

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMLARININ İMAR MEVZUATI,
KENTSEL YAŞAM KALİTESİ VE ETİK AÇILARDAN İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Eray ŞİMŞEK

190000496

Anabilim Dalı: Mimarlık

Program: Yapım Yönetimi ve Teknolojisi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Gamze ALPTEKİN

Haziran 2021

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMLARININ İMAR MEVZUATI,
KENTSEL YAŞAM KALİTESİ VE ETİK AÇILARDAN İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Eray ŞİMŞEK

190000496

Anabilim Dalı: Mimarlık

Program: Yapım Yönetimi ve Teknolojisi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Gamze ALPTEKİN

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Esin KASAPOĞLU

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Ayşe Nilay EVCİL

Haziran 2021

ÖNSÖZ

Öncelikle çalışmalarına vermiş olduğu destek ve bu süreçte göstermiş olduğu anlayış için danışman hocam Dr.Öğr.Üyesi Gamze ALPTEKİN'e, Prof.Dr. Esin KASAPOĞLU'na, Meral HAMLEOĞLU'na ve araştırma yöntemleri hususunda bana önemli katkı sağlayan Dr.Öğr.Üyesi Mehmet Nurettin UĞURAL hocama teşekkür eder, eğitimim için profesyonel hayatımda gerekli esnekliği ve imkanı sağladığı için günümüzde yaşanan Covid-19 pandemisi nedeniyle vefat eden Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü, çok değerli büyüğüm Mahmut ALİKAYA'yı şükranla anarım.

İnşaat sektörü ve kentleşme insan yaşamını önemli ölçüde etkileyen bir alandır. 20. yüzyılda ülkemizde bu alanda başlayan sorunlar ne yazık ki serbest piyasa koşullarının yarattığı rant ve rekabet ortamında artarak devam etmiş ve günümüze kadar uzanmıştır.

Türkiye bir hukuk devletidir. Bu nedenle ülkemizde inşaat sektörü ve kentleşme alanındaki devlet politikaları, imar mevzuatı ile uygulamaya geçirilerek yürütülmektedir. Bu nedenle inşaat sektörü ve kentleşme alanındaki yaşanan sorunlara da imar mevzuatı ile çözüm üretilebilmektedir.

İmar mevzuatı çok boyutlu ve geniş kapsamlı bir yapıdadır. Gerek mevzuatın kapsamının geniş olması gerek bu hususta yeterli eğitimin mevcut olmaması nedeniyle ülkemizde imar mevzuatı kapsamında yapılan akademik çalışmalar yetersiz kalmaktadır.

Yaşanan sorunlarının akademik çalışmalar ile tespit edilerek çözüm önerilerinin üretimine katkı sağlayacağı inancıyla bu çalışmada imar mevzuatı kapsamında, inşaat sektörü ve kentleşme alanında insan yaşamını olumsuz etkileyen unsurların tespit edilmesi ve bu alanda yapılan akademik çalışmaların artırılması amaçlanmıştır.

Haziran 2021

Eray ŞİMŞEK

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR.....	iv
TABLO LİSTESİ.....	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET.....	vii
YABANCI DİL ÖZET	ix
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Araştırmanın Arka Planı.....	3
1.2. Problemin Tanımlanması	4
1.3. Problem Alanına İlişkin Mevcut Çalışmalar	7
1.4. Araştırmanın Amaç ve Hedefleri.....	8
1.5. Araştırmanın Kapsam ve Sınırları	9
1.6. Araştırmanın Yöntemi	9
2. İMAR MEVZUATI AÇISINDAN EMSAL HARİCİ ALANLARIN İRDELENMESİ	11
2.1. İmar Mevzuatının Tanımı.....	12
2.2. Türk İmar Mevzuatının Tarihi.....	13
2.3. İmar Mevzuatının Hukuksal Boyutu	15
2.3.1. İmar Hukuku	17
2.3.2. İmar Hukuku'nun Organları.....	18
2.4. Emsal ve Emsal Harici Alan Kavramı.....	19
2.5. Emsal Harici Alan Kullanımının İnşaat Alanı ve Nüfus Yoğunluğuna Etkisi	26
2.6. İmar Mevzuatı Açısından Emsal Harici Alan Kullanımının İrdelenmesi ...	41
3. KENTSEL YAŞAM KALİTESİ AÇISINDAN EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMININ İRDELENMESİ.....	43
3.1. Kentsel Yaşam Kalitesi	44

3.2.	Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmaları	47
3.3.	Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçümü	51
3.4.	Kentsel Yaşam Kalitesine İlişkin Uluslararası ve Ulusal Alanda İzlenen Politikalar	53
3.5.	Emsal Harici Alanların Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi	57
4.	ÇEVRE VE MESLEK ETİĞİ AÇISIDAN EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMININ İRDELENMESİ.....	62
4.1.	Genel Anlamda Etik Kavramı	62
4.2.	Etik Kuramları	64
4.2.1.	Teorik Etik	64
4.2.2.	Uygulamalı Etik	65
4.3.	Çevre Etiği.....	66
4.4.	Meslek Etiği	67
4.5.	Emsal Harici Alan Kullanımının Çevre Etiği ve Meslek Etiği Açılıarından Değerlendirilmesi	69
5.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	71
	KAYNAKÇA.....	75
	EKLER.....	84

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği

BM : Birleşmiş Milletler

DSÖ : Dünya Sağlık Örgütü

E : Emsal

E.H.A : Emsal Harici Alan

GSMH : Gayri Safi Milli Hasıla

İGE : İnsani Gelişme Endeksi

H : Yükseklik

KAKS : Kat Alanları Kat Sayısı

KENTGES : Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı

OECD : Organisation for Economic Co-operation and Development

ÖİK : Özel İhtisas Komisyonu

TA : Taban Alanı

TAKS : Taban Alanı Kat Sayısı

TDK : Türkiye Dil Kurumu

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

UÇEP : Ulusal Çevre Stratejisi ve Eylem Planı

UKKS-I : Kırsal Kalkınma Stratejisi-I

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1.: Yeterli Konut Göstergeleri.....	2
Tablo 2.1.: 2000’li Yıllarda Emsal Harici Alanlara İlişkin İmar Yönetmeliğinde Yapılan Değişiklikler.....	22
Tablo 2.2. 08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği.....	26
Tablo 2.3.: Taban Alanına ve Emsal Alanına Dahil Edilmeyen Alanlar.....	30
Tablo 2.4.: Bulunduğu Katın %20’ni Geçemeyen Emsal Harici Alanlar.....	31
Tablo 2.5.: Emsal Tablosu.....	33
Tablo 2.6.: 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Taban Alanına ve Emsal Alanına Dahil Edilmeyen Alanlar.....	34
Tablo 2.7.: 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Emsal Tablosu.....	35
Tablo 2.8.: Yıllara Bağlı İkamet Amaçlı Bina Başına Düşen Daire Sayısındaki Değişim	37
Tablo 2.9.: Yıllara Bağlı İkamet Amaçlı Bina Başına Düşen İnşaat Alanındaki Değişim	38
Tablo 2.10.: İstanbul’da 2006, 2013 ve 2018 Yıllarında Uygulanan İmar Yönetmeliklerine Göre Üç Farklı Konut Projesi Üzerinden Emsal Karşılaştırması ...	40
Tablo 2.11.: . Örnek Projeler İçin Karşılaştırmalı Emsal Katsayısı	41
Tablo 3.1.: Yaşam Kalitesi Tanım Kümesindeki Araştırma Alanları	47
Tablo 3.2.: Kentli Hakları Deklarasyonu ve Avrupa Kentsel Şartı.....	55
Tablo 3.3.: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2.....	59

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1.: İmar Planı, İmar Yönetmeliği ve Yapı Tasarımı İlişkisi.....	6
Şekil 2.1.: Türk Hukuk Siteminde Normlar Piramidi.....	16
Şekil 2.2.: İmar Hukuku'nun Organları.....	18
Şekil 2.3.: Emsal Katsayısı (E) ve Kat Alanları Katsayısı (KAKS) (Sarıyer Belediyesi).....	19
Şekil 2.4.: Emsal/Kaks Alanı	20
Şekil 2.5.: Emsal Harici Alan Kavramı.....	25
Şekil 2.6.: Ferahevler Mahallesi, 1617 Ada, 11 Parsel.....	27
Şekil 2.7.: Ferahevler Mahallesi, 1617 Ada, 11 Parselin İmar Planı.....	28
Şekil 2.8.: Zemin Kat Planı.....	29
Şekil 2.9.: 1. ve 2. Normal Kat Planı.....	29
Şekil 2.10.: Emsal Harici Alanların Şematik Gösterimi.....	30
Şekil 2.11.: 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Emsal Harici Alanların Şematik Gösterimi.....	34
Şekil 2.12.: 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğinin Karşılaştırılması.....	36
Şekil 2.13.: Birim Bina Başına Düşen Daire ve İnşaat Alanı.....	39
Şekil 2.14.: Örnek Projelerde İmar Planına Göre Kullanılan Emsal Arasındaki Artış Oranı.....	39
Şekil 3.1.: Evens (1994)'e Göre Yaşam Kalitesini Etkileyen Unsurların Kavramsal Modeli.....	45
Şekil 3.2.: Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi.....	48

Şekil 3.3.: Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri.....	50
Şekil 3.4.: Yaşam Kalitesi Üzerine Taksonomik Çalışma.....	51
Şekil 4.1.: Etik Kuramlar.....	64
Şekil 4.2.: Emsal Kavramının Etki Alanı.....	71



Enstitüsü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Anabilim Dalı : Mimarlık
Programı : Yapım Yönetimi ve Teknolojisi
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Gamze Alptekin
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Haziran 2021

ÖZET

Bilimsel olarak daha iyi yaşamın nasıl olacağına ilişkin araştırmalar çok eski zamanlarda başlamış ve günümüze kadar uzanan süreçte birçok farklı düşünce ortaya çıkmıştır. 20. yüzyılın ilk yarısında insan refahının en önemli göstergesi gayri safi milli hasıla olarak kabul edilmiş ve ülke politikaları bu anlayış doğrultusunda gelişmiştir (Koyuncu, Mizrahitokatlı). Bu yaklaşım hızlı sanayileşme, hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir.

İkinci dünya savaşından sonra kırsal alanlardaki çeşitli yetersizlikler ve istihdam sorunu gibi itici unsurlar ve kentlerdeki çekici unsurlar nedeniyle ülkemizde kırsal alandan kentlere göç hareketi başlamıştır. Ülke nüfusumuzun 1950 yılında %25, 1960 yılında %31.90, 1970 yılında %38.50, 1980 yılında %43.90, 1990'da % 58.40, 2000 yılında % 64.90, 2010 yılında %76.30'unun kentlerde yaşadığı görülmektedir (Keleş 67).

Hızlı kentleşen ülkelerin önemli sorunu imarlı arsa üretimi ve göç eden kitlelere yeterli konut sunumu sağlayabilmektir. Hızla artan konut talebi karşısında yetersiz kalan konut sunumu, insanların kendi dinamikleri ile konut edinme girişimlerine neden olmuş, bu durum kentte yaşayan insanların yaşamlarını olumsuz etkileyen sağlıksız, düzensiz, plansız kentlerin oluşmasına ve çevre sorunlarının yaşanmasına sebep olmuştur. Diğer yandan imarlı arsa üretiminde ve konut sunumunda yaşanan sorunlar, serbest piyasa koşullarının etkisi ve rekabet ortamı nedeniyle spekülasyonları ve rant sorunlarını beraberinde getirmiştir.

20. yüzyılda küresel ölçekte yaşanan tüm bu sorunlara çözüm üretmek için ülkemizin de taraf olduğu habitat gibi birçok uluslararası konferanslar düzenlenmiş ve anlaşmalar yapılmıştır. Ulusal ölçekte ise ülkemizde kalkınma planları, strateji ve eylem planları yapılmıştır. Ancak bir hukuk devleti olan ülkemizde yapılan tüm bu

anlaşma ve planların, alınan tüm kararların uygulanabilmesi hukuk çerçevesinde mümkün olacağından imar mevzuatında değişiklikler yapılarak kentlerimizde yaşanan sorunlara ilişkin çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

Bu bağlamda hem imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunları, hem de yeterli konut talebi karşısında yaşanan sorunları çözmek için imar yönetmeliğinde emsal alanı hesabında değişiklikler yapılarak emsal alanına dahil edilemeyen alanlarının (emsal harici alanlar) sayısı artırılmıştır, fakat yapılan değişiklikler imar planı dışında inşaat alanı artışı ve nüfus artışına neden olarak yaşanan sorunları çözmek yerine sorunların artmasına neden olmuştur.

Bu araştırma, kentlerde yaşanan sorunlar nedeniyle ülkemizde imar mevzuatı çerçevesinde alınan ve politik unsurlarda içeren kararlar ile bu kararların uygulanabilmesi için imar yönetmeliği kapsamında yapılan değişiklikleri, yapılan değişikliklerin kentlerde yaşayan insanların yaşam kalitesini nasıl etkilediğini, yapılan değişikliklere ilişkin alınan kararın ve uygulamaların etik olup, olmadığı hususunu kapsamaktadır. Bu kapsamda yapılan değişiklikler imar mevzuatı, kentsel yaşam kalitesi ve etik açılarından ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: *Emsal, İmar Mevzuatı, Konut Politikaları, Kentsel Yaşam Kalitesi, Etik, Proje ve Yapım Yönetimi*

Institute : **Institute of Graduate Studies**
Department : **Architecture**
Programme : **Construction Management And Technology**
Supervisor : **Dr. Öğr. Üyesi Gamze Alptekin**
Degree Awarded and Date : **MA – June 2021**

ABSTRACT

Scientifically, researches on how to have a better life started in ancient times and many different ideas have emerged in the process extending to the present day. In the 20th century, the most important indicator of human welfare was accepted as the gross national product and the country policies developed in line with this understanding. This approach brought along rapid industrialization, rapid population growth and rapid urbanization.

After the Second World War, migration from the rural areas to the cities started in our country due to the driving factors in the rural areas and the attractive elements in the cities. 25% of our country population in 1950, 31.90 % in 1960, 38.50% in 1970, 43.90% in 1980, 58.40% in 1990, 64.90% in 2000, 76.30% in 2010 lived in cities.

The important problem of fast urbanizing countries is the producing zoned land and to provide adequate housing supply to the immigrants. The housing supply, which was insufficient in the face of the rapidly increasing housing demand, caused people to attempt to acquire housing with their own dynamics, this situation caused the formation of unhealthy, irregular, unplanned cities and environmental problems that negatively affect the lives of people living in the city. On the other hand, the problems experienced in the improved land development and housing supply, brought along the speculations and income problems due to the effects of free market conditions and competitive environment.

In the 20th century, in order to find solutions to all these problems on a global scale, many international conferences, to which our country is a party, have been held and agreements have been made. On the national scale, development plans, strategies and action plans have been prepared in our country. However, since the implementation of all these agreements and plans and all these decisions taken in our

country, which is a state of law, will be possible with law, it has been tried to find solutions to the problems in our cities by making changes in the zoning legislation.

In this context, in order to solve the problems both experienced in the improved land development and adequate housing demand, changes to building bylaws were made in the calculation of the floor area ratio, but the changes caused the problems to increase, instead of solving the problems caused by the construction area increase outside the zoning plan and population increase.

This research covers the political decisions taken in our country due to the problems in the cities and the changes made within the scope of the zoning legislation for the implementation of these decisions, how the changes affected the quality of the people living in the cities and whether the decisions and practices regarding the changes are ethical or not. The changes made in this context are discussed in terms of zoning legislation, urban life quality and ethical aspects.

Key Words : *Floor Area Ratio, Zoning Legislation, Housing Policies, Urban Quality of Life, Ethic, Project and Construction Managem*

1. GİRİŞ

Barınma ihtiyacı insanın en temel ihtiyaçlarından biridir. En geniş anlamıyla barınma; yaşamı tehdit eden iklim ve çevre unsurlarından korunma anlamına gelir. Bu bağlamda insanların yaşamsal eylemlerini sürdürebileceği herhangi kapalı mekân barınma ihtiyacını karşılayabilmektedir. Ancak toplumların gelişmesi ve eğitim, sağlık, ticaret gibi ihtiyaçların ortaya çıkmasıyla birlikte barınma ihtiyacının ötesinde mekanlara ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaçların karşılanabileceği mekanlar ise literatürde karşımıza konut kavramı olarak çıkmaktadır.

Konut; bireylerin barınma ihtiyacının bir uzantısı olup, bireyin fizyolojik, biyolojik, psikolojik, sosyal, kültürel, iktisadi vb. ihtiyaçlarının karşılandığı, bireylerin mahremiyetini sağlayan ve statüsünü belirleyen yaşam alanıdır. Ayrıca konut üretim, tüketim ve yatırım ürünüdür. Bireysel ihtiyaçların karşılandığı yaşam alanı olmanın ötesinde toplumsal hususları içeren bir kavramdır.

Konut ihtiyacının karşılanması toplumun düzeni, sağlığı ve refahı için büyük önem arz etmektedir. Konut ihtiyacı yeteri kadar karşılayamayan toplumlarda ekonomik krizler, ayrışmalar, bozulmalar ve kaos yaşanmaktadır.

Yeterli konut; “yeterli mahremiyet; yeterli mekan; fiziksel erişilebilirlik; yeterli güvenlik; yeterli yararlanma güvencesi; yapısal sağlamlık ve dayanıklılık; yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma; su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli temel altyapı; uygun çevresel kalite ve sağlık ile ilgili faktörler; iş ve temel kolaylıklar açısından yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilebilmesi” demektir (UNHABİTAT-II).

Koç (2009), konut ile Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisini ilişkilendirerek yeterli konut göstergelerini Tablo 1.1.’deki gibi tanımlamaya çalışmıştır.

Tablo 1.1. Yeterli Konut Göstergeleri (Koç 517)

YETERLİ KONUT GÖSTERGELERİ	
Fizyolojik Gereksinmeler	Gereksinmelere uygun yeterli mekan, kullanıcılarının fiziksel ve psikolojik konforunu karşılayan ve güçlendiren bina ve çevre, temiz hava, temiz ve pis su tesisatı, içilebilir su, yeterli aydınlatma, yeterli havalandırma, yeterli güneşlenme, ısıtma ve yemek pişirme için enerji, depolama olanakları, yeterli büyüklükte ve oda sayısına sahip konut, kullanışlı, işlevsel bir plan, soğuktan, rutubetten, yağmurdan, rüzgardan korunma veya yararlanma, izolasyon sorunu olmaması, yapının sağlamlığı, yapıda hastalık etkenleri olmaması, atıkların sağlıklı biçimde uzaklaştırılması, iç mekanın hava kalitesi, yapı malzemelerinin kalitesi, erişilebilir konut ve konut çevresi, sağlıklı yaşam biçimlerini destekleyen bir çevre (yürüme ve egzersiz yapmayı teşvik eden bir çevre), sosyal tesislere, spor alanlarına, yeşil alanlara, alışveriş ve çalışma alanlarına nitelikli erişim, yeterli sayıda, uygun erişimde alanda dağıtılmış otoparklar.
Güvenlik Gereksinmesi	Konutundan yararlanma güvencesi, doğal ve insandan kaynaklanabilecek tehlike ve tehditlere karşı güvenli bir çevre, yapının sağlam olması, sağlıklı altyapı ve sıhhi tesisat koşulları, yangın merdiveni, yangın çıkışları, yeterli çevre drenajı, yeterli aydınlatma, trafik kazalarına karşı güvenlik, arabalardan korunmuş çocuklar, özel, yarı özel ve kamusal mekanların açıklıkla tanımlanmış olması, komşuluk gözetimi, görülebilir konut girişleri, alan sınırlarının ele alınışı.
Sevgi ve Aidiyet Gereksinmesi	Benimsenen ve aidiyet hissedilen çevre, hoş giden bir ortam, konut çevresinin kimliği, geçmişle ve doğal çevre ile bağlantılar, doğal ve kültürel değeri bulunan yapı, bölge ve yaşam pratiklerine duyarlılık, yuva duygusunu sağlayacak konut ve yer duygusunu sağlayacak konut çevresi, konut ve çevrenin görsel etkisi, binanın fiziksel görünümü ve imajı, cephe tasarımında çeşitlilik, yerel olarak kabul edilebilir malzemeler, yerel olarak kabul edilebilir mimari, uygun peyzaj düzenlemeleri, açık mekanların bakım ve niteliği, projenin toplam büyüklüğü/ölçüsü, aynı girişi paylaşan daire sayısı, konut alanı ismi ve haritası.
Saygı Gereksinmesi	Yeterli konut büyüklüğü ve işlevsel bir konut planı, konutların birbirine göre mesafesi, pencere ve kapıların konumları, balkon, veranda, teras gibi açık özel alanların kullanılabilirliği, mahremiyet sağlanmış olması, gürültü geçişi olmaması, sosyal bütünleşmeyi güçlendiren sosyal donatı olanakları, konut ve çevresi bakımı konusunda hak ve sorumlulukları tanımlayan organizasyonlar, temiz ve bakımlı bina ve çevre, olumlu komşuluk ilişkileri sürdürmeyi sağlayacak yarı-özel mekan olanakları, kişisel alan sınırlarının belirlenmiş olması, farklı kullanıcı gruplarının gereksinmelerini karşılayacak ve sosyal bütünleşmeyi teşvik edecek konut çeşitliliği.
Kendini Gerçekleştirme Gereksinmesi	Bireysel ve toplu eğitim ve gelişime yönelik öğrenme olanaklarının varlığı, ekolojik dengeye duyarlı ve sürdürülebilir bir fiziksel çevre, enerji kullanım ve korunumu, çevre kirliliğinin önlenmiş olması, geri dönüşüm olanaklarının varlığı, esneklik ve değişim olanakları.

“Birleşmiş Milletler Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi’nin” 25. Maddesi’nde herkesin gerek kendisi gerekse ailesi için konut hakkının bulunduğu belirtilmektedir (Url-16).

Konut hakkına ilişkin olarak Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 57. Maddesi’nde; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama

çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” hükmü yer almaktadır (T.C. Anayasası 18).

Yerleşme hürriyeti ve mülkiyet hakkına ilişkin olarak Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 23. Maddesi'nde göre; “Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir.”, 35. Maddesi'nde ise; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmü yer almaktadır (TC Anayasası 8).

Bu bağlamda Türkiye’de konut ihtiyacının karşılanmasına ilişkin hususların yasal düzenlemeler doğrultusunda planlanarak yürütülebileceği ve bunun Anayasa hükümleri ile güvence altına alındığı görülmektedir.

1.1. Araştırmanın Arka Planı

“Kentleşme dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade etmektedir” (Keleş 37). Onuncu Kalkınma Planı'nda nüfusu 20.000'nin üzerinde, önceki kalkınma planlarında 10.000'nin üzerinde olan yerleşim alanlarının kent kabul edildiği görülmektedir (Url-7). Ülkemizde 1950 yılında nüfusumuzun %25, 1960 yılında %31.90, 1970 yılında %38.50, 1980 yılında %43.90, 1990'da % 58.40, 2000 yılında % 64.90, 2010 yılında %76.30'u kentlerde yaşadığı görülmektedir (Keleş 67, Url-10).

Kent ve kentleşme genellikle nüfus yoğunluğuyla ilişkilendirilmektedir. Ancak kent ve kentlerdeki nüfus artışına diğer etkenlerle birlikte politik ve ekonomik unsurların neden olduğu bilinmektedir. İkinci dünya savaşından sonra tarım alanlarında makineleşmeye bağlı olarak azalan istihdam olanaklarının itici gücü ve kentlerdeki sanayi ile ticaret alanındaki istihdam fırsatlarının çekiciliği ülkemizde kırsal alanlardan kentlere göç hareketini başlatan nedenlerin başında gelmektedir (Habitat-II Ulusal Eylem Raporu, Es ve Ateş, Çakır, Hasol, Keleş).

Türkiye gibi hızlı kentleşen ülkelerin önemli sorunlardan biri kırdan kente göç eden kitlelere yeterli konut sağlayabilmektir. Hızla artan konut talebi karşısında yetersiz kalan konut sunumu nedeniyle yerleşme sorunu yaşayan insanların kendi dinamikleri ile emek pazarlarına yakın alanlarda konut edinme girişimleri; güvenli olmayan sağlıksız yapıların ortaya çıkmasına ve düzensiz, plansız, çarpık kent

oluşumuna ve imar planlarının uygulanabilirliğini kaybetmesine neden olmuştur (Habitat-II Ulusal Eylem Raporu, Es ve Ateş, Çakır, Hasol, Keleş Karaduman, Kalli vd.)

Dünya genelinde hızlı kentleşme nedeniyle yaşanan benzer sorunların çözümü için Türkiye'nin de bulunduğu uluslararası alanda Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN-HABİTAT) kapsamında 1976 yılında Vancouver'da HABİTAT-I konferansı, 1992 yılında Rio de Janeiro'da "Birleşmiş Milletler Dünya Çevre ve Kalkınma Konferansı", 1996 yılında İstanbul'da "HABİTAT-II konferansı" düzenlenmiştir. Uluslararası alanda yapılan bu çalışmalarda yaşam kalitesini artırmak için herkese yeterli konut ve sürdürülebilir çevre taahhüt edilerek yapılabilir kılma ve teşvik stratejileri benimsenmiştir. Uluslararası alanda yaşanan bu gelişmeler Türkiye'nin 21. yüzyıldaki ulusal konut politikalarının önemli bileşenlerinden olmuştur (Url-22).

Uluslararası alanda benimsenen yeterli konut kavramı yalnızca nüfusa yetecek kadar konut sunumu anlamına gelmemektedir. Yeterli konut; sağlık, güvenlik, sağlamlık, konfor, sosyal çevre, mahremiyet gibi insan gereksinimleri açısından yeterli koşulları sağlayan konut anlamına gelmektedir. Ülkemizde özellikle de büyükşehirlerimizde hızlı kentleşmenin sonucunda plansız arazilerin ve imarlı arsaların işgal edilmesi; sağlıklı olmayan güvensiz konutların, çarpık yapıların ortaya çıkmasına ve imarlı arsa üretiminde sorunların yaşanmasına neden olmuş, yeterli konut sunumunu güçleştirmiştir (Hasol, Keleş).

Özetle araştırma alanının arka planında kırdan kente başlayan göç hareketinden kaynaklanan hızlı kentleşme ve hızlı kentleşme nedeniyle imar planlarının uygulanabilirliğini kaybetmesi, imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunlar ve ortaya çıkan yeterli konut ihtiyacı yer almaktadır.

1.2.Problemin Tanımlanması

Türkiye'nin de aralarında bulunduğu, Birleşmiş Milletler tarafından insan yerleşimlerine ilişkin düzenlenen konferanslarda (Gündem 21 ve Habitat Konferansları); kentlerde yaşanan sorunların çözümü ve yaşam kalitesini artırmaya yönelik yeterli konut, sürdürülebilir çevre, yapılabilir kılma ve teşvik stratejileri benimsenmesi ülkemizin 21. yüzyıldaki konut politikalarını etkileyen önemli unsurlardandır.

Türkiye bir hukuk devletidir. Ülkemizde yapılaşmaya ilişkin tüm hususlar imar mevzuatı kapsamında yasal düzenlemeler ile yürütülmektedir. İmar mevzuatı alınan politik kararların eyleme dönüşmesini sağlayan yasal düzenlemeleri içerir. Türk imar mevzuatının tarihsel gelişim süreci incelendiğinde de kent ve konut politikalarının birbirini tamamlayan bütünleşik bir yapıda olduğu görülmektedir.

Ülkemizde 1999 yılında yaşanan Marmara ve Düzce depremlerinin çok fazla can ve mal kaybına neden olması ve beklenen büyük Marmara depremi nedeniyle güvenli konut ihtiyacının ortaya çıkması ile yaşanan ekonomik kriz silsilesinde gerçekleşen 2001 - 2005 Sekizinci Kalkınma Planı doğrultusunda hem ekonomik kalkınma hem de deprem zararlarının giderilmesi ve gecekondulaşmanın önlenmesi için kentsel dönüşüm projelerine önem verilerek yeterli konut üretimi artırılmak hedeflenmiştir (Url-7).

2002 yılında 58. Hükümetin göreve gelmesiyle konut seferberliği başlamış ve temelde düşük gelirli ailelerin yeterli konut sahibi yapılması amaçlanmıştır. Bu bağlamda liberalizmin de etkisiyle 2004 ve 2008 yıllarında 2985 sayılı Kanunu'nun 4. Maddesinde yapılan değişiklikler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) gecekondulara ilişkin dönüşüm projelerinin yer alacağı alanlarda, iyeliği kendisine ait arsa ve arazilerde ya da valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak tayin edilen alanlarda plan yapma yetkisi verilmiş, imarlı arsa üretimi yapılarak konut üretimi artırılmak istenmiştir. Çünkü Türkiye'nin 21. yüzyılın başlarında yeterli konut sunumuna ilişkin hedeflediği politikaları eyleme geçirebilmesi için öncelikle ülkemizde yaşanan imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunları aşması gerekiyordu.

Ancak plansız boş arazilerde plan yaparak yeni konut sunumları gerçekleştirmek imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunları ve yeterli konut sunumuna ilişkin yaşanan sorunları çözmeye yeterli olamamıştır. Diğer yandan imarlı arsaların işgal edilmesi ve mevcut imar planlarının uygulanabilirliğini kaybetmesi nedeniyle; İstanbul örneğinde olduğu gibi mevzuata uygun olmayan şekilde imarlı arsalar üzerine inşa edilmiş ve ekonomik ömrünü tamamlamış güvenli olmayan sağlıksız yapıların sahipleri dönüşüm için yeterince teşvik edilememiştir (Hasol, Keleş, Özden, Karaduman, Kalli Vd., A. Çam, Alkay, Url-21).

İmarlı arsa üretimi için başlıca iki yöntem bulunmaktadır. İlki; planı bulunmayan arazilerde plan yaparak arsa üretimini sağlamak. Diğeri ise; plan tadilatı

ile mevcut planlı arsanın imar haklarını yani yapı inşaat alanını artırmaktır. Ancak İmar planı tadilatları uzun ve karmaşık süreçleri beraberinde getirmektedir.

Bu bağlamda hem mevcut planlı arsaların imar haklarını artırarak imarlı arsa üretiminde yaşanan sorunları gidermek, hem de faydalı alan kullanımlarını artırarak imarlı arsa üzerinde mevzuata aykırı inşa edilmiş yapıların dönüşümünü teşvik etmek için 2000’li yıllarda imar yönetmeliğinde emsal kullanıma ilişkin esaslı değişiklikler yapılmış ve emsal harici alan kavramının kapsamı genişletilmiştir. Bu sayede imar planı tadilatlarının da uzun ve karmaşık süreçleri yerine daha kısa yoldan çözüm üretilmesi amaçlanmıştır.

Emsal alanı; imar planlarında belirlenen emsal kat sayısı ile imar parselinin çarpılmasından elde edilmekte olup, parselde kullanılabilir yapı inşaat alanını ifade eder. Emsal harici alanlar ise bu alan kapsamına girmeyen fonksiyonları ifade etmektedir. Bu bağlamda emsal harici alan kullanımı ile imar planlarında belirtilen parselde kullanılabilir inşaat alanına ek inşaat alanı getirerek parselin imar hakkı artırılmış ve imarlı arsa üretimi sağlanmıştır.

Ancak imar mevzuatının hiyerarşik ve çok boyutlu bir yapıya sahip olması nedeniyle; imar mevzuatında yapılan değişiklikler hiyerarşik yapıdaki birden fazla organı da etkileyebilmektedir. Bu nedenle emsal kullanımına ilişkin yapılan değişikliklerin imar mevzuatının bütününde ele alınması gerekmektedir.

İmar planları; ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı, yaşam kalitesini yükseltmeyi, sağlıklı, güvenli çevreler oluşturmayı amaçlar ve bu doğrultuda arazi kullanımı ile inşaat alanına (yapılaşma koşulları) ilişkin esasları belirler. İmar yönetmeliğinin amacı ise imar planı şartlarına uygun olarak yapının projelendirilmesi ve denetlenmesine esas koşulları belirlemektir. İmar mevzuatı hiyerarşik açıdan incelendiğinde imar planları imar yönetmeliğinden önce gelmektedir.



Şekil 1.1. İmar Planı, İmar Yönetmeliği ve Yapı Tasarımı İlişkisi (Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

Bu bağlamda imar planı bulunan arsaların imar haklarının plan tadilatı yerine imar yönetmeliğinde emsal harici alan kapsamının genişletilerek artırılması; imar

mevzuatının hiyerarşik yapısını bozarak imar planı ile imar yönetmeliği arasında uyumsuzluk ve çatışmalara neden olmaktadır. Diğer yandan emsal harici alan kullanımının plana aykırı şekilde inşaat alanını artırması, nüfus artışını da beraberinde getirerek kent yükünü artırmış ve kentsel yaşam kalitesini olumsuz etkileyecek hususlara neden olmuştur.

Sosyal güvenlik mekanizmasının yeterli olmadığı, ekonomik sorunlar yaşanan ve bireylere mülkiyet hakkı tanınan ülkelerde; toprak ve konut temel ihtiyaç olmanın yanı sıra yarın için güvence, bir yatırım malı olarak görülmektedir. Bu durum rant sorunlarını beraberinde getirmektedir. Rant; avanta, çıkar, menfaat gibi kavramlarla açıklanabilir. Toplumsal adalet ve kamu yararı açısından ranta çoğu kez “sorun” gözüyle bakılır (R. Keleş, "Kentleşme, İmar ve Planlama Bağlamında İnşaat ve Konut Sektörleri"). Rant sorunu yaşanan toplumlarda tikel çıkarlara toplumun çıkarlarından daha fazla önem verilmektedir. Emsal harici alan kullanımı da yapım sektöründe meslek icra edenler tarafından tikel çıkarlar için kullanılarak emsal harici alanların yeterli konut sunumu amacının dışına çıkmış ve rant elde etme aracı haline gelerek etik açıdan uygun olmayan eylemlere neden olmuştur.

1.3. Problem Alanına İlişkin Mevcut Çalışmalar

Bu araştırma imar yönetmeliği, kentsel yaşam kalitesi, çevre ve mesleki etik konularına ilişkin hususları içermektedir. Literatürde imar yönetmeliğine ilişkin fazla sayıda araştırma bulunmamaktadır.

İmar yönetmeliğine ilişkin literatürde araştırma konusuna en yakın çalışma Palamutoğlu'nun çalışmasıdır. Palamutoğlu'nun çalışmasında imar yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ile yapılaşma yoğunluğunun arttığına değinilmiştir. Ancak bu çalışmada yapılaşma yoğunluğunun yanı sıra nüfus yoğunluğunun da artması, imar mevzuatı açısından etkilerinin incelenmesi, kentsel hizmet alanlarının daralması, yaşam kalitesi ve etik gibi konuların da ele alınması araştırmayı farklı kılmakta ve kapsamını genişletmektedir.

Araştırma kapsamında kentsel yaşam kalitesi açısından literatürde çevre sorunlarının, nüfus yoğunluğunun, yeşil alanların, sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kentsel yaşam kalitesine etkisini ele alan çalışmalardan yararlanılmış ve emsal harici

alan kullanımını ile ilişkilendirilmiştir. Bu alanda yararlanılan bazı kaynaklar aşağıdaki gibidir.

- Bölen ve arkadaşları, çalışmasında yapılaşma yoğunluğu ile yaşanabilir alan ilişkisini ele alarak yapı yoğunluğunun arttığı bölgelerde yaşanabilir alan endeksinin düştüğü sonucuna ulaşmıştır (Bölen vd.).
- Öztürk ve Özdemir, çalışmasında yaşam kalitesi açısından açık ve yeşil alanların önemini araştırmıştır (Öztürk ve Özdemir).
- Kahraman, çalışmasında kentsel dönüşümü araştırmış ve planlamanın önemini vurgulamıştır (Kahraman).
- Evcil Türksever, araştırmasında hızlı ve plansız nüfus artışı nedeniyle kentsel hizmetlerin yetersiz kaldığına ve plansız nüfus artışının çevresel sorunlara neden olduğuna değinmiştir (Evcil Türksever).

Etik açıdan ise literatürde öncelikle genel olarak etik kavramı, özel olarak ise çevre ve meslek etiği altında yapılan çalışmalardan yararlanılarak emsal harici alan kullanımları irdelenmiştir. Bu bağlamda literatürde yararlanılan bazı kaynaklar aşağıdaki gibidir:

Kuçuradi'nin "Ahlak, Etik ve Etikler" adlı kitabı, etik konusunu temel olarak ortaya koymaktadır. TUSİAD tarafından desteklenen, Yüksel tarafından yapılan çalışmada, devlette etik altyapısı mevzuatın çeşitli alanlarından örneklerle açıklanmış, genel olarak kamu yönetiminde etik dışı davranışların yarattığı problemlere somut öneriler getirilmiştir (Yüksel).

Bu araştırmanın doğrudan kapsamında yer alan uygulamalı etik konusunu çeşitli boyutlarıyla ele alan çalışmaların yanı sıra, özel olarak 'çevre etiği' ve 'meslek etiği' kavramlarını irdeleyen çalışmalara ulaşılmıştır (Cevizci, Kılıç, Kolçak) Konuyla doğrudan ilgili olarak, "Türkiye'de Yapı Üretiminde ve Denetiminde Yaşanan Etik Sorunlar" başlıklı çalışmadan yararlanılmıştır (Bayram ve arkadaşları).

