

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**TOKİ ETKİSİNDE KENTSEL GELİŞME: 2004-2010 ANKARA GÜNEYBATI
METROPOLİTEN PLAN BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ahmet Kutay YILDIRIM

MAYIS 2011

TRABZON

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**TOKİ ETKİSİNDE KENTSEL GELİŞME: 2004-2010 ANKARA GÜNEYBATI
METROPOLİTEN PLAN BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

Ahmet Kutay YILDIRIM

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK LİSANS (ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA)”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 28.04.2011
Tezin Savunma Tarihi : 24.05.2011**

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Dilek BEYAZLI

Trabzon 2011

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında

Ahmet Kutay YILDIRIM tarafından hazırlanan

**TOKİ ETKİSİNDE KENTSEL GELİŞME: 2004-2010 ANKARA GÜNEYBATI
METROPOLİTEN PLAN BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 04 / 01 / 2011 gün ve 1386 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından 24 / 05 / 2011 tarihinde yapılan sınavda**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Yrd. Doç. Dr. Dilek BEYAZLI

Üye : Yrd. Doç. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

Üye : Yrd. Doç. Dr. Cenap SANCAR

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Ankara'da Toplu Konut İdaresi Uygulamalarının Kentsel Gelişmeyi ne yönde yönlendirdiğinin incelendiği bu çalışma, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Tez çalışması süresince değerli katkıları, sabrı ve hoşgörüsü için Hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Dilek BEYAZLI, seminer ve tez teslimi süresince değerli katkılarından dolayı Arş.Gör. B.Sezen ÖZEN, yüksek lisans eğitimi boyunca yardımlarını esirgemeyen bölüm sekreterimiz Ayşegül ÇINAR, Şehir Plancısı Nuri ÖZMEN'e teşekkürü bir borç bilirim.

Hayatım boyunca desteklerini benden esirgemeyen aileme, özellikle anneme sonsuz teşekkür ederim.

Ahmet Kutay YILDIRIM
Trabzon 2011

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “TOKİ Etkisinde Kentsel Gelişme: 2004-2010 Ankara Güneybatı Metropoliten Plan Bölgesi Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Yrd. Doç. Dr. Dilek BEYAZLI'nın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 25/05/2011

Ahmet Kutay YILDIRIM

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANNAMESİ	IV
İÇİNDEKİLER	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
TABLolar DİZİNİ	XI
KISALTMALAR DİZİNİ.....	XII
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
1.2. Tezin Amacı ve Yöntemi	2
1.3. Kent Planlamasının Tarihçesi	4
1.4. Kent Planlamasının Kurumsal Yapısı-Yetki Karmaşası	12
1.5. Planlama Hiyerarşisi	16
1.5.1. Metropoliten Planlama Kavramı.....	17
1.5.2. Ankara Metropoliten Planı	18
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR	28
3. BULGULAR.....	33
3.1. 2004 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı	33
3.2. 2007 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı Revizyonu	36
3.3. 2004 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı ve 2007 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması.....	38
3.4. Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alc1) Mahalleleri Planlama Çalışması.....	41
3.4.1. 2007 Tarihli Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alc1) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/000 Uygulama İmar Planı	42

3.4.2.	2008 Tarihli Yenimahalle İlçesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 / 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	46
3.4.3.	2010 Tarihli Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu,Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı)Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı (2. Revizyon)	48
3.4.4.	Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Değerlendirilmesi	51
3.5.	1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı.....	52
3.5.1.	2008 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu.....	55
3.5.2.	2010 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 2. Revizyonu.....	56
3.5.3.	2008 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu ve 2010 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması.....	58
3.6.	Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Bölgesi Planlama Süreci	59
3.6.1.	2008 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı	61
3.6.2.	2010 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu	63
3.6.3.	2008 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1 / 5000 Nazım İmar Planı ve 2010 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması	65
4.	İRDELEMELER.....	68
4.1.	Planların Mülkiyet Değişimleri ile İlişkinin Değerlendirilmesi.....	68
4.2.	Planların Arsa Değerleri ile İlişkinin Değerlendirilmesi	72
5.	SONUÇ VE ÖNERİLER	78
6.	KAYNAKLAR	82

ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans

ÖZET

TOKİ ETKİSİNDE KENTSEL GELİŞME: 2004-2010 ANKARA GÜNEYBATI
METROPOLİTEN PLAN BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Ahmet Kutay YILDIRIM

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Yrd. Doç. Dr. Dilek BEYAZLI
2011, 84 Sayfa

Kentsel alanların yoğun nüfus baskısı altında olmasının yanı sıra kırsal alanlarda kentsel istila ile karşı karşıyadır. Özellikle büyükşehirlerde bu yayılma sonucunda kırsal alanlar hızla kentsel alanlara dönüşmektedir. Tüm bu sürecin planlı ve doğru bir şekilde işleyebilmesi için kentsel büyümenin planlarla sağlanması gerekir. Planlar tek başına kentsel gelişmeyi yönlendiren belgelerken, planlamanın kavramsal çerçevesinde yer alan yasal ve yönetsel çerçeveden bağımsız değerlendirilmeleri mümkün değildir. Bu bağlamda özellikle, 1984’de 3030 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi yönetimi düzenlemesi, yine 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı’nın kurulması, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun çıkarılması, ardından çıkarılan dönüşüm kanunları ve benzeri yasal düzenlemeler planları nasıl yönlendiğinin tartışılması hedeflenmiştir. Bu yasalardan alınan güçle planlara yapılan müdahaleler, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi ve kentsel rantın nasıl paylaşıldığı tartışılmıştır. Yasal düzenlemeler, aynı zamanda planlama aktörleri arasındaki yetkileri ne şekilde yönlendirdiği de konu bütünlüğünden kopmayacak şekilde değerlendirilmeye çalışılmıştır. Özellikle son yıllarda Toplu Konut İdaresi planlamanın önemli bir aktörü olarak yerel yönetimlerle birlikte yaptığı işbirlikleri ile öne çıkmıştır. Bu bağlamda, Ankara kenti Güneybatı Metropolitan Bölgesi içerisinde yer alan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve Yapracık bölgeleri planlama çalışmaları tez kapsamında incelenmiştir. Bu bölgelerde yapılan planlar, revizyon planları, açıklama raporları ve açılan davalarla ilgili mahkeme kararları değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Gelişme, Toplu Konut İdaresi, Revizyon İmar Planları, Arsa Spekülasyonları

