktur.



Resim 3. Örneklem Seçimi.

yerleşmenin “planlı” olmasının, üretilen kentsel çevrelerin “nitelikli” olduğu anlamı taşıyabileceğini vurgulama adına önemli bulunmaktadır.

### ÖRNEKLEM SEÇİMİ

Alan araştırması kapsamında incelenen uygulamalar, kentin, büyükşehir statüsünü kazandığı 1989 yılına kadar Konya Belediyesi, sonraki zaman dilimi içerisinde ise anakent ilçe belediyelerince üretilmiştir. Burada önemle vurgulanması gereken nokta, düzenlemelerin, uygulandıkları alanın niteliği ve yine uygulama alanına kent planları ile getirilen işlevler bağlamında birbirinden önemli ölçüde farklılaşmasıdır. Dolayısıyla, Konya Kenti’nde 20 yıllık süreç içerisinde üretilen uygulamalara yönelik ortak bir bakış açısı geliştirme ve söz konusu uygulamaları aynı çalışma kapsamında değerlendirme olanağı bulunmamaktadır. Bu anlamda, örneklem seçiminin nasıl yapılacağı ve alan araştırması kapsamında ne tür uygulamaların irdeleneceğine ilişkin sınırlama (çerçeve) çalışma açısından önem taşımaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi genel anlamda “yapılaşmaya elverişli imar parseli üretme” şeklinde algılsa da, uygulamaları birbirinden önemli ölçüde farklılaştıran etkenler bulunmaktadır. İmar planları ile getirilen kullanımın konut, ticaret ya da sanayi olmasına göre arazi ve arsa düzenlemesine yön veren anlayışın farklılaşması (11), yine, uygulama yapılan alanların yapılaşma düzeyinin arazi ve arsa düzenlemesini şekillendiren süreç üzerinde farklılaşma yaratması (12) örneklem seçimi açısından göz önünde bulundurulacak unsurlar olmuştur. Bu çerçevede, mekân üretmenin ötesinde, yapılaşmaya uygun imar parseli oluşturmaya odaklanan anlayışın irdeleneceği alan araştırması, “konut kullanımına yönelik ve uygulamalar öncesinde yapılaşmanın bulunmadığı alanlarda” gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemeleri ile sınırlandırılmıştır.

### UYGULAMALARA YÖN VEREN DÜZENLEME YAKLAŞIMI

Alan araştırması kapsamında seçilen uygulamalar açısından irdelenmesi gereken konu, farklı dönemlerde ve farklı ilçe belediyelerince üretilmiş arazi ve arsa düzenlemelerine yön veren anlayıştır. Tablo 1’den de izlenebileceği gibi 1985 yılından 2005 yılına kadar olan zaman dilimi içerisinde Konya Kentinde yapılan uygulamalara, % 90’a yaklaşan oranda imar parseli üretme anlayışı yön vermiştir (13). Plan uygulamasının (cephe ve derinlik anlamında) imar mevzuatının öngördüğü en alt sınırlarda, yapılaşmaya uygun imar parsel üretilmesi şeklinde algılandığı bu süreç, mekân oluşturmanın ötesinde, kadastral parselden imar parseline dönüşen alanların paylaşımı üzerine temellenmektedir. Bu anlamda, sürecin

12. Düzenleme yaklaşımına yön veren önemli etkenlerden bir diğeri de, arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ile uygulama yapılacak alanların “yapılaşma düzeyi”dir. Yapılmış alanlarda üretilen uygulamalarda, imar parseli oluşturma kadar varolan yapıların korunmasının da hedeflenmesi, dolayısıyla sürece teknik ve fiziksel etkenlerle birlikte sosyal ve ekonomik faktörlerin de yön vermesi söz konusu uygulamaları hem üretilen yaklaşımlar, hem de ortaya çıkan mekânların niteliği açısından farklı kılmaktadır. Ayrıca, bu çalışmada eleştirisi yapılan ve arazi-arsa düzenlemelerine büyük ölçüde yön verdiği kabul edilen “her koşulda yapılaşmaya uygun ve az paydaşlı (ya da paydaşsız) parsel üretme” yaklaşımı, yapılaşmış alanlarda üretilen uygulamalar için büyük ölçüde bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.