1.4.Araştırmanın Amaç ve Hedefleri

Akademik çalışmaların temelinde, insan hayatını etkileyen sorunları analiz etmek, çözüm önerileri geliştirmek ve yaşam kalitesini artıracak projeler üretmek

vardır. Bu bağlamda araştırmanın amacı konut sunumuna ilişkin yapılan yasal düzenlemelerin yapım sektöründe uygulamada ortaya çıkardığı insan hayatını ve yaşam kalitesini etkileyen sorunları analiz etmek ve çözüm önerileri geliştirmektir.

Ayrıca araştırmanın bir diğer amacı ise; imar mevzuatı alanında nedeniyle bu alanda yapılan araştırmaların kısıtlı olmasına istinaden bu alanda yapılan araştırmaları genişletmek ve katkıda bulunmaktır. Bu temel amaca yönelik olarak çalışmanın hedefleri ise şöyle belirlenmiştir;

- Kentlerde yeterli konut ihtiyacını karşılamaya yönelik yasal mevzuatta yapılan düzenlemelerin irdelenmesi.
- İmar mevzuatında yer alan “emsal” ve “emsal harici alan” kavramlarında yıllara bağlı olarak yapılan değişikliklerin ve sonuçlarının analiz edilmesi.
- İmar mevzuatına dayanarak emsal harici alan uygulamasının yaşam kalitesine etkilerinin ortaya konması.
- İmar mevzuatına dayanarak emsal harici alan uygulamasının mesleki etik ve çevresel etik açılarından irdelenmesi.

1.5.Araştırmanın Kapsam ve Sınırları

Ülkemizde imar mevzuatı kapsamında yapım işleri; imar planı olan (planlı alanlar) ve olmayan (plansız alanlar) alanlar olmak üzere iki farklı koşulda yürütülmektedir. Bu araştırmanın kapsamı imar planında emsal değeri bulunan alanlar ile sınırlandırılmıştır. Bu kapsamda imar yönetmeliğinde emsal harici alan kullanımlarına ilişkin hususlar imar mevzuatı, kentsel yaşam kalitesi, çevre ve meslek etiği açılarından ele alınmıştır.

1.6. Araştırmanın Yöntemi

İlk olarak literatür taraması yapılarak araştırma konusuna ilişkin bilgi ve belgeler toplanmıştır. Beş bölümden oluşan bu çalışmanın birinci bölümünde olaylar arasında bağıntı kurularak problemin ne olduğu ve arka planında hangi sebepler

olduğu ifade edilmeye çalışılmış, araştırmanın amacı ve kapsamı hakkında bilgi verilmiştir.

İkinci bölümde imar mevzuatının ne olduğu, neden gerekli olduğu, ülkemizde imar mevzuatının nasıl geliştiği, inşaat sektörüne nasıl etki ettiği ve hukuksal boyutu hakkında bilgiler verilmiş, araştırma sorunsalı kavramsal olarak tanımlanmaya çalışılmış ve problemin örneklenmesi yapılarak sorun nicel veriler ile ifade edilmeye çalışılmıştır. Ancak telif haklarının ihlal edilmesi söz konusu olabileceğinden problemin örneklenmesi onaylı mimari projeler üzerinden değil, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün <https://www.tkgm.gov.tr/> web adresi üzerinden İstanbul, Sarıyer ilçesinde rastgele seçilen bir parselin imar planındaki yapılaşma koşullarına esas simülasyon hazırlanarak gerçekleştirilmiştir. Simülasyon örneğinde bu çalışma için tasarlanmış plan şemaları 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre düzenlenerek İstanbul'da 2000 yılından sonra kullanılan imar yönetmelikler ile karşılaştırılması yapılmıştır. Simülasyonda yer alan imar yönetmeliğine esas emsal ve emsal harici alan hesaplamalarına ilişkin yasal düzenlemeler genel hükümleri içerdiğinden ve farklılık göstermeyeceğinden, ayrıca alan, oran ve kat sayı gibi matematiksel hesaplamalara dayandığından simülasyonda kullanılan yer dışında Türkiye'de emsal değeri bulunan herhangi bir imar parselinin seçilmesi durumunda da aynı sonuçlar elde edileceği için simülasyonda tek bir örnekle yetinilmiştir.

Üçüncü bölümde literatür taraması ile kentsel yaşam kalitesinin ne olduğu ve kentsel yaşam kalitesine hangi unsurların etki ettiği araştırılarak ikinci bölümde elde edilen sonuç ve bulgular ile ilişkilendirilmiştir.

Dördüncü bölümde ise yine literatür taraması ile genel olarak etik ve özelde mesleki etik ile çevresel etik konuları kavramsal açılarından incelenerek emsal harici alan kullanımının hangi etik dalı ile ilişkili olduğu araştırılmış, ikinci ve üçüncü bölümde elde edilen sonuçlar doğrultusunda emsal harici alanlara ilişkin değişimler ve emsal harici alan kullanımı mesleki etik ile çevresel etik açılarından irdelenmiştir.

Akabinde beşinci bölümde araştırma kapsamında elde edilen bilgiler ve sonuçlar doğrultusunda değerlendirme ve önerilerde bulunulmuştur.

2. İMAR MEVZUATI AÇISINDAN EMSAL HARİCİ ALANLARIN İRDELENMESİ

Türk Dil Kurumu'na (TDK) göre özgürlük; “herhangi bir kısıtlamaya, zorlamaya bağlı olmaksızın düşünme veya davranma, herhangi bir şarta bağlı olmama durumu, serbestî” olarak ifade edilmektedir. Ancak “eylemleri diğer kişilerin özgürlüklerine müdahale etmediği sürece, insanlar kendi hayatlarını nasıl yaşayacaklarına karar verebilmelidirler” (Ashford). John Stuart Mill'e göre; “Haklı bir neden olmaksızın başkalarına zarar veren eylemler, ne çeşitten olursa olsunlar, bunları desteklenmeyen duygular tarafından ve gereğinde insanların aktif müdahalesiyle denetim altına alınabilir ve daha önemli durumlarda da kesinlikle denetim altına alınmalıdırlar. Bireyin özgürlüğünün bu kadar sınırlanması gereklidir.” (al.y. Avcil)

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 12. Maddesi'nde; “Temel hak ve hürriyetler, kişinin topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarını da ihtiva eder.” hükmü ile özgürlüğün kapsamını, 13. Maddesi'nde “Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir.” hükmü ile özgürlüğün yasal düzenlemeler ile sınırlandırılabilceği ifade edilmektedir.

Aristoteles'e göre, “insan doğal yapısı gereği toplumsal bir varlıktır” (al.y. Senemoğlu). Toplumun refah içinde, huzurlu, sağlıklı, kaliteli bir yaşam döngüsüne sahip olabilmesi için düzene ve disipline ihtiyacı vardır. Düzen ve disiplinin olmadığı yerde herkes kendi çıkarı doğrultusunda eylemde bulunur ve kaos başlar, güçsüz olan haklarını savunamaz, yoksulluk artar, anarşi başlar, adalet yok olur ve sonucunda toplum varlığını sürdüremez. Toplumda düzeni sağlamak, kişilerin ilişkilerini, haklarını, yaşam alanlarını, özgürlüklerinin sınırlarını belirlemek ve kamu yararını gözetmek devletlerin görevidir. Devletler bu görevi hukuk sistemi çerçevesinde yazılı normlar ile yerine getirmektedir.

Bu bağlamda toplumun her alanında olduğu gibi inşaat sektöründe de düzen ve disipline ihtiyaç duyulmaktadır. Aksi halde bu durum “en fazla, güç sahibi olanlara ve

düzensizlikten çıkar sağlayanlara yarar” (Yılmaz 4). Günümüzde hemen hemen her toplum inşai faaliyetleri yasal düzenlemeler ile sınırlamakta ve belirli bir düzen içerisinde yürütmektedir. Ülkemizde de inşai faaliyetlerin tamamı imar mevzuatı kapsamında yasal düzenlemeler ile yürütülmektedir.

2.1.İmar Mevzuatının Tanımı

İmar sözcüğü, düzenlilik anlamında kullanılan Arapça “ümran” kelimesinden gelmektedir (Yılmaz 3).

TDK’ ya göre; “imar, bayındırlık anlamına gelmekte, bayındırlık ise; gelişip güzelleşmesi ve hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı, imar edilmiş, mamur (yer)” anlamına gelmektedir.

İmar, terminolojik anlamında da belirtildiği gibi, belli bir düzen kurmayı hedefleyen inşa faaliyetlerine denilmektedir (Yılmaz)

İmar kavramı şehirleşme, medenileşme, kalkınma kavramlarıyla yakından ilgilidir. Ancak, imar kavramına yön veren ana unsurun kalkınma kavramı olduğu değerlendirilmektedir. Yapıların yaklaşma mesafesi, bina yükseklikleri, yapıların güneşten faydalanması gibi hususlar yönünden imar kavramı halkın sağlığı ve çevre sağlığı konuları ile de ilgilidir (Özdemir).

Mevzuat ise hukuksal bir terimdir. Türk Dil Kurumuna göre mevzuat; bir ülkede yürürlükte olan yasa, tüzük, yönetmelik vb.nin bütünüdür.

Kentin gelişmesi ve imarında hukukun çok önemli bir yeri vardır. Kentin yönetim sistemini belirler, kent toprağının planlanmasını ve düzenlenmesini tesis eder, kent yöneticilerinin ve kentlilerin sınırlarını tayin eder (Kalabalık).

Kelimelerin terminolojik anlamına ve literatürdeki açıklamalara bakıldığında dar anlamda imar mevzuatı; yapılaşmaya ilişkin hususları kapsayan yasal düzenlemelerdir. Geniş anlamda ise; ülkenin kalkınması, refahı, sağlığı ve huzuru için ekonomik, ekolojik, psikolojik, sosyal ve kültürel açıdan iyelik durumu ve kamu yararı dikkate alınarak doğal ve yapılı çevrenin düzenlenmesini hedefleyen yasal düzenleyicilerin tümü olarak tanımlanabilir.

2.2.Türk İmar Mevzuatının Tarihi

Türk imar mevzuatı tarihinde Osmanlı ve Cumhuriyet olarak iki dönem bulunmaktadır. Osmanlı Döneminde, Tanzimat'a kadar yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Tanzimat'tan önce ise imar hususunda Selçuklulara uzanan geleneklerin ve İslam hukukunun hakim olduğu, komşuluk ilişkisi, mahremiyet ve etik kuralların ön planda olduğu görülmektedir. Bireylerin çevre ile uyumlu, birbirlerinin güneşini, rüzgarını kesmeyecek ve gürültü kirliliğine sebebiyet vermeyecek şekilde imar uygulamalarını yürütmekte olduğu bilinmektedir (Ünal).

3 Kasım 1839 yılında Tanzimat Fermanı'nın okunmasıyla Osmanlı'da yeni dönem başlamıştır. Bu dönemde hukuk ve mülkiyet konularına yeni anlayışlar getirilmiştir. Tanzimat'la birlikte Osmanlı'nın yönetim şeklinde yaşanan gelişmeler kentin oluşumuna yansımaya başlamıştır. 1848 yılında Nafia Nezaret kurulmuştur ve bu dönemde Osmanlı yönetiminde yeni kademeler oluşmaya başlamıştır. Nafia Nezaret, Osmanlıda Bayındırlık Bakanlığı anlamına gelmektedir.

Literatürde, Osmanlı Döneminde yapılan ilk imar planının Alman ordu mensubu Moltke'nin İstanbul'da bulunduğu dönemde 1842'de tamamladığı İstanbul haritası olduğu bilinmektedir. Bu harita Osmanlı'nın ilk imar mevzuatı olarak kabul edilen ve İstanbul kapsamında yürürlüğe giren 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesine altlık teşkil ettiği bilinmektedir. 1854'te İstanbul Şehremaneti kurulmuştur. Şehremaneti, Osmanlı'da başkente özgü yerel yönetim biçimidir. Şehremaneti idaresine kent planlaması ve yönetimine dair yetkiler verilmiştir. Akabinde Ebniye Nizamnamesi kaldırılarak yerine daha kapsamlı ve Osmanlı'nın tüm bölgelerini kapsayan 1864 tarihli "Turuk" ve "Ebniye Nizamnamesi" çıkarılmıştır. Nizamnamede, kamulaştırmaya, parselasyon çalışması yapmaya, harita yapmaya, yol genişlikleri ve bina yüksekliklerine ilişkin hükümlerin bulunduğu bilinmektedir (Tekeli, Kanberoğlu, Özcan, Kirpi).

1876 yılında Birinci Meşrutiyet İlan edilmiş ve 23 Aralık 1876 yılında Kanun-ı Esasi'nin ilan edilmesiyle anayasal monarşi sistemine geçilmiştir. İstanbul'da yaşanan kentsel gelişim sürecinin tecrübesiyle diğer kentlerde de imar uygulamalarını düzene sokmak amacı ile Kanun-ı Esasi'nin 112. Maddesi'ne istinaden 1877'de "Dersaâdet Belediye Kanunu" ve "Vilâyât Belediye Kanunu" yürürlüğe girmiştir. Ardından 1882 tarihinde Osmanlı'nın ilk imar kanunu olan Ebniye Kanununun

çıkarılmasıyla “Turuk” ve “Ebniye Nizamnamesi” kaldırılmıştır. Bu kanunla kamulaştırma işlemleri, bina yükseklikleri, çıkmaları, yol genişlikleri gibi kurallar ile imar uygulamasının kapsamı genişletilmiş ve belediyelerin etkinliği artırılmıştır. Bu kanun Cumhuriyet Dönemi Türk imar mevzuatının da temelini oluşturmuştur.

23 Nisan 1920’de Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) kurulmuştur. 13 Ekim 1923’te Ankara başkent ilan edilmiş ve 29 Ekim 1923 yılında Cumhuriyet dönemi başlamıştır. Bu dönemde yeni devlet yapılanmasında kademelenmeler devam etmiştir. 16 Şubat 1924 tarihinde 417 sayılı yasa ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur. Bu dönemde imar hususuna ilişkin ilk örgütlenme; Osmanlı belediyeçilik deneyiminin etkisinde Ankara Şehremaneti kurulmasıdır (Tekeli, Kanberoğlu, Özcan, Kirpi). Cumhuriyetin ilk yıllarında; Ankara’nın başkent ilan edilmesine ilişkin olarak yeni imar yapılanması ve Batı Anadolu da savaşlar nedeniyle yanan, yıkılan evlerini terk etmek zorunda kalan insanların mülkiyetine ilişkin önemli sorunlar bulunmaktaydı. Bu sorunlara Ebniye Kanununun bazı maddeleri değiştirilerek, 1925 yılında çıkarılan 583 ve 642 sayılı kanunlar ile çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

1927 yılında Başkent Ankara için yeni kent yapılanması gerekli görülmüştür. Şehremaneti’nin imara ilişkin hususlarda yetersiz kalması nedeniyle 28.05.1928 tarih, 1351 sayılı Kanun ile kurulan Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Kentin imar planlarını onama ve uygulama yetkisi verilmiştir. Aynı yıllarda Ankara için düzenlenen imar planı yarışması sonucunda Alman vatandaşı olan Hermann Jansen tarafından hazırlanan planlar kabul görmüş ve Jansen, 1938 yılına kadar Ankara İmar Müdürlüğü’nde danışman olarak görev yapmıştır (Tekeli, Alpogut, Url-17)

1930’lar Türkiye’nin kent planlamasına ilişkin kurumsal yapısındaki en önemli dönüm noktasıdır. Ankara’da yaşanan gelişmeler doğrultusunda ve edinilen tecrübeler ışığında yerel yönetimlerin etkinliğini artırmak için 1877 tarihli Dersaadet Belediye Kanunu ve Vilâyât Belediye Kanunu değiştirilerek, 14 Nisan 1930 tarihli, 1580 sayılı Belediye Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile belediyelerin yetkileri genişletilmiştir. 1848 yılında “Nafia Nezareti” adı altında faaliyete başlayan Bayındırlık Bakanlığı, 26.05.1934 tarihli ve 2443 sayılı Kuruluş Kanunu ile demiryolları, limanlar, karayolları ve köprüler inşa etmek, PTT tesislerini kurup işletmek, su işlerini düzenlemek, devlet daire ve müesseselerinin her türlü yapı işlerini yapmakla görevlendirilmiştir (URL-1). Ardından 1958 yılında, 7116 sayılı Kanun ile

İmar ve İskân Bakanlığı kurularak belediyelerle ilişkileri düzenlemek, planlama yapmak, kentsel altyapı, konut ihtiyacını karşılamak, yapı malzemeleri ve inşasına ilişkin konularda yetkilendirilmiştir.

Devlet yapısındaki gelişmeler devam ederken yeni düzenleyicilere ihtiyaç duyulmuştur. 16 Temmuz 1956 tarihinde 6785 sayılı İmar Kanunu Yürürlüğe girmiştir. İmar kanunu ile planlama hususun yanı sıra yapı üretim ve yapı ruhsatına ilişkin hususlar, detaylandırılmıştır. Sonrasında 1960 yılında Kalkınma Bakanlığına bağlı Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Bu dönemde mekânsal planlamalarda önemli yaklaşımların benimsenmesiyle sosyo-ekonomik ve fiziki planlar üzerinde kapsamlı çalışmalar yapılmıştır.

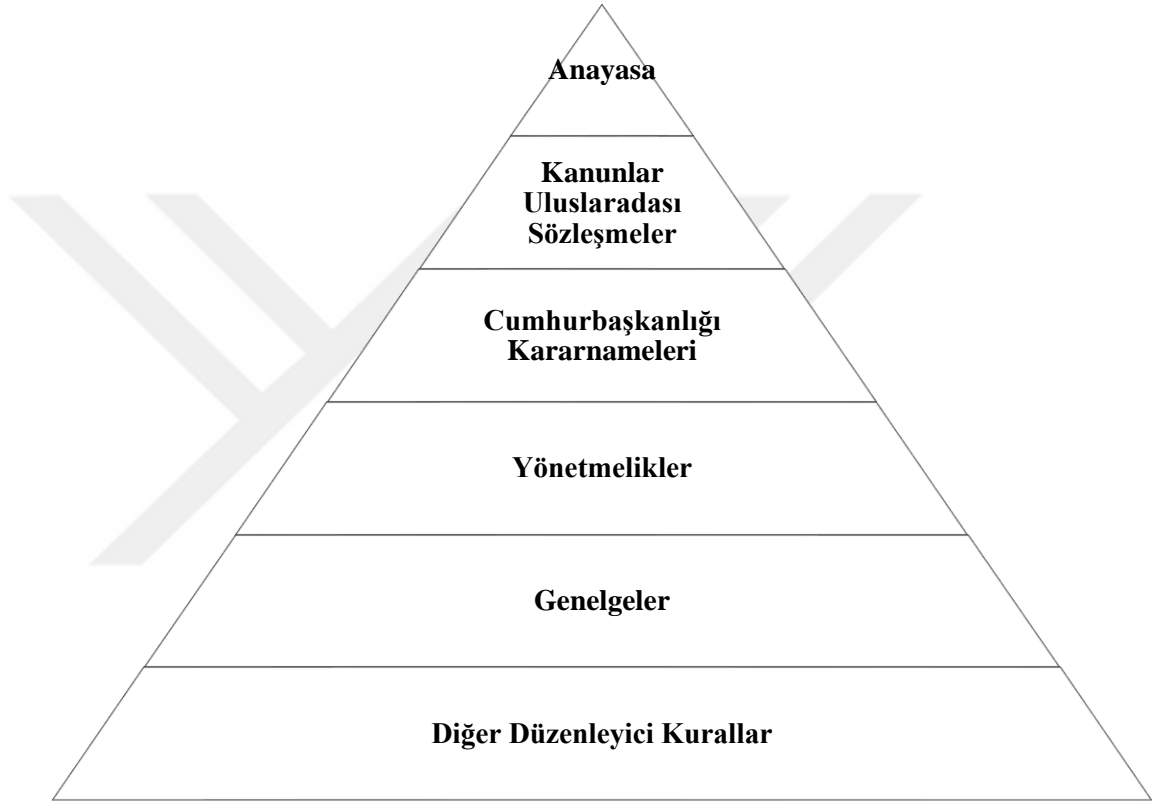
1982’de Anayasa değişikliği olduktan sonra devlet yapısı güncellenmeye devam etmiştir. 1983’ yılında Bayındırlık Bakanlığı ile İmar ve İskân Bakanlığı birleşerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Ardından 6785 sayılı imar kanununun imar sorunlarında yetersiz kalması nedeniyle, çok daha kapsamlı ve günümüzde halen kullanılmakta olan 3 Mayıs 1985 tarih 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamakta olup, bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacı ile düzenlenmiştir.

Günümüzde devlet yapılanmasında kademe değişiklikleri devam etmektedir. Bu değişiklikler imar uygulamalarına da yansımaktadır. 2011 yılında yapılan düzenlemeler ile Çevre ve Orman Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adı altında birleşmiştir. Genel olarak çevre koruma, fiziki planlar yapma, yapı malzemeleri, yapı üretimi gibi imar uygulamalarını yürütmekle yetkilendirilmiştir.

2.3. İmar Mevzuatının Hukuksal Boyutu

Tanzimat Dönemine kadar Osmanlı Devleti’nde İslam Hukuku uygulanmaktaydı. Tanzimat’tan sonra Osmanlı Devleti’nde Avrupa Hukuku yer almaya başladı. Cumhuriyet döneminde ise hukuk reformu yapılarak bütün alanlarda Avrupa kanunları iktibas edildi (Gözler). İktibas; yabancı bir kanunun Türkçeye çevrilerek alınması işlemidir.

Türk Hukuku, Kara Avrupa Hukuk Sistemi'nin özelliklerini taşımaktadır. Yazılı ve kademelidir. Genel olarak kademelenme normlar hiyerarşisi olarak adlandırılmaktadır. Bu hiyerarşik yapının en üstünde Anayasa bulunmaktadır. Kademelenme Kanunlar, Kanun Hükmünde Kararnameler, Yönetmelikler ve diğer düzenleyiciler olarak devam etmektedir. Hiyerarşide tüm yasal düzenlemeler Anayasal çerçevede uygulanır ve Anayasa'ya aykırı olamaz. Bu nedenle tüm mevzuatlar gibi imar mevzuatının da yasal dayanağı Anayasadır (Gezgin ve Sarioğlu).



Şekil 2.1. Türk Hukuk Siteminde Normlar Piramidi

İmar mevzuatına ilişkin Anayasa'da 23, 35, 43, 46, 56, 63, 166, 169 maddeleri yer almaktadır. Anayasası'nın 23. Maddesi'ne göre; "Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir." 35. Maddesi'ne göre; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Denilmektedir (Resmi Gazete, 2709; 18 Ekim 1982). Diğer maddeler sırasıyla; kıyılardan yararlanma, kamulaştırma, Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, planlama, ormanların korunması ve geliştirilmesine ilişkin hükümleri içermektedir.

2.3.1. İmar Hukuku

İmar mevzuatının temelinde imar hukuku yer almaktadır. İmar hukuku; kamu hukuku ve özel hukukun alanına giren hukuk dalıdır. İmar hukuku, doğal çevrenin korunması, kültür varlıklarının korunması, bireylerin mülkiyet hakkının korunması, toplumun can ve mal güvenliğinin sağlanması, yapılı çevrenin biçimlenmesi, eğitim, sağlık alt yapı hizmetlerinin sağlanması, toplumda düzenin ve refahın sağlanması, yaşam kalitesinin artırılması vb. hususları ihtiva eden çok geniş hukuk alanıdır.

“İmar hukuku, yerleşmelerin biçim ve fonksiyon itibariyle düzenlenerek iktisadi, sosyal, kültürel, toplumsal ve doğal şartlarla uyumlandırılması; insanların ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanması ve daha iyi bir yaşam düzeyine ulaşmaları için tasarım, kaynak sağlama ve kullanma, donatım, altyapı, yapım vb. çalışmalarının çıkardığı ilişkileri düzenleyen bir hukuk dalıdır” (Öngören 17).

İmar hukuku esas olarak kentleşme, imar, yapılaşma ve planlama konularında kimi dengeleri sağlamayı ve sürdürmeyi amaçlar (Keleş ve Mengi).

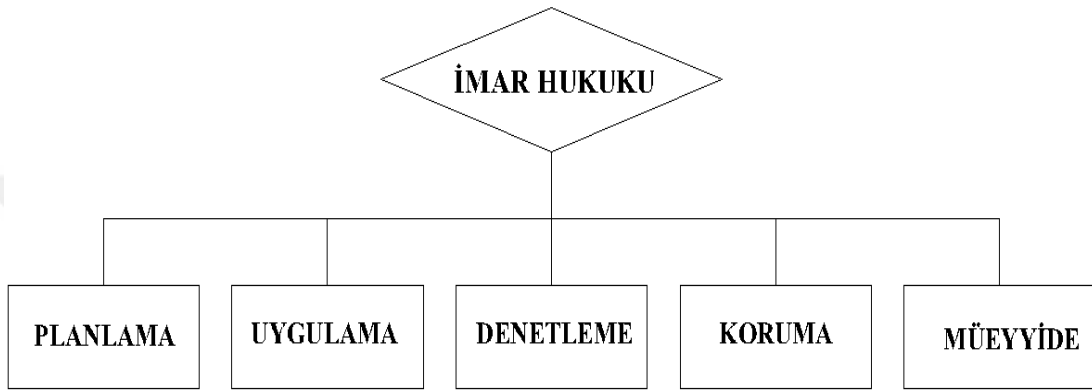
Tüm hukuk sistemlerinde uyulması gereken temel ilkeler bulunmaktadır. İmar hukukunun temelinde “Kamu Yararı”, “Üst Dereceye Bağlılık”, “Süreklilik”, “Zorunluluk”, “Esneklik”, “Açıklık”, “Genellik”, “Bütüncüllük”, “Bilimsellik” ve “Katılım” ilkeleri bulunmaktadır (A. Çağlar, Öngören, Kalabalık, Keleş ve Mengi).

İmar hukukunu şekillendiren en önemli kanun; 3194 sayılı İmar Kanunudur. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. Maddesindeki; “Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.” ve 2. Maddesindeki; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir” hükümleri ile amacı ve kapsamı belirtilmektedir. İmar Hukukunun kapsadığı diğer önemli kanunlar ise; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye

Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunudur. Kanunlar genel hükümleri içermektedir. Bu nedenle imar hukukunun kapsadığı tüm kanunlar, yönetmelikler aracılığıyla uygulanmaktadır.

2.3.2. İmar Hukuku'nun Organları

İmar hukuku, işlevini planlama, uygulama, denetleme, koruma ve müeyyide organları olmak üzere beş organıyla gerçekleştirmektedir.



Şekil 2.2 İmar Hukuku'nun Organları (Şema Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

Planlama; gelecekte ulaşılmak istenen amaca ilişkin şimdiki zamanda yapılan çalışmaların tümüdür. Eylem öncesi, tasarım ve düzenleme sürecidir. İmar hukuku kapsamında planlama; ekonomik kalkınma planları ve stratejileri dikkatte alınarak hazırlanan, doğal ve yapılı çevreye ilişkin ülke, bölge ve şehir düzeyindeki arazi kullanımının planlamasıdır. Kentin ulaşılması istenen büyüklüğünün, ekonomik yapısının, nüfusun, ulaşımın, iletişimin, sosyal ve fiziksel çevrenin yazılı kurallar ve ölçekli haritalar ile tasarlanmasıdır. Kentleşmenin ana unsurudur. Diğer yandan planlama doğal çevrenin ve kültürel varlıkların korunmasını da hedeflemektedir.

Uygulama; planlı ve plansız alanlarda uygulanacak arsa düzenlemelerini, aykırı durumlara, cezai işlemlere ve korumaya ilişkin uygulama esaslarını, yapının tasarım, üretim, denetim, kullanım ve yıkım süreçlerini kapsayan eylemlerdir.

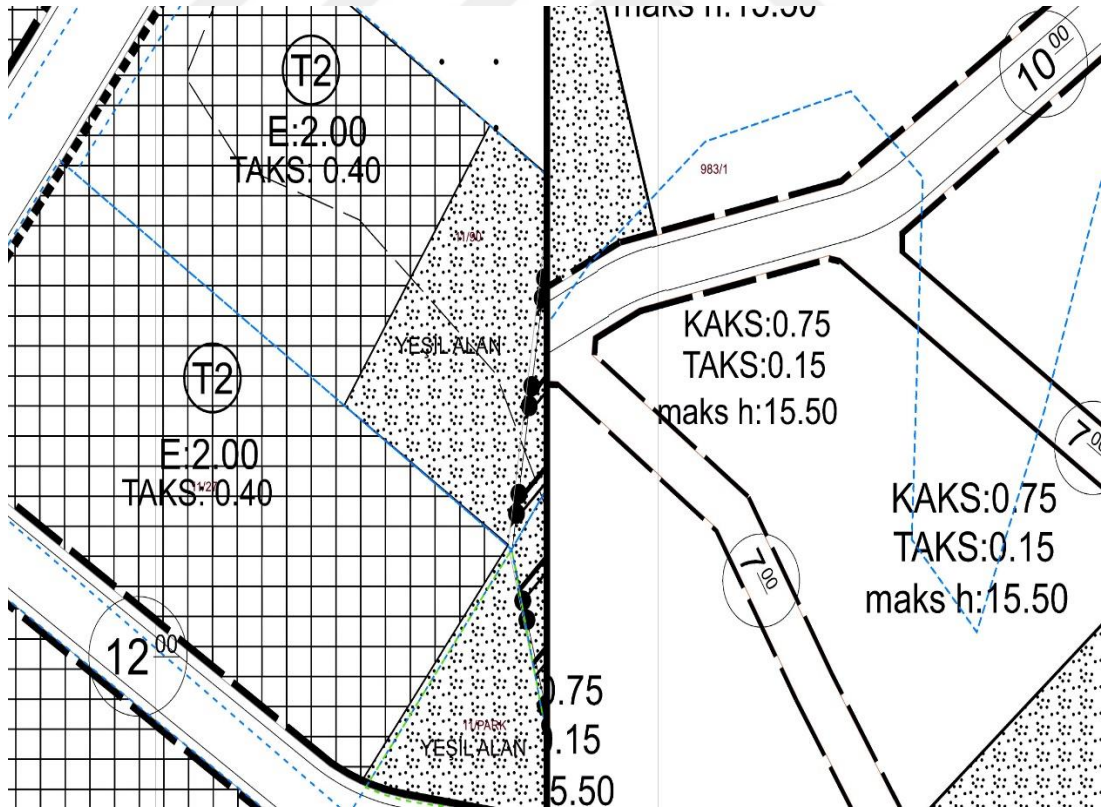
Denetleme, imar mevzuatının tüm süreçlerine ilişkin eylemlerin mevzuata uygunluğunun kontrol edilmesidir.

Koruma; İmarla ilgili olarak mülkiyet haklarının korunmasına, kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına, çevrenin korunmasına, deprem, taşkın gibi afetlere karşı önceden tedbir alınmasına, yangın gibi iş kazaları gibi can ve mal kaybına neden olabilecek tehlikelere karşı önlemler alınmasına ilişkin yasal düzenlemeleri kapsamaktadır.

Müeyyide; Arapça kökenli bir kelime olup, devletin imar hukukuna aykırı eylemler için ceza ve yaptırım gücünü ifade etmektedir.

2.4. Emsal ve Emsal Harici Alan Kavramı

Emsal kelimesi terminolojik olarak benzer, örnek veya katsayı anlamlarını ifade etmektedir (TDK, 2021). Halk arasında emsal benzer ya da örnek anlamlarını ifade etmek için kullanılmaktadır. Ancak imar mevzuatı kapsamında emsal; kat sayı anlamında kullanılmakta olup, imar planlarında Şekil 2.3. deki gibi Emsal Katsayısı (**E**) ya da Kat Alanları Katsayısı (**KAKS**) olarak ifade edilmektedir. İmar planlarında emsal katsayısı gelecekte planlanan nüfus yoğunluğu ile doğrudan ilişkilidir.



Şekil 2.3 Emsal Katsayısı (E) ve Kat Alanları Katsayısı (KAKS)

(Sarıyer Belediyesi)

Emsal katsayısı, imar planında gelecekte ön görülen nüfus yoğunluğuna esas olarak imar parsellerinde kişi başına ayrılan inşaat alanı üzerinden hesaplanarak imar parsellerinde m² başına isabet eden inşaat alanını ifade eder.

Örnek-1:

1 hektarlık alanda 150 kişilik nüfus için 20 m² inşaat alanı öngörülen bir alanda;

$$1 \text{ ha} = 10000 \text{ m}^2$$

10000 m² alanda; $150 \times 20 = 3000 \text{ m}^2$ inşaat alanı öngörülmektedir.

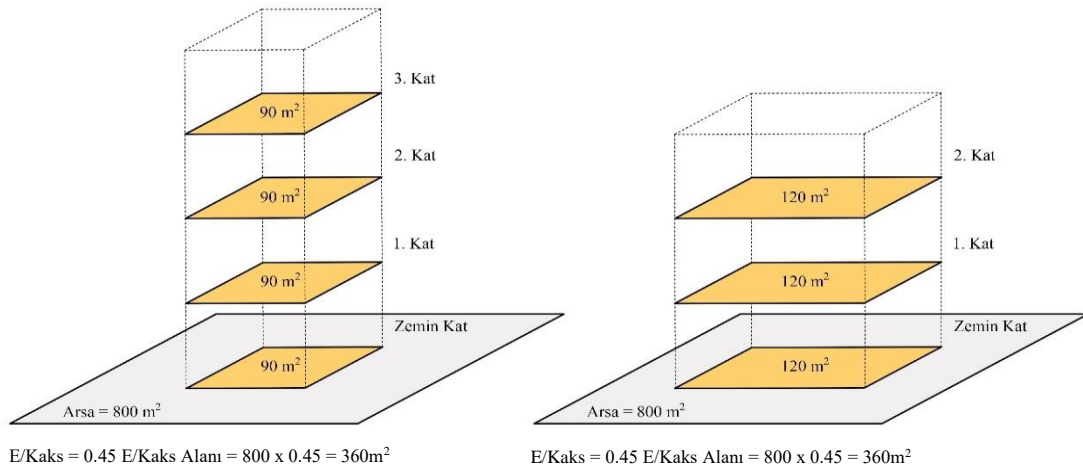
$E = 3000/10000 = 0,30$ yani planda inşaat için ayrılan parsellerin parselin %30'u kadar inşaat yapılabilir.

Bu hesaba göre;

1 hektarlık alan içerisinde 400 m² alana sahip imar parselinde, $400 \times 0,30 = 120 \text{ m}^2$ inşaat yapılabilir.

Yukarıda verilen örnek emsal kavramını ve mantığını anlatabilmek için en basit hali ile örneklenmiş olup, imar planlarında daha detaylı olarak konut, ticaret, sosyal ve teknik alt yapı alanları gibi pek çok alan hesaplamaları bulunmaktadır.

Yukarıda örnek-1'de emsal katsayısı bulunan imar parselinde, emsal kat sayısı ile parsel alanını çarparak elde ettiğimiz parselde kullanılacak inşaat alanı; **emsal alanını** ifade etmektedir. Bu alan; emsal değeri bulunan imar parselinde yapının tüm kat alanlarının toplamını ifade eder. (Bkz. Şekli 2.4.)



Şekil 2.4. Emsal/Kaks Alanı (Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

İmar yönetmeliğine göre ise emsal katsayısı (E)/kat alanları katsayısı (kaks): “Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranı” olarak tanımlanmaktadır. Burada ifade edilen tüm kat alanlarının toplamı Şekil 2.4. deki katlar alanı toplamını yani yapı inşaat alanını ifade etmektedir.

Örnek-2:

Emsal Katsayısı x Parsel Alanı = Parselde Kullanılabilecek İnşaat Alanı

Bu durumda;

Emsal Katsayısı = Yapıda Kullanılan İnşaat Alanı / Parsel Alanı

2000 yılından önce imar yönetmeliğinde yapı inşaat alanı; “Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.” şeklinde tanımlanmaktaydı (Resmî Gazete, 23804; 2 Eylül 1999). Bu nedenle 2000’li yıllara kadar ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç parselde kullanılabilecek tüm fonksiyonlar (ortak alanlar dahil); emsal katsayısı ile parsel alanın çarpımından elde edilen inşaat alanı (katlar alanının toplamı) yani emsal alanı içinde değerlendirilmekteydi. Daha sonra Resmî gazetede 13.07.2000 yılında 24108 sayı ile yayınlanan imar yönetmeliğinde ki değişiklikle “Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar.” ifadesi ile ortak alan niteliği taşıyan bazı fonksiyonların ve açık çıkma olarak ifade edilen bağımsız bölüme ait balkonların emsal alanına dahil edilmediği görülmektedir.

2000 yılında imar yönetmeliğinde yapılan bu değişiklik ve daha sonra yapılan değişiklikler ile inşaat politikaları doğrultusunda emsal alanına dahil edilmeyen alanların kapsamı giderek genişletmiş ve emsal harici alan kapsamına giren fonksiyonlar giderek artmıştır.