Master Thesis

SUMMARY

URBAN DEVELOPMENT UNDER THE IMPACT OF MASS HOUSING
ADMINISTRATION (MHA): CASE OF ANKARA SOUTHWEST METROPOLITAN
AREA PLANNING ZONE BETWEEN 2004 AND 2010

Ahmet Kutay YILDIRIM

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Ass. Dr. Dilek BEYAZLI
2011, 84 Pages

Along with the fact that urbanal areas are under the effect of dense population, rural areas are at the risk of facing urbanal invasion. Especially in metropolises, resulting from this enlargement rural areas turn into urbanal areas faster than normal. In order that process to be able to operate accordingly, it is vital that urbanal growth should be handled well planned. While plans are the documents guiding the urbanal growth, it is not possible to consider them independently from administrative and legislative framework within the framework of planning. In this regard, especially with the reorganization of Metropolis Municipality administration in accordance with the law no. 3030 in 1984, again in 1984 foundation of Mass Housing Administration (MHA), introducing the law no. 2985 Housing Estate Act, and after those introducing the transformation acts and alike legal arrangements, it is intended to discuss how the plans are shaped. With the power taken from those legal arrangements; discussion about the intervention made on plans, guidance of urbanal growth and how the unearned income were shared, was performed. At the same time, it is also evaluated how the legal arrangements shape the authorities among the planning actors without interfering with the coherence. Especially in recent years being an important actor for planning, Mass Housing Administration (MHA) has come into prominence with the cooperation they had with the local governments. In this sense, planning works of Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu and Yaprıcık regions located in Southwest Metropolitan Area are analyzed within the thesis. Revision plans, statement reports, court decisions related to lawsuit and plans made in these regions are evaluated.

Key Words: Urban Development, Mass Housing Administration, Revision Development Plan, Speculation

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.	Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırı kapsamındaki onaylı 1/50.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar	24
Şekil 2.	Ankara güneybatı planlama bölgesi	27
Şekil 3.	Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı	34
Şekil 4.	İlgili yerleşmelerin detayda Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı içerisindeki durumu	35
Şekil 5.	1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu	37
Şekil 6.	1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı ve Revizyon Planlarının karşılaştırılması	39
Şekil 7.	1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu	40
Şekil 8.	Yenimahalle ilçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve etaplamaşı.....	43
Şekil 9.	Yenimahalle İlçesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	47
Şekil 10.	Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu-Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri1/5000 Nazım İmar Planı	49
Şekil 11.	2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	53
Şekil 12.	2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında tez konusu alan detayı	54
Şekil 13.	2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu	55
Şekil 14.	2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 2. Revizyonu	57
Şekil 15.	Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1 / 5000 Nazım İmar Planı	62
Şekil 16.	Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu ...	64
Şekil 17.	Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Bölgesi 1/5000 Planı ve Revizyon Planları arasındaki ilaveler	66
Şekil 18.	Yıllara göre Balıkuyumcu yevmiye artış şeması	69
Şekil 19.	Yıllara göre Aşağıyurtçu yevmiye artış şeması	70
Şekil 20.	Yıllara göre Yukarıyurtçu yevmiye artış şeması.....	71
Şekil 21.	Yıllara göre Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Şehitali Mahalleleri yevmiye artış şeması	71
Şekil 22.	Balıkuyumcu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları	73
Şekil 23.	Aşağıyurtçu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları.....	74

Şekil 24. Yukarıyurtçu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları	75
Şekil 25. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-1 (2008)	76
Şekil 26. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-2 (2008)	76
Şekil 27. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-3 (2008)	76
Şekil 28. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı -1(2010)	76
Şekil 29. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı -2(2010)	77
Şekil 30. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı -3(2010)	77

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. 1923-1945 dönemi mevzuat değişiklikleri.....	5
Tablo 2. 1946-1960 dönemi mevzuat değişiklikleri.....	7
Tablo 3. 1960-1980 dönemi mevzuat değişiklikleri	8
Tablo 4. 1980-1983 dönemi mevzuat değişiklikleri	10
Tablo 5. 1983 sonrası dönemdeki mevzuat değişiklikleri	11
Tablo 6. Ankara'nın planlama deneyimleri	20
Tablo 7. Ankara planlama bölgeleri ve yerleşimleri için 2000 nüfus verileri ve 2023 plan öngörü nüfusları	25
Tablo 8. Ankara güneybatı planlama bölgesi nüfus yoğunlukları.....	26
Tablo 9. Güneybatı Ankara metropoliten planı ve sonrası yaşanan planlama deneyimleri.....	29
Tablo 10. 2004 ve 2007 Güneybatı Ankara metropoliten imar planlarının alansal karşılaştırılması	40
Tablo 11. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu-Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı, 1. Ve 2. Revizyon Planı Kentsel Alan Kullanımları	50
Tablo 12. Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) bölgesinde yapılan planların karşılaştırılması	51
Tablo 13. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık bölgesinde yapılan planların karşılaştırılması	65
Tablo 14. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık Bölgesi 1/5000 Planı ve Revizyon Planları arasındaki alansal farklar	67
Tablo 15. Yıllara göre tapu satış yevmiye kayıtları	68
Tablo 16. Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu ve Yukarıyurtçu mahalleleri metrekare birim fiyatları	72