13. Arazi ve arsa düzenlemelerinde, imar mevzuatının öngördüğü en alt sınırlarda, yapılaşmaya uygun imar parseli üretme anlayışı içerisinde gerçekleştirilen uygulamalar daha geniş sahalara içerirken; tasarım seçenekleri oluşturmak için yapı adaları düzeyinde taşınmaz sahiplerini hisselendirmeye yönelik uygulamalarda ise daha az taşınmaz sahibine ve mülkiyet verisine yönelik çaba gösterme isteğinin bir sonucu olarak düzenleme sahalari olabildiğince küçük tutulmaktadır. Dolayısıyla, parsel üretme anlayışı içerisinde üretilen uygulamaların toplam uygulamalar içerisindeki oranı “uygulama sayısı” açısından % 79 iken, bu oran “uygulamaların kapsadığı alan” açısından % 88’e yükselmekte; tasarım olanakları geliştirme anlayışı içerisinde üretilen uygulamalarda ise, “uygulama sayısı” açısından % 21 olan toplam içerisindeki oran, “uygulamaların kapsadığı alan” açısından % 12’ye düşmektedir.

sorgulanmaya en fazla ihtiyaç duyulan yönü, kentsel çevrenin üretilmesine yön veren sürecin mimarlık ya da Őhircilikten çok bir harita mühendisliği sorunsalına dnmŐ olmasıdır.

Bu süreçte, Konya Kenti'nde üretilmiş arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarını, temelde iki farklı anlayışın yönlendirdiği gözlenmektedir. Bu alıŐma kapsamında eleştirisi de yapılan "**parsel üretme**" ve parsel üretme dŐncesinin terk edilip tasarım olanaklarının geliŐtirilmesine yönelik "**yapı adaları düzeyinde tahsis**" yaklaşımı oluşan kentsel mekânlar açısından uygulamaları birbirinden önemli ölçüde farklılaştırmaktadır.

Uygulamaların tariflediği anlayış çerçevesinde göz önünde bulundurulması gereken bir diğer önemli etken de uygulama yapılan alanların kadastral mülkiyet verileridir. Mülkiyet yapısı, bazı uygulama alanlarında önemli ölçüde blnmŐken (ok paydaşlı), bazı uygulama alanlarında göreceli olarak daha az bölünmüŐ veya bölünmemiŐ (az paydaşlı) olması alan araştırması kapsamında incelenen arazi ve arsa düzenlemeleri açısından önemli bir farklılık ortaya çıkarmaktadır.

Ortaya konan bu saptamalar ışığında, düzenleme yaklaşımı (parsel üretme-ada bazında tahsis) ile birlikte mülkiyet verilerini de (az paydaşlı-çok paydaşlı) dikkate alan bir sınıflama yapıldığında, 4 farklı tür (tip) uygulamanın varlığı gözlenmektedir. Bunlar,

1. Parçalı (paydaş sayısı fazla) Mülkiyet Dokusu zerinde Parsel retmeye Yönelik Uygulamalar,
2. Az Parçalı (paydaş sayısı az veya bağımsız) Mülkiyet Dokusu zerinde Parsel retmeye Yönelik Uygulamalar,
3. Parçalı Mülkiyet Dokusu zerinde Tasarım Olanakları Geliştirmeye Yönelik Uygulamalar ve son olarak
4. Az Parçalı Mülkiyet Dokusu zerinde Tasarım Olanakları Geliştirmeye Yönelik Uygulamalardır.

Söz konusu uygulamalar kapsamında ortaya çıkan kentsel çevreler, yazıda sorgulanan anlayışın somutlaŐtırılması adına önem taşımaktadır. Bu çerçevede, 4 başlık altında ifade edilen uygulamalardan seçilen örnekler ışığında, üretilen kentsel çevrelere ilişkin örgütlenme süreci ve mekânsal veriler irdelenmiştir.

### **1. Parçalı Mülkiyet Dokusu zerinde Parsel retmeye Yönelik Uygulamalar**

Çalışma kapsamında incelenen **108 uygulamadan 46'sını** oluŐtıran bu düzenleme anlayışı uygulayıcı idarelerce mülkiyetin çözümüne yönelik "tek seçenek" olarak değerlendirilmektedir. Bu süreçte, parsel büyüklükleri cephe ve derinlik açısından İmar mevzuatının ngrdĞu en alt düzeye indirilmeye çalıŐılmaktadır. Buradaki temel amaç, taşınmaz sahiplerine bağımsız imar parseli tahsisidir. Bu yaklaşıma ilişkin gerekçe ise hisseli mülkiyetin, parsellerin ekonomik değeri üzerinde yarattığı olumsuz etkileri giderme ve parselde gerçekleŐecek yapılaşma ya da satıŐın uzlaşma ile gerçekleŐmesi zorunluluğundan kaynaklanan güçlükleri ortadan kaldırmadır. Ne var ki, mülkiyet açısından "sorunsuz" imar parseli üretilmesinin hedeflendiği bu süreçte kentsel çevrenin oluşumu, belirlenen parsel sınırları içerisinde sadece yapı yaklaşma mesafelerinin tanımladığı boşluklar olmaktan öteye geçememektedir (**Resim 4**).