Ülkemizde 3030 sayılı Kanun kapsamındaki Büyükşehirlerimiz dışında kalan şehirlerimiz için İmar Yönetmeliği tip olarak kullanılmaktadır. Büyükşehirler ise Tip İmar Yönetmeliği'ne aykırı olmamak koşulu ile kendi yönetmeliklerini kullanabilmektedir. Bu bağlamda kentsel sorunların en fazla yaşandığı ilimiz olan İstanbul kapsamında kullanılan imar yönetmeliklerinde emsal harici alanlara ilişkin 2000 yılından sonra yapılan değişiklikler Tablo 2.1. deki gibidir.

Tablo 2.1. 2000'li Yıllarda Emsal Harici Alanlara İlişkin İmar Yönetmeliğinde Yapılan Değişiklikler (Araştırmacı Tarafından Düzenlenmiştir)

<p>28.09.2006 Tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği</p>	<p>Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ışıklık ve hava bacaları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, Yangından Korunma Yönetmeliğinin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (şaftlar) SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi), başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru, asansör boşluğu, kalorifer dairesi, (60) m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi, bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı, su deposu, bodrum katlarında toplam alanı ait olduğu bağımsız bölümlerin 0,10'unu geçmeyen depo mahalleri, çatı piyesleri ile irtibatlı açık teraslar Katlar Alanına (KA) katılmazlar</p>
<p>23.06.2007 Tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği</p>	<p>Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve hacimlerinin; Bodrum katlar dâhil 20 katı geçmeyen konut binalarında kat şeklinde düzenlenmemek şartıyla yapı inşaat alanının % 5 ini asmayan kısmı Diğer yapılarda, toplam yapı inşaat alanının %8'ini asmayan kısmı, iç bahçe, Bu yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü, ışıklık ve hava bacaları, Havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler, Pergola, kameriye ve sundurmaların taban alanına dâhil edilmeyen kısımları, Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (ana merdiven aynı zamanda yangın merdiveni olarak da kullanılırsa Katlar alanına dâhil edilir) (şaftlar) SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi), Başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru, Asansör boşluğu, Kalorifer dairesi, (60) m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi, Bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı, Su deposu, Çatı piyesleri ile irtibatlı açık teraslar, teras çatılar, Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler, Binaların bodrum katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu asmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler ile konut binalarının bodrum katlarında yapılabilen depo mahalleri, Yönetmeliğin 6.12 maddesinde belirtilen köprü geçişler, Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave Katlar Alanına (KA) katılmazlar.</p>

<p style="text-align: center;">01.06.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği</p>	<p>Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümlerle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri, Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrı bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar, Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, shaft ve bacaları, Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri, Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, Mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları, Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m²'si, dahil edilmez.</p>
<p style="text-align: center;">08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği</p>	<p>Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümlerle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrı bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları, Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar, Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si ve ışıklıklar, Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları, Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri, Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler, dahil edilmez.</p>

a) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

- 1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6m² si,
- 2) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,
- 3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,
- 4) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,
- 5) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,

b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

- 1) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- 2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- 3) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- 4) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
- 5) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve bu maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- 6) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

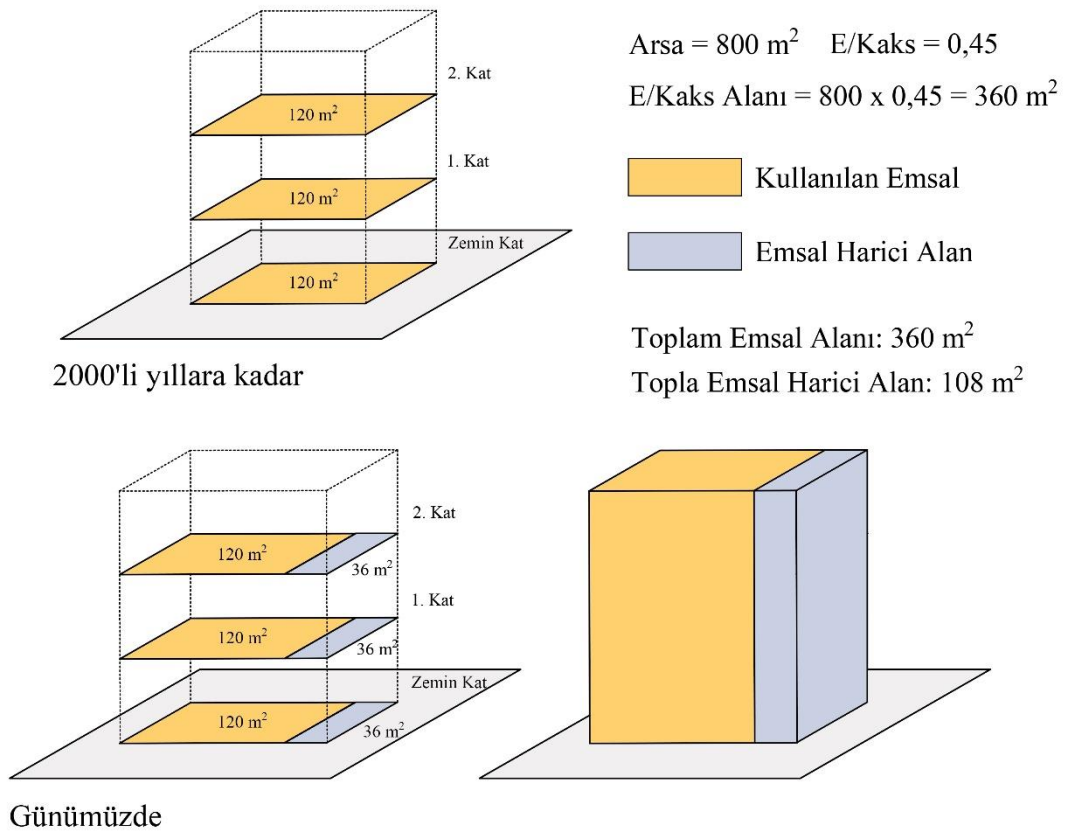
c) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;

- 1) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,
- 2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünlük olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,
- 3) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,
- 4) 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,
- 5) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,
- 6) Ana binaya ait trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,
- 7) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- 8) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,
- 9) Giriş saçakları (markizler),
- 10) Su sarmıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat alanları,
- 11) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- 12) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,
- 13) Atrium ve galeri boşlukları,
- 14) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m²'si,
- 15) Konut dışı kullanımlarda; ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- 16) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- 17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- 18) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,
- 19) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m²'yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler,
- 20) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,
- 21) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,
- 22) Kat bahçeleri, kattaki teraslar ile çatı arası piyesi önü teraslar,

23) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları, katlar alanına dâhil edilmez.

Tablo 2.1.de 2000’li yıllarda başlayan ve emsal harici alan kapsamına giren fonksiyonların yönetmelikte yapılan her değişiklik ile artarak günümüze kadar geldiği ve 2000 yılı öncesine nazaran parselde inşaat alanını artırdığı görülmektedir.

Günümüzde Türkiye genelinde kullanılan 03.07.2017 tarihli İmar Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe aykırı olmamak koşulu ile Büyükşehirlerimizde çıkarılan imar yönetmeliklerine göre (Örn: 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği) iskan edilebilen katlarda %30 emsal harici alan kullanılarak inşaat alanı artışı yapılabilmektedir.



Şekil 2.5. Emsal Harici Alan Kavramı (Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

Emsal harici alan kapsamına giren fonksiyonlar incelendiğinde 2000 li yıllara kadar ortak alanlar emsal alanı içinde değerlendirilirken, 2000 yılından sonra bazı ortak alan fonksiyonların emsal alanı haricinde değerlendirildiği ve bağımsız bölüme ait nüfus artışına sebebiyet vermeyen (Balkon, shaft vb.) bazı fonksiyonlarında emsal harici alan kapsamına alındığı görülmektedir.

Ancak emsal harici alan kapsamının giderek genişletilmesi ve karmaşıklaşması, yönetmelikte bazı fonksiyonların tanımlanmasındaki hata ya da eksikliklerin olması nedeniyle ülkemizdeki rekabet ortamının etkisinde yapı projelerinde emsal harici alan kavramı rant elde etmek için kullanılmaya başlanmıştır. Yapım sektöründe yer alan kişilerin bağımsız bölüm içerisinde farklı emsal harici alan kullanım biçimleri ile daha fazla bağımsız bölüm elde etme ve daha fazla kar etme girişimleri; emsal harici alan kavramının amacı dışına çıkmasına ve inşaat alanının yanı sıra ikamet amaçlı yapılarda yaşayan kişi sayısını artırarak nüfus yoğunluğunun da artmasına neden olmuştur.

2.5. Emsal Harici Alan Kullanımının İnşaat Alanı ve Nüfus Yoğunluğuna Etkisi

Emsal harici alan kapsamına giren fonksiyonların çok fazla olması, tabii zemin altı için ayrı, tabii zemin üstü için ayrı değerlendirmelerin yapılması, iskan edilebilen katlarda ayrıca değerlendirme yapılması nedeniyle araştırma kapsamında hepsi ele alınamayacağından önemli görülen ve bu araştırmada irdelenmek istenen 2013 yılında yapılan değişiklikteki “kat bahçesi” ve 2018 yılında yapılan değişiklikteki “mimari projesinde belirlenen kullanım alanları” fonksiyonları Tablo 2.1.’de kırmızı renk ile ifade edilmektedir.

Kat bahçesi tanımı 2017 yılı öncesine kadar Tablo 2.2. deki gibi tanımlanmaktaydı. Bu tanıma göre kat bahçeleri bağımsız bölümlere ait olabiliyor ve bağımsız bölüm içerisinde kullanılabilirdi.



Tablo 2.2. 08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (Resmi Gazete, 28759; 08 Eylül 2013)

Kat Bahçesi	Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m.’den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m ² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.
--------------------	--

Bu bağlamda emsal harici alan kavramına ilişkin telif haklarının ihlal edilmesi söz konusu olabileceğinden çalışma kapsamında gerçek bir mimari proje örneği verilmemiş, irdelenmek istenen inşaat alanı ve nüfus yoğunluğu artışının

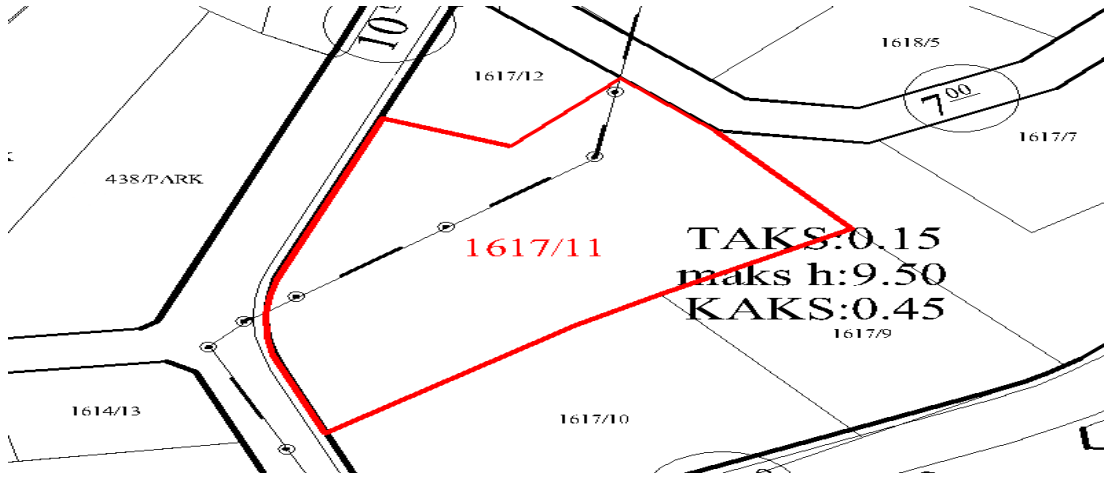
örneklenebilmesine esas araştırma kapsamında kat bahçesi fonksiyonu kullanılarak simülasyon örneği hazırlanmıştır.

Simülasyon örneğinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün <https://www.tkgm.gov.tr/> web adresi üzerinden rastgele İstanbul, Sarıyer ilçesi, Ferahevler Mahallesi, 1617 Ada, 11 Parsel sayılı yer seçilmiş ve ilgili idaresi Sarıyer Belediyesinden parselle ilişkin imar koşulları hakkında bilgi alınmıştır. Parselin imar koşullarına ait bilgiler Şekil 2.7. de yer almaktadır.

	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
İstanbul	Sarıyer				Tarabya
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
1617	11	2.629,11	Arsa		F22d11b3a



Şekil 2.6. Ferahevler Mahallesi, 1617 Ada, 11 Parsel (URL-2)



**Şekil 2.7. Ferahevler Mahallesi, 1617 Ada, 11 Parselin İmar Planı
(Sarıyer Belediyesi)**

Simülasyon örneğinde emsal harici alanlara ilişkin yapılan değişikliklerin inşaat alanına ve nüfus yoğunluğuna etkisini tespit edebilmek için Şekil 2.7. deki örnek parselin imar koşullarına esas olmak üzere 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında kat planları tasarlanmış ve tasarlanan yapının inşaat alanı ile emsal alanı hesaplanmıştır. Daha sonra 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre tasarlanan yapının emsal hesabı, 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına göre yeniden hesaplanarak iki yönetmeliğe göre inşaat alanları ve emsal hesapları karşılaştırılmıştır.

Şekil 2.7.'deki parselin imar koşullarına göre inşa edilebilecek yapıya ait yükseklik, taban alanı ve emsal alanı hesapları aşağıdaki gibidir.

Parselin Yapılaşma Koşulları:

Parselin Alanı = 2629,11m²

Taban Alanı Katsayısı (TAKS) = 0.15

Emsal Katsayısı / KAKS = 0.45

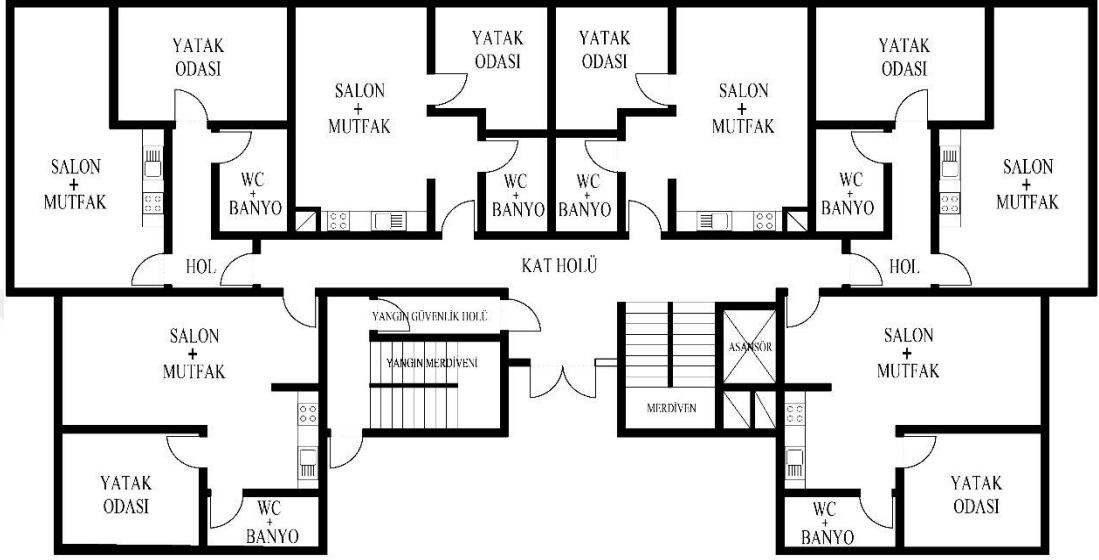
Yapı Yüksekliği (H) = 9.50m.

Taban Alanı = 2629,11 x 0.15 = **394,36m²** (Parselde kullanılabilecek taban alanı)

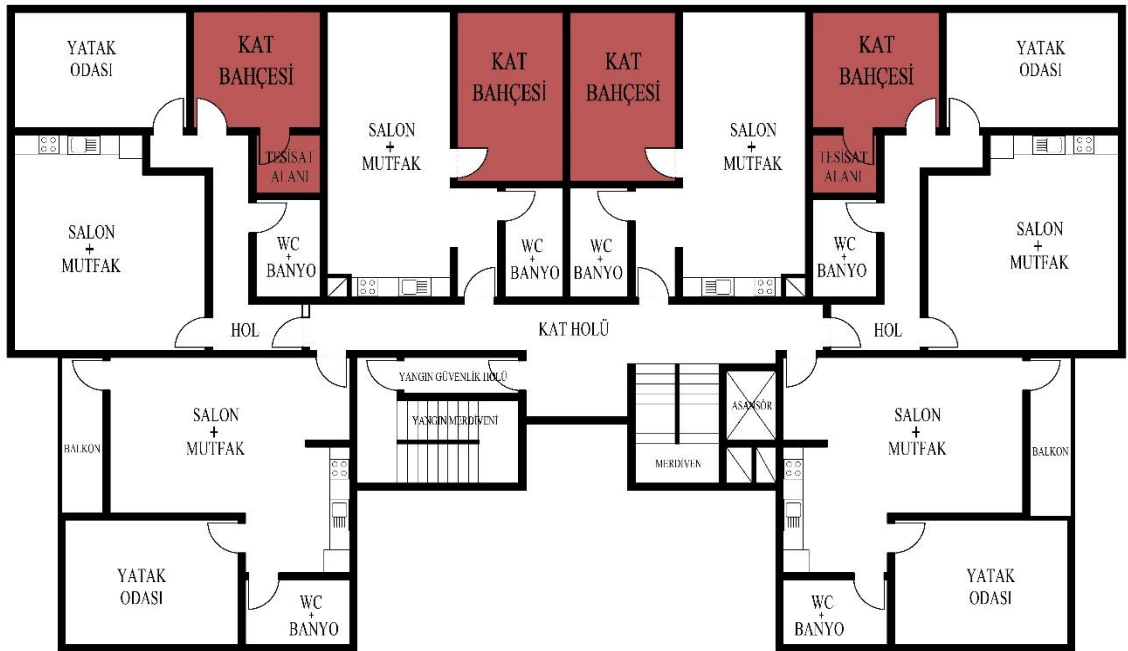
Emsal = 2629,11 x 0.45 = **1183,09m²** (Parselde kullanılabilecek emsal alanı)

Şekil 2.7’teki örnek parselin yapılaşma koşullarına göre taban alanı 394,36m² ve emsal alanı 1183,09m² olmak üzere zemin, 1. Normal Kat ve 2. Normal Katlardan oluşan ve yapı yüksekliği 9,50m. olan yapı inşa edilebilmektedir.

Bu bağlamda yukarıda belirtilen koşullara esas tasarlanan yapıya ait kat planları aşağıda yer almaktadır.

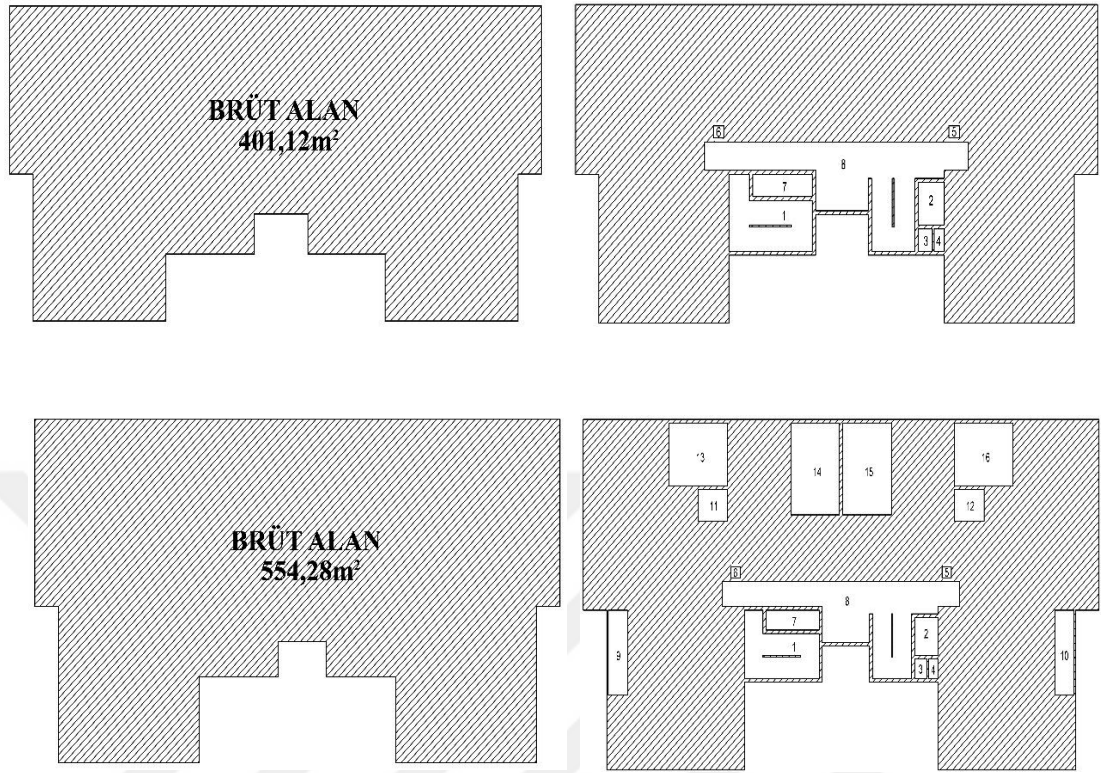


Şekil 2.8. Zemin Kat Planı (08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ne Göre Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)



Şekil 2.9. 1. ve 2. Normal Kat Planı (08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ne Göre Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

Şekil 2.8 ve şekil 2.9.'daki kat planları görülmekte olan yapının emsal hesabı ve emsal harici alan kullanımı aşağıda Şekil 2.10.'daki gibi şematik olarak ve Tablo 2.3.'de anlatılmaktadır.



Şekil 2.10. Emsal Harici Alanların Şematik Gösterimi

Tablo 2.3. Taban Alanına ve Emsal Alanına Dahil Edilmeyen Alanlar

Alan No.	Mahal İsimleri	Taban Alanından Düşülen Alanlar	Zemin Kat Emsal Harici Alanlar	1. Normal Kat Emsal Harici Alanlar	2. Normal Kat Emsal Harici Alanlar
1	Yangın Merdiveni	13,32	13,32	13,32	13,32
2	Asansör	3,1	3,1	3,1	3,1
3	Tesisat Şaftı		0,85	0,85	0,85
4	Tesisat Şaftı		0,66	0,66	0,66
5	Havanlandırma Şaftı		0,36	0,36	0,36
6	Havanlandırma Şaftı		0,36	0,36	0,36
7	Yangın Güvenlik Holü		3,74	3,74	3,74
8	Merdiven + Hol		37,84	37,84	37,84
9	Balkon			4,12	4,12
10	Balkon			4,12	4,12
11	Tesisat Alanı			3,32	3,32
12	Tesisat Alanı			3,32	3,32
13	Kat Bahçesi			13,12	13,12
14	Kat Bahçesi			15,93	15,93
15	Kat Bahçesi			15,93	15,93
16	Kat Bahçesi			13,12	13,12
	Toplam	16,42	60,23	133,21	133,21

08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre taban alanından düşülebilecek alanlar toplamı Tablo 2.3.'de görülmekte olduğu üzere 16,42m²'dir. Parselin yapılaşma koşuluna esas taban alanı katsayısından elde edilen alana göre parselde kullanılabilir taban alanı 394,36m² olabilmektedir. Bu durumda;

Taban Alanına Esas İnşaat Alanı (Zemin Kat Alanı) = **401,12m²**

Kullanılan Taban Alanı = 401,12 – 16,42 = **384,70m²**

Taban Alanı Kontrolü = **384,70m² < 394,36m² olduğundan uygundur.**

08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre; tablo 2.3.'de görülmekte olan yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, asansör boşluğu ve şaftlar dışında emsal harici olarak kullanılan balkonlar, tesisat alanları ve kat bahçeleri bulunduğu katın %20'sini geçemez.

Bu durumda normal katlarda ;

554,28m²(Brüt Kat Alanı) x 0,20 = **110,85 m² olmalıdır.**

Bulduğu katın %20'sini geçmemesi gereken emsal harici alanların toplamı Tablo 2.4.'deki gibidir.

Tablo 2.4. Bulduğu Katın %20'ni Geçemeyen Emsal Harici Alanlar

Alan No.	Mahal İsimleri	1. Normal Kat %20 Emsal Harici Alanlar	2. Normal Kat %20 Emsal Harici Alanlar
8	Merdiven + Hol	37,84	37,84
9	Balkon	4,12	4,12
10	Balkon	4,12	4,12
11	Tesisat Alanı	3,32	3,32
12	Tesisat Alanı	3,32	3,32
13	Kat Bahçesi	13,12	13,12
14	Kat Bahçesi	15,93	15,93
15	Kat Bahçesi	15,93	15,93
16	Kat Bahçesi	13,12	13,12
Toplam		110,82	110,82

Bu bağlamda kat planları 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre tasarlanan yapının emsal hesabı;

Zemin Kat Emsal Hesabı;

Zemin Kat Yapı İnşaat Alanı: **401,12m²**

Zemin Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **60,23m²**

Zemin Katta Kullanılan Emsal Alanı = 401,12 - 60,23 = **340,89m²**

1. Normal Kat Emsal Hesabı;

1. Normal Kat Yapı İnşaat Alanı: **554,28m²**

1. Normal Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **133,21m²**

1. Normal Katta Kullanılan Emsal Alanı = 554,28 – 133,21 = **421,07m²**

1. Normal Kat Alanının %20'si: 554,28 x %20 = **110,85m²**

1. Normal Katta Kullanılan %20 Emsal Harici Alan = **110,82m²**

%20 Alan Kontrolü = **110,82 < 110,85 olduğundan uygundur.**

2. Normal Kat Emsal Hesabı;

2. Normal Kat Yapı İnşaat Alanı: **554,28m²**

2. Normal Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **133,21m²**

2. Normal Katta Kullanılan Emsal Alanı = 554,28 – 133,21 = **421,07m²**

2. Normal Kat Alanının %20'si: 554,28 x %20 = **110,85m²**

2. Normal Katta Kullanılan %20 Emsal Harici Alan = **110,82m²**

%20 Alan Kontrolü = **110,82 m² < 110,85 m² olduğundan uygundur.**

Yukarıda ayrı ayrı hesaplanan zemin kat, 1. ve 2. Normal katlara ilişkin olarak parselde kullanılan toplam inşaat alanı, emsal harici alanlar ve emsal alanı Tablo 2.5.'de özetlenmiştir.

Tablo 2.5. Emsal Tablosu

Yapının Katları	Yapı İnşaat Alanı	Emsalden Düşülen Alan	Kullanılan Emsal Alanı
Zemin Kat	401,12	60,23	340,89
1. Normal Kat	554,28	133,21	421,07
2. Normal Kat	554,28	133,21	421,07
Toplam	1509,68	326,65	1183,03

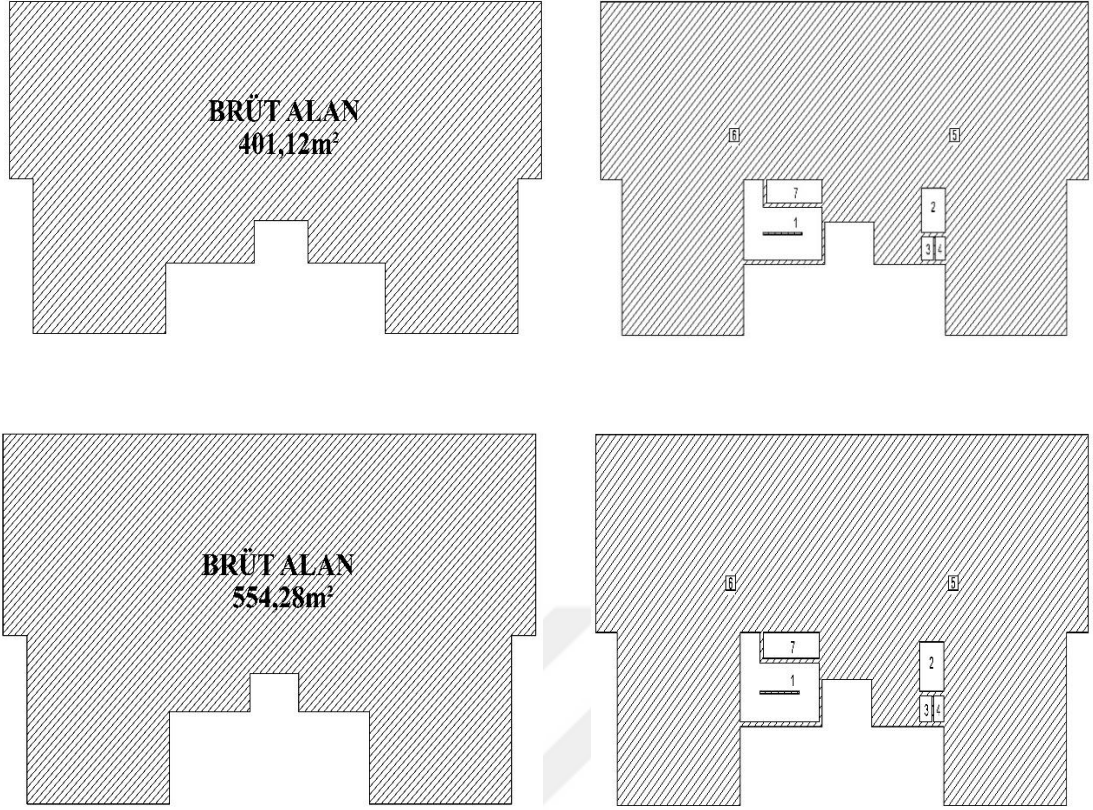
Parselin yapılaşma koşuluna esas emsal katsayısından elde edilen alana göre parselde kullanılabilecek emsal alanı **1183,09m²** olabilmektedir. Bu durumda;

Parselde Kullanılan Emsal Alanı = **1183,03m²** < **1183,09 m²** olduğundan yapı mevzuata göre uygundur.

Yukarıda Şekil 2.7'deki örnek parselin yapılaşma koşullarına esas olmak üzere 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre hazırlanan simülasyon örneğinde Tablo 2.5'de görüldüğü gibi toplamda 1509,68m² alana sahip yapı inşa edilebilmektedir.

08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre tasarlanan yapı alanı ve fonksiyonları değiştirilmemek sureti ile 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre emsal hesabı yaparak iki yönetmeliği karşılaştırdığımızda aşağıdaki sonuçlara ulaşmaktayız.

28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre Şekil 2.8. ve Şekil 2.9'daki kat planları görülmekte olan yapının emsal hesabı ve emsal harici alan kullanımını aşağıda Şekil 2.11'deki gibi şematik olarak ve Tablo 2.6'de anlatılmaktadır.



Şekil 2.11. 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Emsal Harici Alanların Şematik Gösterimi

Tablo 2.6. 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Taban Alanına ve Emsal Alanına Dahil Edilmeyen Alanlar

Alan No.	Mahal İsimleri	Taban Alanından Düşülen Alanlar	Zemin Kat Emsal Harici Alanlar	1. Normal Kat Emsal Harici Alanlar	2. Normal Kat Emsal Harici Alanlar
1	Yangın Merdiveni	13,32	13,32	13,32	13,32
2	Asansör	3,1	3,1	3,1	3,1
3	Tesisat Şaftı		0,85	0,85	0,85
4	Tesisat Şaftı		0,66	0,66	0,66
5	Havanlandırma Şaftı		0,36	0,36	0,36
6	Havanlandırma Şaftı		0,36	0,36	0,36
7	Yangın Güvenlik Holü		3,74	3,74	3,74
Toplam		16,42	22,39	22,39	22,39

Bu bağlamda yukarıda tasarlanan yapıya ilişkin 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre emsal harici alanların hesaplama yöntemi aşağıdaki gibidir.

Zemin Kat Emsal Hesabı;

Zemin Kat Yapı İnşaat Alanı: **401,12m²**

Zemin Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **22,39m²**

Zemin Katta Kullanılan Emsal Alanı = 401,12 – 22,39 = **378,73m²**

1. Normal Kat Emsal Hesabı;

1. Normal Kat Yapı İnşaat Alanı: **554,28m²**

1. Normal Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **22,39m²**

1. Normal Katta Kullanılan Emsal Alanı = 554,28 – 22,39 = **421,07m²**

2. Normal Kat Emsal Hesabı;

2. Normal Kat Yapı İnşaat Alanı: **554,28m²**

2. Normal Katta Kullanılan Emsal Harici Alanlar: **22,39m²**

2. Normal Katta Kullanılan Emsal Alanı = 554,28 – 22,39 = **531,89m²**

Tablo 2.7. 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine Esas Emsal Tablosu

Yapının Katları	Yapı İnşaat Alanı	Emsalden Düşülen Alan	Kullanılan Emsal Alanı
Zemin Kat	401,12	22,39	378,73
1. Normal Kat	554,28	22,39	531,89
2. Normal Kat	554,28	22,39	531,89
Toplam	1509,68	67,17	1442,51

Tablo 2.7.'de yukarıda 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre ayrı ayrı hesaplanan zemin kat, 1. ve 2. Normal katlara ilişkin olarak parselde kullanılan toplam inşaat alanı, emsal harici alanlar ve emsal alanı görülmektedir. Parselin yapılaşma koşuluna esas emsal katsayısından elde edilen alana göre parselde kullanılabilecek emsal alanı **1442,51m²** olabilmektedir. Parselde kullanılabilecek emsal alanı **1183,09 m²** idi. Bu durumda;

Parselde Kullanılan Emsal Alanı = **1442,51m²** > **1183,09 olduğundan yapı mevzuata uygun değildir.**

28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği

Yapının Katları	Yapı İnşaat Alanı	Emsalden Düşülen Alan	Kullanılan Emsal Alanı
Zemin Kat	401,12	22,39	378,73
1. Normal Kat	554,28	22,39	531,89
2. Normal Kat	554,28	22,39	531,89
Toplam	1509,68	67,17	1442,51

Parselde Kullanılabilecek Emsal Alanı = 1183,09m²

1442,51 m² > 1183,09m² olduğundan uygun değildir.

08.09.2013 tarihli P. A. Tip İmar Yönetmeliği

Yapının Katları	Yapı İnşaat Alanı	Emsalden Düşülen Alan	Kullanılan Emsal Alanı
Zemin Kat	401,12	60,23	340,89
1. Normal Kat	554,28	133,21	421,07
2. Normal Kat	554,28	133,21	421,07
Toplam	1509,68	326,65	1183,03

Parselde Kullanılabilecek Emsal Alanı = 1183,09m²

1183,03 m² < 1183,09m² olduğundan uygundur.

Bu bağlamda örnek parsel için 2006 yılında yapı inşa edilecek olsaydı;

$1442,51 \text{ m}^2 - 1183,09 \text{ m}^2 = 259,42 \text{ m}^2$ daha küçük bir yapı inşa edilmesi gerekirdi.

Şekil 2.12. 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğinin Karşılaştırılması

Bu bağlamda aynı arsa için, 2006 yılındaki meri imar yönetmeliğine göre inşa edilebilecek yapı; 2013 yılındaki meri imar yönetmeliğine göre 259,42 m² daha büyük inşa edilebilmektedir.

Örnek parselde 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre tasarlanan yapı, 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre hesaplandığında **259,42m²** fazla inşaat alanı kullanıldığı, bu durumda 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre parselde kullanılacak yapının inşaat alanının 1250,20m² (1509,68 -259,48) olması gerektiği görülmektedir.

Bu bağlamda 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde emsal alanına ilişkin yapılan değişikliklerin 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapı inşaat alanını artırdığı anlaşılmaktadır.

Diğer yandan 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki kat bahçesi tanımından dolayı simülasyonda emsal harici alan olarak kat bahçeleri kullanılmıştır. Simülasyonda yer alan kat bahçeleri aslında yatak odası olarak

tasarlanmıştır. Simülasyonda görüldüğü üzere bu alanlar kişi sayısını artırmakta ve dolayısıyla nüfus artışına sebep olarak kentlerimizde plansız nüfus artışları yaşanmasına neden olmaktadır.