KISALTMALAR DİZİNİ

- ABB : Ankara Büyükşehir Belediyesi
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
CIAM : Congres Internationaux d'Architecture Moderne (Modern Mimarlık Uluslararası Kongreleri)
TMMOB: Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği
TOKİ : Toplu Konut İdaresi
ODTÜ : Orta Doğu Teknik Üniversitesi

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Ülkemiz, 1950'ler öncesinde gerçek anlamda kentleşme olgusuyla yüz yüze gelmemiştir. 1950'lerden sonra seyahat kolaylığı, yol yapımı ve araç sayısındaki artış özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde sanayileşmenin ivme kazanması ve marjinal sektörlerde geçimlik iş olanaklarının ortaya çıkışı, kentleşmeyi batıdaki illerden başlayarak hızlandırmıştır (Şen, 2000).

Türkiye'de 1950'li yıllarda az gelişmiş illerden gelişmiş illere doğru başlayan göçler, 1960'lı yılların başında yurtdışına da taşarak yoğunluğunu günümüze kadar sürdürmüştür. 1950'li yıllarda başlayan ekonomik ve sosyal kalkınmaya paralel olarak kırsal ve kentsel yörelerde başlayan yapısal değişim kırsal iticiliği, kentin çekiciliğini hızlandırmış, nüfusun kentlere doğru yönelmesine neden olmuştur (Kocaman, 1997).

Kentleşme yalnızca kentleri etkileyen bir süreç değildir. Artan kent sayısı, hızlı nüfus akını, kentteki yoğunlaşma ve kırdaki çözülme hem kenti hem de kırsal etkileyen ve bu alanlarda büyük sorunlara neden olan bir süreçtir. Bu nedenle kentleşmeyi ve sorunlarını ele aldığımızda sadece kent ölçeğinden değil daha geniş bir etki alanından söz etmeliyiz.

Kentleşme bir süreç olarak ele alındığında, önemli sosyo-ekonomik yapı değişikliklerine, artan kentsel yatırım ihtiyaçlarına neden olurken, kentler hem demografik hem de fiziksel baskı altında büyümek zorunda kalırlar.

1950'lerden sonra Türkiye'deki plansız sanayileşme, göç, gecekondu, kaçak yapılaşma ve bunlarla bütünleşen deneyimsiz ve bilim dışı imar politikaları ile yaptırımsız ve başboş bir imar düzeni, yürürlükteki yasaları da etkisiz kılan bir hukuk dışı imar ve kentleşme sürecini ülkenin en önemli sorunları arasında öne çıkarmıştır (T.M.M.O.B., 1999). Bu süreçte, toplumsal dinamikler çoğu kez yasal (plan) düzenlemelerin önüne geçmiştir. Diğer taraftan gelişmenin planla denetlenmesi ve yönlendirilmesi çabalarında da hem plan kademelenmesinde yaşanan aksaklıklar hem planla ilgili kurumların fazlalığı ve yetki karmaşası başta olmak üzere pek çok problem yaşanmaktadır. Planların kısa sürede değiştirilmesi bazen yapılan revizyon planları ile bazen de daha parçacı plan değişiklikleri ile gerçekleştirilmektedir.

1.2. Tezin Amacı ve Yöntemi

Kentsel alanların yoğun nüfus baskısı altında olmasının yanı sıra kırsal alanlarda kentsel istila ile karşı karşıyadır. Özellikle büyük şehirlerde bu yayılma sonucunda kırsal alanlar hızla kentsel alanlara dönüşmektedir. Tüm bu sürecin planlı ve doğru bir şekilde işleyebilmesi için kentsel büyümenin planlarla sağlanması gerekir.

Planlar tek başına kentsel gelişmeyi yönlendiren belgelerken, planlamanın kavramsal çerçevesinde yer alan yasal ve yönetsel çerçeveden bağımsız değerlendirilmeleri mümkün değildir. 1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi yönetimi düzenlemesi ve aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulması bu kapsamda değerlendirilebilecek önemli düzenlemelerdir. Ardından çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, dönüşüm kanunları ve benzeri yasal düzenlemelerin planları ve kentlerimizi nasıl yönlendirildiği tez çalışmasında yer alan önemli sorulardandır. Ayrıca, bu yasalardan alınan güçle planlara yapılan müdahaleler, kentsel gelişmeyi ve ekonomiyi nasıl yönlendirmiş ve rant oluşumuna neden olmuş mudur? soruları da tartışma içerisinde yer almaktadır.

Yasal düzenlemelerin yanı sıra aynı zamanda planlama aktörleri arasındaki yetkilerin ne şekilde paylaşıldığı da konu bütününde değerlendirilmiştir. Özellikle son yıllarda Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) planlamanın önemli bir aktörü olarak yerel yönetimlerle birlikte yaptığı işbirlikleri yada müdahalesi seçilen alan kapsamında değerlendirilmiştir.