	Parsel Üretme		Tasarım Olanakları Geliştirme (Yapı Adaları Düzeyinde Tahsis)		TOPLAM
	Çok Paydaşlı Mülkiyet Dokusu Üzerinde	Az Paydaşlı Mülkiyet Dokusu Üzerinde	Çok Paydaşlı Mülkiyet Dokusu Üzerinde	Az Paydaşlı Mülkiyet Dokusu Üzerinde	
Konya Belediyesi (*)	9	3	-	-	12
Karatay Belediyesi	12	22	2	8	44
Meram Belediyesi	12	8	3	3	26
Selçuklu Belediyesi	13	6	3	4	26
Toplam Uygulama Sayısı	46	39	8	15	108
ORAN	0.43	0.36	0.07	0.14	1.00
		0.79		0.21	
Uygulamaların Kapsadığı Alan (hektar)	2345.9	2277.4	269.5	379	5271.8
ORAN	0.45	0.43	0.05	0.07	1.00
		0.88		0.12	

**Tablo 1.** Saha Araştırması Kapsamında İncelenen Arazi ve Arsa Düzenlemeleri

(\*) Konya kentinin büyükşehir (anakent) statüsünü kazandığı 1989 yılına kadar, uygulamalar Konya Belediyesi'nce yapılmıştır.

**Resim 4.** Karatay ilçe sınırları içerisinde K.76 nolu uygulama kapsamında (Nakipoğlu Hastanesi Yanı) yapılan düzenlemede, aynı yapılaşma biçiminin öngörüldüğü 20130 nolu yapı adasında birbirinden farklı büyüklükte 11 imar parseli oluşturulmuştur (Tablo 2). Düzenlemeye ilişkin temel amaç, taşınmaz sahiplerine bağımsız ya da paydaş sayısı az parsel tahsisidir.

Saha araştırması kapsamında incelenen K.76 nolu arazi ve arsa düzenlemesi, ifade edilen anlayışı somutlaştırmaya yönelik yaklaşımlar içermektedir. Düzenleme ile aynı yapı adası içerisinde oluşan imar parsellerinin büyüklüğü birbirinden önemli ölçüde farklılaştığı gibi (Tablo 2), parsellerin cephe genişliği arasında da önemli farklılıklar bulunmaktadır (Resim 4). Söz konusu anlayışa ilişkin temel sorun, oluşacak bina mimarisi ve bu binalar arasındaki açık alan kurgusunun, başka bir ifade ile kent morfolojisini oluşturan en küçük birimlerin, bu parsel yapısına göre biçimlenecek olmasıdır. Ne var ki, harita mühendisliği açısından başarılı kabul edilen ve kadastro mülkiyetinden imar parseline dönüşen alanların paylaşımının hedeflendiği bu düzenlemelerde, Resim 6 ve Resim 7a ve 7b'de ortaya konan örneklerin aksine, kentsel çevrenin oluşumu bir tasarım sorunsalına dönüşmemektedir.



Parsel No	Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Tahsis Biçimi
1	870	Bağımsız
2	830	Hisseli
3	536	Hisseli
4	333	Bağımsız
5	258	Hisseli
6	340	Hisseli
7	860	Bağımsız
8	1152	Hisseli
9	330	Hisseli
10	469	Hisseli
11	434	Hisseli

**Tablo 2.** K.76 nolu Düzenleme Sahası, 20130 nolu İmar Adasında Yer Alan Parsel Büyüklükleri.

## 2. Az Parçalı (paydaş sayısı az veya bağımsız) Mülkiyet Dokusu Üzerinde Parsel Üretmeye Yönelik Uygulamalar

Parsel üretmeye yönelik uygulamaların bir diğer önemli parçasını ise kabul edilmesi en olanaksız yaklaşımları da içerdiği düşünülen düzenlemeler oluşturmaktadır. Saha araştırması kapsamında incelenen **108 uygulamadan 39'una** yön veren bu anlayış içerisinde, mülkiyet verisi açısından sınırlayıcıların olmadığı, başka bir anlatımla, kadastro mülkiyetin çok sayıda paydaşa bölünmesi ile ortaya çıkan güçlüklerle karşılaşmadığı halde, düzenlemeler yine "parsel oluşturma" amacı ile şekillenmiştir. Bu sürece ilişkin temel sorun, farklı tasarım seçeneklerinin üretilmesine yönelik olanaklar varken, aynı kişi ya da kişilere ait çok sayıda parsel üretme yönünde yaklaşım geliştirilmesidir. Bu yaklaşım, "mekân tasarımı" açısından yaşanan kaygısızlığın yanı sıra kent toprağının sadece ekonomik bir paylaşım aracı olarak algılandığını göstermesi adına da ilgi çekicidir (**Resim 5**).