Tablo 2.8. Yıllara Bağlı İkamet Amaçlı Bina Başına Düşen Daire Sayısındaki Değişim (TÜİK Verilerine Göre Araştırmacı Tarafından Düzenlenmiştir)

Düzyey	Yıl	İkamet Amaçlı Yapı Ruhsatı Alan Daire Sayısı	İkamet Amaçlı Yapı Ruhsatı Alan Bina Sayısı	Binaya Düşen Ortalama Daire Sayısı	Ortalama	Fark	Artış Oranı
Türkiye Geneli	2006	600387	114204	5,26	5,37	1,77	33%
	2007	584955	106659	5,48			
	2013	839630	121754	6,90	7,15		
	2014	1031754	139541	7,39			
İstanbul	2006	129920	19225	6,76	7,64	2,72	35%
	2007	153951	18086	8,51			
	2013	167305	16275	10,28	10,36		
	2014	219476	21037	10,43			
Antalya	2006	33613	5911	5,69	5,54	1,29	23%
	2007	24832	4596	5,40			
	2013	41763	6211	6,72	6,83		
	2014	39659	5712	6,94			
İzmir	2006	30484	7107	4,29	3,75	1,05	28%
	2007	21558	6695	3,22			
	2013	39816	8733	4,56	4,81		
	2014	44840	8863	5,06			
Bursa	2006	23758	5421	4,38	4,52	1,32	29%
	2007	22129	4749	4,66			
	2013	30097	5010	6,01	5,84		
	2014	35124	6183	5,68			

Tablo 2.8’de TÜİK verilerinden yararlanarak simülasyonda karşılaştırılan yönetmeliklerin kullanıldığı yıllara ait yapı ruhsatı almış ikamet amaçlı bina sayıları ve daire sayılarına ulaşılmış ve yönetmeliklerin kullandıkları yıllara ait bir birim binaya isabet eden ortalama daire sayıları hesaplanmıştır. Tabloda yer alan illerin sanayi, ticaret, turizm gibi ekonomik gelişmişlik düzeylerinin yüksek olması nedeniyle örnekleme tercih edilmiştir. Tabloda yer alan veriler doğrultusunda simülasyonda ele alınan yönetmeliklerin olduğu yıllarda inşa edilen yapılar incelendiğinde 2006-2007

yıllarına nazaran 2013-2014 yıllarında birim binaya isabet eden daire sayılarında artış olduğu anlaşılmaktadır.

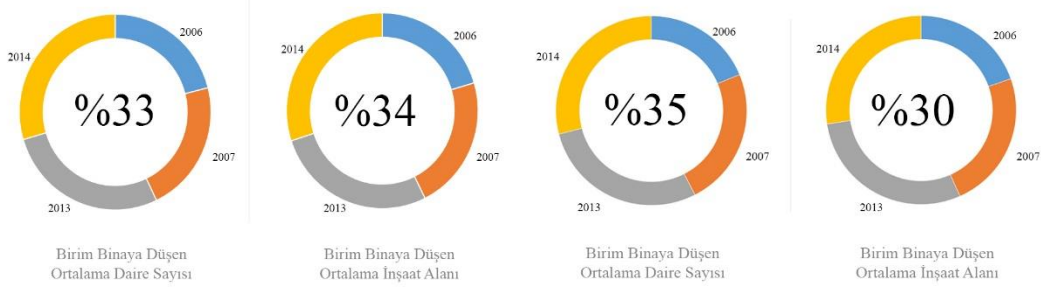
Tablo 2.9. Yıllara Bağlı İkamet Amaçlı Bina Başına Düşen İnşaat Alanındaki Değişim (Tablo TÜİK Verilerine Göre Araştırmacı Tarafından Düzenlenmiştir)

Düzyey	Yıl	İkamet Amaçlı Ruhsat Alan Yapıların Alanı	İkamet Amaçlı Yapı Ruhsatı Alan Bina Sayısı	Birim Binaya Düşen İnşaat Alanı	Ortalama	Fark	Artış Oranı
Türkiye Geneli	2006	122909886	114204	1076,23	1124,41	388,21	34%
	2007	125067023	106659	1172,59			
	2013	175807606	121754	1443,96	1512,62		
	2014	220653829	139541	1581,28			
İstanbul	2006	26293313	19225	1367,66	1509,68	467,96	30%
	2007	29872624	18086	1651,70			
	2013	33309818	16275	2046,69	1977,64		
	2014	40151026	21037	1908,59			
Antalya	2006	5852262	5911	990,06	999,54	288,50	28%
	2007	4637415	4596	1009,01			
	2013	7038062	6211	1133,16	1288,04		
	2014	8241966	5712	1442,92			
İzmir	2006	5963885	7107	839,16	795,72	109,16	37%
	2007	5036565	6695	752,29			
	2013	7360849	8733	842,88	904,88		
	2014	8569480	8863	966,88			
Bursa	2006	6142113	5421	1133,02	1202,47	240,71	20%
	2007	6040383	4749	1271,93			
	2013	6676505	5010	1332,64	1443,19		
	2014	9606796	6183	1553,74			

Tablo 2.9’da ise yine TÜİK verilerinden yararlanarak Tablo 2.8’de yer alan iller ve Türkiye genelinde simülasyonda karşılaştırılan yönetmeliklerin kullanıldığı yıllara ait yapı ruhsatı almış ikamet amaçlı bina sayıları ve binalara ait toplam inşaat alanına ulaşılarak birim binaya isabet eden ortalama inşaat alanı hesaplanmıştır.

TÜRKİYE GENELİ

İSTANBUL



Şekil 2.13. Birim Bina Başına Düşen Daire ve İnşaat Alanı (Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

Tablo 2.8 ve Tablo 2.9 da ulaşılan istatistikî veriler incelendiğinde emsal harici alanlara ilişkin yapılan değişikliklerin daire ve inşaat alanı artışına neden olduğu gözlemlenebilmekte ve simülasyonda elde ettiğimiz sonucu desteklemektedir.

Günümüzde İstanbul'da kullanılan 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği'nde kat alanları tanımının; "Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, **ortak alana ait olmak üzere**, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemeleri" şeklinde düzeltilmiş olduğu görülmektedir. Bu tanıma göre kat bahçeleri bağımsız bölüm içerisinde kullanılamamaktadır. Ancak, bu yönetmeliğin 22/c maddesinde "%30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar" başlığı altında Tablo 2.1. de görülen "**Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları**" fonksiyonu yer almaktadır. Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları" fonksiyonunun imar yönetmeliğinde herhangi bir tanımı ya da nasıl kullanılacağına ilişkin bir hüküm bulunmadığından ilgili idareler ve yapım sektöründeki diğer katılımcılar tarafından fonksiyonun nasıl kullanılacağına dair İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden görüş alınmıştır. Bu fonksiyonun kullanımına ilişkin alınan ve bir örneği Ek-1'de bulunan görüşlerde yapıda bulunan tüm fonksiyonların bu alan içerisinde değerlendirilebileceği bildirilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü doğrultusunda sonuç olarak 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği'nde yapılan emsal harici alan kullanımlarının, imar planlarında belirlenen emsal alanını direkt olarak %30 oranında artırdığı görülmektedir.

2000 yılından sonra emsal harici alanlarda yapılan değişikliklerin etkisini anlatabilmek amacı ile İstanbul'da 2006, 2013 ve 2018 yıllarında inşa edilmiş, konum ve kişisel bilgileri verilmeden Ek-2, Ek-3 ve Ek-4 de kat planları yer alan A, B, C yapılarına ait alan ve yükseklik bilgileri ile buldukları parsellerin emsal koşulu bilgileri Tablo-2.10.da karşılaştırmalı olarak verilmektedir.

Projeler, çok katlı konut projesi olup, A ve B projelerinin imar planına göre emsal katsayısı 0,75, C'nin ise 0,60'tır. A projesi tek bloktan oluşmakta, B projesi 4 blok, C projesi ise 2 bloktan oluşmaktadır.

Bir önceki başlıkta anlatıldığı üzere emsal değeri bulunan imar parselinde kullanılabilir emsal alanı; emsal katsayısı ile parsel alanının çarpımından elde edilen alandır. Bu durumda parselde kullanılan inşaat alanını parsel alanına oranladığımızda parselde ne kadar emsal kullanıldığı bilgisine ulaşabilmekteyiz. Tablo 2.10.'da yer alan yapılara ait parselde kullanılan yapı inşaat alanlarını parsel alanlarına oranlayarak gerçekte kullanılan emsal katsayısına ulaşılmış ve elde edilen sonuç imar parselinin kullanabileceği, imar planında belirtilen emsal değeri ile karşılaştırılmıştır.

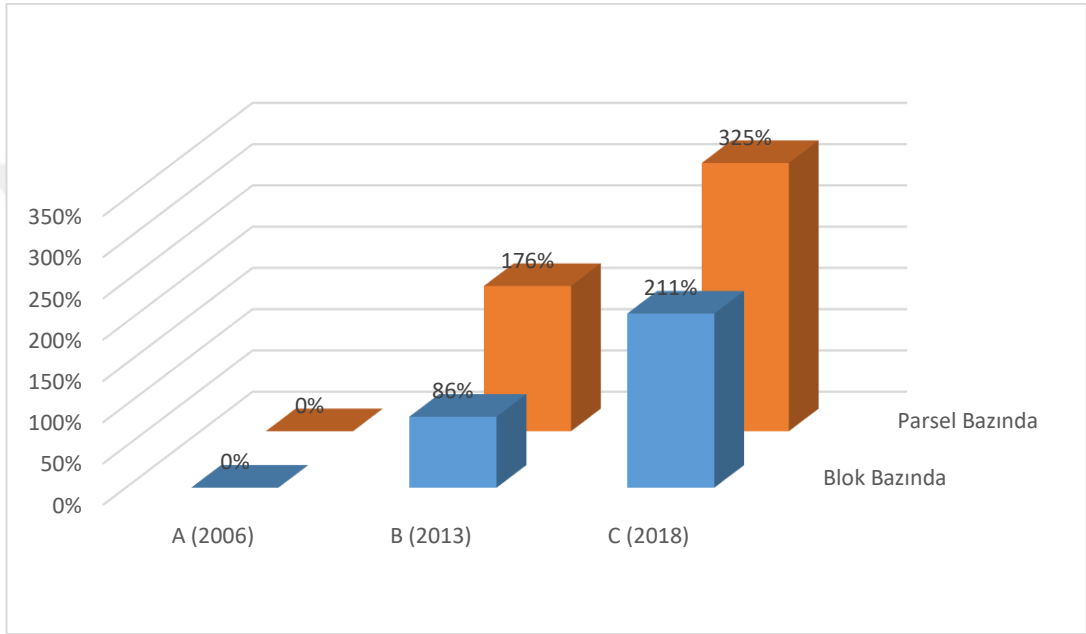
Tablo 2.10. İstanbul'da 2006, 2013 ve 2018 Yıllarında Uygulanan İmar Yönetmeliklerine Göre Üç Farklı Konut Projesi Üzerinden Emsal Karşılaştırması (Araştırmacı Tarafından Düzenlenmiştir)

ÖRNEKLER	YÖNETMELİK	EMSAL	YÜKSEKLİK	BLOK SAYISI	BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (1)	ORTAK ALANLAR (2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (3)	PARSEL ALANI (4)	PARSELDE m2 BAŞINA DÜŞEN BLOK BAZINDA İNŞAAT ALANI (5)	PARSELDE m2 BAŞINA DÜŞEN TOPLAM İNŞAAT ALANI (6)
									1/4	3/4
A	28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği	0,75	15,50m.	1	1500,97	245,49	1746,46	2436,02	0,61	0,71
B	08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	0,75	15,50m.	4	11611,16	5522,41	17133,57	8244,06	1,4	2,07
C	20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği	0,6	12,50m.	2	1052,63	386,91	1439,54	562,5	1,87	2,55

Tablo 2.10. da ki verileri Tablo 2.11. da özetleyecek olursak; Bu karşılaştırma sonucunda emsal harici alanlar kullanıldığında blok bazında 2006 yılında imar planlarında emsal katsayısının aşılmadığı ancak 2013 yılında bloklar için emsal katsayısının yaklaşık 2 kat, 2018 yılında ise 3 kat arttığı, İstinat duvarı, havuz vb. emsal harici ortak alanlar dahil edildiğinde ise daha da fazla arttığı anlaşılmaktadır.

Tablo 2.11. Örnek Projeler İçin Karşılaştırmalı Emsal Katsayısı (Araştırmacı Tarafından Düzenlenmiştir)

ÖRNEKLER	EMSAL	BÜYÜK/ KÜÇÜK	PARSELDE m2 BAŞINA DÜŞEN BLOKLARIN ALANI	PARSELDE m2 BAŞINA DÜŞEN TOPLAM ALANI	BLOK BAZINDA ARTIŞ ORANI	PARSEL BAZINDA ARTIŞ ORANI
A	0,75	>	0,61	0,71	0%	0%
B	0,75	<	1,4	2,07	86%	176%
C	0,6	<	1,87	2,55	211%	325%



Şekil 2.14. Örnek Projelerde İmar Planına Göre Kullanılan Emsal Arasındaki Artış Oranı (Araştırmacı Tarafından Oluşturulmuştur)

2.6. İmar Mevzuatı Açısından Emsal Harici Alan Kullanımının İrdelenmesi

İmar planları arazi kullanım koşullarını belirleyen hükümleri, imar yönetmeliği ise imar planlarında bulunan hükümlere istinaden imar uygulamalarının yürütülmesine ilişkin hükümleri içermektedir. Bu bağlamda imar planlarının imar yönetmeliğine altlık teşkil ettiği ve imar mevzuatının hiyerarşik yapısında imar yönetmeliğinden önce yer aldığı görülmektedir.

İmar planları yalnızca yapılı çevre ile ilgili değil, aynı zamanda toplumun kalkınması, sağlığı, güvenliği, refahı, sosyal, kültürel ve doğal çevrenin korunmasıyla da ilgilidir. Bu nedenle imar planlarında süreklilik, bütünlük ve denge söz konusudur.

Emsal harici alan kullanımlarını imar mevzuatı açısından incelediğimizde iki önemli husus ile karşılaşılmaktadır:

1. Emsal harici alan kullanımlarının amacı imar planında öngörülen nüfus yoğunluğunu etkilemeden inşaat alanlarını artırarak arsa ve yeterli konut üretimini sağlamak, kentsel yaşam kalitesini artırmaktır. Ancak ülkemizde yaşanan rant sorunları nedeniyle emsal harici alanların mesleki etiğe uygun olmayan şekilde, kullanım döneminde iskan projesi dışında kullanılacağı öngörüsüyle projelendirildiği, bu nedenle inşaat alanının yanı sıra nüfus yoğunluğunun da artmasına neden olduğu ve plansız nüfus artışına sebebiyet verdiği, ayrıca emsal harici alan kullanımlarının imar planlarında kişi başına ayrılan yapı inşaat alanını artırdığı, bu nedenlerden dolayı imar planlarında sosyal ve teknik alt yapı alanlarının (donatı alanı) daraldığı görülmektedir.
2. İmar mevzuatı hiyerarşik ve çok boyutlu bir yapıya sahip olduğundan mevzuatta yapılan değişiklikler hiyerarşik yapıdaki birden fazla organı da etkileyebilmektedir. Emsal harici alan kullanımlarına ilişkin yukarıda ele alınan hususların imar planının sürekliliğini, bütünlüğünü zedelediği ve alanlar arasında oransal dengenin bozulmasına sebep olduğu görülmektedir. Bu durum imar planı ile imar yönetmeliği arasında uyumsuzlıklara ve çatışmalara neden olarak imar mevzuatının üst dereceye bağlılık ilkesini ihlal etmekte ve imar mevzuatının hiyerarşik yapısını bozmaktadır.

3. KENTSEL YAŞAM KALİTESİ AÇISINDAN EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMININ İRDELENMESİ

Kentsel mekanlar doğal ve yapılı çevrenin oluşturduğu alanlardır. İnsanlar hiç farkında olmadan yaşamının büyük bir bölümünü kentsel mekanlarda geçirirler. (Hasol). Bu nedenle kentsel mekanlar insanın yaşam kalitesini dolaylı ya da direkt olarak etkileyen alanlardır.

Doğru ve iyi planlanmış kentler insan refahının temelini oluşturur. Kaliteli mekanlarda iyi ve nitelikli insanlar yetişir. Sir W. Churchill'in "Biz binalarımızı biçimlendiririz, sonra da onlar bizi biçimlendirir" sözü bu durumu açıklar niteliktedir (al.y. Hasol)

Kentsel mekanların insan yaşamının kalitesinde belirleyici rolü vardır. Plansız yapılaşma ve nüfus artışı yaşam kalitesini önemli ölçüde etkilemektedir. 20. Yüzyılın ikinci yarısında ülkemizde yaşanan tarımda makineleşme sonucunda kırlardan kentlere başlayan göç dalgası nedeniyle kentlerde nüfus patlaması yaşanmış ve konuta ilişkin arz talep dengesi bozulmuştur. Bu nedenle toplum kendi dinamikleriyle konut edinme yöntemlerine başvurmuş, sonucunda ise kentlerimizin büyük bir bölümü mühendislik hizmeti almayan, sağlıklı, çarpık yapılarla istila edilmiştir. Yaşanan bu gelişmeler mevcut imar planlarının işlevini bozmuş ve uygulanabilir olmaktan çıkarmıştır (Hasol, Keleş, Özden, Karaduman, Kalli Vd., A. Çam, Alkay, Url-21).

İmar planlarının yetersiz kalması ile ortaya çıkan arsa sorunlarını çözmek ve güvenli, sağlıklı konut ihtiyacını sağlamak amacıyla emsal harici alan kavramının ortaya çıktığına önceki bölümde değinilmiştir. Ayrıca emsal harici alan kullanımlarına ilişkin olarak yukarıda irdelendiği üzere plansız şekilde nüfus artışına ve inşaat alanlarının artmasına sebep olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu bağlamda araştırmaya emsal harici alanların neden olduğu plansız nüfus ve inşaat alanı artışının kentlerde yaşamın kalitesine nasıl etki ettiği yönünde devam edilecektir.

3.1. Kentsel Yaşam Kalitesi

Yaşam kalitesi, modern yaşamın gelişimi ve toplumların çağdaşlaşmasıyla birlikte gündeme gelen ve gelişen bir kavramdır (Sapancalı). Felsefe, psikoloji, sağlık, sosyoloji, siyaset, iktisat, hukuk, planlama gibi pek çok bilimsel alanda incelenmiştir.

Literatürde yaşam kalitesine ilişkin yapılan araştırmalar incelendiğinde; yaşam kalitesini tanımlamak için mutluluk, iyi olma, memnuniyet, hoşnutluk, tatmin olma, haz kavramları üzerinde durulduğu, bireysel ve toplumsal olarak ele alındığı, ancak bireysel ve toplumsal olarak ayrı ayrı değil, bütünlük olarak değerlendirildiği görülmektedir.

Bireysel açıdan yaşam kalitesi kavramı, bireylerin algısı, kabul ve değer yargılarında mutluluğa ve memnuniyete ulaşması olarak tanımlanabilir ve sübjektiftir. Toplumsal açıdan ise, ülkelerin içinde bulunduğu koşullara bağlı olarak bireylerin temel ihtiyaçlarının karşılanması ve sosyal ihtiyaçları için optimal çözüm üretilmesi olarak tanımlanabilir ve objektiftir.

Yaşam kalitesi bireylerin yaşamındaki objektif unsurlar ve sübjektif algılarına bağlıdır. Bu nedenle yaşam kalitesi üzerine yapılan çalışmalar objektif (nesnel) ve sübjektif (öznel) etkenlerin insan refahı üzerindeki bütünlük etkisini ölçmeye çalışır (Dissart ve Deler).

Nesnel yaşam kalitesi, yaşama ait belirli standartların kesişmesi ile oluşur ve bir gözlemci tarafından ölçülebilir. Öznel yaşam kalitesi ise bireyin algılaması ve hisleri sonucu oluşur ve bireyin kendisi tarafından değerlendirilebilir (Evcil Türksever).

Yaşam kalitesi, insanların biyolojik durumları, yaşam biçimleri, ilişkileri ve içinde buldukları çevrenin nicel ve nitel değerlerinin toplamı olarak tanımlanabilir (Şeker).

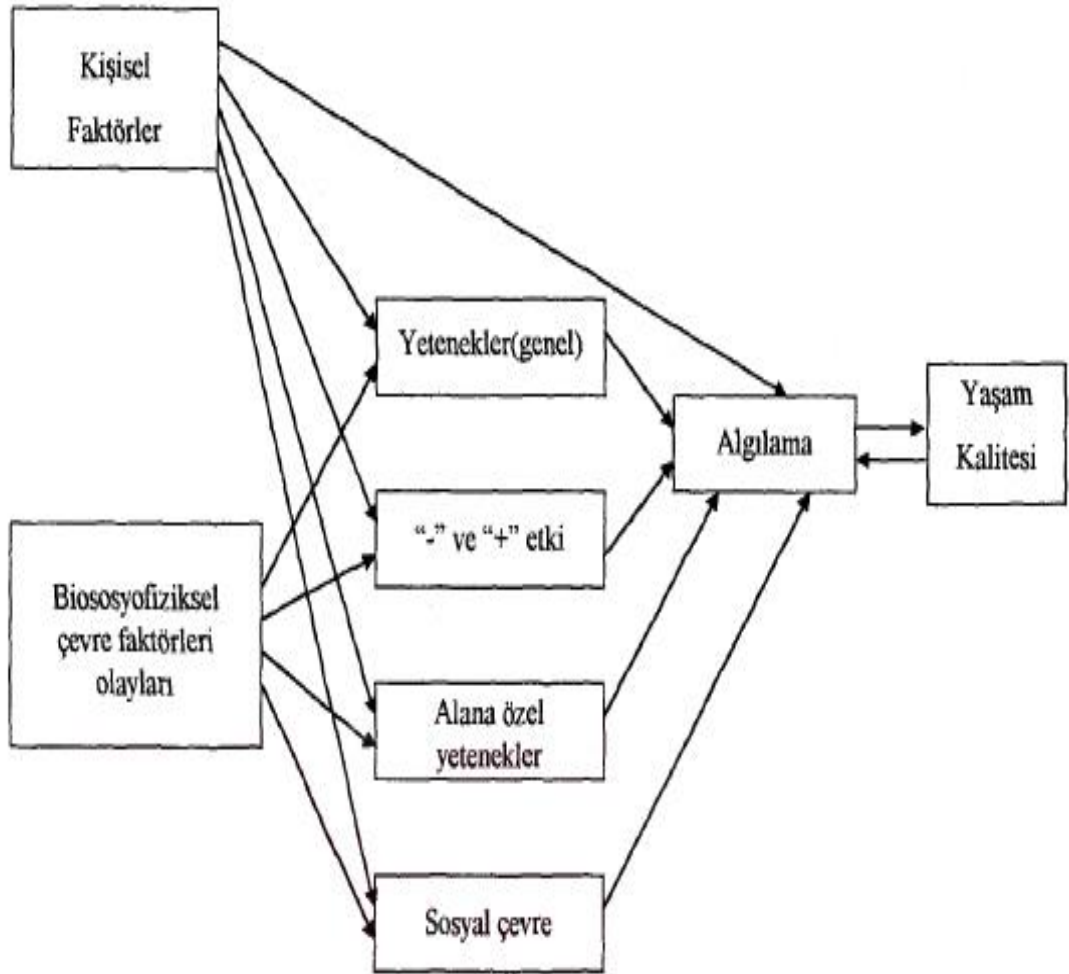
Yaşam kalitesi barınma, eğitim, iş ve çevre gibi çok sayıda etkileyici unsur içerdiğinden karmaşık bir kavramdır (Gracia-Mira vd.).

Dünya Sağlık Örgütü'ne (DSÖ) göre yaşam kalitesi; bireyin fiziksel sağlığı, psikolojik durumu, özgürlük seviyesi, sosyal ilişkileri ve yaşadığı çevrenin özellikleri ile etkileşimi gibi çok sayıda bileşenden oluşan geniş bir kavramdır. (Okumuş ve Eyüboğlu).

Yaşam kalitesi soyut ve somut kavramları kapsayan, çok boyutlu, çok disiplinli, farklı görüşlerin olduğu, tanımı biçimlendirilememiş muğlak bir kavramdır. Bunun nedenini Romney, Brown ve Fry şu şekilde açıklamaktadır;

1. Yaşam kalitesiyle ilgili psikolojik süreçlerin pek çok farklı kavramsal süzgeç ve dillerden geçerek yorumlanması ve tanımlanması,
2. Yaşam kalitesi kavramının önemli derecede değer yükünün olması,
3. Yaşam kalitesi kavramını insanın büyüme ve gelişim süreci, toplum içindeki insanların ortalama ömürleri, bu psikolojik sürecin çevresel faktörlerden ne ölçüde etkilendiği ve bireysel yargılamalarının somutlaştırmasıdır.

Bireyin çevresinde gelişen biyolojik, sosyal, fiziksel unsurlar; bireyin özelliklerine ve algısına bağlı olarak yaşam kalitesini etkilemektedir (Evcil Türksever).



Şekil 3.1. Evens (1994)'e Göre Yaşam Kalitesini Etkileyen Unsurların Kavramsal Modeli (al.y. Evcil Türksever).

1996 yılında düzenlenen Birleşmiş Milletler (BM) İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II İstanbul Deklarasyonu'nun hedef ve ilkeler bölümünde yaşam kalitesi; "Tüm insanların yaşam kalitesi, diğer ekonomik, sosyal, çevresel ve kültürel faktörlerin yanı sıra, köy, kasaba ve kentlerimizin fizik koşullarına ve mekânsal karakteristiklerine bağlıdır." İfadesiyle tanımlanmaktadır.

Yaşam kalitesine ilişkin yapılan araştırmalar incelendiğinde genel olarak yaşam kalitesinin fiziki yaşam koşulları, sosyal ilişkiler ve iktisadi koşullar üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Dolayısıyla kent ve yaşam kalitesi arasındaki ilişki önem kazanmış ve araştırmaların odağı haline gelmiştir. Bu bağlamda literatürde kent ve yaşam kalitesi üzerine araştırmalar, kentsel yaşam kalitesi olarak karşımıza çıkmaya başlamıştır.

Kentsel yaşam kalitesi, ilk olarak 1960'larda Sosyal Göstergeler Hareketi (Social Indicators Movement) içinde ortaya çıkmış ve ekonomik ve sosyal iyilik ile bireysel ve toplumsal iyilik arasındaki ilişkilere dair varsayımları sorgulamayı hedeflemiştir. (Görün ve Kara)

Kentsel yaşam kalitesi kavramı; sadece kente ilişkin fiziksel özellikleri değil aynı zamanda bu fiziksel özelliklerin birbirleri arasındaki ağ ilişkilerini ve dinamiklerini de ifade etmektedir. (Kuru ve Özkök)

Şehir hayatında, yaşam kalitesi sosyal, ekonomik ve fiziksel çevrenin etkileşimi ile belirlenmekte olup doğrudan merkezi ve yerel karar vericilerin uygulamaları ile ilişkilidir (Bodur ve Yüksel).

Kentsel yaşam kalitesini, çağdaş kent ve çevre standartlarının bir kente sağlanması, kentli haklarının uygulanması ve kişinin kendini iyi hissedeceği kentsel koşulların varlığı olarak tanımlanabilmektedir (Yavuzçehre ve Torlak).

Kentler insanlar arasındaki mesafenin kısaldığı ve bireyler arasındaki ilişkilerin yüksek olduğu mekânlardır. Bu mekânlarda kalitenin artırılması fiziki mekânların tek tek iyileştirilmesi ile değil bireyler arasındaki ve bireyler ile doğal çevre etkileşiminin kalitesinin artırılması ile mümkün olabilecektir (Sarı, ve Kındap)

Bir şemsiye terim olan kentsel yaşam kalitesi; sosyal ve mekânsal adalet, erişilebilirlik, yerellik, katılım gibi temel amaçların bütün kentliler için sağlanmasını hedefleyen kentsel politikaların merkezine yerleşmiştir (ÖİK).

Kentsel Yaşam Kalitesi; dar anlamıyla kent tanımına giren yerlerde, kentsel alt yapı, iletişim, ulaşım, konut ve benzeri olanakların sunulma düzeyinin önceden belirlenen ölçünlerin üstünde olması durumunu yansıtır. Geniş anlamda ise; toplumsal, ekinsel (kültürel), siyasal öge ve süreçleri de içerir. Kentin sunduğu olanak ve fırsatlardan kent içinde katmanlar halinde yaşayan bireylerin eşit, dengeli, gereksinmeleri oranında yararlanması, eğitsel, sanatsal, ekinsel, siyasal etkinliklere, süreçlere etkin biçimde katılabilme olanaklarına sahip olabilmesi söz konusudur. (Geray)

3.2. Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmaları

Yaşam kalitesi kavramı çok boyutlu olduğundan literatürde pek çok bilimsel alanda araştırmalar yapıldığı görülmektedir.

Tablo 3.1. Yaşam Kalitesi Tanım Kümesindeki Araştırma Alanları (ÖİK)

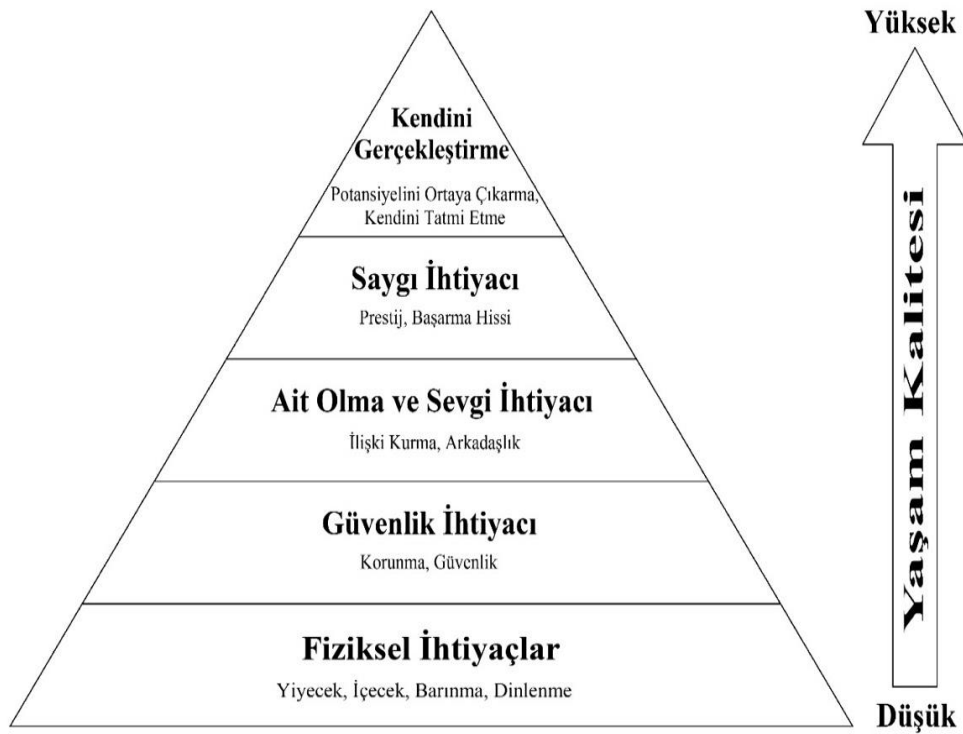
	Bireysel/kişisel İyi Olma Hali ile İlişkili Yaşam Kalitesi Araştırmaları	Sağlıkla ilişkili Yaşam Kalitesi Araştırmaları	Kentsel ve Çevresel Kalite ile İlişkili Yaşam Kalitesi Araştırmaları
İlgili Disiplin	Psikoloji ve/veya Sosyoloji	Sağlık alanındaki ilgili kısımlar (bakım ve tedavi, halk sağlığı, engelli ve yaşlılar, akıl sağlığı vd.)	Ekonomi, coğrafya, şehir planlama/tasarım, kamu ve siyaset bilimi
Araştırma Alanı	Bireysel iyi olma hali, mutluluk, yaşam doyumu	Ekonomik, sosyal ve çevresel koşulların insan/toplum sağlığına etkileri	İnsan-çevre etkileşimi ve ilişkileri

Yaşam kalitesi kavramına ilişkin düşünceler ilkçağ filozoflarına kadar uzanmaktadır. Aristoteles'in "Eudaimonia" ve Aristippos'un "Hedonist" yaklaşımları yaşam kalitesi araştırmalarının temelini oluşturmuştur. Genel olarak literatürde bu iki kavram karşılaştırılmaktadır. Literatürde "Eudaimonia" kavramının karşılığı mutluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. "Eudaimonia" eski Yunan medeniyetinde içe nüfuz eden iyi ruhsal durum halini veya sağlıklı, mutlu ve varlıklı olmayı içeren iyi oluş halini yansıtmaktadır. Aristo'ya göre eudaimonia, haz, gurur veya para ile ilişkilendirilemez, bir tutulamaz. Bu dönemde filozoflar sivil, sosyal ve politik çerçeve ayrımlarına başvurmamıştır (Veenhoven ve Dumludağ). "Eudaimonia" yaşam boyu süren, çok boyutlu bir mutluluğa işaret eder. Aristo'ya göre potansiyelini kullanan bireylerin erişmesi gereken nokta Eudaimonia'dır.

“Hedonizm” ise hazcılık olarak bilinmektedir. Bu yaklaşıma göre mutluluk hazzı ulaşmaktır. Bu yaklaşım ilerde faydacı yaklaşımının temeli olmuştur.

1950’li yıllarda yaşam kalitesi araştırmaları Jeremy Bentham’ın faydacı yaklaşımından etkilenmiş ve yaşam kalitesinde toplumsal fayda ölçütü olarak kabul görmüştür. Bu bağlamda yüksek gelirin yüksek fayda sağladığı düşünülmekte olduğundan Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) yaşam kalitesi hususunda gösterge kabul edilmiştir (Koyuncu, 2011, Mizrahitokatlı, ÖİK).

1950’de Abraham Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi yaşam kalitesine ilişkin yeni bir bakış açısı getirmiş ve faydacı yaklaşımın aksine toplumsal değil bireysel iyi olma halini gündeme getirmiştir. Bu yaklaşıma göre toplumda bireylerin hiyerarşik sıralamadaki ihtiyaçlarının ne kadarının karşılandığı, toplumun yaşam kalitesinin göstergesidir.



Şekil 3.2. Maslow’un İhtiyaçlar Hiyerarşisi (Sapancalı)

Kentsel yaşam kalitesi, ilk olarak 1960’larda Sosyal Göstergeler Hareketi kapsamında ortaya çıkmıştır. Ekonomik ve sosyal iyilik ile bireysel ve toplumsal iyilik arasındaki ilişkilere dair varsayımların sorgulanması hedeflemiştir (Sarı ve A). 1960’lı

yıllarda yaşanan ekonomik büyüme ve bolluk dönemine rağmen sosyal sorunların çözülemediği ve halkların mutsuz olduğu görülmektedir.

1974 yılında Richard Ainley Easterlin'in "Does Economic Growth Improve the Human Lot? Some Empirical Evidence" başlıklı makalesi ile "Easterlin Paradoksu" gündeme gelmiştir. Bu yaklaşım ile ekonomik büyümenin mutluluğu artırdığını ancak bunun bir süre sonra insanları mutlu etmediğini, bu nedenle Easterlin yönetimlere toplumun temel ihtiyaçlarının karşılandığı noktada, daha fazla gayri safi yurtiçi hasıla için değil daha fazla gayri safi mutluluk hasılası üzerine yoğunlaşması gerektiğini önermektedir (Şeker, Veenhoven ve Dumludağ, Terzibaş).

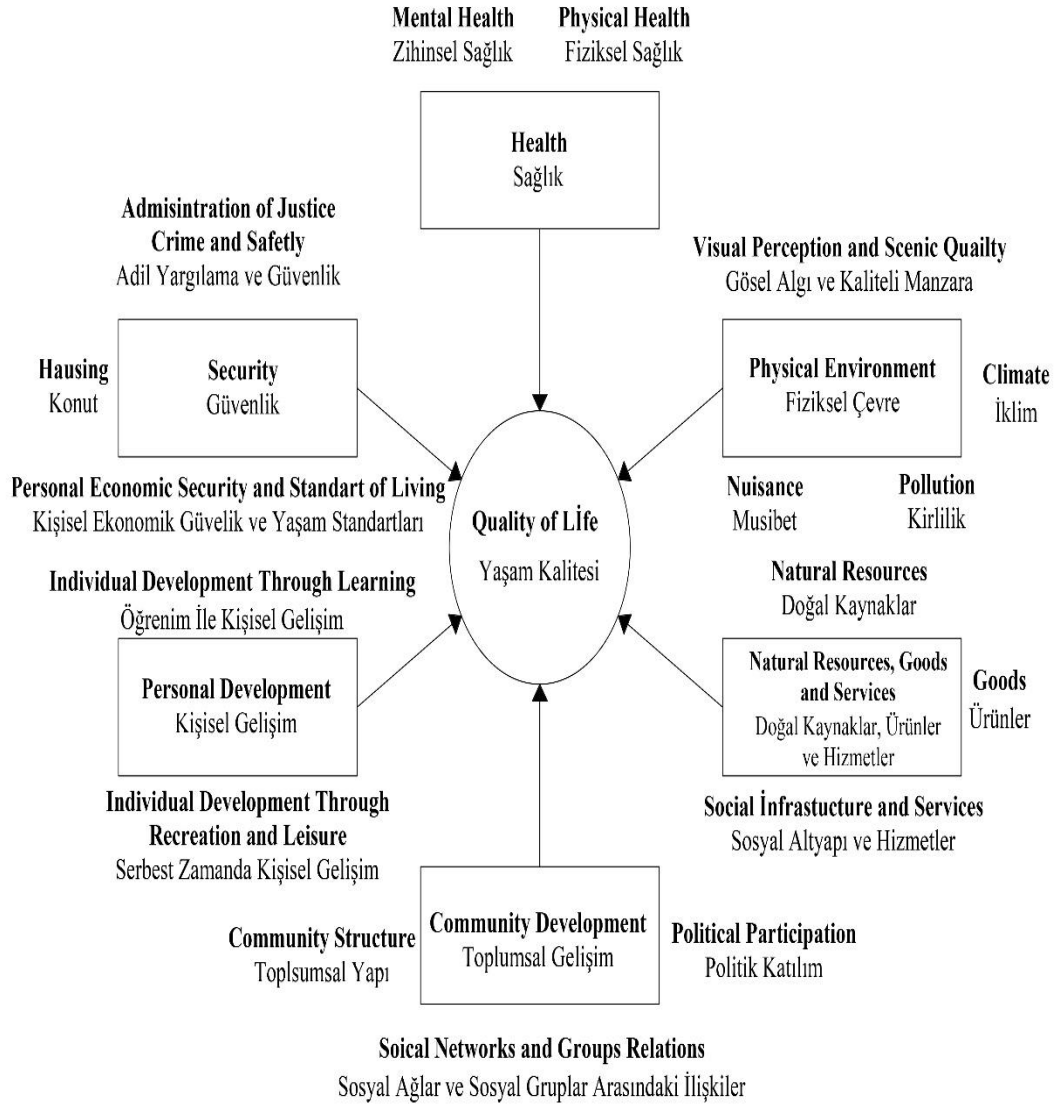
Literatürde yaşam kalitesi hususunda yapılan araştırmalar yaşam kalitesi kavramını tanımlamaya çalışırken kavramın çok boyutluluğu nedeniyle kavramı oluşturan bileşenler üzerine yoğunlaşarak göstergeler üretilmeye çalışmıştır.