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın 76. maddesini değiştiren 5998 sayılı Torba Yasa ile Büyükşehir Belediyelerine tanınan dönüşüm alanı ilan etme yetkisi ve bu alanlara ilişkin verilen diğer yetkilerle birlikte Belediyeler, TOKİ ile aynı rolü üstlenmişlerdir. 5 Mayıs 2004 tarihli 5162 sayılı Kanun ile "Gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma" yetkisiyle daha donanımlı konuma gelen TOKİ, 16 Haziran 2005'te 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile yetkilerini iyice genişletmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın gecekondu alanlarındaki tüm yetkileri 2007 yılında çıkan 5069 sayılı Yasa ile 775 sayılı Gecekondu Kanununda değişiklik yapılarak TOKİ'ye devredilmiştir. Ardından, yine yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahip olmuştur.

Bugünlerde TOKİ, ortaya koyduğu konut açığı konusundaki iddialar çerçevesinde, 2011 yılı sonuna kadar 500 bin yeni konut üretmeye yönelik iddialı bir program yürütmektedir. Bu nedenle de bu konuda hızlı bir çözüm üretmeye yönelik yeni bir yaklaşım başlatılmıştır. Bu durumdan hareketle İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerde bir dizi “uydu kent” inşa etme kararı almıştır (URL-1).

Ankara’da da özellikle Güneybatı Metropoliten Bölgesi özelinde yaşanan gelişmelerde, bu politikaların da bir yansıması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenden ötürü, bu bölge çalışma alanı olarak seçilmiş ve yaşanan planlama süreçleri tezin amacı doğrultusunda irdelenmiştir.

Ankara kenti Güneybatı Metropoliten Bölgesi içerisinde yer alan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve özellikle Yapracık bölgelerini kapsayan planlama çalışmaları hem kronolojik olarak hem de ölçeklerine göre değerlendirilmiştir.

Çalışma sırasında onanmış planlar, plan ve revizyon imar planı açıklama raporları, plana karşı açılan davalara ilişkin bilirkişi raporları ve mahkeme kararları incelenmiştir. Plan açıklama raporlarında yer alan çelişkiler ve mahkeme kararlarına dayanarak yapılan yeni revizyonlar eleştirel bir bakış açısıyla incelenmiştir.

Bu incelemeler sırasında Net Cad yazılımı kullanılarak işlev alanlarındaki değişimler karşılaştırılmıştır. Planlarda ve revizyonlarda yer alan kullanımlar tablollaştırılarak farklılıklar ortaya konulmuştur. Ayrıca bu bölgelere ilişkin tapu kayıtları incelenerek, planlama sürecinde gerçekleşen arsa taşınmaz satışları ve arsa birim fiyatları, zaman ve mekan düzleminde değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda, tez çalışmasının varsayımı; Ankara Güneybatı Metropoliten Planı Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve Yapracık bölgelerinin de 2004’den bugüne yaşanan planlama sürecinde, özellikle TOKİ yönlendirmeli gelişmeler yaşanmış ve kentsel gelişme ve rant istenilen doğrultuda yönlendirilmiştir. Bu yönlendirmelerin kolaylaştırıcısı yapılan yasal düzenlemelerdir ve süreçte söz konusu alanın yerleşime uygun olup olmaması öncelikli bir değerlendirme olarak ele alınmamış ve mülkiyete göre planlar yönlendirilmiştir.

Bu varsayımlar çerçevesinde; tez çalışması ile Toplu Konut İdaresine planlamada imtiyaz sağlayan yasal düzenlemelerle birlikte, idarenin Güneybatı Ankara Metropoliten Plan bölgesinde yapmış olduğu planların kentsel gelişmeyi ve rantı yönlendirişinin sorgulanması ve ispatı amaçlanmaktadır.

Bu nedenle tez çalışmasının ilk bölümünde ülkemiz planlama mevzuatında geçmişten bugüne yapılan yasal ve yönetsel düzenlemeler irdelenmiştir. Ardından da çalışma alanı olarak seçilen Ankara kenti Güneybatı Metropoliten Bölgesi özelinde yapılan planlama çalışmaları, açıklama raporlarına dayanılarak tartışılmıştır. Genellikle plan açıklama raporlarında yer alan ifadeler ve gerekçeler sunulmuş ve bölüm sonunda planlar bazında karşılaştırmalar ve sorgulamalar yapılmıştır.

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde ise; özellikle çelişkiler, planlamayı yönlendiren gelişmeler ve planların sonuçları tartışılmıştır. Mülkiyet yapısında ve arsa fiyatlarında yaşanan değişimlerin planlarla ve süreçle ilişkisi tartışılmıştır.

Sonuçta ise, vurgulandığı üzere, toplumsal dinamiklerin yasal (plan) düzenlemelerin nasıl önüne geçtiği, planlama kurumu ve aktörleri arasında planların nasıl değiştiği/yönlendirildiği tartışılmıştır. Kent planlaması ve ilkeleri bağlamında yaşanan bu süreci anlamak, toplum yararını sorgulamak ve olması gerekeni tartışırken olanı gözden kaçırmamak adına disipline küçük ama önemli bir katkı sağlayacaktır.