Çalışma kapsamında incelenen K.175 nolu düzenleme ile oluşan imar parselleri, sorgulanan yaklaşımın tipik bir örneğini oluşturmaktadır. **Tablo 3'ten** de izlenebileceği gibi, aynı yapı adası içerisinde yer alan toplam 13 parselin iyeliği 4 kişi arasında paylaşılmıştır. Bir önceki düzenleme anlayışındaki çarpıklığa benzer biçimde, bu düzenleme yaklaşımında da, kentsel çevrenin oluşturulması bir tasarım sürecine göre değil, mühendislik anlayışı içerisinde şekillenmiş parselasyon planına göre biçimlenmektedir.

**Resim 5.** Karatay ilçe sınırları içerisinde K.175 nolu uygulama kapsamında yapılan düzenlemede, aynı yapılaşma biçiminin öngörüldüğü 24460 nolu yapı adası içerisinde 13 imar parseli üretilmiştir. Bu parsellerden 1-2-13 nolu parseller bir kişiye; 3-4-11-12 nolu parseller ikinci kişiye; 5 nolu parsel üçüncü kişiye; 6-7-8-9-10 nolu parseller ise dördüncü kişiye aittir. Diğer bir deyişle, 13 imar parseline ilişkin iyelik 4 kişi arasında paylaşılmıştır.



Parsel No	Büyükük (m <sup>2</sup> )	İyelik	Parsel No	Büyükük (m <sup>2</sup> )	İyelik
1	216	I	7	224	IV
2	200	I	8	224	IV
3	200	II	9	212	IV
4	200	II	10	212	IV
5	212	III	11	260	II
6	192	IV	12	260	II
			13	294	I

**Tablo 3.** K.175 nolu Düzenleme Sahası, 24460 nolu İmar Adasında Yer Alan Parsellerin Büyüküğü ve İyelik Durumu.

### 3. Parçalı Mülkiyet Dokusu Üzerinde Tasarım Olanakları Geliştirmeye Yönelik Uygulamalar

Kent planlarının uygulanması sürecinde rol alan idareler ve diğer aktörlerin “düzenlemelerin en zahmetlisi” olarak nitelendirdikleri bu süreçte, alışlagelmiş imar parseli üretme anlayışını aşmaya yönelik müdahaleler ortaya konmaktadır. Saha araştırması kapsamında incelenen uygulamaların sadece % 5'ini oluşturan sürece ilişkin temel amaç, taşınmaz sahiplerinin rızai olarak (kendi istekleri ile) bir yapı adası içerisinde hisselendirilmesi ve bu yapı adasında oluşacak fiziksel çevre üzerinde uzlaştırılmasıdır. Parsel üretme anlayışı içerisinde üretilen uygulamalardan çok daha fazla zaman ve emek gerektiren bu sürece ilişkin en önemli kazanım fiziksel çevrenin oluşumunun bir tasarım sorunsalına dönüşmesidir. Sürece ilişkin en ciddi güçlük ise farklı oranlarda hissesi bulunan taşınmaz sahiplerinin ortak bir tasarım / fiziksel çevre üzerinde uzlaştırılmasıdır. Bu anlamda, söz konusu yapılanma, parsel üretme anlayışı içerisinde kolaylıkla gerçekleşen sürecin aksine, kurumsal bir denetimin varlığına ihtiyaç duymaktadır (**Resim 6**).

**Resim 6.** Meram ilçe sınırları içerisinde M.146 nolu uygulama (Dört Mevsim Sitesi, Karahüyük Yanı) kapsamında yapılan düzenlemede, 13 kişinin paydaş olduğu 22999.55 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 23837 nolu imar adası üzerinde, taşınmaz sahipleri arasında sağlanan uzlaşma sonucunda bütüncül bir mekân tasarımı üretme olanağı oluşmuştur. (Fotoğraf, Yazarn Arşivi, 2004).



#### 4. Az Parçalı Mülkiyet Dokusu Üzerinde Tasarım Olanakları Geliştirmeye Yönelik Uygulamalar

Az paydaşlı mülkiyet dokusu üzerinde tasarım olanağı geliştirmeye yönelik uygulamalar da, bir önceki başlık altında ifade edilen süreçte benzer biçimde kentsel yapı çevrenin oluşumu açısından önemli çabalar içermektedir. İncelenen örneklerin % 7'sini oluşturan bu uygulama anlayışının, çok paydaşlı mülkiyet yapısı üzerinde gerçekleştirilen düzenlemelerden tek farkı, uzlaştırma sürecin, harcanan zaman ve emek açısından göreceli olarak daha kolay çözümlenmiş olmasıdır (**Resim 7a**).