Bu konudaki öncü çalışmalardan biri Marans'ın araştırmasında aktarıldığı üzere, Campbell, Convers ve Rogers'ın 1976 yılında yaptığı çalışmadır. Campbell ve arkadaşları bu çalışmada yaşamın çok boyutlu (holistik) tecrübesi hususuna ağırlık vermiştir. Campbell ve arkadaşları yaşam kalitesini; toplumun objektif özelliklerinin bireyler tarafından nasıl algılandığı ve değerlendirildiği ile ilişkilendirmiştir. Bu araştırmada Campbell ve arkadaşları, herhangi bir coğrafi birimin (şehir, mahalle, konut) yaşam kalitesinin algısal bir olgu olduğunu ve her bireyin bu konudaki görüşlerinin farklı olabileceğini öne sürmüşlerdir (Marans, "Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi").

Campbell ve arkadaşlarının başlattıkları çalışmayı, Marans ve arkadaşları (Marans ve Rodgers, 1975; Lee ve Marans, 1980; Connerly ve Marans, 1988) kavramsal ve ampirik açıdan geliştirmişlerdir. Marans ve arkadaşlarına göre bireylerin görüşleri, yaşam alanının özelliklerinin algılanma ve değerlendirilmesinin yanı sıra, kişisel özellikler ve daha önceki tecrübelerinden de etkilenmektedir (Marans, "Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi").

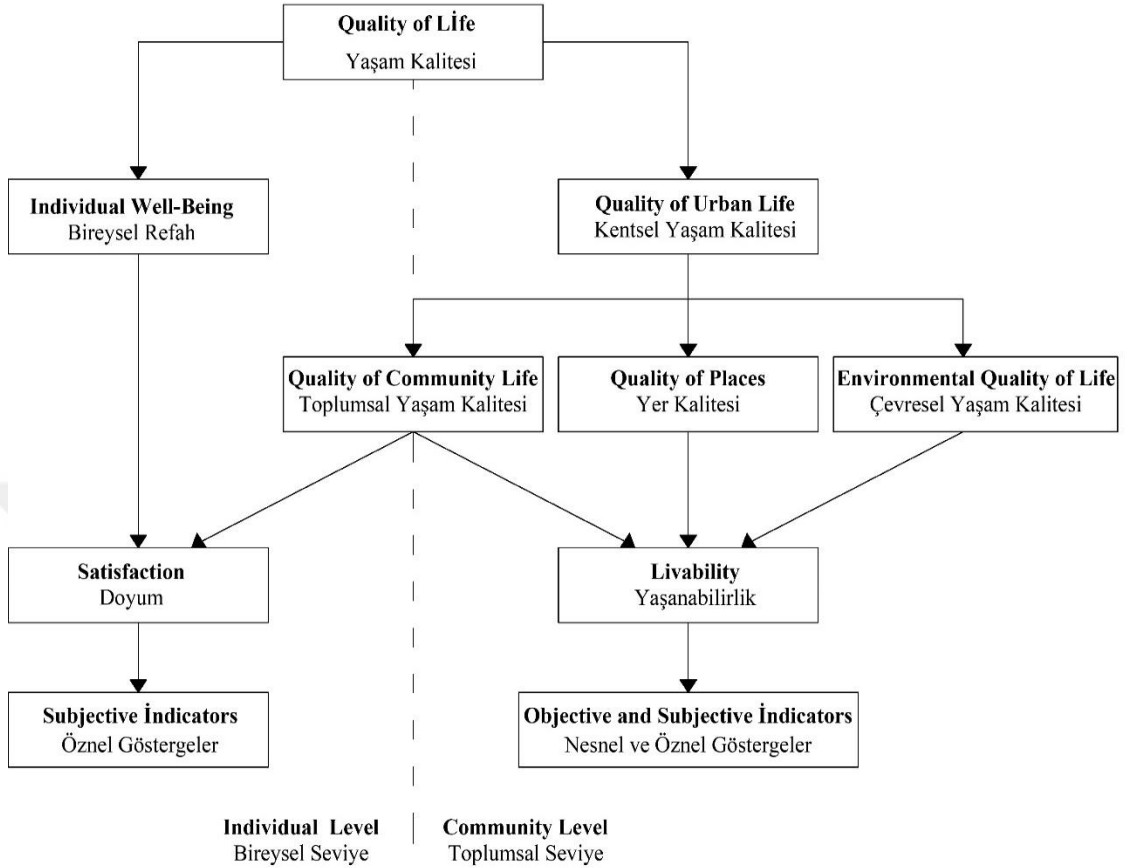
Campbell vd. ile Marans vd. tarafından yapılan araştırmalarda; Campbell vd. bireylerin hava kalitesi olarak havada bulunan maddelerin oranı hususunda normal koşulların kabulünde bireyler tarafından farklılık gösterdiğini öne sürerken, Marans vd. bireylerin algılarına ilişkin farklılıkların bireysel özelliklerinden (örneğin sağlıklı bireyler ile astımlı bireyler) etkilendiğini belirtmişlerdir.

Van Kamp ve arkadaşları (2003), Şekil 3.3.'te görüldüğü üzere kentsel yaşam kalitesini; mekânsal, fiziksel ve toplumsal bileşenlerin algılama şekillerinin yalnızca objektif özellikleri ile değil aynı zamanda sübjektif etkilerin de değerlendirildiği bir bakış açısıyla değerlendirmiştir.



Şekil 3.3. Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri (Van Kamp vd.)

Kentsel yaşam kalitesini taksonomik bir açıdan ele alan Levent ve Nijkamp ise yaşam kalitesinin bileşenlerini şekil 3.4.’deki gibi ifade etmiştir.



Şekil 3.4. Yaşam Kalitesi Üzerine Taksonomik Çalışma (Levent ve Nijkamp)

Özetle 1950 yılı öncesinde GSMH'nin en önemli yaşam kalitesi göstergesi olduğu düşüncesi kabul görürken 1950 yılı sonrasında GSMH'nin yaşam kalitesi bileşenlerinden biri olduğu ve tek başına yaşam kalitesi göstergesi olarak kabul edilemeyeceği, yaşam kalitesinin öznel ve nesnel bileşenleriyle çok boyutlu bir yapısı olduğu anlayışının ve yaşam kalitesine ilişkin araştırmaların nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu kentlerde insan ve çevre ilişkileri hususunda önem kazandığı görülmektedir.

3.3. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçümü

Toplumlar, kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesine ilişkin izledikleri politikalar doğrultusunda strateji ve eylem kararı alabilmesi ve etkin bir şekilde uygulamaya bilmesi için analiz ve ölçümlere ihtiyaç duymaktadır. Ancak kentsel yaşam kalitesi kavramının çok boyutluluğu, toplum ve bireylerin değer ve kabulleri farklılık gösterdiğinden gösterge ve ölçümler hususunda uluslararası ortak bir uzlaşma

sağlanamamıştır. Bu nedenle literatürde her toplumun ya da organizasyonların kentlerde yaşam kalitesini ölçmek için geliştirdiği farklı endekslere rastlamak mümkündür. Bu bağlamda BM, AB, OECD (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü) gibi uluslararası kuruluşların kentlerdeki yaşam kalitesini ölçmeye yönelik farklı ölçeklerde karşılaştırmalı yaşam kalitesi endekslerinin örnek teşkil ettiği ve bu alanda yapılan çalışmalara önemli katkı sağladığı görülmektedir.

1990 yılında Pakistanlı ekonomist Mahbub ul Haq tarafından geliştirilen İnsani Gelişme Endeksi (İGE) BM tarafından benimsenmiş ve 1993 yılından bu yana BM Gelişme Programı tarafından her yıl Gelişme Raporu'nda sunulmaktadır (Url-18, Url-19). İnsani Gelişme Raporları, yaşam kalitesi hususunda tüm dünya ülkelerini toplumsal gelişmişliklerine göre sıralayan önemli bir gösterge olarak kabul edilmektedir. Diğer yandan UN-HABİTAT kapsamında 1993 yılında Kentsel Göstergeler Programı oluşturulmuştur. Programın amacı kentsel sorunların azaltılması ve kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesi için geliştirilecek stratejilere altlık teşkil edecek verileri elde etmektir. Kentsel göstergeler programı kapsamında konut, sosyal gelişme ve yoksulluğun önlenmesi, çevre, ekonomik gelişme, yönetim konularına ilişkin endeksler ele alınmıştır.

Avrupa' da ise yaşam kalitesine ilişkin sosyal gösterge verileri Eurastat tarafından 1998 yılından beri yayımlanmaya başlamış ve 2004 yılında AB kentlerindeki yaşam kalitesini karşılaştırmak için Kentsel Denetim (Urban Audit) raporu yayımlamıştır. 2004 yılında yapılan çalışmanın kategorileri nüfus, vatandaşlık, hane halkı yapısı, konut, sağlık, suç, işgücü piyasası, ekonomik faaliyet, gelir eşitsizliği ve yoksulluk, vatandaş katılımı, yerel yönetimler, eğitim hizmetlerinin sunumu, nüfusun eğitim durumu, iklim ve coğrafya, hava kalitesi ve gürültü, su, atık yönetimi, arazi kullanımı, enerji kullanımı, ulaşım, bilgi işlem altyapısı, yerel e-devlet, bilgi ve iletişim sektörü, kültür ve eğlence ve turizmdir. Bu alt başlıklar altında 86 anahtar değişken ve 233 gösterge belirlenmiştir (İnan ve Sönmez).

Çalışmalarına 1970 yılında başlayan ve bir süre ara veren OECD ilk olarak 2011 yılında yayımladığı Daha İyi Yaşam Endeksi (Better Life Index) ile konut, gelir, iş, iletişim, eğitim, çevre, sivil katılım, sağlık, yaşam memnuniyeti, güvenlik, iş yaşam dengesi olmak üzere toplamda 11 endeks ile yaşam kalitesi ölçümü yapmaktadır.

Ülkemizde ise kentlerdeki yaşamın tüm boyutları ile izlenmesi ve iyileştirilmesine altlık oluşturması için ilk kez 2015 yılında TÜİK tarafından yayımlanan “İllerde Yaşam Endeksi” ile yaşam alanlarında bireylerin ve hane halklarının yaşam düzeyini nesnel ve öznel endeksler kullanarak farklı iller bazında ölçme, karşılaştırma ve zaman içinde izlemeye esas bir çalışma yapmıştır. Bu çalışma OECD’nin “Daha İyi Yaşam Endeksi” ile benzerlik göstermekte olup, “konut”, “iş hayatı”, “kazanç ve servet”, “sağlık”, “eğitim”, “çevre”, “güvenlik”, “sivil katılım”, “altyapı hizmetlerine erişim”, “sosyal yaşam” ve “yaşam memnuniyeti” olmak üzere 11 farklı alanı kapsamakta ve 41 adet gösterge kullanılmaktadır. “Daha İyi Yaşam Endeksi” 0 ile 1 arasında değerler sunmakta olup, 1’e yaklaştıkça daha iyi bir yaşam düzeyini ifade etmektedir (Url-4).

3.4. Kentsel Yaşam Kalitesine İlişkin Uluslararası ve Ulusal Alanda İzlenen Politikalar

Kent sözcüğü kavramsal olarak incelendiğinde; Orta Asya Türklerince Şehir karşılığı olarak kullanıldığı ortaya çıkmaktadır (Kaya). Şehir sözcüğü ise dilimize Farsça şehir sözcüğünden geçmiştir (TDK). Şehir, kentin eski karşılığı, kent ve kentleşme de, şehir ve şehirleşmenin öz Türkçesidir (R. Keleş, Kentleşme Politikası). Genel olarak kent tanımı için nüfus ve iktisadi ölçüler kullanılmaktadır. Onuncu Kalkınma Planı’nda nüfusu 20.000’ nin üzerinde olan yerlerin kent kabul edildiği görülmektedir. TDK’ ya göre; “nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim” alanıdır.

Birleşmiş Milletler verilerine göre 1950 yılında dünya üzerindeki toplam insan nüfusunun %29.6’sı, 1960 yılında %33.7’si, 1990 yılında ise 2.3 milyar insanla %42.5’i kentlerde yaşamaktaydı (Url-13). Dünya genelinde sanayi, ticaret ve hizmetlerin yanı sıra kent ile kırsal alanlardaki refah seviyesi farkının açılması nedeniyle kentler göç sorunları, nüfus yoğunluğu artışı ve buna bağlı olarak düzensiz çarpık kentleşme sorunlarıyla karşı karşıya kalmıştır. Zamanla ulaşım, alt yapı gibi sorunlar ortaya çıkmış, sosyal alanlar yetersiz kalmış, ekonomik denge bozulmuş ve kente suçluluk oranları artış göstermiştir. Kentsel yaşam kalitesini olumsuz etkileyen bu durum nedeniyle 1972 yılında Stokholm’de gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler İnsan Çevresi Konferansı’nda, Birleşmiş Milletler tarafından insan yerleşimlerine ilişkin konferans düzenlenmesi tavsiye edilmiştir. Bu doğrultuda 1976 yılında Vancouver’da Habitat-I Konferansı gerçekleştirilmiş ve 1978 yılında Birleşmiş

Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi örgütü kurulmuştur. Daha sonra 2002 yılında BM Genel Kurulu kararıyla kuruluş BM'ye bağlı bir programa dönüştürülerek, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN-HABİTAT) adını almıştır. (Url-5)

UN-HABİTAT'ın amacı insan yerleşimleri ve sürdürülebilir kentler alanında çalışmalar yaparak kentlerde karşılaşılan sorunları çözmek ve yaşam kalitesini artırmaktadır. Bu amaç doğrultusunda HABİTAT-I'de geleneksel yönetim anlayışıyla devlet merkezli çözümlerin yetersiz kalması nedeniyle toplumun değişik aktörleri ile birlikte harekete geçirilerek, yapabilir kılma stratejisi gündeme gelmiştir. 1992 yılında Rio de Janeiro'da düzenlenen "Birleşmiş Milletler Dünya Çevre ve Kalkınma Konferansı'nda", 21. yüzyılın hedefi olarak belirlenen Gündem 21 küresel eylem planı ile sorumluluğun toplumdaki kamusal ve özel tüm aktörlere yüklenmesi hususunda yeni stratejiler benimsenerek katılımcılığa önem verilmiştir. 1996 yılında İstanbul'da düzenlenen HABİTAT-II konferansının ana gündemi ise; herkese yeterli konut ve sürdürülebilir insan yerleşimleri olmuştur. En son 2016 yılında Kito'da düzenlenen HABİTAT-III konferansında konut bir insan hakkı olduğu, yoksulluğun giderilmesi, sürdürülebilir kent ekonomisi ve sürdürülebilir çevre konuları ele alınmıştır.

Avrupa'da ise kentsel yaşam kalitesi kapsamında yapılan çalışmalar; temeli insan haklarına dayanan kentli hakları olarak 1980'li yıllarda başlamış ve Türkiye'nin de taraf olduğu Mart 1992 yılında Avrupa Konseyi tarafından düzenlenen "Avrupa Yerel Yönetimler Konferansı'nda" "Kentli Hakları" ve "Avrupa Kentsel Şartı" olarak resmîyet kazanmıştır (Url-6).

Kentli hakları, kentte yaşayan ya da bulunan kentlilere, diğer insan haklarına ek olarak tanınan ve insan haklarının bütünselliği içerisinde yer alan bazı hak ve sorumluluklardan oluşmaktadır (Çelebi 137).

Kentli hakkının tanımlanması, kentlerde yaşayanların haklarının korunması ve sağlanması hususunda önem arz eden Avrupa Kentsel Şartı; Avrupa Konseyi'nin 1980'li yıllarda Kentsel Rönesans için Avrupa Kampanyası kapsamında geliştirilen politikalarından yola çıkılarak oluşturulmuştur. Avrupa Kentsel Şartı'nın diğer çalışmalardan farkı hükümetlerin değil yerel yönetimlerin imzasına sunulmasıdır. Türkiye'de henüz anlaşmayı imzalayan bir belediye olmamıştır (Url-6).

Avrupa Kentli Hakları deklarasyonu ile geliştirilmiş, Avrupa Konseyi Avrupa Yerel Yönetimler Konferansı'nda kabul edilen kentli hakları ile kentteki yaşam kalitesi

ve iyi bir kent yönetimi için gerekli ilke ve yükümlülükler tablo 3.2.' de ifade edildiği gibi tanımlanmıştır.

Tablo 3.2. Kentli Hakları Deklarasyonu ve Avrupa Kentsel Şartı (Url-6).

KENTLİ HAKLARI DEKLARASYONU	<p>1. GÜVENLİK: Mümkün olduğunca suç, şiddet ve yasa dışı olaylardan arındırılmış emin ve güvenli bir kent;</p> <p>2. KIRLETİLMEMİS, SAĞLIKLI BİR ÇEVRE: Hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğal ve doğal kaynakları korunan bir çevre;</p> <p>3. İSTİHDAM: Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmadan pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması;</p> <p>4. KONUT: Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması;</p> <p>5. DOLAŞIM: Toplu taşıma, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması;</p> <p>6. SAĞLIK: Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması;</p> <p>7. SPOR VE DİNLENME: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun, her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması;</p> <p>8. KÜLTÜRLER ARASI KAYNAŞMA: Geçmişten günümüze, farklı kültürel ve etnik yapıları barındıran toplulukların barış içinde yaşamalarının sağlanması;</p> <p>10. KALİTELİ BİR MİMARİ VE FİZİKSEL ÇEVRE: Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla, uyumlu ve güzel fiziksel mekanların yaratılması;</p> <p>11. İŞLEVLERİN UYUMU: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbirleriyle ilintili olmasının sağlanması;</p> <p>12. KATILIM: Çoğulcu demokrasilerde; kurum ve kuruluşlar arasındaki dayanışmanın esas olduğu kent yönetimlerinde; gereksiz bürokrasiden arındırma, yardımlaşma ve bilgilendirme ilkelerinin sağlanması;</p> <p>13. EKONOMİK KALKINMA: Kararlı ve aydın yapıdaki tüm yerel yönetimlerin, doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik kalkınmaya katkı konusunda sorumluluk sahibi olması;</p> <p>14. SURDİRCİLEBİLİR KALKINMA: Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevrenin korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması;</p> <p>15. MAL VE HİZMETLER: Erişilebilir, kapsamlı, kaliteli mal ve hizmet sunumunun yerel yönetimi, özel sektör ya da her ikisinin ortaklığıyla sağlanması;</p> <p>16. DOĞAL ZENGİNLİKLER VE KAYNAKLAR: Yerel doğal kaynak ve değerlerin; yerel yönetimlerce, akılcı, dikkatli, verimli ve adil bir biçimde, beldede yaşayanların yararı gözetilerek, korunması ve idaresi;</p> <p>17. KİŞİSEL BÜTÜNLÜK: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması;</p> <p>18. BELEDİYELERARASI İSBİRLİĞİ: Kişilerin yaşadıkları beldenin, beldeler arası ya da uluslararası ilişkilerine doğrudan katılma konusunda özgür olmaları ve özendirilmeleri;</p> <p>19. FİNANSAL YAPI VE MEKANİZMALAR: Bu deklarasyonda tanımlanan hakların sağlanması için, gerekli mali kaynakları bulma konusunda yerel yönetimlerin yetkili kılınması;</p> <p>20. EŞİTLİK: Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireyler için cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayırım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan; eşit olarak sunulmasını sağlamakta yükümlü olması.</p>
AVRUPA KENTSEL ŞARTI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ulaşım ve Dolaşım 2. Kentlerde Çevre ve Doğa 3. Kentlerin Fiziki Yapıları 4. Tarihi Kentsel Yapı Mirası 5. Konut 6. Kent Güvenliğinin Sağlanması ve Suçların Önlenmesi 7. Kentlerdeki Engelliler ve Sosyoekonomik Bakımdan Dezavantajlılar 8. Kentsel Alanlarda Spor ve Boş Zamanları Değerlendirme 9. Yerleşimlerde Kültür

Daha sonra ise 2008 yılında “Avrupa Kentsel Şartı II”, “Yeni Bir Kentlilik İçin Manifesto” olarak ilan edilmiştir (Pektaş ve Akın, Url-20).

Kentsel yaşam kalitesine ilişkin yaşanan uluslararası bu gelişmeler Türkiye'nin 21. yüzyıldaki ulusal konut politikalarını da etkilemiş ve uluslararası alanda yaşanan gelişmelere paralel olarak gelişme göstermiştir. Ülkemizde yaşam kalitesine ilişkin hususlar kalkınma planları ve ulusal eylem planları ile birlikte ele alınmış ve imar mevzuatında yapılan değişiklikler ile yasal zemini oluşturulmuştur.

Ülkemizde kentsel yaşam kalitesi üzerine yapılan çalışmalar 1972 yılında Stokholm'de İnsan Çevresi Konferansı'na paralel olarak 1973-1977 Üçüncü Kalkınma Planı doğrultusunda oluşmaya başlamıştır. 1992 yılında düzenlenen Rio konferansı ve Gündem 21 Eylem Planı doğrultusunda benimsenen evrensel yaklaşımlara istinaden Devlet Planlama Teşkilatı koordinatörlüğünde "Ulusal Çevre Stratejisi ve Eylem Planı" (UÇEP) hazırlanmasına karar verilmiştir. 1995 yılında başlayan hazırlıklar Mayıs 1998 yılında tamamlanmıştır. UÇEP diğer çalışmalardan farklı olarak çevre ile kalkınmayı birbiriyle bütünleştirecek somut girişimler önermektedir (Yoğurtçuoğlu).

Kalkınma planları kapsamında yaşam kalitesine ilişkin konulara ilk kez 1996-2000 Yedinci Kalkınma Planında yer verildiği görülmektedir. Bu planda kentlerdeki yaşam çevresini ve yaşam kalitesini geliştirecek ve iyileştirecek politikalar izlenmiştir (Url-7).

2001-2005 Sekizinci Kalkınma Planı'nda ülkemizde 1999 yılında yaşanan Marmara ve Düzce depremlerinin sonuçlarına istinaden güvenli konut üretimi, kentsel dönüşüm ve gecekondulaşmanın önlenmesi hususlarının ele alındığı ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesinin amaçlandığı görülmektedir (Url-7).

2007-2013 Dokuzuncu Kalkınma Planı doğrultusunda ve "2007-2013 Ulusal Kırsal Kalkınma Stratejisi-I" (UKKS-I) çerçevesinde kırsal alanlarda ekonominin güçlendirilmesi, yoksulluğun azaltılması ve gelir dağılımı hususunda çalışmalar yapılarak kırsal alanlarda yaşam kalitesinin artırılması ve göç hareketinin yavaşlatılması amaçlanmıştır. Ayrıca eğitim, sağlık gibi temel hizmetlere erişim konusuna ağırlık verilmiştir.

Bilahare 2010-2023 Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (KENTES), kentsel yaşam kalitesine ilişkin ülkemizde yaşanabilir mekanlar, sürdürülebilir çevre ve imar hususunda idareler için yol gösterici olmuştur (Url-8).

2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı'nda ise ilk defa yaşanabilir mekanlar ve sürdürülebilir çevre konularının ele alındığını, yüksek refah, insan odaklı kalkınma, uzun vadeli plan yaklaşımının benimsendiğini ve yaşam kalitesini artırmaya yönelik çevrenin korunması ve kaynakların sürdürülebilir kullanımı, insani gelişmişlik, uluslararası rekabet gücü, erişilebilirlik gibi politikaların izlendiği görülmektedir (URL-7).

Diğer yandan ülkemizin kentsel yaşam kalitesine ilişkin ilgili ve taraf olduğu birçok uluslararası anlaşma, sözleşme, şartname, deklarasyon bulunmaktadır. Türk hukuk sisteminde Anayasanın 90. Maddesinde yer alan hükmüne istinaden uluslararası imzalanan bu belgeler kanun hükmünde sayılmaktadır (Resmi Gazete, 2709; 18 Ekim 1982). Türkiye'nin taraf olduğu başlıca uluslararası organizasyonlar aşağıdaki gibidir.

- İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (1948)
- BM Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Konferansı Zirve Deklarasyonu (1972, 1992, 2012)
- BM İnsan Yerleşimleri Programı (HABİTAT I-II -III, 1976, 1996, 2016)
- BM Gündem 21 Eylem Planı (1992)
- Avrupa Konseyi, Avrupa Kentsel Şartı (1992, 2008)
- AB Sürdürülebilir Avrupa Kentleri için Leipzig Şartı (2007)
- Engellilerin Haklarına İlişkin Sözleşme (2008)
- Paris Anlaşması (2016)

3.5. Emsal Harici Alanların Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi

Ülkemizde kentsel yaşam kalitesi sorunlarına ilişkin yapılan akademik araştırmalardan birkaçı aşağıdaki gibidir.

Evcil Türksever (2001) araştırmasında hızlı ve plansız nüfus artışı nedeniyle kentsel hizmetlerin yetersiz kaldığına ve plansız nüfus artışının çevresel sorunlara neden olduğuna değinmiştir.

Karaman (2006) çalışmasında hızlı kentleşmenin sonucunda ortaya çıkan çarpık ve sağlıksız kentlerin, kamu yararının gözetildiği ve katılımcı bir yaklaşımla planlı şekilde ele alınarak kentsel dönüşümü vurgulamış ve planlamanın önemini vurgulamıştır.

Bölen ve arkadaşları (2009) çalışmasında KAKS (Emsal) değeri ile yaşanabilir alan endeksi arasındaki ilişkiyi ele almış ve KAKS değerinin arttığı yani yapı yoğunluğunun arttığı bölgelerde yaşanabilir alan endeksinin düştüğü sonucuna ulaşmıştır.

Öztürk ve Özdemir (2013), çalışmasında açık ve yeşil alanların kentsel yaşam kalitesinin önemli bileşenlerinden olduğunu belirterek açık ve yeşil alanların imar mevzuatı kapsamında belirtilen kişi başı açık ve yeşil alan standartlarının altında kaldığını sonucuna ulaşmıştır. Kuru ve Özkök (2017), çalışmasında kamusal alanların kentsel yaşam kalitesinin önemli bileşenlerinden olduğunu belirterek açık kamusal alanların yetersiz kaldığını sonucuna ulaşmıştır.

Öztürk (2019) Ankara'da yaptığı alan çalışması ile kentlerde yaşanan trafik sorunlarına değinmiş ve trafik sıklığının kentsel yaşam kalitesini olumsuz etkilediği sonucuna ulaşmıştır.

Kentsel yaşam kalitesine ilişkin yapılan gerek bilimsel araştırmalar gerek ulusal ve uluslararası çalışmalar incelendiğinde kentsel yaşam kalitesini etkileyen ana unsurun plansız nüfus artışı olduğu ve planlama ile kentsel tasarımın yaşam kalitesi üzerinde büyük etki ve öneme sahip olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim Türk İmar Mevzuatı kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 1. Maddesinde açıklanan;

“Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.” (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Resmi Gazete, 29030; 14 Haziran 2014).

hükmü ile planlamanın yaşam kalitesi açısından önemi anlaşılmaktadır. Kentsel tasarımda yaşam kalitesinin en önemli göstergesi kişi başına düşen sosyal ve teknik alt yapı alanlarının büyüklüğüdür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5/1 Maddesinin i) bendine göre sosyal altyapı alanları; “birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun

alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir” ve i) bendine göre; “teknik altyapı alanları; kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 ‘de bu alanlara ilişkin kişi başına düşen asgari alan büyüklükleri metrekare (m²) birimi ile belirtilmektedir.

Tablo 3.3. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 (URL-11)

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul	1,50	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000	1,60	4.000-7.000
	Ortaokul	1,50	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000	1,60	5.000-9.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	1,75	10.000-25.000	1,75	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00	
	Park								
	Botanik Parkı								
	Hayvanat Bahçesi								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1,50	750-2.000	1,50	750-2.000	1,50	750-2.000	1,60	750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri								
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,50		0,75		1,00		1,00	
	İBADET YERİ	0,50	1.000	0,50	1.000	0,75	1.000	0,75	1.000
			2.500		2.500		2.500		
10.000			10.000		15.000				
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0,50		0,50		0,50		0,50	

Bu bağlamda emsal harici alan kullanımına ilişkin daha önce yukarıda yapılan incelemede emsal harici alan kullanımının imar planına aykırı olarak nüfus ve yapı yoğunluğunu artırdığı sonucuna ulaşılmıştı. Plan dışı nüfus artışı, imar planında kişi başına düşen sosyal ve teknik alt yapı alanlarını küçültmektedir. Sosyal ve teknik alt yapı alanlarının belirlenen minimum standartların altına inmesi kentlinin ihtiyaç duydu temel hizmetlerin kalitesinin düşmesine sebep olmaktadır. Örneğin sosyal ve teknik alt yapı alanları açısından ele aldığımızda imar planında ön görülen nüfusa istinaden imar mevzuatı standartlarına göre minimum kişi başına 10m² yeşil alan ayrılan bir imar planında emsal harici alan kullanarak plana aykırı şekilde nüfus artışına sebebiyet vermek ileride mevcut nüfus yoğunluğunun ön görülen nüfus yoğunluğundan fazla olmasına, bu durum da kişi başına ayrılan yeşil alanın 10m² nin altına düşmesine yol açarak kentte yaşayan insanların yaşam kalitesinin olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır. Buna paralel olarak plansız nüfus artışı okullardaki dersliklerde daha fazla öğrencinin eğitim alması, hastanelerde daha çok sıra olması vb. durumların yaşanmasına sebep olarak insan ile doğal, sosyal ve yapıli çevre ilişkisini olumsuz etkilemekte, dolayısıyla kentsel yaşam kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir. Diğer yandan imar mevzuatı standartlarına göre hazırlanan teknik alt yapı alanlarının plansız nüfus ve yapı yoğunluğu artışı nedeniyle standartların altına inmesine ilişkin bir diğer sorun da trafik sorunudur. İmar planlarında ön görülen nüfusa istinaden belirlenen yol genişlikleri (yol en kesiti), plansız nüfus artışına istinaden yaşanan araç artışı nedeniyle yetersiz kalarak trafik yoğunluğunun artmasına sebep olmaktadır. Kentlinin kent içi ulaşımında daha fazla vakit harcamasına sebep olan bu durum; meslek hayatında üretkenliğin, verimliliğin azalmasına neden olmakta ve insanların zorunlu olarak yaptıkları eylemler dışında kendilerine boş zaman faaliyetleri (dinlenmeleri, eğlenmeleri vb. gereksinimleri) için ayırdıkları sürenin azalmasına neden olarak insan sağlığını hem psikolojik hem de fiziksel olarak olumsuz etkilemektedir. Trafikte harcanan yakıt, ortaya çıkan egzoz gazının yarattığı hava kirliliği ve trafik kaynaklı yaşanan tüm sağlık sorunları nedeniyle karşılaşılan maliyet ise ekonomik açıdan kentsel yaşam kalitesini etkileyen diğer bir husustur.

1970'li yıllarda gündeme gelmeye başlayan ve günümüzde hala gündemde olan doğal çevrenin korunması; kentsel yaşam kalitesi hususunda önemli bileşenlerden biridir. Ulusal ve uluslararası alanlarda doğal çevrenin korunması hususunda pek çok

sözleşmeler imzalanmakta, anlaşmalar yapılmakta ve organizasyonlar düzenlenmektedir.

Emsal harici alan kullanımına ilişkin olarak artan nüfus ve yapı yoğunluğu doğal çevrenin korunması hususunda olumsuzluklara neden olmaktadır. Kentlerde plansız olarak artan nüfus yoğunluğu ve yeşil alanların yetersiz kalması karbondioksit emisyonunu artırmaktadır. Diğer yandan nüfusa oranla artan motorlu araç sayısı ve yetersiz kalan yol genişliklerine istinaden yaşanan trafik sorunu nedeniyle araçların daha fazla çalışır vaziyette süre alması, araç egzozlarından daha fazla karbonmonoksit, azotoksit, hidrokarbon, karbondioksit vb. zararlı gazların havaya karışarak hava kirliliğine yol açmaktadır. Hava kirliliği; atmosferde toz, gaz, su buharı vb. şekillerde insan ve diğer canlıların sağlığını olumsuz etkileyecek seviyelerde kirleticilerin bulunmasıdır. Dünya Sağlık Örgütü, ulaştırma kaynaklı hava kirliliğinin, kentsel hava kirliliğinin büyük kısmına neden olduğunu belirtmiştir. Özellikle büyük şehirlerde motorlu taşıt kaynaklı hava kirliliğinin, toplam kirlilikteki payının %70'leri aştığı ve ısınma kaynaklı hava kirliliğinin en az 2 kat daha fazla bu kirliliğe neden olduğu gösterilmiştir (M. Öztürk). Hava kirliliğine neden olan bu gazlar sera etkisi de yaparak çağımızın en önemli sorunlarından olan iklim değişikliklerine ve küresel ısınmaya da sebep olmaktadır. Ayrıca kentlerde görülen ısı adaları hususu da iklim değişikliği ve küresel ısınmamaya neden olan önemli unsurlardan biridir. Isı adası; beton, asfalt vb. yapı malzemeleri ile kaplanmış yüzeylerin artması ve bu yüzeylerin sıcaklık depolama özelliklerine sahip olmaları gibi nedenlerle yaşanan bölgesel sıcaklık artışıdır. Kentlerde zaman içinde yapı yoğunluğunun artması ve bitki yüzeyinin azalması gibi etmenler, kentsel ısı adalarını oluşturmakta ve kentsel termal çevre üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır (Tonyaloğlu). Bu nedenle emsal harici alan kullanımından dolayı plansız ve imar planına aykırı olarak artan yapı yoğunluğunun kentteki doğal ve yapılı çevre arasındaki dengenin bozulmasına neden olarak ısı adalarının oluşması hususunda önem arz etmektedir.

4. ÇEVRE VE MESLEK ETİĞİ AÇISIDAN EMSAL HARİCİ ALAN KULLANIMININ İRDELENMESİ

Hukuk; toplumu yöneten, devletin yargı gücü ile desteklenen ve toplumda uyulması zorunlu olan yasalaşmış yazılı kurallar bütünüdür. “Hukuk, toplumun, kamuyu ilgilendiren belirli sorunlar karşısındaki iradesini ortaya koyma çabası olarak ifade edilebilir” (Yüksel). Toplumun refahı etik temeller üzerine kurulan hukuk sistemi ile mümkündür. Etik dışı eylemlerin var olduğu hukuk sistemlerinde devlete olan güven azalır, kaos ve anarşi başlar. Devlette etik bilincin varlığı, toplumda etik bilincin oluşmasını sağlar. Etik dışı eylemlerin yaygın olduğu toplumlarda hukukun etkinliği azalır ve bundan en çok güç sahibi olanlar yarar sağlar.

4.1. Genel Anlamda Etik Kavramı

Her birey toplumun yazılı (hukuk normları) ve yazısız (ahlak, töre vb.) kısıtlamalarının etkisinde, gereksinimlerini gerçekleştirmek için kendi değer ve yargıları ile özgürce tercihlerde bulunarak eylemler gerçekleştirmektedir. Etiğin konusu daha iyi yaşam için bu tercih ve eylemlerin iyi/kötü, doğru/yanlış açısından araştırılmasını kapsamaktadır. Etik, daha iyi ve mutlu bir yaşam arayışı içinde olan insanoğlunun, iyinin ve doğrunun belirlenmesi ve tercih edilmesine ilişkin nasıl sorusuna karşılık ortaya çıkan bir kavramdır.

Genel olarak etik ve ahlak kavramları birbiri yerine kullanılmaktadır. Ancak etik kavramının ahlakla güçlü bir ilişkisi olsa da iki kavram birbirinden farklı kavramlardır. Etik, ahlaki değerleri de kapsayan bir bilim dalıdır. Ahlak toplumda neyin doğru, neyin yanlış olduğu belirlenmiş ve ezberlenmiş yazılı olmayan normlardır. Ahlaki değerlerin sorgulanmaya başladığı noktada etiğe geçiş başlar. Ahlak toplumların değer ve yargılarıyla ortaya çıkan bir olgu iken etik enformasyona dayalı değerler alanıdır. Ahlak bölgesel, yerel ya da toplumsal, etik ise evrenselidir.