Bu bağlamda, Ankara Güneybatı Metropoliten Planı Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve Yapraklı bölgelerinde yaşanan planlama süreci örneğinde özellikle yasalara sağladığı imtiyazlarla TOKİ'nin planları yönlendirmesi, mülkiyet durumuna bağlı olarak planların revize edilmesi ve kentsel arsa spekülasyonunun oluşumunun izlenebilmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda öncelikle plan aktörlerine imtiyaz sağlayan ve planlamayı yönlendiren yasal düzenlemeler ve yetkiler genel bilgiler kısmında tartışılmaya açılmıştır.

1.3. Kent Planlamasının Tarihçesi

Türkiye'de Cumhuriyetin ilan edilmesi ile yeni bir yasal ve kurumsal çerçevede radikal bir çağdaşlaşma projesinin hayata geçirilme hedefi, kentleşmenin nicel ve nitel özelliklerini değiştirmişti. Bu çağdaşlaşma projesinin en belirgin ifadesi, "batıya karşı batılaşma" ve "halka karşı halk için" olmuştur. "1929 Büyük Bunalımı" ve dış kaynak bulmanın güçleşmesi, 1930'lardan itibaren devletçilik ve otarşik bir planlı kalkınma modelinin benimsenmesini gerektirmiştir (Tankut, 2002). Bu süreçte, hükümetler, bir yandan yatırımların ve nüfusun dağılması, yayılması, diğer yandan bazı seçilmiş noktalarda yoğunlaştırılması yöntemlerini denemiştirler. Bu amaçlardan ilkinde yönelik olarak, Anadolu'nun çeşitli yerlerinde fabrikalar kurulmuş ve fabrika yerlerinin hepsinden

demiryolu geçirilmiştir. Diğer amaç ise, Ankara'nın başkent yapılması ve geliştirilmesi olarak örneklenebilir (Yavuz, Keleş, Geray, 1977).

1933 yılında beş yıllık bir plan hazırlanması ve planda sanayileşme temel hedef olarak benimsenmesinin ardından hazırlanan 1. Sanayi Planı, salt bir kalkınma planı olarak değil; aynı zamanda bir makro-mekan strateji bütünü olarak ele alınmıştır. Bu bütüncül bakış açısına göre stratejinin iki önemli ayağı vardır: İlki, ülkeyi ulus-devlet alanına dönüştürmek, ikincisi ise, kentleri modernleşmenin mekanı haline getirmektir. Bu makro mekansal strateji çerçevesinde, Ankara modern kültürün sahnelendiği çağdaşlaşma merkezi olarak görülmüş ve bu kentteki planlama deneyiminin diğer kentler için model oluşturması için çaba sarf edilmiştir (Tankut, 2002).

Bu amaçla aşağıdaki tabloda da kronolojik olarak sıralanan Türkiye'de yerel yönetimlerle ilgili düzenlemeler ve yaşadığı demokratikleşme adımlarını görmekteyiz (Tablo 1-5).

Tablo 1. 1923-1945 dönemi mevzuat değişiklikleri (Görmez, 1997'den yorumlanmıştır)

DÖNEMLER	YENİLİKLER	AÇIKLAMA
1923 - 1945Cumhuriyet Çok partili dönem	1924 Anayasası 417 Ankara Şehremaneti 1580 Belediye Kanunu 423 Belediye verdi ve resimleri kanunu 642 Kanunu 831 Sular Kanunu 844 Emlak ve Eytam Bankası 1351 Ankara şehri İmar Müdürlüğü kurulumu 2290 Belediye Yapı ve yollar kanunu Belediyeler Bankasının kurulması Belediyelerce yapılacak istimlak hak. Kanun 1580 Belediye kanununa ek kanun 2256 Gümrük Tarife kanunu 2351 sayılı kanun Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Anakara belediyesine bağlanması 3611 Nafia Vekaleti teşkilatı ve vazifelerine dair kanun 4585 Belediye yapı ve yollar kanununun değiş. 4759 İller bankasının kurulması	1924- Yerinden yönetimci özelliğın terki, 1923-Belediyeyi ilgilendiren bazı görevlerin polise terki, 1923-Belediyelerin özerkliği ve demokratikleşmesi, 1925-Belediyelerin plan yapma ve kent düzenleme yetkisi, 1926-Kent sularının yönetiminin belediyeye devri, 1926-İnşaat işlerine kredi verilmesi, 1928- Ankara'nın imarı devlet sorunu olarak ele alınmış, 1933- İmar planlarının onaylanmasında merkezileşme, 1933- Belediye bütçelerinin bir kısmının ayrılması, 1934- İstimlaka belediyeler yetkili ancak onay merkezi yönetimde, 1933- Belediye gelirlerinin % 10 arttırılması, 1934-Belediye gelirlerinin arttırılması, 1935-Plan yapma yetkisi İç İşleri Bakanlığına verilmiştir, 1937- Olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir, 1937- Belediyeler planlama açısından bu bakanlığın denetimine girmiş ve belediyelerin denetimi açısından iki başlılık ortaya çıktı, 1944- Nafia Vekaletine imar konusunda yetkiler verilmiştir, 1945- Belediyeler Bankasının yerini almıştır.

Bu dönemde kentlerin artan sorunlarına karşın Osmanlı mevzuatı yetersiz kalınca, mevzuatta bazı yeniliklere gereksinim duyulmuştur. Yolların düzenlenmesi, yangın tehlikesinin önlenmesi, kamusal- özel mekan ayrımının yapılması gibi düzenlemeler için mevzuatta yenilikler yapılmıştı. Bu bağlamda, Osmanlı dönemine ait tüm kurumsal mevzuat, yasal düzenlemeler yeniden ele alınmıştır.