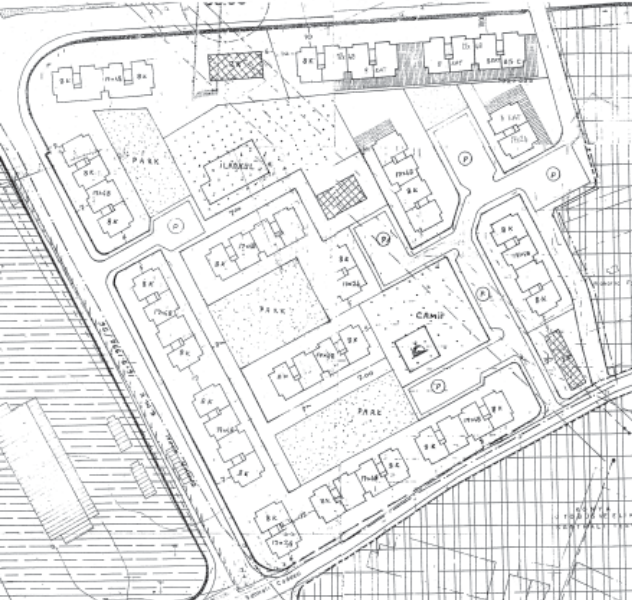
Bu uygulamayı farklı kılan bir diğer etken de, imar parsellerinin, kütle ve bu kütleleri çevreleyen açık alan kurgusuna göre şekillenmiş olmasıdır. Yapı adasına ilişkin getirilen tasarımın ardından belirlenen iki imar parseli, **Resim 4 ve 5**'te ortaya konan örneklerin aksine, tanımlı bir şekli olmayan, sadece oluşan inşaat alanının paydaşlar arasındaki paylaşımını belirleyen bir niteliğe sahiptir. Başka bir anlatımla, uygulama kapsamında ortaya çıkan parsel çizgisi, kütle ve mekân tasarımını değil, imar adasının tasarımına göre ortaya çıkmış yapı (inşaat) alanlarının paylaşımını belirlemektedir.

Önceki örnekte ortaya konan uygulamaya benzer biçimde, mülkiyete ilişkin düzenlemelerin bir tasarım sorunsalı olarak algılandığı yaklaşıma ilişkin gösterilebilecek bir diğer örnek M.33 nolu düzenlemedir. Uygulamanın en belirgin özelliği, yapı çevrenin elde edilmesi sürecinde çok rastlanmayan bir düzenleme anlayışına yer verilmiş olmasıdır. Bu çerçevede, mülkiyeti tek kişiye ait alanda, kütle ve mekân kurgusuna ilişkin tasarımın ardından üretilen imar parselleri, tasarım sürecinde ortaya çıkan kütlelere göre şekillenmiştir (**Resim 7b**).

Özetle, Konya kentinde yapılmış arazi ve arsa düzenlemelerinin %90'ını oluşturan ve bu anlayışa tipik birer örnek teşkil eden **Resim 4 ve 5**'teki uygulamaların aksine, yapı adalarının imar parsellerine bölünmediği ya da (kütle-mekân ilişkisinin imar parsellerine göre değil) imar parsellerinin kütle-mekân ilişkisine göre şekillendiği bu uygulamalarda, yapıların mimarisi ile bu yapılar arasındaki açık alan kurgusunun oluşumunu "edilgenleştiren" parsel üretme anlayışı yerine, mekân tasarımını imar parseli oluşumunun üzerine çıkartan bir yaklaşım benimsenmiştir. Yine, **Resim 6, 7a ve 7b**'de incelenen örnekler, sadece parsel m<sup>2</sup>'lerini temel

**Resim 7a.** Selçuklu İlçe sınırları içerisinde yapılan uygulamada (Hayat Siteleri, Beyşehir Çevre Yolu üzeri), aynı yapı adası içerisinde 3000 ve 4100 m<sup>2</sup> hisse sahibi iki kişinin, kendi aralarında geliştirdiği uzlaş, bütüncül bir mekân tasarımına olanak sağlamıştır. Söz konusu uygulama, mekân tasarımına göre şekillenen parseller açısından da önemlidir. (Fotoğraf, Yazarın Arşivi, 2004).





**Resim 7b.** M.33 (Meram, Sültem Sileri, Havzan) no'lu uygulama, mekân tasarımına ilişkin çabaların yanı sıra, ortaya çıkan tasarımın imar parselleri ile bölünmesine yönelik farklı bir yaklaşım içermektedir. (Fotoğraf, Yazarın Arşivi, 2004).

alan iki boyutlu düzenleme anlayışı yerine, hisse miktarlarını temel alan, paylaşımın oluşan inşaat alanı üzerinden yapıldığı, üç boyutlu bir düzenleme yaklaşımına vurgu yapması açısından da önem taşımaktadır.