“Etik, tarihte sıkışıp kalmış bir disiplin değil, insanlığın yaşayan, organik bir incelemesi, doğruluk, iyilik ve adaletin gelişen bir muhakemesidir” (Yüksel). Etik kavramının ne zaman ortaya çıktığı bilinmemekle birlikte insanlık tarihinin

başlangıcından beri var olduğu düşünülmektedir. Etiğin bilim alanına girmesi, etik biliminin kurucusu olarak bilinen Sokrates'in yaşadığı antik çağa kadar uzanmaktadır.

Sokrates'in etik anlayışına göre ahlak ve etik kişinin karakter özellikleriyle ilgilidir. İnsanların ahlak dışı eylemlerde bulunma nedeninin bilgisizlik olduğu üzerinde durur. Literatürde karşımıza erdem etiği olarak çıkan bu anlayışa göre eylemlerin sonuçları değil kişilerin karakteri öne çıkmaktadır. Bu yaklaşıma farklı açılardan da ele alarak Platon ve Aristoteles de katılmıştır.

Etik her ne kadar önemli bir konu olsa da her zaman ilgi gören bir bilim dalı olamamıştır. Antikçağdan sonra aydınlanma çağı olarak da bilinen 18. yüzyılda yeniden ilgi duyulduğu görülmektedir. Bu dönemde Immanuel Kant'ın deontolojik yaklaşımları ön plana çıkmaktadır. Kant'a göre yalnızca erdemli ve bilgili olmak etik olmak için yeterli değildir. Erdemli insanların bilgileri ve özgür iradesiyle neyi tercih ettiği ahlaklı ya da etik olduğunu gösterir. Kant'ın etik yaklaşımının temelinde evrensel ahlak kuralları ve iyi niyet vardır. Bu anlayışa göre doğru eylemi eylemin sonucu değil ahlaki eylem yükümlülüklerinin yerine getirilip, getirilmemesi belirler. Kant'a göre ahlaki yükümlülüklere uymak zorunluluk değil ödevdir. Buradaki ödev kavramı çıkar amacı olmadan insanın vicdan ve iyi niyetine ilişkin kendi içinde benimsediği sorumluluklardır (Yüksel, Cevizci, Kutlu).

Etik konusunda 18. ve 19. yüzyıllarda etkisini gösteren diğer bir önemli yaklaşım ise faydacı yaklaşımdır. Jeremy Bentham ve John Stuart Mill ile gündeme gelen bu yaklaşımın temeli antikçağa kadar uzanmakta olup, Aristippos'un hazcılık (hedonizm) anlayışına dayanmaktadır. Bu anlayış teleolojik bir yaklaşım sergilemektedir. Bu yaklaşıma göre eylemin ahlaki ve etik değerini eylemin ürettiği sonuç göstermektedir. Bentham ve Mill'in faydacı yaklaşımının temelinde bireysel fayda değil toplumsal fayda bulunmaktadır. En yüksek sayıda insana en yüksek faydanın sağlanmasını benimser. Bu nedenle ödev ve yükümlülüklerin kendi özelinde değil topluma karşı olabileceğini öne sürmektedir (Yüksel, Cevizci, Kutlu).

Etik konusu geniş kapsamlı bir konudur. Literatürde etik konusunu pek çok bilim insanının farklı açılardan ele aldığı görülmektedir. Ancak hepsinin ortak amacı daha iyi ve daha mutlu bir yaşama ulaşmaktır. Etiğin konusunu dar anlamda özetleyecek olursak insanların refah içinde yaşayabilmeleri için insan tercih ve eylemlerinin nasıl olması gerektiğini araştıran bilim dalı olduğunu söyleyebiliriz.

4.2. Etik Kuramları

Literatürdeki kaynaklar incelendiğinde etik konusunun 20. yüzyıla kadar teorik olarak geliştiği görülmektedir. 20. yüzyılda kapitalizmin, liberalizmin ve küreselleşmenin etkisiyle ekonomide ve politikalarda yaşanan gelişmeler pratikte ahlaki ve etik olmayan hususları beraberinde getirmiştir. Pratikte yaşanan sorunlara çözüm bulmak amacı ile iyi ya da doğruya yönelmek için etik teorilerinin ilkeleştirilmesi ve normlar oluşturulması uygulamalı etiğin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu bağlamda etik, günümüzde teorik etik ve uygulamalı etik olarak ikiye ayrılmaktadır.



Şekil 4.1. Etik Kuramlar (Erdi, Cevizci, Kolçak, Url-15)

Teorik etik kendi içinde gözleme dayalı betimleyici etik, ilkeler ve kurallara dayalı normatif etik, analize dayalı meta etik olarak sınıflandırılmaktadır. Uygulamalı etik ise, çevre etiği ve insan hakları konularını içeren problemler etiği, hukuk, tıp, mühendislik gibi mesleklerin kendine özel kurallarını tanımlayan meslek etikleri olarak sınıflandırılmaktadır (Tepe, Cevizci, Kolçak, Erdi). Bu araştırmanın konusu, uygulamalı etik altında yer alan problemler etiği ve meslek etiği konuları ile ilintili olduğundan, teorik etik altında yer alan başlıklar kısaca açıklandıktan sonra, uygulamalı etik konuları daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

4.2.1. Teorik Etik

Literatürde felsefi etik olarak da karşımıza çıkan teorik etik; analize ve düşünceye dayanan bir etik dalıdır. Pratikte yaşanan sorunlara yönelik bilgi ortaya koyar. Söz konusu bu bilgiler günlük yaşamda insanlara neyi yapip, neyi yapmaması

gerektiği, neyi tercih etmesi gerektiği hususunda kılavuzluk eder. Teorik etik kendi içinde betimleyici etik, normatif etik ve metaetik olmak üzere üç sınıfa ayrılmaktadır (Erdi, Tepe, Kolçak, Url-15).

Betimleyici etik; gözleme dayanan bir etik unsuru olup, var olan ahlaki değerleri inceleyip tasvir eder. Tasvirli etik olarak da bilinmektedir. Günlük yaşamda yaşanan olayları dışarıdan gözlemler. Bu etik anlayışta kural bildirmek ya da yönlendirme yapmak yerine insanların olaylar karşısında verdikleri tepkiyi, yaptıkları tercihleri ve eylemlerini araştırır. Tercih ve eylemlerin nedenini sorgular. Olması gereken eylemleri değil, toplumda neyin iyi/kötü ya da doğru/yanlış olduğunu araştırır (Erdi, Tepe, Kolçak).

Normatif etik; kişileri iyi ya da doğruya ilkeler ya da kurallar belirleyerek yönlendirmeyi amaçlayan etik unsurdur. İnsana yaşam biçimi sunar. Betimleyici etiğin aksine günlük yaşanan olayların içinde yer alır. Uyulması beklenen etik normları belirler. Günlük yaşamda karşılaşılan olaylarda insana rehberlik eder. Normatif etik kendi içinde teleolojik (sonuç etiği), deontolojik (görev/ödev etiği) ve aksiyolojik (değerler etiği) olarak üçe ayrılmaktadır. Teleolojik açıdan etik; eylemlerin sonuçlarıyla ilgilenir. Faydacılıkla ilişkilendirilmektedir. Deontolojik açıdan etik; eylemlerin sonucu ile değil eylemin ardındaki niyet ya da nedenlerle ilgilenmektedir. Kant etiği ilişkilendirilmektedir. Aksiyolojik açıdan etik ise; ahlaki ve etik değerleri, bireysel ve toplumsal açılardan inceler ve değerlendirir (Erdi, Tepe, Kolçak).

Meta etik ise; ahlaki ve etik değerleri kavramsal, bilimsel ve mantıksal açılardan analiz etmeyi amaçlayan etik dalıdır. Analitik etik olarak da bilinmektedir. 20. yüzyılda oluşan bir kavramdır. Etik hususunda akıl ve mantığın rolünü inceler. Etiğin görelili olup, olmadığını araştırır. Bireysel ve toplumsal değerleri, yargıları, ilkeleri, standartları ve normları inceler. Ancak hiçbir zaman normlar üreterek yol gösterici olmamıştır. Tamamıyla etik kavramı üzerine analizler yapmaya yoğunlaşmıştır. Kısacası yargı vermek yerine yargılar üzerine konuşmaktan, ahlaksal düşünme yerine ahlaksal düşünme üzerine düşünmekten ibarettir (Erdi, Tepe, Kolçak).

4.2.2. Uygulamalı Etik

20. yüzyıla kadar etik konusunun teorik olarak ele alındığı görülmektedir. 20. yüzyılda “kapitalizm”, “küreselleşme”, “liberalizm”, “politika”, “rekabet”, “küresel ısınma”, “açlık”, “savaş suçları”, “ırkçılık”, “sanayileşme”, “teknolojik gelişmeler”,

“gelir paylaşımı”, “hızlı kentleşme” gibi hususlarda yaşanan pek çok sorun ile meslek icra edenlerin eylemlerinden kaynaklanan ve günümüzde devam etmekte olan ahlaki ve etik kriz, uygulamalı etiğin ayrı bir bilim alanı olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur (Yüksel, Tepe, Cevizci, Kolçak, Kuçuradi, Kutlu).

Uygulamalı etik, etik teorilerinin eyleme dönüşmesini ve pratikte yaşanan etik problemlere çözüm önerisi sunmayı amaçlayan etik alanıdır. Etiğin normatif teorilerinden yararlanarak yaşanan sorunların çözümüne yönelik normlar ortaya koyar. Pratikte etiği daha görünür hale getirerek bağlayıcı bir tutum sergiler.

“Uygulamalı etik, meslek etiği ve problemler etiği olmak üzere iki daldan oluşmaktadır. Her iki dalıyla da teori ve pratik arasında aracılık eder, etik teoriler yardımıyla pratiği anlaşılır ve düzenli kılmaya çalışır” (Cevizci).

Problemler etiği, çevre etiği gibi günlük hayatta karşılaşılan bireysel ve toplumsal ahlaki ve etik sorunlarla ilgilidir. Meslek etiği ise toplumsal konuları kapsamaktadır.

Araştırma konusuna ilişkin olarak emsal harici alan kullanımları uygulamalı etik altında ele alınan çevre etiği ve meslek etiği ile doğrudan ilişkili olduğundan, bu iki başlık aşağıda detaylı olarak ele alınacaktır.

4.3. Çevre Etiği

Tüm canlıların yaşam kaynağı olan doğa; adına doğal denge dediğimiz bir sistem üzerine kuruludur. Ancak insanoğlunun kendisini doğanın efendisi olarak görmesi, doğal kaynaklardan daha fazla pay sahibi olma hırsı, birbiriyle olan rekabeti, aç gözlülüğü ve tüketim odaklı yaklaşımı sonucunda doğa insanoğlunun yıkıcı eylemleriyle karşı karşıya kalmakta ve doğal dengenin bozulmasına neden olmaktadır.

Bu bağlamda çevre etiği; insan ile doğa arasındaki ilişkiyi sorgulayan, araştıran ve insanlara doğal çevreye ilişkin sorumluluklar yükleyen uygulamalı etik dalıdır. İklim değişiklikleri, kuraklık, küresel ısınma, atmosferde yaşanan olumsuzluklar, kaynakların bilinçsiz tüketilmesi, enerji kaynakları, hayvan hakları vb. konular çevre etiğine örnek bazı çalışma alanlarıdır. Çevre etiği tüm yaşamı girdi olarak kullanır. Buradan anlaşılacağı üzere çevre etiği birçok konuyu ele alan çok geniş kapsamlı bir bilim alanıdır (Karaca, Kılıç, Tepe, Cevizci, Kuçuradi).

Çevre etiğinin temelinde çevrenin korunması, hayvanların korunması ve bütün olarak doğanın korunması olmak üzere 3 (üç) ana unsur bulunmaktadır. Çevrenin korunması; insan kaynaklı her türlü kirlenme ve bozulmayı önlemeye ilişkin hususları kapsamaktadır. Hayvanların korunması; hayvanların işkence ve eziyet görmelerini, acı çekmelerini önlemeye ilişkin hususları kapsamaktadır. Doğanın korunması ise; insanların doğadan yararlanırken diğer canlıların ve gelecek kuşakların yaşamlarına saygı duymalarına, canlı ve cansız tüm doğal alanların korunması ve bakımına ilişkin hususları kapsamaktadır (Kılıç, Ağbuğa, Karaca, Kuçuradi, Cevizci).

Yukarıda yaşam kalitesi bölümünde de anlatıldığı üzere 20. yüzyılda insan refahının en önemli göstergesi gayri safi milli hasıla olarak kabul edilmekteydi ve ülke politikaları bu anlayış doğrultusunda gelişmekteydi. Bu yaklaşım hızlı sanayileşme, hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiş, sonucunda ise çevre sorunlarının yaşanmasına neden olmuştur. Diğer yandan 20. yüzyılda yaşanan serbest piyasa koşullarının yarattığı rekabet ortamı, insanların kendi çıkarlarını ön planda tutması ve kaynakların bilinçsizce kullanımı, teknolojiye yaşanan gelişmeler de çevre sorunlarına neden olan etkenlerdendir.

20. yüzyılda ülkelerin gelişme ve kalkınma politikaları doğrultusunda doğal çevrenin sömürülmesi ve tahrip edilmesi sonucunda yaşanan çevre sorunlarının insan yaşamını tehdit eder hale gelmesi, insanoğlunu çevre sorunlarına karşı çözüm arayışına itmiştir. Yaşanan bu gelişmeler 20. yüzyılda çevre etiği kavramının ayrı bir bilimsel alan olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur (Kılıç, Ağbuğa, Karaca, Kuçuradi, Cevizci).

4.4. Meslek Etiği

TDK'ya göre meslek; "Belli bir eğitim ile kazanılan, sistemli bilgi ve becerilere dayalı, insanlara yararlı mal üretmek, hizmet vermek ve karşılığında para kazanmak için yapılan, kuralları belirlenmiş iş" olarak tanımlanmaktadır. Literatürdeki diğer kaynaklarda da benzer tanımlar yapılmaktadır. Diğer yandan meslek bireyin toplumdaki konumunu, yaşam biçimini ve yaşam kalitesini etkileyen bir unsurdur. Toplumlar geliştikçe ihtiyaçları çeşitlenmekte ve buna bağlı olarak da meslek sayıları artmaktadır. Dünya genelinde tanınmış 42000 farklı meslek olduğu, ülkemizde ise tanınan 500 farklı meslek olduğu bilinmektedir (Url-9). Buradan anlaşıldığı üzere

meslek kavramı yalnızca kişinin belirli bir eğitim alarak kazandığı bilgi ve beceri değil toplumun refahını ilgilendiren ve etkileyen bir husustur.

Her toplumda refahı sağlamak için yasal düzenlemeler bulunmaktadır. Ancak meslek kavramının objektif yönünün yanı sıra sübjektif yönünün de olması, fazla sayıda meslek olması, her mesleğin toplumda farklı rolünün olması, her mesleğin farklı teknik ve uzmanlık alanına sahip olması nedeniyle mesleki her konuda yasal düzenlemeler ile net sınırlar belirlemek imkansızdır. Bu bağlamda her meslek için hukuk kuralları dışında serbest eylem alanı oluşmaktadır. Meslek etiği bu serbest alandaki tercih ve eylemlerle ilgilidir.

20. yüzyılda teknoloji ve sanayide yaşanan gelişmeler doğrultusunda ortaya çıkan ihtiyaçlar, farklı mesleklerin ortaya çıkmasına, rekabet ortamının artmasına ve gelir dağılımındaki dengenin bozulmasına neden olmuştur. Meslek üyelerinin, kendilerine sunulan serbest eylem alanında Makyavelist yaklaşım sergileyerek mesleği para kazanmak için bir araç olarak görmeye ve bireysel çıkarlarını toplum çıkarlarından önde tutarak yapabilme gücünü sonuna kadar kullanma eğiliminde bulunmaya başlamıştır. Diğer yandan toplumun farkındalık düzeylerinin artması, meslek icra edenlerin topluma ne katkıda bulduklarını sorgular hale gelmiş, bu doğrultuda ulusal ve uluslararası örgütler mesleki ilke ve norm arayışlarına girişmiş, ayrıca devletlerin denetleme ve düzenleme girişimleri artmıştır. Yaşanan bu gelişmeler meslek etiği kavramının ayrı bir bilimsel alan olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur (Yüksel, Tepe, Cevizci, Kolçak, Kuçuradi, Kutlu, Url-14).

Genel anlamda meslek etiği; mesleki konularda tercih ve eylemlere ilişkin neyin iyi, neyin kötü olduğunu, neyin doğru, neyin yanlış olduğunu tanımlayan, tümel çıkarları ön planda tutarak tikel çıkarları sınırlandıran, rekabeti düzenleyen, mesleki standartları oluşturan, meslek üyelerine kılavuzluk eden ve toplum refahını korumayı amaçlayan normların tamamıdır.

Günümüzde meslek sayısı kadar meslek etiği mevcuttur. Her mesleğinin kendi özelinde etik normları vardır. Ancak tüm meslekler için etik normların kaynağı adalet, doğruluk/dürüstlük, tarafsızlık, sorumluluk gibi temel etik normlarıdır. Örneğin adaletli olmak her meslek için geçerli etik kural iken herhangi bir doktor, savcı ya da mühendisin kendi uzmanlık alanlarında uyması gereken farklı etik kuralları bulunmaktadır. Diğer yandan meslek etiği normları evrensel olma özelliği

göstermektedir. Dünyanın neresinde olursa olsun, aynı meslekte çalışan bireylerin bu davranış kurallarına uygun davranmaları gereklidir (Kuçuradi).

Etik ve ahlak kavramlarında olduğu gibi meslek etiği ve meslek ahlakı arasında da farklar olmasına rağmen sıklıkla birbirleri yerine kullanıldığı görülmektedir. Meslek etiği, mesleki ahlak kurallarını araştıran, sorgulayan daha geniş kapsamlı bir bilim alanıdır. Mesleki ahlak kurallarının herhangi bir yaptırımını söz konusu değildir. Kişilerin vicdanlarıyla ilgilidir. Meslek etiğinde ise meslekten men gibi ceza ya da yaptırımlar söz konusu olabilmektedir (Kolçak). Ancak bazı etik kurallar ahlaki kurallar gibi kınama, dışlanma gibi sosyal cezalardan öteye gidemez.

Her meslek üyesinden bilgi, beceri ve uzmanlık gibi teknik konuların dışında ahlaki ve etik değerlere de sahip olması ve bu değerlere ilişkin kurallara uyması beklenmektedir. Bu değerlerden yoksun olan meslek üyeleri için meslek, statü ve para kazanmak gibi kişisel çıkarları gözetilen araç olma durumundadır. Bu bağlamda etik değerlere sahip olmayan ve etik kurallara uymayan meslek üyesinin mesleğinde iyi olması toplumun yararından çok zararına olabilir. Mesleğinde iyi olması kötüyü daha kötü yapabilir (Cevizci).

4.5. Emsal Harici Alan Kullanımının Çevre Etiği ve Meslek Etiği Açısından Değerlendirilmesi

20. yüzyılda artan çevre sorunlarının bugün bizlerin yaşamını tehdit eder hale gelmesi çevre bilincini artırmış ve insanoğlunun ilgisini sürdürülebilir çevre üretimine yöneltmiştir. Sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı insanın en temel hakları arasında yer almaktadır. Bizler atalarımızın mirasçısı gelecek nesillerimizin ise emanetçisiyiz. Bu nedenle çevreyi korumak ve gelecek nesillere sağlıklı, yaşanabilir bir çevre bırakmak bizlerin görevidir.

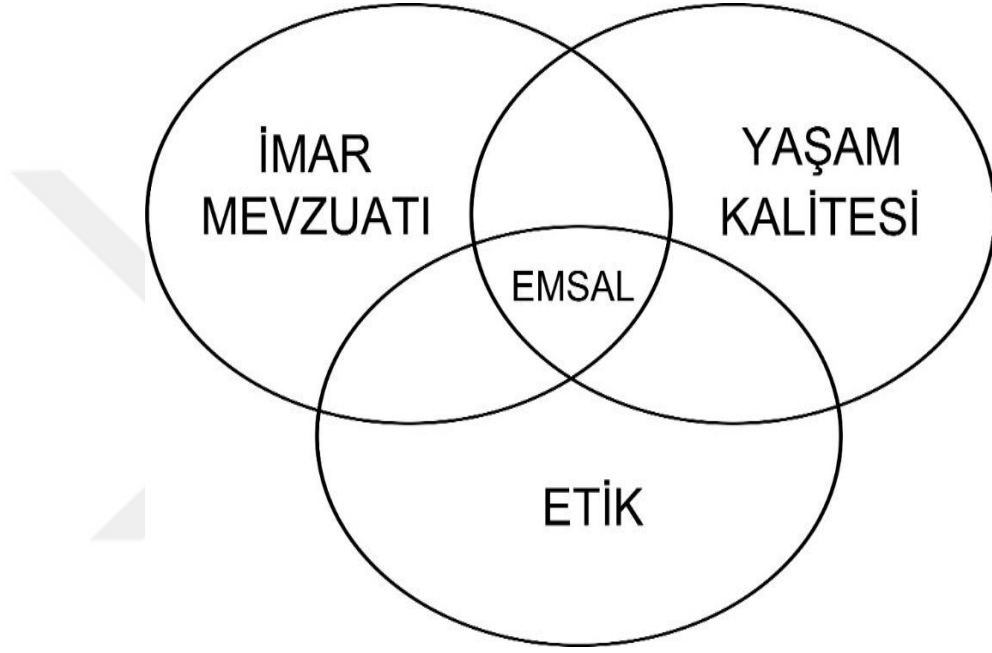
Günümüzde yaşanan çevre sorunlarında yapıları çevrenin büyük bir payı vardır. Doğal çevrenin korunması yaşanabilir, sağlıklı mekanların üretilmesi; doğru planlama ve uygulama ile mümkündür. Araştırmanın ikinci bölümünde emsal harici alan kullanımının plan ve uygulama arasındaki hiyerarşik yapıyı bozduğuna, imar planlarına aykırı yönde uygulamalar yapılmasına imkan verdiğine, üçüncü bölümünde ise bu uygulamaların çevreyi olumsuz yönde etkilediğine değinilmişti. Bu bağlamda çevre etiği penceresinden bakılacak ve değerlendirilecek olursa emsal harici alan kullanımlarının çevre etiği açısından uygun olmadığı sonucuna varmak çok zor

değildir. Diğer yandan emsal harici alanların imar planlarına aykırı olması ve plan ile uygulama arasındaki bütünlüğü bozması, imar mevzuatının kamu yararı, üst dereceye bağlılık, bütünlük, süreklilik gibi ilkelerine aykırı olduğundan yasalaştırılması hukuk ve kamu yönetimi açısından etik tartışmasını doğurmaktadır.

Doğal çevrenin korunması, sağlıklı ve güvenli mekanlar üretilmesi, yaşanabilir çevrenin tasarlanması mimarların yetki ve sorumluluk alanındadır. Ülkemizde yapının ihtiyaçtan çok yatırım ürünü olarak görülmesi ve yatırımcının kârını en üst düzeye çıkarma yönündeki istek ve eylemleri, ne yazık ki serbest piyasa koşullarının rekabet ortamında mimarların bazı mesleki ilke ve değerleri görmezden gelerek yapabilme gücünü sonuna kadar kullanmasına neden olabilmektedir. Peki yapabilir olma her durumda yapmaya gerekçe olabilir mi? (Tepe, Etik ve Meslek Etikleri). Bugün mevzuat kapsamında mimari projede emsal harici alan kullanma yetkisine sahip olan mimarlar çeşitli emsal harici alan kullanım biçimleri uygulayarak spekülâtif eylemlerde bulunabilmekte ve bilinçli ya da bilinçsiz bir şekilde dolaylı yoldan doğaya ve insan yaşamına zarar verebilmektedir. Bu durumun mimarlık etiği açısından uygun olmadığı aşikardır. Ancak bu sorumluluk yalnızca mimarlara yüklenemez. Anayasamızın 56. Maddesinde çevreyi koruma ve geliştirme görevi hem vatandaşların hem de devletindir. Bu nedene Mimarlar kadar iş veren kurumlar, plan kararı alanlar ve yasa koyucular da en az mimarlar kadar sorumludur.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Emsal harici alan kullanımı yalnızca imar mevzuatı ile ilgili bir kavram gibi gözüktüğü de bu araştırmadan da anlaşılacağı üzere etki alanı çok geniş bir kavramdır.



Şekil 4.2. Emsal Kavramının Etki Alanı

Bu araştırma ile emsal harici alan kullanımına ilişkin ulaşılan sonuçlar derlenecek olursa;

- Emsal harici alan kullanımı plansız olarak inşaat alanı artışı ve nüfus artışına neden olmaktadır.
- Emsal harici alan kullanımının neden olduğu imar planına aykırılık durumu, imar mevzuatının hiyerarşik yapısını ve bütünlüğünü bozarak imar planlarını uygulanabilir olmaktan çıkarmaktadır.
- Emsal harici alan kullanımının neden olduğu plansız nüfus ve inşaat alanı artışı çevreye ve insan yaşamına olumsuz etki etmektedir.

- Etik açıdan emsal harici alan kullanımı irdelendiğinde emsal harici alan kullanımının çevre etiği ve meslek etiği kapsamında kamu yönetimi, hukuk ve mimarlık etiği açısından uygun olmadığı anlaşılmaktadır.

Ülkemizde ve dünyada emsal harici alan kullanımında olduğu gibi tüm mesleklerde etik sorunlar yaşanmaktadır. Bunun en etkili nedeni Niccolo Machiavelli'nin amaca ulaşmak için her yol mubahtır anlayışının tüm mesleklerde hâkim olmasıdır. Bu anlayış mesleklerde hukukun serbest bıraktığı her alanda etkisini göstermektedir. Bu nedenle ulusal ve uluslararası meslek örgütleri etik normlar arayışlarına girmiş ve meslek mensuplarının etik bilincini artırmaya yönelik çalışmalar fazlalaşmıştır. Literatürdeki kaynaklar incelendiğinde genel olarak meslek etiği normlarını; “adil olma”, “tarafız olma”, “güvenilir olma”, “dürüst olma”, “eşit olma”, “çevreye ve insan haklarına saygılı olma”, “yasal olma”, “yeterli ve yetkili olma”, “mesleğe bağlı olma”, “tutarlı olma”, “sorumluluk sahibi olma”, “hoşgörülü olma”, “hesap verebilir olma”, “şeffaf olma”, “açık görüşlü olma” şeklinde özetlemek mümkündür. Peki bu normlar etik olmak için yeterli midir? Örneğin her durumda dürüst olma etik olma anlamına gelebilir mi? Ya da her durumda eşit olma adil olma anlamına gelebilir mi? (Bkz. Şekil.4.3)

Görüldüğü gibi etik bilinç normlar ile ulaşılamayacak kadar derin bir bilgi alanıdır. Ülkemizde ve dünyada mesleki etik sorunların artarak devam etmesi mesleki etik normlarının başarısızlığının bir nedeni gösterilebilir. Bu nedenle günümüzde etik normatif midir? sorusu sıkça tartışılmaktadır. “Böyle bir saptamanın doğal sonucu ya da izlemesi gereken soru; normlardan oluşan bir alan nasıl bir bilgi alanı olur?” (Tepe, Teorik Etik). Bu ölçekten bakacak olursak mesleki etik, normların aslında mesleki ilke niteliği taşıdığı, hukukun giremediği mesleki alanlarda dayanak olma özelliği gösterdiği ve “meslek etiği normları” ifadesinin doğru olmadığı görülmektedir. Etik üzerine çalışmalar bu noktada metaetik alanına girmektedir. 20. yüzyılda metaetik kavramının karşımıza çıkması bu nedenledir.

Aslında tüm etik yaklaşımların amacı aynıdır. Her yaklaşım etiğin farklı yönleri üzerine yoğunlaşmıştır. Etik bilinçlenme bütün yaklaşımları dikkate alarak ve birlikte kullanarak mümkün olabilir. Ancak etik sorunların önüne geçmek için yalnızca etik bilinçlenme yeterli olamayacaktır. Bu nedenle günümüzde yaşanan etik sorunların önüne geçebilmek yargı ile desteklenen bir etik sistemle mümkündür.

Toplumun refahını sağlamak devletin görevidir. Deontolojik açıdan emsal harici alanları değerlendirecek olursak bu yaklaşımının doğru ve etik olup, olmadığı tartışmaya açıktır. Çünkü devlet toplumun refahını sağlayabilmek için bu şekilde hızlı bir çözüm geliştirmiştir. Ancak teleolojik açıdan ele aldığımızda emsal harici alan kullanımlarının bazı kesimlere fayda sağlaması ve topluma faydadan çok zararının olması nedeniyle emsal harici alan kullanımının etik olmadığı sonucuna varılmaktadır. Etik insan için optimal olanı belirler. Devletlerin toplumda refahı sağlayabilmesi, etik temeller üzerine kurulmuş hukuk sistemine sahip olması ile mümkündür. “Devlette etik ya da etik devlet, devleti oluşturan tüm erklerin – yasama, yürütme, yargı – etik davranış ilkelerine bağlılıklarını gerekli kılar. Erklerden birisini dışarıda bırakan etik sistemi her an çökmeye mahkumdur” (Yüksel).

Emsal harici alan kullanımının imar yönetmeliği ile yasalaşması, plan ile uygulama arasındaki hiyerarşiyi ve bütünlüğü bozarak serbest piyasa koşullarının acımasız rekabet ortamında rant elde etme aracına dönüşmekte ve etiğe aykırı örneklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yasa koyucular tarafından emsal harici alan kavramı meşrulaştırarak yaşanan konut sorununa çözüm üretilmeye çalışılırken çeşitli emsal harici alan kullanımları pratikte çevre sorunlarını ve yaşam kalitesi sorunlarını beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda her şeyden önce yasal düzenlemelerin hiçbir şekilde olumsuz sonuçlara izin vermemesi gerekmektedir. En üst düzeydeki kurumlardan başlayarak bireysel düzeye kadar etik açıdan şüpheli hususlara mahal verilmemesi ve sosyal etik bilincinin artırılması işlevselliği artırarak yönetişimi güçlendirecek ve kamu yararını olumlu yönde etkileyecektir.

İmar planları gelecekte öngörülen nüfusun ihtiyacına yönelik üretilmekte olup, öngörülemeyen nüfus artışı nedeniyle değişen ihtiyaçlar karşısında plan bütünlüğünü bozmamak şartıyla imar planı tadilatları ile çözüm aranmaktadır. Ancak ülkemizde yaşanan göç dalgaları nedeniyle 20. yüzyılda ortaya çıkan konut sorunlarının sonucu olarak imarlı arsalar işgal edilmiş, bu nedenle imar planı tadilatları yetersiz kalmış ve imar planlarını uygulanabilir olmaktan çıkarmıştır. Geline nokta konut sorunlarını çözmek amacıyla plansız alanlar imara açılmış ve imar planı olan yerlerde emsal harici alan kavramı gibi palyatif çözümler ile araştırmanın birinci bölümünde de anlatıldığı üzere parselin inşaat alanı artırılarak imarlı arsa üretilmeye çalışılmıştır. Ancak bu durum imar planlarının bütünlüğünün ve imar mevzuatında düzenin bozulmasına neden olarak yaşanan sorunları içinden daha çıkılmaz bir hale sürüklemiştir.

“İmar faaliyetlerinin belli bir düzene tabi tutulmaması, en fazla, güç sahibi olanlara ve düzensizlikten çıkar sağlayanlara yarar” (Yılmaz). Emsal harici alan kullanımı, tamda Yılmaz’ın açıkladığı gibi çıkar amaçlı kullanımlara ve güç sahibi olanlara fayda sağlamaktadır. Devlet toplumun yararını korumak zorundadır. Emsal harici alan kullanımlarının bir an önce mülga edilmesi gerektiği apaçık ortadadır. Yaşanan konut sorunlarının çözümü parçacıl ve bölgesel palyatif yaklaşımlarla değil imar planlarının tamamının toplumun ihtiyacına göre yeniden bütüncül olarak üretilmesiyle mümkündür. Bu nedenle kaotik uygulamalardan kaçınmalı ve kamu yararını olumsuz etkileyecek hususlara imkân verilmemelidir. Aksi halde imar kaosu devam edecek ve kentlerimizdeki yaşam kalitesizliği gün geçtikçe daha da artacaktır.



KAYNAKÇA

A. Çam, Ç. "Yapsatçı Dönüşüm: Adana Sahasından İzlenimleri" Kent İnşaat ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.

Ağbuğa, F. Çevre Sorunlarına Etik Bir Yaklaşım: Felsefi Bir Sorgulama. Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, 2016.

Aksoy, Y. Sürdürülebilir Toplu Konut Yerleşmesi Tasarımı İçin Pareto Genetik Algoritmaya Dayalı Bir Model Önerisi: SSPM. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2016.

Alkay, E. "Konut Piyasası Aktörlerinin Türk Planlama Sistemi ve Uygulamalarına Bakışı." Kent İnşaat ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.

Alpagut, L. "Hermann Jansen İçin Ankara'da Yeni Bir Görev: 'Gazi Orman Çiftliği' Planlaması" Ankara Araştırmaları Dergisi. 5 (2017): 1-26

Ashford, N. Özgür Toplumun İlkeleri Hakkında Bir Çalışma Kılavuzu, Liberte Yayınları, Şubat 2009.

Atik, A. vd. "Kent Halkının Kentsel Yaşam Memnuniyeti Üzerinde Etkili Sosyo-Demografik Özelliklerinin Belirlenmesi Üzerine Bir Araştırma: Kemaliye Örneği." İnönü Üniversitesi Sanat Ve Tasarım Dergisi. 9 (2014): 21-33.

Avcil, C. John Stuart Mill ve Özgürlük Düşüncesi, 2nd. International 5 Ocak Congress on Social Sciences and Humanities, January 03-05, 2021: 193-199.

Bal, E. Türkiye'de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler Ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği. Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 2011.

Baydoğan, M. Tip İmar Yönetmeliğine Uygun Vaziyet Planı Üreten Bir Yapay Zeka Destek Sistemi. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2013.

Bayram, A. "İzmir'de Hava Kirliliği." TMMOB İzmir Kent Sempozyumu: İzmir, 2009, 237-244.

Bayram, S. Vd. "Türkiye'de Yapı Üretiminde ve Denetiminde Yaşanan Etik Sorunlar". Pamukkale Üniversitesi Müh. Dergisi. 3 (2018): 461-467

Bayram, S. "Yeni Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İnşaat Sektöründeki Yansımaları Üzerine Bir Çalışma". Avrupa Bilim Ve Teknoloji Dergisi. 17 (2019): 96-102

- Bilgin, D. "Meslek İlkeleri ve Mesleki Etik." <https://www.emo.org.tr/ekler/5f83581d8e3440a_ek.pdf>
- Bodur, A. ve Yüksel, Y. "Yapıcı Yıkım Olması Bakımından Sosyal Konut Üretimi ve Yaşam Kalitesi: İstanbul Örneği." Dergi Park. 1 (2017): 62-78
- Boylu, A. ve Paçacıoğlu, B. "Yaşam Kalitesi ve Göstergeleri." Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi. 15 (2016): 137-150
- Bölen, F., Türkoğlu, H. ve Yirmibeşoğlu, F. "İstanbulda Yapılaşma Yoğunluğu - Yaşanabilir Alan İlişkisi" İTÜ Dergisi. 1 (2009): 127-137
- Brown, A. "Increasing the utility of urban environmental quality information." Landscape and Urban Planning. 65 (2003): 85-93
- Cevizci, A. Uygulamalı Etik. (İstanbul: Say Yayınları, 2016.)
- Ceylan, A. Yaşam Kalitesinin Artırılmasında Kentsel Yeşil Alanların Önemi ve Kentsel Dönüşüm İle İlişkilendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2007.
- Çağlar, Z. "Karşılaştırmalı Hukukta İmar Hukukuna Hakim Olan İlkeler." Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi 7 (2016): 321-350
- Çakır, S. "Türkiyede Göç Kentleşme Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar." SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi. 23 (2011): 209-222
- Çalışkan, E. İmar Hukukuna Aykırı Yapılar Ve Bunlara Uygulanan Yaptırımlar. Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2016.
- Çelebi, B. "Yerel Yönetimlerin Uluslararası Müdahaleleri İçin Yasal Bir Dayanak: Uluslararası Hukuk Ve Kentli Hakları" Tesam Akademi Dergisi. 1 (2014): 29 – 155
- Çoban, A. "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası." Ankara Üniversitesi SBF Dergisi. 3 (2012): 75-108
- Çokgezen, Ç. "Avrupa Birliği Çevre Politikası ve Türkiye." Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi. 2 (2007): 91-115
- Dissart, C. ve Deller, S "Quality of Life in the Planning Literature" Journal of Planning Literature. 1 (2000): 135-161
- Elker, C. "Şu Otomobilleri Ne Yapmalı?" II. Ulusal Kentsel Altyapı Sempozyumu: Ankara, 1999, 177-192
- Erdi, A. Mimarlık Meslek Pratiğinde Etik Değer ve Sorumlulukların Değerlendirilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2009.
- Ertan, B. "2000'li yıllarda Çevre Etiği Yaklaşımları ve Türkiye." Yönetim Bilimleri Dergisi. 3 (2004): 1-17
- Es, M. ve Ateş, H. "Kent Yönetimi Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri." Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi. 48 (2004): 206-248

Evcil Türksever, A.N. Türkiye'de Büyükşehir Alanlarında Yaşam Kalitesinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Yöntem Denemesi. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.