Bu aşamada yapılan planlama çalışmaları tüm kenti kapsayan planlardan çok yangın yerlerine, açılacak yeni yerleşim alanlarına, yollara ilişkin mevzi planlar olmuştur. Planlama kurumu yasa ve yönetmeliklerin çıkarılmasına karşın yeterince kurumsallaşmamıştır. Özellikle bu dönemde Batı'da (Paris örneği) kendi kent vizyonunu hayata geçirmek için daha çok yıkıcı, geçmişi yok edici bir anlayış hakimdir. Ancak Osmanlı'da bunun için hem parasal kaynağının sınırlı olması hem de bu tür yıkımları daha çok yangınlar gerçekleştiriyor olması nedeniyle bu tür bir yaklaşım uygulanmamıştır (Tekeli, 1998).

Kentleşme hızının oldukça düşük olduğu bu dönemde kent planlama, 1930 yılında çıkartılan Belediye Kanunu ile tüm belediyeler için zorunlu bir işlev alanı olarak tanımlandı. Böylece Ankara'dan başlatılan planlama hareketi tüm Türkiye'ye yayılmaya başlayacaktı. Bu ilk dönemde yapılan kent planlaması çalışmalarında benimsenen temel yaklaşım, mevcut kent dokusuna fazla dikkat etmeden, bütüncül ve modernist bakış açısıyla daha çok bahçeli ev düzeninde kentler oluşturmaya dayanan "güzel kent" yaklaşımı benimsenmişti (Tankut, 2002).

Bu dönemde kentleşme sürecini yönlendiren, estetik kaygıları ağır basan, ancak mevcut dokuyu ve ekonomik yapıyı göz ardı eden bu yaklaşım bazı gelişme bölgeleri dışında pek başarılı olamamıştı. İkinci Dünya Savaşı'nın ardından Avrupa ekonomik olarak yeni bir yapılanma sürecine girerken bu yapılanmayı demokrasi ve refah devletiyle bütünleştirmeyi hedeflenmiştir. Bu dönemde, Türkiye'nin tek partili sistemden çok partili sisteme geçiş de bu değişimin en politik yansıması olarak düşünülebilir. Bu dönemdeki mekansal stratejilerde de özellikle tarımda makineleşme ve ulaşımda karayoluna geçilmesi gibi etkileri oldukça büyük gelişmeler nedeniyle hızlı bir kentleşme süreci başlamıştır (Tankut, 2002).

Cumhuriyet döneminde, kent bir bütündür ve bu dönemde kentin imajı, ideolojik yaklaşımların temellendirdiği sağlıklı nesillerin yetişeceği büyük bir evdir. Kentte yaşayanlar ise, birey olarak değil, ulusal ideolojinin şemsiyesi altında toplanmış, çıkar ilişkilerinden arınmış homojen bir topluluk olarak düşünülmektedir (Bilgen; Özcan, 1989)

Tablo 2. 1946-1960 dönemi mevzuat değişiklikleri (Görmez, 1997’den yorumlanmıştır)

DÖNEMLER	YENİLİKLER	AÇIKLAMA
1946-1960 Çok partili dönem	4878 sayılı Kanun Türkiye 1. Yapı Kongresi Yeni Belediyeler Yapı ve Yollar Tasarısı Türkiye 1. İdareciler Kongresi Belediyeçilik Kongresi 6785 sayılı imar Kanunu İmar Nizamnamesi İstimlak Kanunu İmar ve İskan Vekaleti kuruluş ve vazifeleri hakkında Kanun	1946- Belediye seçimlerinin yapıma şekli değiştirilmiştir, 1956- İmar planlama yetkisinin belediyelerde olduğunun kabul edilmesine karşın, diğer pek çok maddesinde merkezîyetçi bir görünüm arz etmektedir, 1957- Halihazır haritalar, Nafia Vekaleti’nin inceleme ve onayından sonra kesinleşir gibi hükümlerle merkezîyetçiliğin göstergeleridir Kamulaştırma konusundaki kararlarda merkezîyetçiliğin ifadesidir, 1958- memleketin imar işlerini tek elden yürütmek üzere hazırlanmıştır.

“Cumhuriyetin ilk yıllarındaki kenti bütün olarak ele alan kent planlama yaklaşımının yerini tekil imar operasyonları almaya başlamıştı. Bu dönemde yapılan planlama, salt fiziksel biçimleniş üzerinde durmak yerine, çok yönlü ve çok kapsamlı araştırmalara yön veren, ekonomik ve sosyal verilere önem vermeye çalışan ve kurumsal kökenlerini akılcılıktan alan, ancak esnek olmayan “kapsamlı-rasyonalist planlama yaklaşımı” olarak şekillenmeye başlamıştır” (Tankut, 2002). Bu yaklaşımın ülkemizde yer bulması, Modern Mimarlık Uluslararası Kongreleri (Congres Internationaux d’Architecture Moderne-CIAM)’nde modernizmin ilkelerinin ortaya koyulması ile bağıntılıdır.

“İmar yasasının çıkartılması ile rasyonel planlamanın bir aracı olarak planlamada bölgeleme, işlevselcilik, bütüncülük yasallık kazanmıştır” (Aydemir, 1999). Ancak CIAM’ın bu etkilerine karşın, temel prensiplerinden biri olan “planlamanın halkla bütünleşmesi” ilkesi ülkemizde yeterince benimsenerek uygulanamamıştır. “Planlama pratiğimizde plancı-uygulayıcı-kentli üçlüsü arasında organik bağın yoksunluğu, hızlı kentleşme, spekülasyon, yerel yönetimlerin teknik ve ekonomik eksiklikleri vb, nedenlerden dolayı plancının ve daha önemlisi planın kent yönetimine ve kentliye yabancılaşması söz konusudur” (Aydemir, 1999, s: 88).