## SONUÇ

Bu çalışmada, kent planlarının uygulanması sürecinde sıklıkla kullanılan ve içerdiği yaklaşımlar çerçevesinde kentsel yapı çevrenin oluşumuna yön veren arazi ve arsa düzenlemeleri irdelenmiştir. Söz konusu süreçte elde edilen bulgular, özellikle mülkiyetin algılanma biçimine ilişkin getirilecek eleştiriler açısından önem taşımaktadır.

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi açısından yaşanan en ciddi açmaz, sürece tümüyle imar parseli üretme anlayışının yön vermesidir. Bu süreçte, planlarla öngörülen kamusal kullanım alanlarının oluşturulması için kadastro taşınmazlarından yapılan kesinti (düzenleme ortaklık payı) sonrasında, yine planla öngörülen yapılaşmaya altlık oluşturacak imar tahsislerine yönelik karar getirilmektedir. Ancak, tahsis miktarları ve bu miktara ilişkin "konumun" belirlenmesi basitliğinde algılanması gereken sürecin, tümüyle, imar parseli üretme anlayışı ile şekillendirilmesi mekân

oluşumu üzerinde yozlaştırıcı etkiler ortaya çıkarmaktadır. Burada göz ardı edilen nokta, parselleri oluşturan çizgilerin, yalnız tahsis miktarlarını değil, bu çizgilere göre üretilcek yapıları ve yapılar arasında oluşacak boŐlukları da belirlemesidir.

İmar Yönetmeliği'nin 13 ve 14. maddelerinde öngörülen cephe ve derinlik özelliklerini sağlayan imar parsellerinin oluŐturulmasına odaklanan mevcut uygulama anlayışı, mekân tasarımıunun Őehirlik ve mimarlık boyutunu etkisizleŐtirdiĐi gibi süreci bir harita mühendisliği sorunsalına dönüŐtürmektedir. Uygulamanın içerisindeki kimi aktörlerce çok karmaŐık bir yapılanma gibi ifade edilse de, bu paylaşım sürecin temel felsefesi, taşınmaz sahiplerine bağımsız imar parseli tahsisidir. Dolayısıyla, mülkiyetin çözümünü sadece bağımsız ya da az paydaşlı imar parseli üretme basitliğinde gören yaklaşımın, mülkiyetin algılanma biçiminden kaynaklandığı kolaylıkla söylenebilir. Ancak, bu noktada vurgulanmasında yarar görülen konu, söz konusu yaklaşımın, (İmar Kanunu'nun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak) **Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelikte** yer alan hükümlerden meşruiyet zemini bulmasıdır. Bu anlamda, Yönetmeliğin, İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar baŐlıĐı altında, 10/c maddesinde yer alan; **“Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden kk olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle bağımsız imar parseli verilememesi halinde”** ifadesinin, arazi ve arsa düzenlemesi yöntemini mekân oluşumu açısından açmaza sürükleyen temel etken olduğu düŐünülmektedir. Daha somut bir anlatımla, söz konusu hüküm gereğince, bağımsız imar parseli oluŐturulamaması, teknik ve hukuki nedenlere bağlanmakta, başka bir ifade ile istisnai koŐullarda baŐvurulacak bir durum olarak nitelenmektedir. Dolayısıyla, bu hüküm, taşınmaz sahiplerinin herhangi bir uzlaŐı olmaksızın birbirinden bağımsız hareket etmesine olanak tanıyan ve kent toprağını bir paylaşım aracı olarak gören parsel üretme anlayışına hukuki bir zemin hazırlamaktadır.

Oysa, Yönetmeliğin aynı maddesinin (10/c) devamında, toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adalarında kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirme yapılabileceği belirtilmektedir. Konuya bu açıdan bakıldığında, taşınmaz sahiplerine yönelik imar tahsislerinin, sadece imar parseli Şeklinde değil, yapılanma koŐulları belirlenmiŐ imar adalarından hisse verilmesi biçiminde de sağlanabileceği görülmektedir. Diğer bir deĐiŐle, Medeni Kanun ve Tapu Kanunu'nda “kentsel toprak mülkiyeti” açısından zorunluluk olarak tanımlanan; yeryüzü ile bağlantılı, iŐaretlerle saptanmıŐ sınırlara ve belirli bir miktara sahip olma koŐulları her iki durum için de sağlanmaktadır (Türkoğlu, 1988). Bu anlamda, kentsel toprak mülkiyetine ilişkin konum ve miktarı, imar parseli yerine yapı adaları içerisinde tanımlamak hukuki açıdan hiçbir sakınca içermemektedir. Ne var ki, toprak mülkiyeti açısından hukuki ve ekonomik anlamda hiçbir sakınca içermeyen bir paylaşım modeli, yapılan uygulamalar içerisinde çok düŐük oranda gerçekleŐme Őansı bulmakta, başka bir ifade ile istisnai bir durum oluşturmaktadır. Günlük ve kolaycı bir düŐünce yapısından kaynaklanan bu sorunun nedeni ise taşınmaz sahiplerinin yapı adaları içerisinde hisselendirilmesi Şeklinde ortaya çıkan sürecin, nc boyutta yapılaŐacak evre açısından taşınmaz sahiplerini birbirine bağımlı hale getirmesi ve bu sürece ilişkin mülkiyet zmlemesinin parsel üretme anlayışına göre daha fazla emek ve zaman gerektirmesidir.