García-Mira, R. vd., Housing, Space and Quality of Life (Farnham: Ashgate Publishing, 2005).

Geray, C. "Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler" Türk İdare Dergisi. 421 (1998): 323-345

Gezgin, F. ve Sarıoğlu, İ. "Hukukun Temel Kavramları" İstanbul Üniversitesi. <<http://auzefkitap.istanbul.edu.tr/kitap/kok/hukukuntemelkavramlari143.pdf>>

Görün, M. ve Kara, M. "Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması." Yönetim Bilimleri Dergisi. 2 (2010): 141-164

Gözler, K. Genel Hukuk Bilgisi. (Bursa: Ekin Basım Yayın ve Dağıtım, 2008.)

Gültekin, T. Proje Yönetimi Yapım Öncesi Süreci. (Ankara: Palme Yayıncılık, 2007.)

Güven, A. "Kent Kentleşme ve Kentsel Yönetim İhtiyacı." JİMEP. 1 (2016): 21-30

HABİTAT II Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 1996. <<https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/dokumanlar/Ulusal%20Rapor%20ve%20Eylem%20Plan%C3%84%C2%B1.pdf>>

HABİTAT III Türkiye Ulusal Raporu, 2014. <[https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/HABITAT_III_ULUSAL_RAPOR_\(turkce\).pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/HABITAT_III_ULUSAL_RAPOR_(turkce).pdf)>

Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu, 1996. <<https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/dokumanlar/Istanbul%20Deklarasyonu.pdf>>

Hasol, D. Mimarlık Denince... (İstanbul: YEM Yayın, 2020.)

İmar Kanunu (3194 S.K.). Resmi Gazete, 18749; 9 Mayıs 1985.

İnan, Ö. ve Sönmez, N. "Kentsel Yaşam Kalitesi Ölçüm Yöntemlerinin Geliştirilmesi." International Journal of Economics Politics Humanities & Social Sciences. 3 (2019): 184-198

İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Arşivi, 23 Haziran 2007.

İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Arşivi, 28 Eylül 2006.

İstanbul İmar Yönetmeliği, Resmi Gazete, 30426; 20 Mayıs 2018

İşgüden, B. ve Çabuk, A. "Meslek Etiği ve Meslek Etiğinin Meslek Yaşamı Üzerindeki Etkileri." Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 16 (2006): 59-86

Kabadayı, H. Yaşam Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Kentsel Tasarımdaki Etkisine Çok Boyutlu Yaklaşım. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006.

Kabasakal, B. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliği'nin Mimari Tasarıma Etkisi ve Mekansal Sonuçları. Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2000.

Kalabalık, H. İmar Hukuku Dersleri. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.)

Kalli, B. "Kent Kimliğinde Hızlı Kentleşme Etkileri: Adana Sarıçam Örneği." Kent İnşaat ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.

Kanberoğlu, N. "II. Meşrutiyet Dönemi İstanbul'da İmar Faaliyetleri (1908-1914)." History Studies. 1 (2019): 55-177

Kar, H. Yeni Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Göre Yeni Yapı Ruhsatı Alma Sürecinde Bir Kontrol Sistemi Önerisi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2018.

Karaca, C. "Çevre İnsan ve Etik Çerçevesinde Çevre Sorunlarına ve Çözümlerine Yönelik Yaklaşımlar." Çukurova Üniversitesi İİBF Dergisi. 1 (2007): 1-19

Karaduman, S. "Gaziantep'te İnşaat Sektörü ve Planlama." Kent İnşaat ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.

Karahan, M. Kalkınma Ve İnşaat Sektörü: Türkiye Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019

Karaman, Z. "Habitat İl ve Yerel Gündem 21 Sorumluluğu " Türk İdare Dergisi. 421 (1998): 347-363

Karasu, M. "Kentli Haklarının Gelişimi ve Hukuki Boyutları." TBB Dergisi. 78 (2008): 37-52

Kaya, E. Kentleşme ve Kentlileşme (2003) <<https://docplayer.biz.tr/4893642-Kentlesme-ve-kentlilesme-erol-kaya.html>>

Keleş R. ve Duru, B. "Ankara'nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış." Mülkiye Dergisi. 261 (2008) 27-44.

Keleş, R ve Mengi, A. İmar Hukukuna Giriş. (Ankara: İmge Kitabevi, 2014.)

Keleş, R. Kentleşme Politikası (Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2017.)

Keleş, R. "Kentleşme, İmar ve Planlama Bağlamında İnşaat Ve Konut Sektörleri". Kent İnşaat Ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.

Kılıç, S. Çevre Etiği. (Ankara: Orion Kitabevi, 2008.)

Kirpi K. II. Abdülhamid Dönemi Ebniye Nizamnameleri. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul, 2011.

Koç, H. "İzmir'de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler" TMMOB İzmir Kent Sempozyumu: İzmir, 2009, 515-526.

Kolçak, M. Meslek Etiği. (Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2018.)

- Korkmaz E. Ve Türkoğlu H. "İstanbul'da Kentsel Yeşil Alan Kullanımı ve Kentsel Yeşil Alanlardan Memnuniyet" Planlama Dergisi. 1 (2014): 26-34.
- Koyuncu, B. Kentsel Yaşam Kalitesi Kriterleri: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2011.
- Köktürk, E. "Türkiye'de İmar Sorunları ve Kent, İnşaat ve Ekonomiye Etkileri" Kent İnşaat ve Ekonomi Kongresi: Gaziantep, 2019.
- Kömürcüoğlu, M. "Türkiye'de İmar Ahlaksızlığının Nedenleri". İş Ahlakı Dergisi. 1 (2013): 1-34
- Kuçuradi, İ. Ahlak, Etik ve Etikler. (Ankara: Türkiye Felsefe Kurumu, 2020.)
- Kuru, A. ve Özkök, M. "Yaşanabilirlik Bağlamı Kavramında Kamusal / Açık Mekanların Değerlendirilmesi: Kırklareli Kent Merkezi Örneği." Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 28 (2017): 44-60
- Kutlu, H. Meslek Etiği. (Ankara: Nobel Yayın, 2020.)
- Levent, T. Ve Nijkamp, P. "Quality of Urban Life: A Taxonomic Perspective." Studies in Regional Science. 36 (2006): 269-281
- Marans, R. "Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi" Mimarlık Dergisi. 335 (2007) <<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=53&RecID=1326>>
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 29030; 14 Haziran 2014
- Okumuş, D. ve Eyüboğlu, E. "Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği." Planlama Dergisi. 2 (2015):93-106
- Orhun, D. Bilgisayar Destekli Yapı Tasarımı Sistemi Ve Mimarlıkta Uygulanması.Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 1990
- Orta, E. İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi Ve Planların Çatışması. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2005.
- ÖİK, Kentsel Yaşam Kalitesi, Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Ankara, 2018.
- Öktem, Ü. "Kant Ahlakı" Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi Felsefe Bölümü Dergisi 18 (2007): 1-10
- Öngören, G. Yargı Kararları Işığında İmar Hukuku. (İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 2020.)
- Özbaki, Ç. Mimari Tasarımda Sayısal Ortamda Kısıtlamalara Dayalı Kurgu Üretim Modeli. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2009.

Özcan, C. Kat Yüksekliği Aynı Olan Binalar İle Bodrum Kat Yüksekliği Daha Az Olan Binaların Performanslarının Karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi, Sakarya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Sakarya, 2008),

Özcan, K. "Tanzimat'ın Kent Reformları Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Plânlama Deneyimleri (1839–1908)" Osmanlı Bilimi Araştırmaları Dergisi 2 (2006); 149-180.

Özdemir, S. "İmar Kavramı Üzerine Bir Değerlendirme". Mahalli İdareler Dergisi. 69 (2018) 101-110

Özden, p. "Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler". Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi. 35 (2006) 215-233.

Öztürk, E. "Trafik Sıkışıklığının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkileri," Transist 11. Uluslararası İstanbul Ulaşım Kongresi ve Fuarı, İstanbul, 2018.

Öztürk, M. Ulaşım Kaynaklı Hava Kirliliğinin Sağlık Üzerine Etkileri. (Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017.)

Öztürk, S. ve Özdemir. Z. "Kentsel Açık ve Yeşil Alanların Yaşam Kalitesine Etkisi Kastamonu Örneği." Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi. 1 (2013): 109-116

Öztürk, Z. "Ulaştırma Sistemlerinin Çevresel Boyutu." II. Ulusal Kentsel Altyapı Sempozyumu: Ankara, 1999, 117-132

Palamutoğlu, E. Konut Alanlarında Biçimlenişin Uygulama İmar Plan ve Yönetmelikler Bağlamında İrdelenmesi; Kayseri Kavak Yazısı Bölgesi. Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 2019.

Pektaş, E. ve Akın F. "Avrupa Kentsel Şartları Perspektifinde Bir Kentli Hakkı Olarak Katılım Hakkı ve Türkiye" Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi. 11 (2010): 24-49

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Resmi Gazete, 18916 Mükerrer; 2 Kasım 1985.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Resmi Gazete, 28664; 01 Haziran 2013

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Resmi Gazete, 28759; 08 Eylül 2013

Sadri, H. "Etik Bir Sorun Olarak Mimarlar İş-Galindeki Mimarlık." Serbest Mimar journal of Architecture. 11 (2013): 1-7

Sadri, H. "Mimarlık ve Etik: Mesleki Etik Olur mu?" METU JFA. 1 (2015) 91-104

Sadri, H. "Mimarlıkta Meslek Etiği ve Mimarların İnsanlığa Karşı Sorumlulukları." İş Ahlakı Dergisi. 9 (2012): 71-96

Sapancalı, F. Yaşam Kalitesi. (İzmir: Altı Nokta Basın Yayın Dağıtım, 2009.)

Sarı, V. ve Kındap, A. "Türkiyede Kentsel Yaşam Kalitesi Göstergelerinin Analizi." Sayıştay Dergisi. 108 (2018): 39-72

Sonkaya İ, İmar Mevzuatının Mimari Tasarıma Getirdiği Sınırlamalar Ve Uygulama Sorunlarının Konya Örneğinde İrdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Konya, 2017.

Şaşmaz C. İmar Mevzuatına Aykırı Yapı Kavramı Ve Denetimi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010

Şeker, M. "Mutluluk Ekonomisi." Sosyoloji Konferansları Dergisi. 39 (2009): 115-140

Şenaras, A. Ve Çetin, I. "OECD Ülkelerinde Refahın Daha İyi Yaşam Endeksi İle Analizi." Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi. 2 (2016): 31-51

Tekeli, İ. Tasarım Mimarlık ve Mimarlar. (İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011.)

Tekeli, İ. Türkiye'nin Kent Planlama Ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları. (İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011.)

Tepe, H. Etik ve Meslek Etikleri. (Ankara: Türkiye Feslefe Kurumu, 2015.)

Tepe, H. Teorik Etik. (Ankara: Bilgesu Yayıncılık, 2016.)

Terzibaş, P. "Mutluluk Ekonomisi ve Easterlin Paradoksunun Testi." Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2020.

Tosun, E. "Sürdürülebilir Kentsel Gelişim Sürecinde Kompakt Kent Modelinin Alalizi." Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 1 (2013): 103-120

Tosun, E. "Yaşam Kalitesi Ekseninde Şekillenen Alternatif Bir Kentsel Yaşam Modeli: Yavaş Kentleşme Modeli." Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 1 (2013): 215-237

Türk Dil Kurumu, < <https://sozluk.gov.tr/>>

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Resmi Gazete, 17844; 20 Ekim 1982

Türkiye İstatistik Kurumu, <<http://tuik.gov.tr>>

Türkoğlu, H. Vd. "İstanbulda Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi" İTÜ Dergisi. 2 (2008): 103-113.

Ünal, Z. İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2010

Üstündağ, Ö. Ve Şengün, M."Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama-Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme." Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. 2 (2011): 1-25

Van Kamp, I. Vd. "Urban environmental quality and human well-being Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study." Landscape and Urban Planning. 65 (2003): 5–18.

- Veenhoven, R. "The Four Qualities Of Life." *Journal Of Happiness Studies*. 1 (2000): 1-39.
- Veenhoven, R. ve Dumludağ, D. "İktisat ve Mutluluk." *İktisat ve Toplum Dergisi*. 28 (2015): 46-51.
- Yavuzçehre, P. ve Torlak, S. "Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği." *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. 4 (2016): 185-207.
- Yaylı, H. Ve Gönültaş, Y. "HABİTAT Konferanslarına Tarihsel Bir Bakış." 12. Uluslararası Kamu Yönetimi Sempozyumu (KAYSEM 12): Kırıkkale, 2018.
- Yetkin, A. "Osmanlı Devleti'nde Hukuk Devletinin Gelişim Süreci." *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*. 24 (2013); 380-413.
- Yıldırım, T. İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001.
- Yıldız, C. Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik. Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2014.
- Yıldız, F. İmar Bilgisi. (Ankara: Nobel Yayıncılık, 2018.)
- Yıldız, H "Kentsel Yaşam Kalitesi: Kuram, Politika Ve Uygulamalar" *Mimarlık Dergisi*. 335 (2007).
- Yılmaz, M. İmar Yaptırımları ve Yargısal Koruma. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.
- Yoğurtçuoğlu, T. "Ulusal Çevre Stratejisi ve Eylem Planı." II. Ulusal Kentsel Altyapı Sempozyumu: Ankara, 1999, 1-8.
- Yüksel, C. Devlette Etikten Etik Devlete: Kamu Yönetiminde Etik. (İstanbul: TÜSİAD Yayınları, 2005.)

İNTERNET KAYNAKLARI

URL-1, <https://www.csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012>

URL-2, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>

URL-3, <https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr>

URL-4, <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24561>

URL-5, <https://www.mfa.gov.tr/birlesmis-milletler-insan-yerlesimleriprogrami.tr.mfa>

URL-6, <http://www.mimarlarodasiankara.org/?id=964>

URL-7, <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/>

URL-8, <http://www.sp.gov.tr/upload/xSPTemelBelge/files/bk0sC+KENTGES.pdf>

URL-9, <https://www.memurlar.net/haber/59985/dunyada-42-bin-turkiye-de-500-meslek-var.html>

URL-10, <https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/fikirtepede-43-inatci-daha-1915049>

URL-11, <https://www.mevzuat.gov.tr/aramasonuc>

URL-12, <https://www.resmigazete.gov.tr/>

URL-13, <https://www.akillisehirler.gov.tr/yeni-kentsel-gundem-ve-akilli-sehirler-rehberi/>

URL-14, https://www.emo.org.tr/ekler/5f83581dbe3440a_ek.pdf

URL-15, http://www.acibademhemsirelik.com/bilimsel_calisma/8_Ameliyathane-deki%20etik%20ve%20yasal%20sorunlar.pdf

URL-16, <http://www.multeci.org.tr/wp-content/uploads/2016/12/Insan-Haklari-Beyannamesi-1.pdf>

URL-17, <https://www.arkitektuel.com/hermann-jansenin-ankara-plani/>


URL-18, <https://ingev.org/hakkimizda/insani-gelisme-nedir/>

URL-19, https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0nsani_Geli%C5%9Fme_Endeksi

URL-20, http://ceidizleme.org/ekutuphaneresim/dosya/125_1.pdf

EKLER

EK-1 : Mimari projesinde belirlenen kullanım alanlarına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü.


T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü

Sayı : 42303748 /8952 /3067/215644
Konu : İlçesi, Parsel

05 EKİM 2018

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 29.08.2018 tarih ve 1801524 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; İlçesi Mahallesi parsel sayılı yerde yapılmak istenen yapı ile ilgili avan proje başvurusunda bulunduğu ancak; İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 22.1.c.23 maddesinde ifade edilen mimari kullanım alanlarına her müstakil konutta bulunması zorunlu olan yapı piyesleri içinde yer alan oturma odası, mutfak, yatak odası vb piyeslerin dahil edilip edilemeyeceği hususunda tarafımızdan görüş talep edilmektedir.

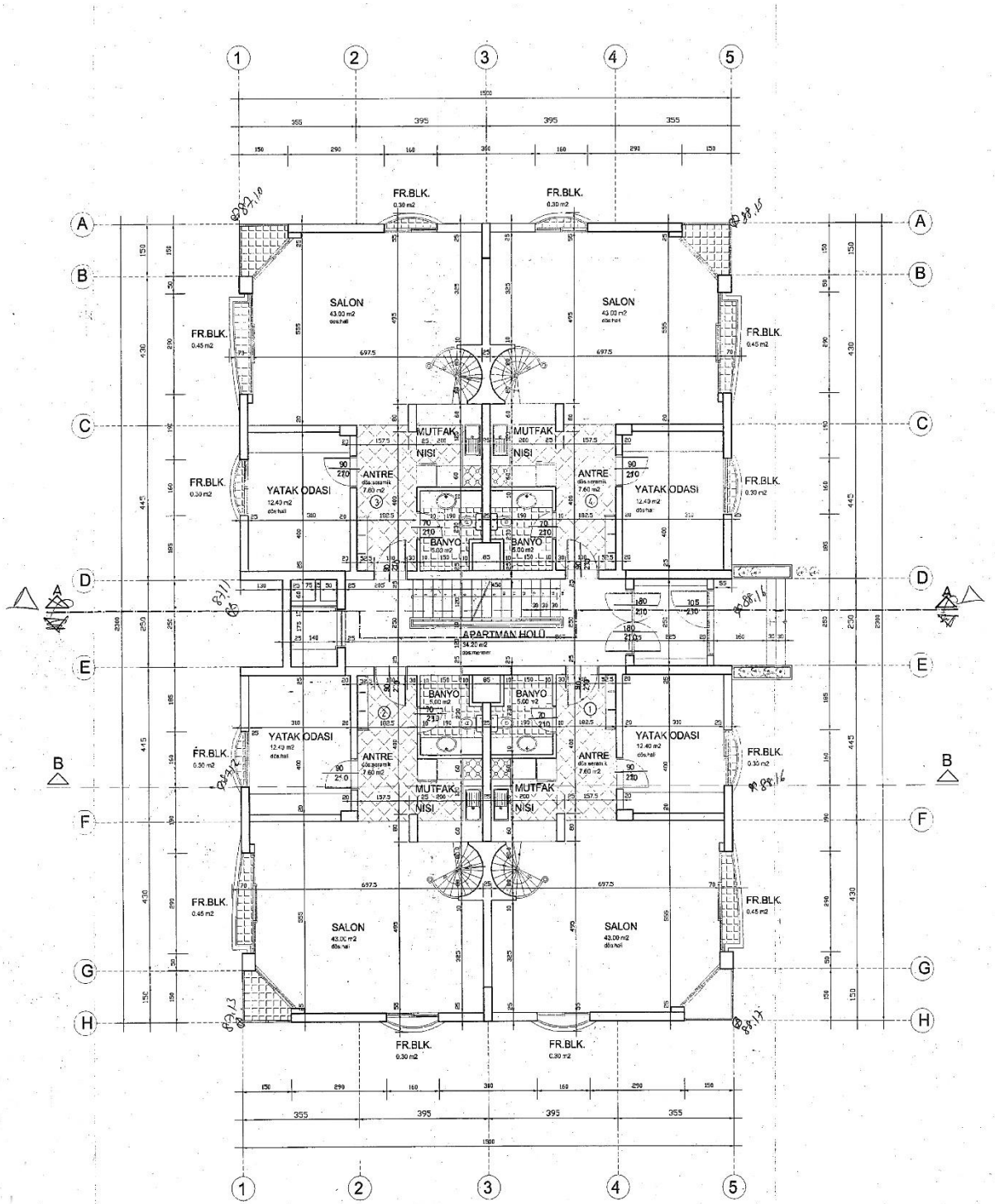
İstanbul İmar Yönetmeliğinin %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar başlıklı 22.1.c.23 maddesinde "Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları katlar alanına dâhil edilmez." denilmektedir.

Mimari projesinde belirtilen kullanım alanları ifadesinden ortak alan olan ya da olmayan / bağımsız bölüm içinde ya da dışında tüm alanlar anlaşılabilir olup uygulanmanın bu doğrultuda yapılması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

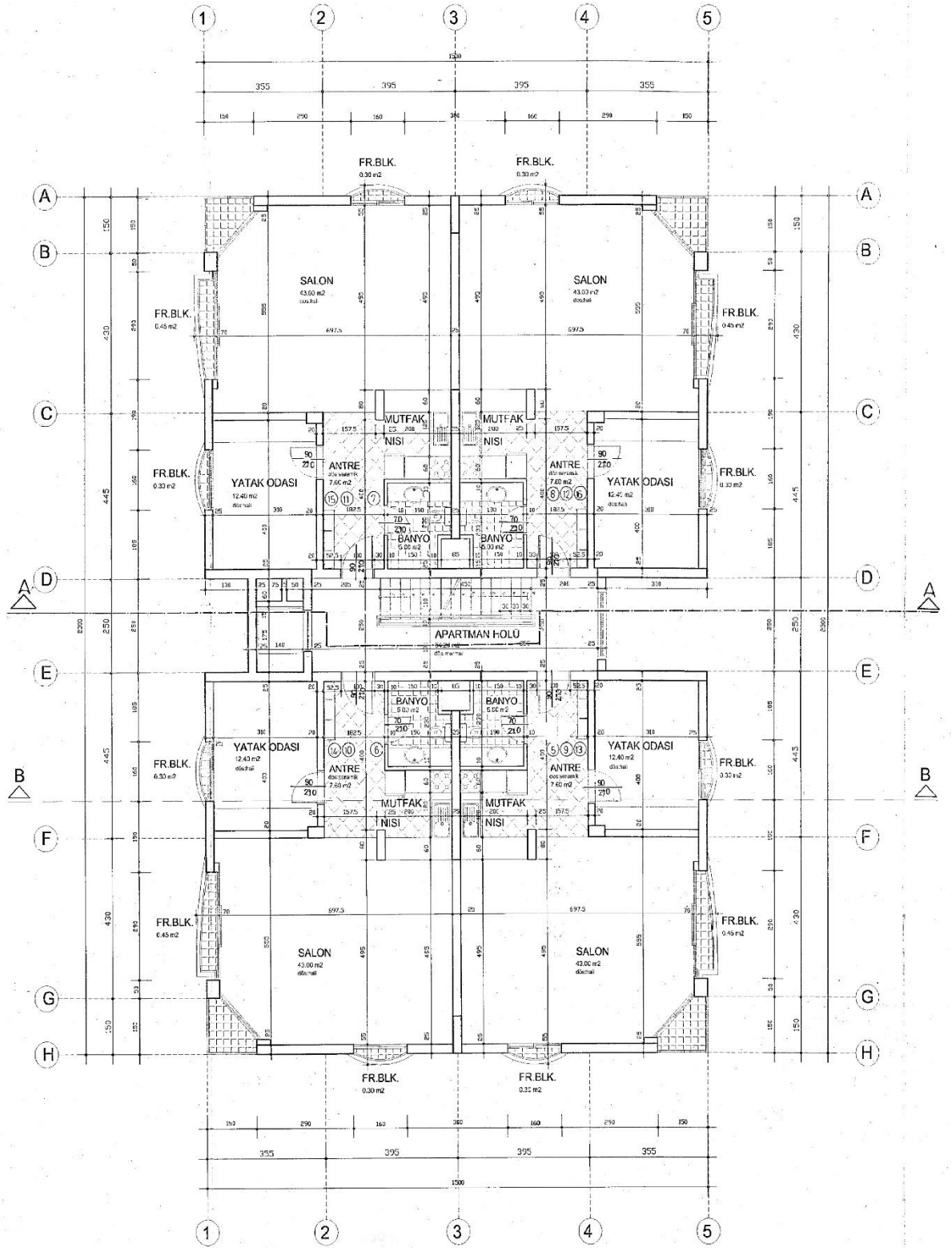
Kenan T. M.
05 Ekim 2018

GENEL EVRAK	1801524
SAYI	05 Ekim 2018

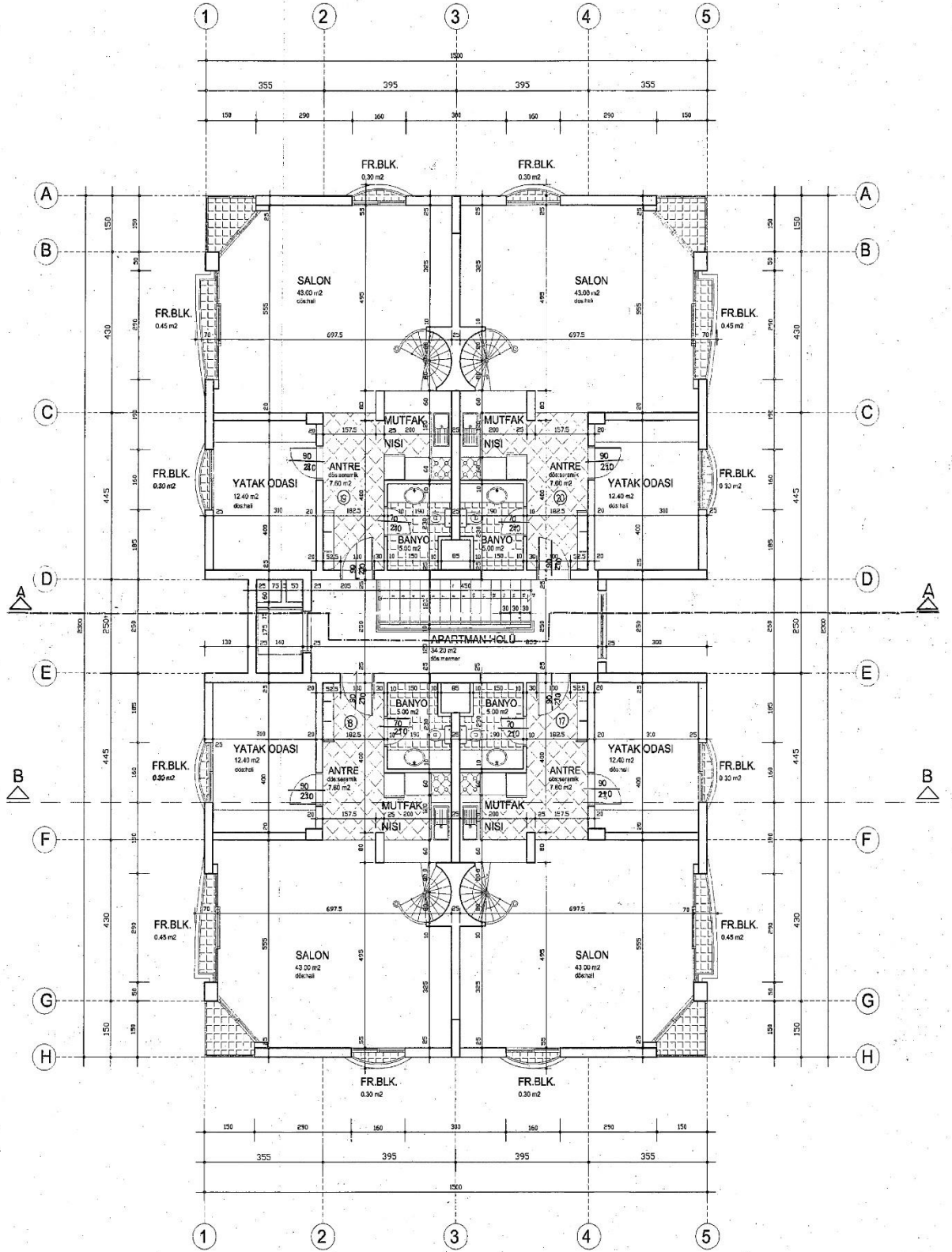
EK-2: 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği'ne esas tasarlanmış örnek mimari proje.



ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1 / 50

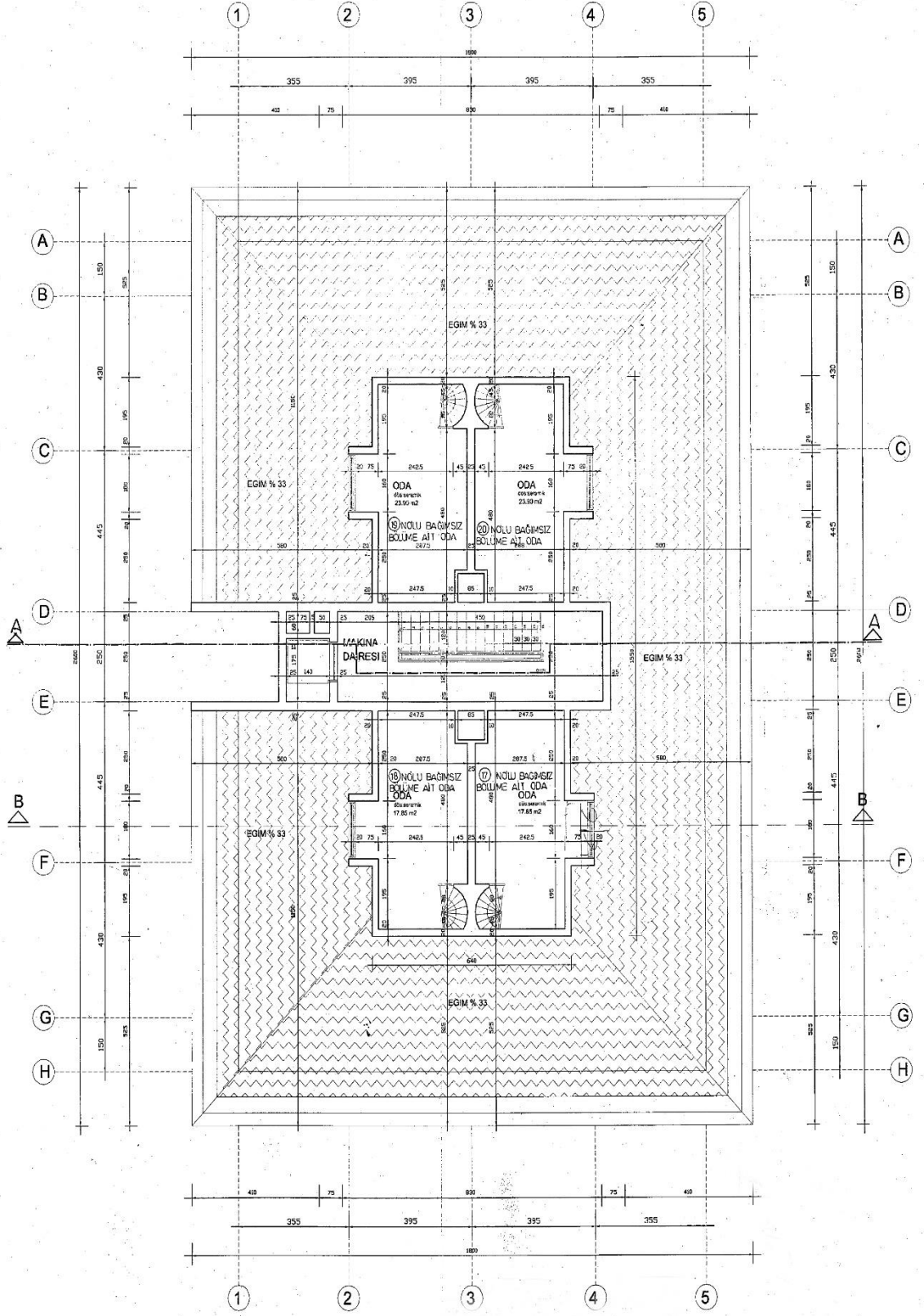


1.2.3.NORMAL KATLAR PLANI
ÖLÇEK : 1 / 50



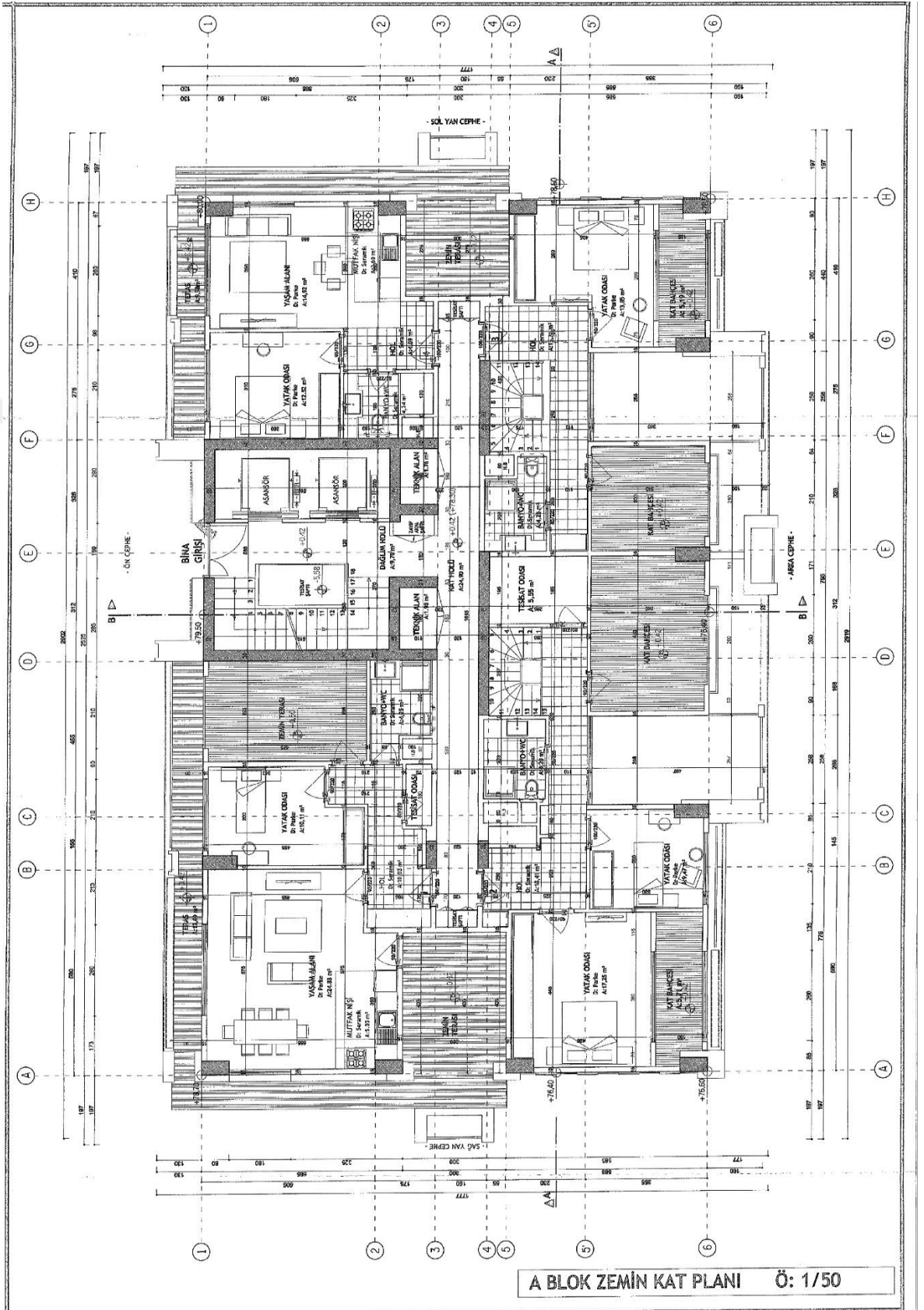
4.NORMAL KAT PLANI

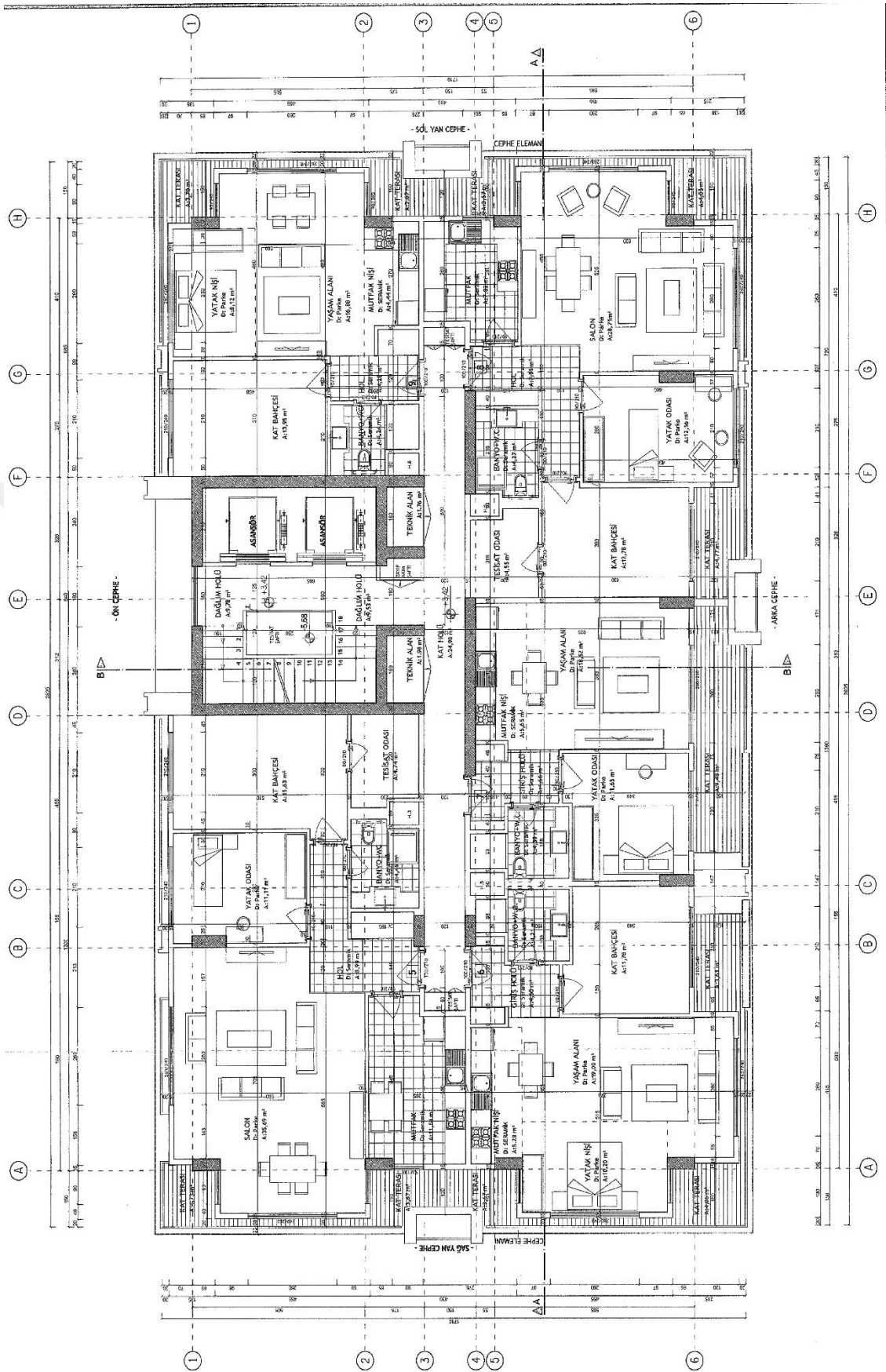
ÖLÇEK : 1 / 50



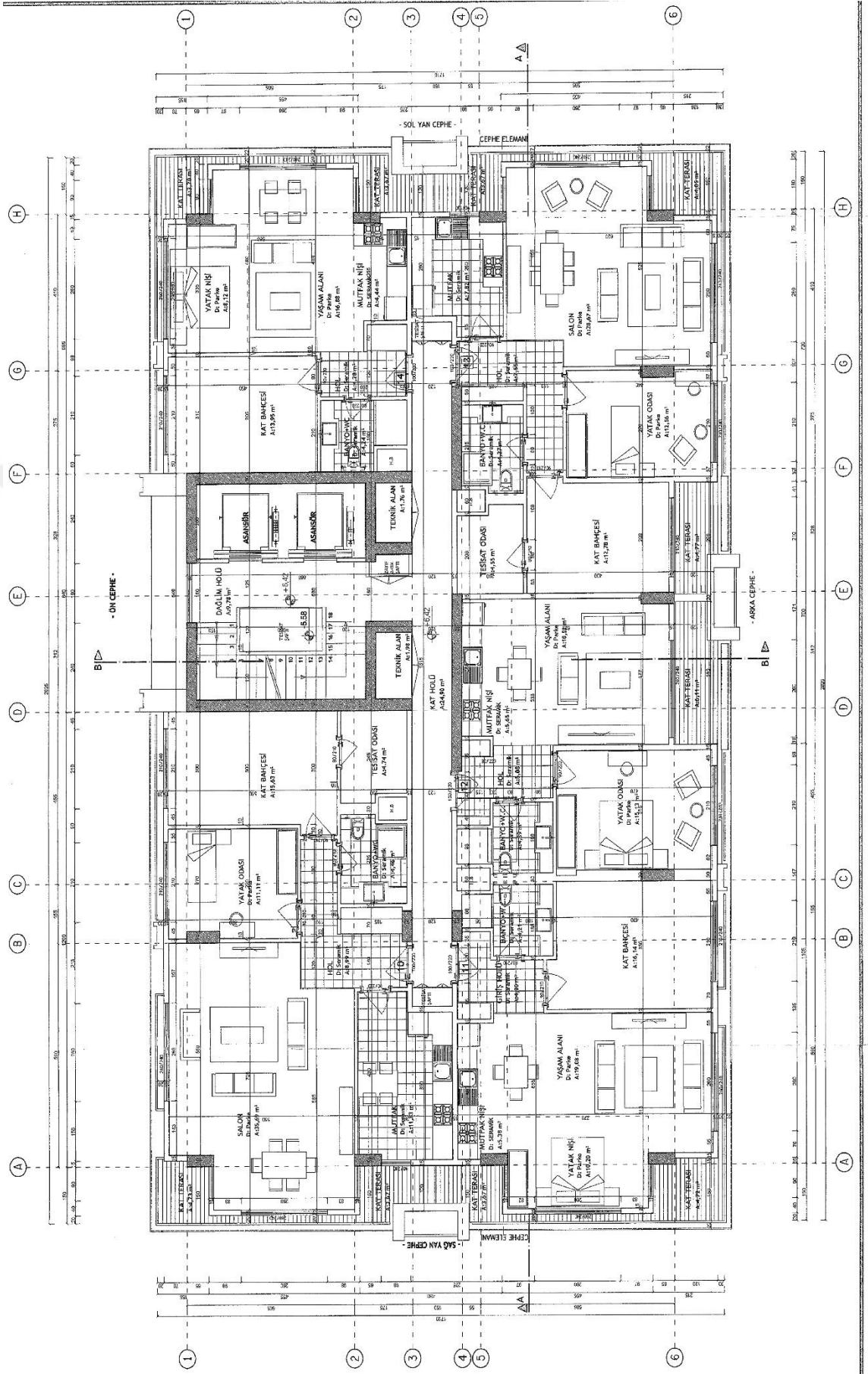
ÇATI ARASI PLANI
ÖLÇEK : 1 / 50

EK-3: 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne esas tasarlanmış örnek mimari proje.

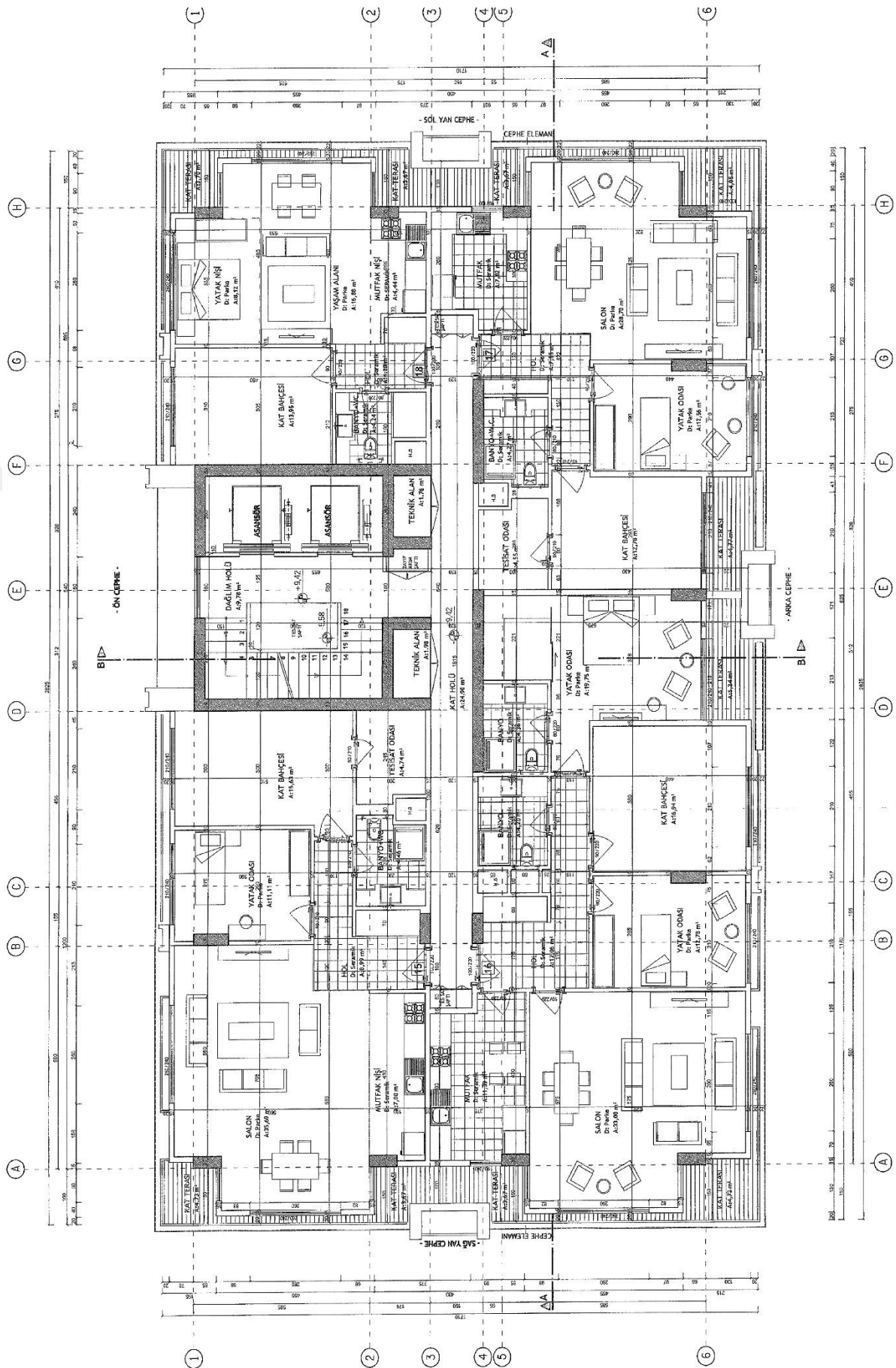




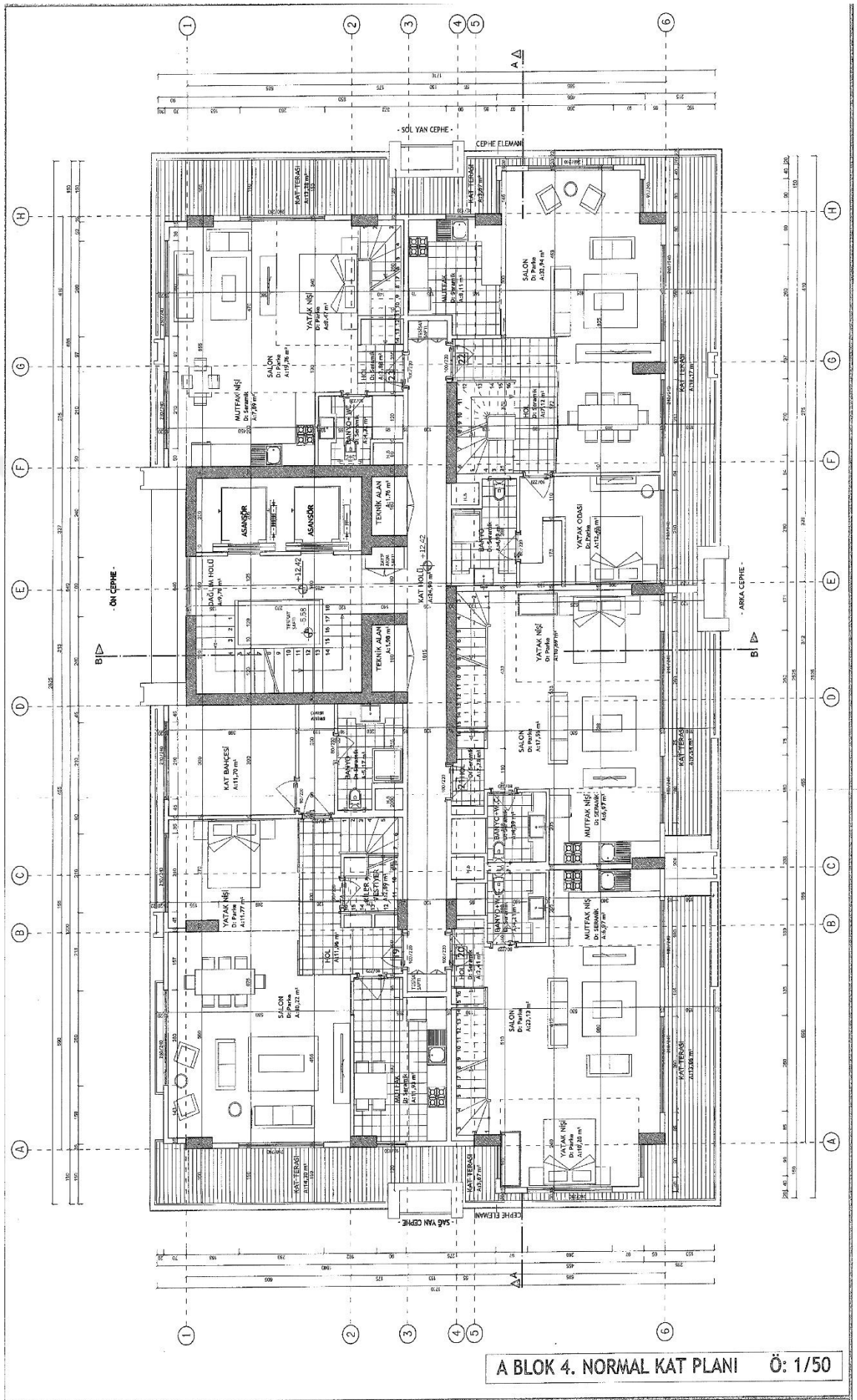
A BLOK 1.NORMAL KAT PLANI Ö: 1/50



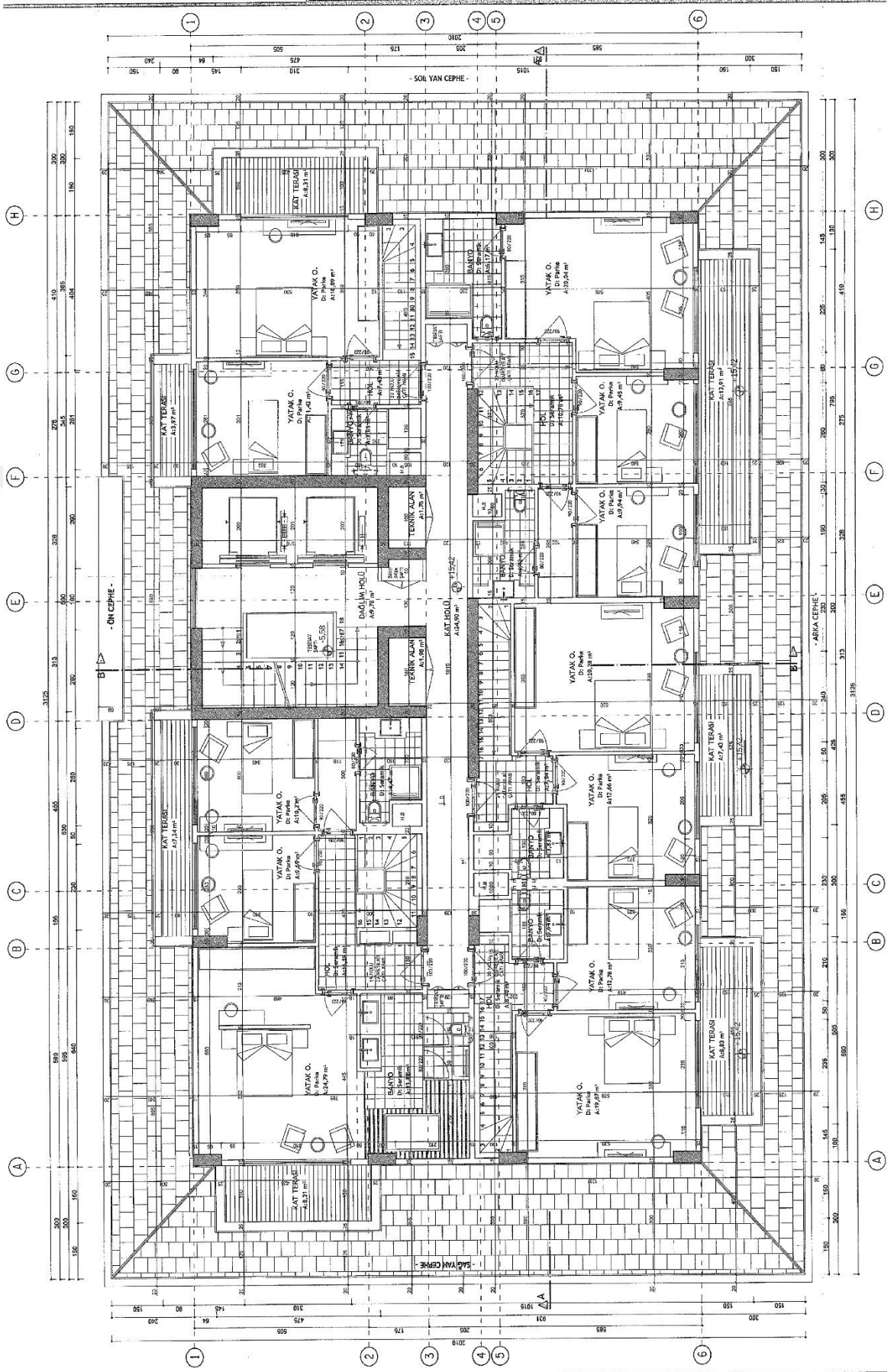
A BLOK 2.NORMAL KAT PLANI Ö: 1/50



A BLOK 3.NORMAL KAT PLANI Ö: 1/50

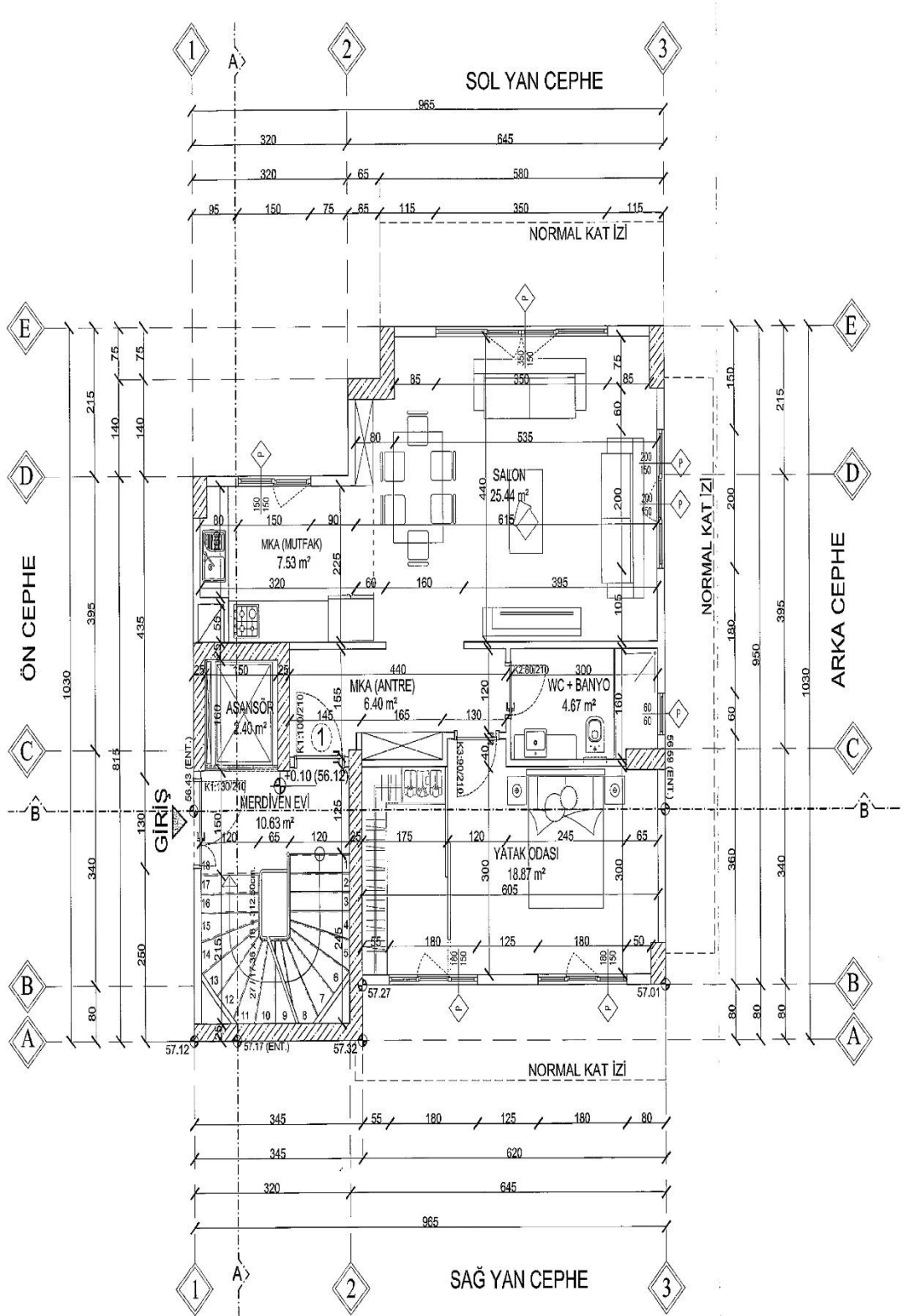


A BLOK 4. NORMAL KAT PLANI Ö: 1/50



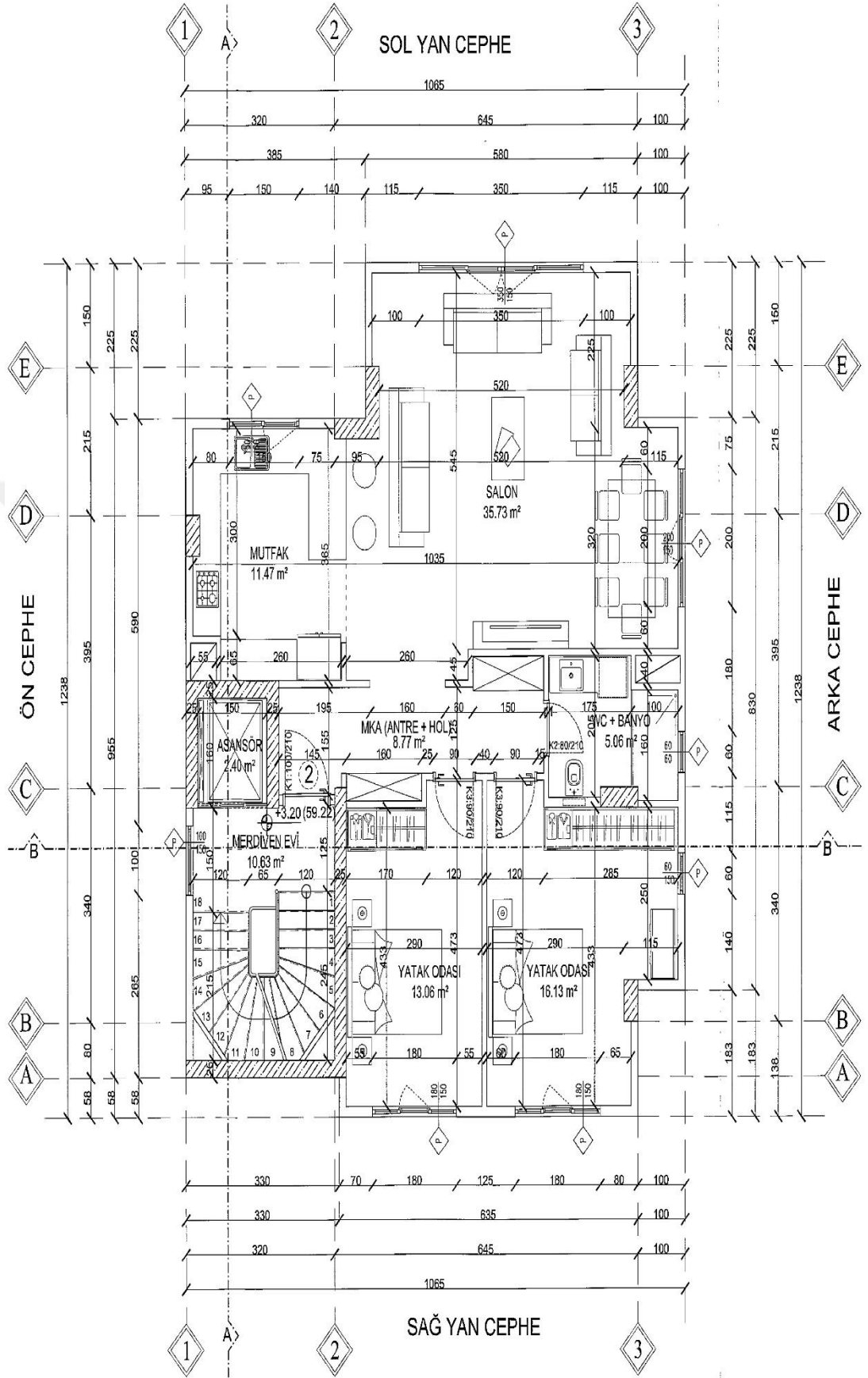
A BLOK ÇATI ARASI PLANI Ö: 1/50

EK-4: 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği'ne esas tasarlanmış örnek mimari proje.



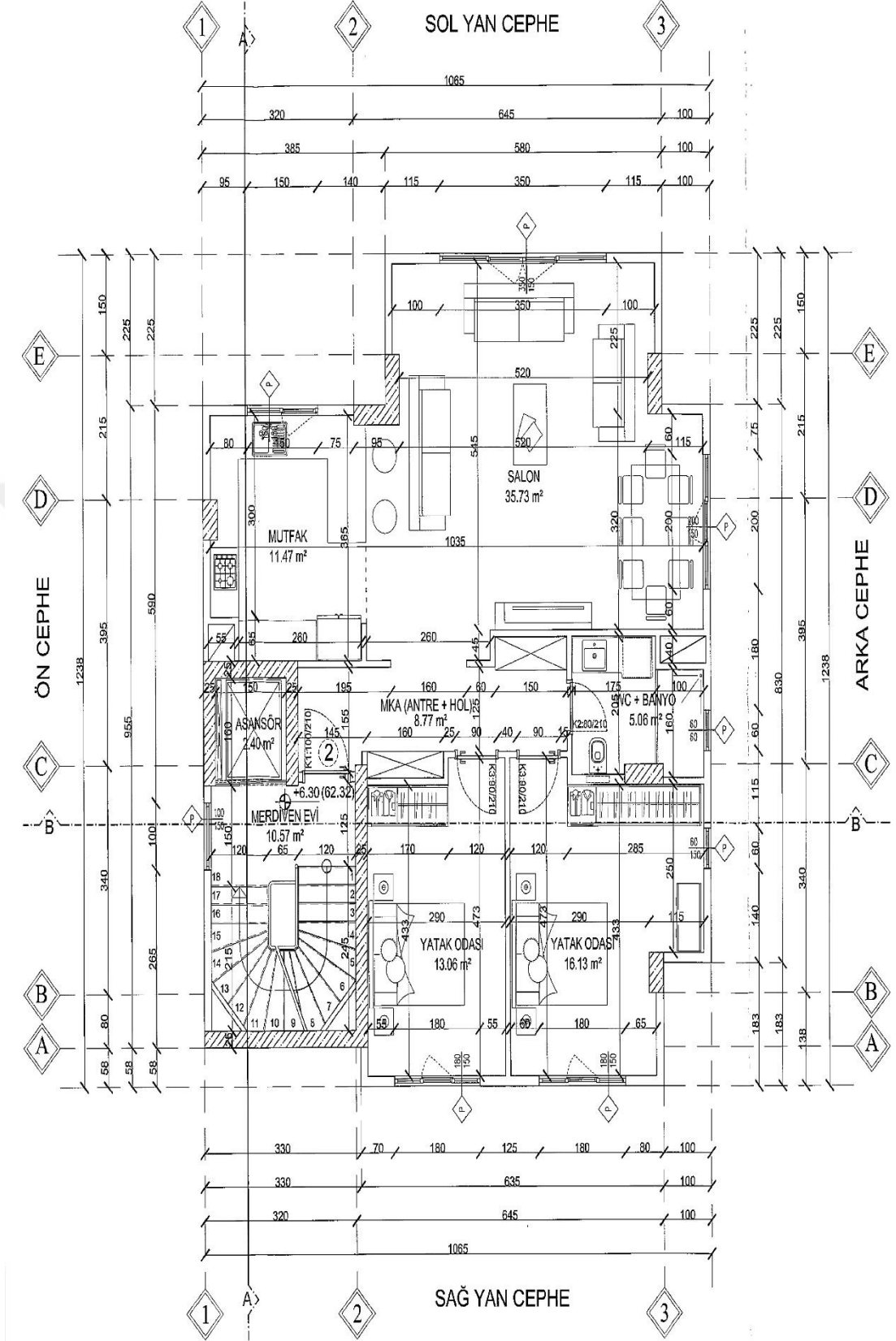
ZEMİN KAT PLANI +0.10 (56.12) KOTU

ÖLÇEK: 1/50



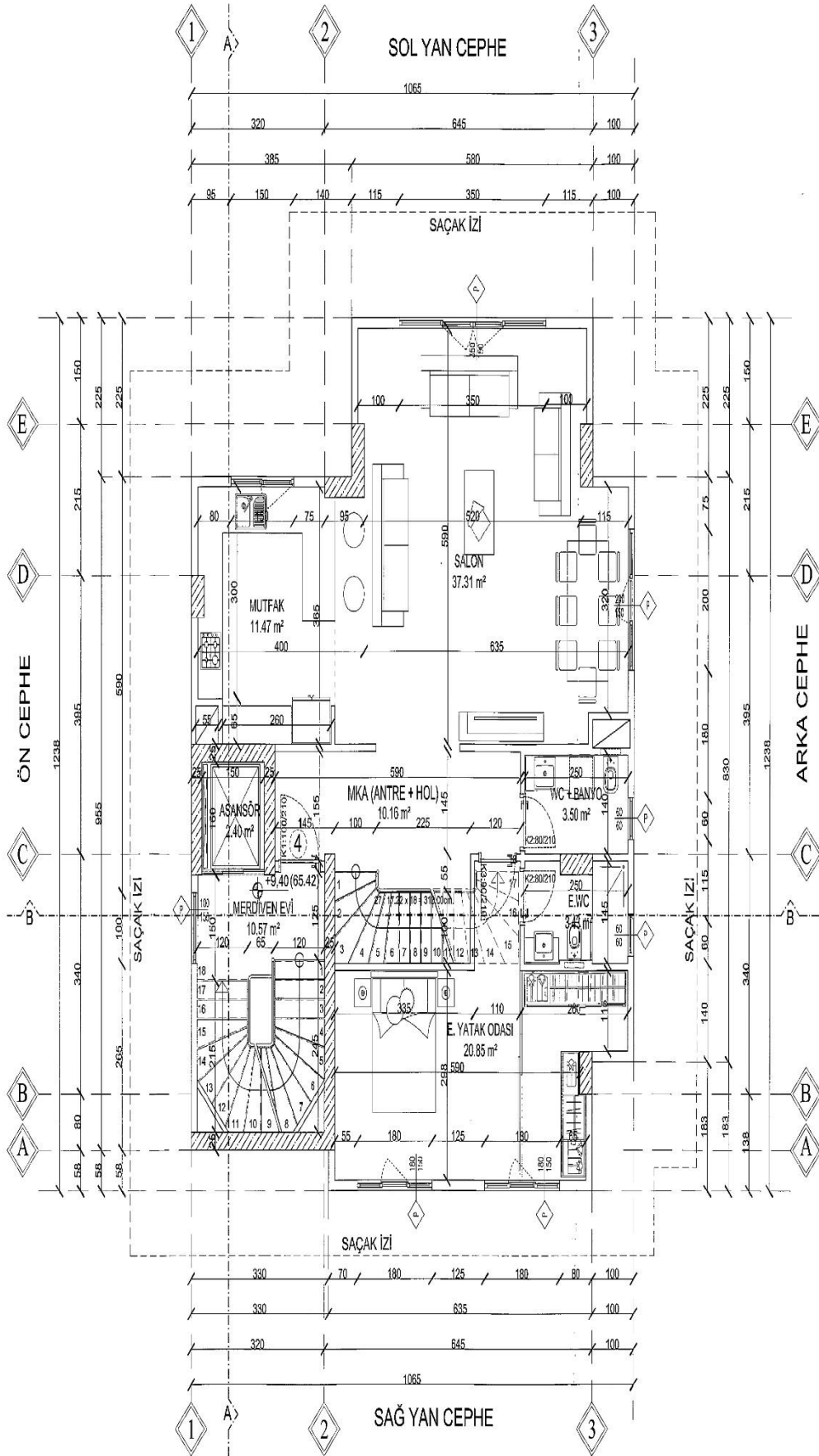
1.NORMAL KAT PLANI +3.20 (59.22) KOTU

ÖLÇEK: 1/50



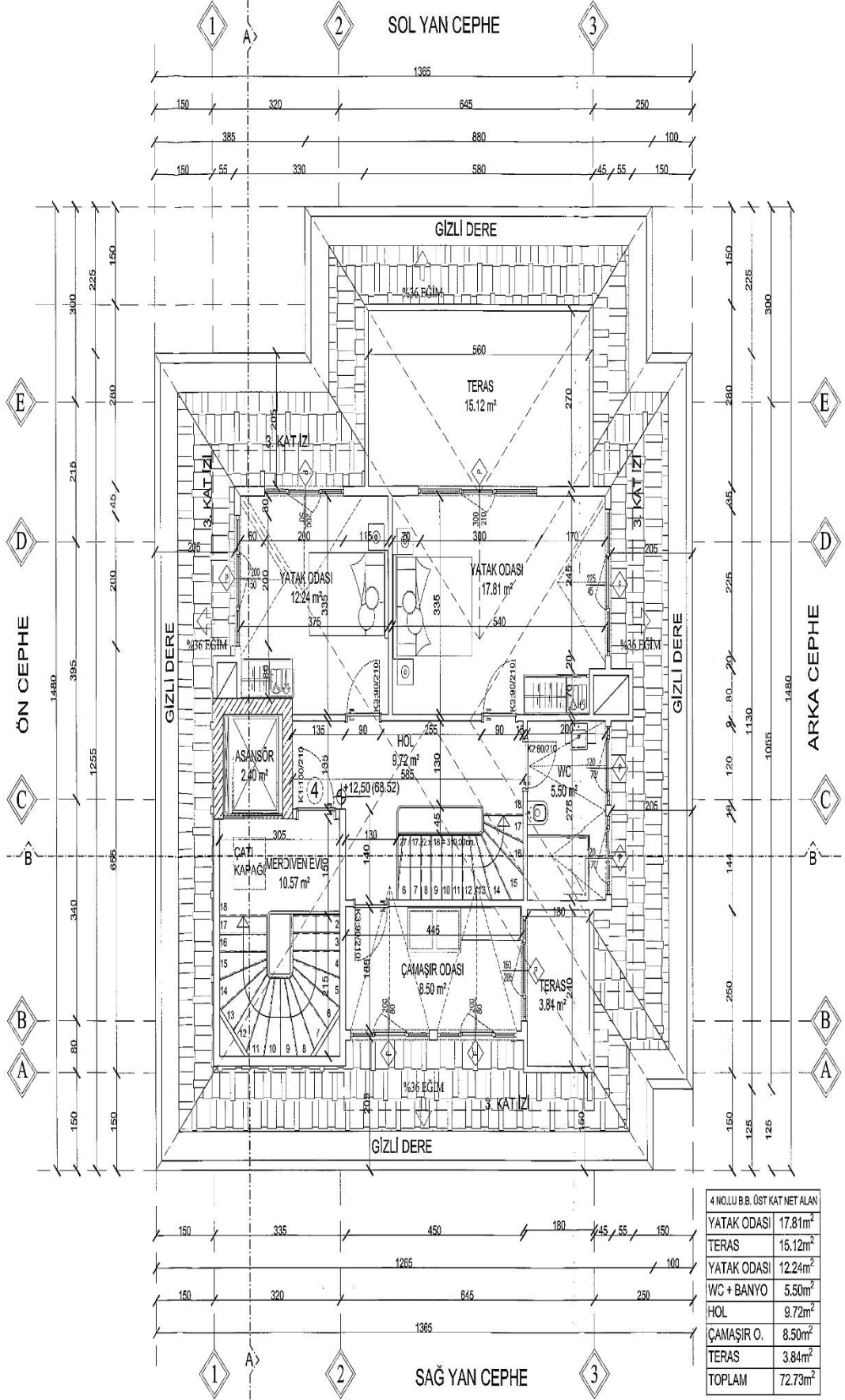
2.NORMAL KAT PLANI +6.30 (62.32) KOTU

ÖLÇEK: 1/50



3.NORMAL KAT PLANI +9.40 (65.42) KOTU

ÖLÇEK: 1/50



ÇATI ARASI PİYESİ PLANI +12.50 (68.52) KOTU

ÖLÇEK: 1/50