Planın kent yönetimine ve kentliye yabancılaşması kentlinin planı benimsememesine ve plan dışı gelişmelerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Planlamanın halkla

bütünleşmesinin sağlanması planlamanın sonuç belgesi olan planın kamu yararına uygun olarak uygulanabilirliği açısından oldukça önemlidir.

Ancak, 1950 sonrası 1970'lere kadar ki dönem Türkiye'sine baktığımızda, kapitalist ilişkilerin biçimlendirdiği bir kent imajı olduğu ve toplumun çeşitli kesimlerinin kentsel topraktan elde edebilecekleri rant için çalıştıkları söylenebilir. Artık ulusun prestiji ve terbiyesi ağırlıklı toplumsal yapı bireysel çıkara doğru yönelmiştir. (Bilgen; Özcan, 1989).

Tablo 3. 1960-1980 dönemi mevzuat değişiklikleri (Görmez, 1997'den yorumlanmıştır)

DÖNEMLER	YENİLİKLER	AÇIKLAMA
1960-1980 Çok partili dönem- 12 Eylül siyasi yapılanması	1961 Anayasası Demokratik belediyeçilik tartışmaları 307 sayılı yasa 5237 sayılı yasanın 21. maddesinin iptali 6785 sayılı imar yasası Bakanlar Kurulu kararı 710 sayılı yasa 7/4345 sayılı Bakanlar kurulu kararı 1605 sayılı kanun	1961- Yerel yönetimler konusunda daha önceki yasalardan farklı olarak hizmet yerinden yönetim ilkesini de getirerek bu ilkeyi anayasal kılmıştır, 1963-Belediye başkanlarının seçiminde tek dereceli çoğunluk usulü benimsenmiştir, 1966- Belediye gelirlerinde düşüselere neden olmuştur, Belediyenin mali konulardaki merkezi hükümete olan bağımlılığı, imar işlerinde de sürmüştür. İmar planlaması konusunda merkezi yönetimin yetkilerini arttırmıştır, 1965- Ankara, İstanbul ve İzmir kentlerinin Nazım imar planlarının hazırlanması yetkisi İmar ve İskan Bakanlığınca kurulacak bürolara aktarılmıştır, 1966-Belediyelerin imara ilişkin teftiş ve denetleme yetkilerini İmar ve İskan Bakanlığına aktarılmıştır, 1972- İmar konusunda bir bütünlük sağlamak ve büyük kentlerin sorunlarını metropoliten kuruluşlar yoluyla çözmek amacıyla, Bakanlıklar arası İmar Koordinasyon Kurulu kurulmuştur. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi değiştirilerek; "İmar ve İskan Bakanlığının gerekli hallerde yerleşme planlarının tamamını ya da bir kısmını yapmaya yaptırmaya yetkilidir" hükmünü getirmiştir 29. maddenin b bendi ile de, belediye meclisinin karar almasına gerek kalmaksızın İmar ve İskan bakanlığını imar işlerinde yetkili kılp, bu işleri belediyenin görevi olmaktan çıkarmıştır. 30. madde ile, belediyelerce hazırlanacak olan 4 yıllık imar programlarının onayının İmar ve İskan Bakanlığına bırakarak belediye üzerinde denetim gücü oluşturmuştur.

1961 Anayasası ile sosyal devlet anlayışı gündeme geldi ve yeni bir dönem başladı. Bu dönem Cumhuriyetin ilk yıllarından sonra planlamanın kurumsallaştığı bir dönemdir. Ayrıca bu dönemde kent planlamayı yönlendirecek bazı atılımlar yapılmıştır;

- Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kuruldu,
- 5 yıllık kalkınma planları yeniden gündeme geldi,
- Nazım Plan büroları kuruldu,
- Kat mülkiyeti yasası çıkarıldı,
- Gecekondu yasası çıkarıldı.

1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanununun çıkarılması ile başlayan bu dönemde, 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Bakanlıkça pilot bölge olarak seçilen Doğu Marmara, Zonguldak, Çukurova ve Antalya yörelerinde, geniş ölçüde araştırma yapılarak bölge ölçeğinde sosyal ve fiziksel veriler toplanmış ve geleceğe yönelik hedefler belirleyen Bölge Planlama çalışmaları başlatılmıştır. Yine Bakanlık, Ankara, İstanbul ve İzmir de bürolar kurarak bu kentlerin nazım imar planlarının bu bürolarca ele alınmasına yönelerek Metropolitan Planlama çalışmalarına başlanmıştır (Ünal, 1987).

Fiziki mekandaki değişimin yanı sıra sosyal yaşamda da pek çok değişiklik bu dönemde söz konusudur. Kente gelen nüfusun modernleşme kalıpları dışındaki yaşam tarzları, onların kent yaşamı ile bütünleşmelerine engel olmaktaydı. Hem popülist uygulamaların artması hem de gecekondulaşma nedeniyle Türkiye’de planlanan gelişmelerin dışında plansız, tahmin edilemeyen değişimler söz konusudur. Öte yandan, modernizmin Atina Anlaşması’nda formüle edilen ilkeleri kent planlarını yönlendirmeye başlamıştır. Bu iki gelişme Türkiye’de “kapsamlı- rasyonalist” bir kent planlama anlayışının ortaya çıkmasına neden olmuştur. “Bu gelişme aynı yıllarda Türkiye’de bir anlamda siyaset üstü ulusal bir planlama pratiğinin kurumsallaştırılmasına yardımcı olmuştur. Bu yaklaşım dünyadaki anlayışı yakalamış olmasına karşın böyle bir türbülanslı çevreye müdahale edebilmek için elverişli olmayan bir planlama yaklaşımıdır” (Tekeli, 1998).