Özetle, alıŐma kapsamında “imar parseli üretme” ve “tasarım olanakları geliştirme” başlıkları altında irdelenen uygulama biçimlerinin ortaya

çıkardığı kazanç ya da kayıpların, planlamanın şehircilik ve mimarlık boyutu göz önünde tutularak sorgulanması gerekmektedir. Bu çerçevede, mevcut uygulama sürecine hükmeden imar parseli üretme anlayışının, kısa dönemde taşınmaz sahiplerinin çıkarlarına hizmet eder gibi görünse de, kentsel mekân oluşumunun göz ardı edilmesi bağlamında ciddi bir nitelik sorunu ortaya çıkardığı, bunun da uzun dönemde hem taşınmazların değeri hem de kentsel çevrenin niteliği üzerinde olumsuz etkiler yarattığı gözlenmektedir. Bu olumsuzluğa karşın, yerel yönetimin, yapımçı firmaların ya da taşınmaz sahiplerinin uygulama sürecini organize etmesine / örgütlemesine duyulan ihtiyaç açısından mevcut anlayışın direnç gösterdiği yapılanma ise mekân oluşumunun bir tasarım sorunsalına dönüşmesi, yapılı çevrenin oluşumunun parsel düzeyinden kurtarılması ve bu sürecin uzun dönemde taşınmazların ekonomik değeri üzerinde olumlu bir etki yaratması açısından uygulama anlayışının hangi yönde evrilmesi gerektiğine ilişkin önemli bir çıkış noktası oluşturmaktadır.

### KAYNAKLAR

- ACHARYA, B.P. (1989) The Transferability of the Land-Pooling / Readjustment Techniques, *Habitat International*, 12 (4) 103-107.
- ASHIHARA, Y. (1983) *The Aesthetic Townscape*, MIT Press, Cambridge, Mass.
- AYIRAN, N. (1995) Mimari Çevre Problemlerine Geniş Açıdan Yaklaşım Gereği, *Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu*, İTÜ, Mimarlık Fakültesi, Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi, İstanbul.
- BADEMLİ, R.R. (1996) CP 542 Urban Design and Planning Process, Lectures Notes, Spring Semester, Middle East Technical University, Faculty of Architecture, Department of City and Regional Planning, Ankara.
- DOEBELE, W. (ed.) (1982) *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*, Lexington Books, Lexington, MA.
- ERSOY, M. (2000) *İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, Mekân Planlama ve Yargı Denetimi*, Yargı Yayınevi, Ankara.
- GLC (1978) *An Introduction to Housing Layout*, Greater London Council (GLC), Dept. of Architecture and Civic Design, Architectural Press, London.
- GÖK, T. (1974) *Şehir Planlama Süreci; Kuramsal Bir İnceleme*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ders Notları Dizisi, No:2, Ankara.
- GÜNAY, B. (1988) History of CIAM and Team 10, *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 8 (1) 23-44.
- GÜNAY, B. (1997) Kentsel Tasarım Kültürü ve Yaratıcılığın Sınırları, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 2 (16) 54-61.
- GÜNAY, B. (2006) Şehircilik-Planlama-Tasarlama-Mimarlık-Peyzaj, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 4 (38) 19-22.
- GÜNAY, B., SELMAN, M. (1994) Kentsel Görüntü ve Kentsel Estetik Örnek Kent: Ankara, *Kent, Planlama, Politika, Sanat*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.

- GÜNDÜZ, S. (1990) İmar Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemesi), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- GÜR, Ő.Ö. (1996) *Mekân Örgütlenmesi*, Gür Yayıncılık, Trabzon.
- GÜRLER, M. (1995) İmar Planı Uygulama Yöntemleri, *Mülkiyet*, 6 (16) Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği, Ankara.
- HALL, A.C. (1996) *Design Control: Towards a New Approach*, Butterworth-Heinemann, Oxford.
- İNCEOĞLU, M., URAZ, T.U., PAKER, N. (1995) Konut Yakın Çevresi Açık Alan Tasarımında Nitelik Boyutunun İrdelenmesi, Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu, İTÜ, Mimarlık Fakültesi, Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi, İstanbul.
- KELEŞ, R. (1993) *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- KIRAL, Ö. (1980) 6785 / 1605 Sayılı İmar Yasası'nın 42.Maddesine Eleştirel Bir Yaklaşım, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- LARSSON, G. (1997) Land Readjustment: A Tool for Urban Development, *Habitat International*, 21 (2) 141-152.
- LYNCH, K. (1975) *The Image of the City*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- LYNCH, K. (1984) *Good City Form*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- MOUDON, A.V. (1992) A Catholic Approach to Organizing What Urban Designers Should Know, *Journal of Planning Literature*, (6), 331-349.
- MOUDON, A.V. (1997) Urban Morphology as an Emerging Interdisciplinary Field, *Urban Morphology* (1) 3-10.
- NEWMAN, O. (1972) *Defensible Spaces, People and Design in Violent City*, Architectural Press, London.
- RAPOPORT, A. (1977) *Human Aspects of Urban Form, Toward A Man - Environment Approach to Urban Form and Design*, Pergamon Press Ltd., Oxford.
- SITTE, C. (1965) *City Planning According to Artistic Principles*, Random House, New York.
- TÜRK, Ő.Ő., YÜCEL, Ü. (2003) Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Ön Yargı, *İTÜ Dergisi/a*, *Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 2 (1), 111-118.
- TÜRKOĞLU, K. (1988) Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TAU Genel Müdürlüğü, Yayın No:26, Ankara.
- ÜNLÜ, T. (2006) Kentsel Mekânda Değişimin Yönetilmesi, *METU Journal of Faculty of Architecture*, 2006/2, 63-92.
- YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C. (1978) Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ankara.
- YOMRALIOĞLU, T. (1994) A Value Based Approach For Urban Land Readjustment, XX. *International Congress*, Melbourne, Australia.



Received: 20.08.2007; Final Text: 06.10.2008

**Keywords:** land readjustment; urban development plan (*imar planı*); urban plots (parcel); urban space.

## THE ANALYSIS OF LAND READJUSTMENT PROCESS WITH REGARD TO FORMATION OF URBAN SPACE

Urban planning defined as a process includes all phases (or stages) from assigning goals and purposes for planning to implementation of urban plans. Since it is a process, success of urban planning completely depends on the relation and continuity between different phases. Planning process contains not only physical and spatial aspects, but also economic, social, cultural and psychological background of cities. However, in our country, implementation of plans is perceived as the most important stage in the planning process. In this framework, the other aspects of planning are not taken into consideration. As a result, implementation processes only aim to share urban rents originating from plans and generation of building plots. This attitude leads to unfair distribution of property rights and spatial problems.

Land readjustment, as a tool for implementation of urban plans, might also lead to dull and low quality space formations. The main goal of land readjustment process is to generate urban plots, which are suitable for buildings, at minimum standards. In this approach, areas between buildings take form indiscriminately; in other words, they are not shaped through the application of design principles.

In order to concretize the problem relating to the process in Turkey, striking results have been obtained in the course of studies conducted in the city of Konya. Konya has been defined as one of the planned cities of Turkey in terms of planning experience gained from 1960s onwards. However, the approaches used in orienting the land readjustment according to the application of the urban plans developed, have supported their application processes on the production of construction parcels which are appropriate for construction rather than production of urban spaces of quality. It is the most substantial indicator of the problem put forward in the scope of this study that the approach to create design opportunities instead of construction parcels makes up only 10% of all the implementations. In addition, this understanding shows that planning and application processes do not necessarily correlate.

This approach removing the design capabilities and restricting the urban space formation to areas randomly formed between buildings excludes space formation from being an issue in architectural and city planning terms. The perception of the concept of land readjustment as the creation of facilities and options for the design of urban space rather than treating it to be an issue of share and parcel production, is the basic necessity for the removal of existing problems. Such a solution can only facilitate with a shift in the current understanding of land readjustment, redefining the role of architects and city planners excluded from the process.

The method of land readjustment frequently used in the process of plan applications in Turkey includes the phases which may be accepted as engineering problems in the processes from "the preparation of arrangement maps" up to "the formation of parcel tables". The phases such as preparation of arrangement maps, arrangement of the block application sketches and calculation of the rate of the block construction areas and common share of adjustment in the process concerned, are treated as totally technical phases which are the parts of the engineering expertise. Dealing with "parcel formation" in accordance with allotment within the scope of a similar engineering approach leads to empower other agents outside the disciplines of architecture and city planning. Another

point in this structure which provides construction conditions to produce detached construction parcels is the fact that the border lines of parcels not only determine the allotment but also shape the built environment in accordance with the spaces in between. This leads the engineers of geodesy and cartography to be accepted as the legal authors of land readjustment, thus leading to the exemption of the city planners and architects from the processes of shaping and determining the real qualities of urban space in Turkey.