1970’li yıllardan başlayarak, kentsel sorunların büyüklüğü karşısında kişi çıkarları değil kamu çıkarları içinde insanı ön planda tutma çabası görülmektedir. Yerel yönetimlerde planlamaya, demokratik kamu katılımı yoluyla daha geniş tabanlı bir zemin aranmaktadır. Artık kente dönük sosyal, ekonomik makro kararlar üretilmektedir (Bilgen; Özcan, 1989).

1950'lerden 1980'lere kadar ki çok partili dönemdeki planlama anlayışını kısaca özetlersek, bu dönemde modernleşme projesinde önemli değişiklikler olmuştur. Bu dönemde yurttaşa bakış açısı oldukça değişmiş ve halkçılık siyasal pratik içinde yeniden yorumlanmıştır. Halkın kısa erimli isteklerinin yönlendirdiği "popülist" bir yaklaşım bu dönemde söz konusudur. Ayrıca yine bu dönemde, hızlı bir kentleşmenin yaşanması nedeniyle, kentsel normlara uygun altyapı ve konut üretiminde hem toplumun hem de kente yeni gelenlerin kaynaklarının yetersizliği nedeniyle gecekondular mahalleleri ortaya çıkmıştır.

Tablo 4. 1980-1983 dönemi mevzuat değişiklikleri (Görmez, 1997'den yorumlanmıştır)

DÖNEMLER	YENİLİKLER	AÇIKLAMA
1980 –1983 12 Eylül- İmar Yasası	17120 sayılı Resmi Gazete karar 17187 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mili Güvenlik Konseyi'nin 34 nolu kararı 2561 sayılı kanun 2380 sayılı kanun 2464 sayılı kanun 1982 Anayasası	1980- Belediye meclisleri feshedilmiş ve belediye başkanları görevlerinden alınmıştır, 1980- Büyük kentlerin çevresindeki belediyelerin ana belediyelere bağlanmıştır, 1981- Son genel nüfus sayımına göre nüfusu 300.000'i aşan kentlerin çevresindeki belediyeler ve köylerin büyük kentlere bağlanabileceği hükmü getirilmiştir, 1981-Belediyelere ve il özel idarelerine genel bütçe vergi gelirlerinden pay verilmesi hakkındaki kanundur, 1981-Meslek vergisi kanunu getirilmiş ve vergilerin verimliliğini arttırmak hedeflenmiştir, 1982-Merkezi yönetim yerel yönetimler üzerinde, kanunla belirtilen yöntemler çerçevesinde, yönetsel vesayet yetkisine sahiptir. Büyük yerleşim birimleri için özel yönetim biçimleri getirilebilir hükmü vardır.

1980'lerde demografik yapıda ve kentleşmede doygunluğa erişilmesi ile kent planlamasında da yeni beklentiler oluşmaya başladı.

- Gecekondular alanları dönüşüm sürecine girdi, toplu konut önemli bir üretim süreci haline geldi.

1980 sonrasında, batıdan korunmuş bir Batılılaşma değil, Batıyla bütünleşip yarışarak gerçekleştirilecek bir gelişme amaçlanmaktadır. Artık nüfusun yarıdan fazlası kentlerde yaşamaktadır. Bir önceki dönemde başlayan gecekondular yerleşmelerinde artık ikinci, üçüncü kuşaklar yetişmektedir. Bu nüfus kentin olanaklarından faydalanmakta ancak kültürel dönüşümü gerçekleştirilememektedir. Bu dönem kent planlamasının sahnedeki

çekildiği bir dönemdir. Ankara dışında metropol alanlarda özellikle üst ölçekli planlama çalışmaları gündemden kalkmıştır. Planlamada yerel yönetimlere yetki devri ile keyfi ve denetimsiz uygulamalara gidilmiş, yetki karmaşasından kaynaklı olarak merkezi yönetimin kent içinde turizm bölgeleri gibi alanlar ilan edip kent planlarının bütünlüğünü bozacak eylemlerde bulunulmuştur. Kent bütün olarak değil, mevzi planlarla parçacı olarak planlanmış ve çıkarılan af yasaları ile plansızlık yasallaştırılmıştır (Tekeli, 1998).

Tablo 5. 1983 sonrası dönemdeki mevzuat değişiklikleri (Görmez, 1997'den yorumlanmıştır)

DÖNEMLER	YENİLİKLER	AÇIKLAMA
1983-.....	1972 sayılı yasa 3030 sayılı kanun 3194 sayılı İmar Yasası 2487 ve 2985 sayılı Toplu konut yasaları 250 sayılı kanun hükmündeki kararname 3239 sayılı kanunla 19472 sayılı kanun hükmündeki kararname	1984- Belediye sınırları içinde birden çok ilçe bulunduran illerde anakent yönetiminin oluşturulacağını, anakent ve ilçe belediye başkanlarının ayrı ayrı seçilmesi ilkesi benimsenmiştir, 1984- Türkiye’de anakent yönetimine geçilirken genel olarak “hizmetlerin etkinliği” ve “yerel demokrasi” amaçlanmıştır, 1985- Merkezi yönetimin imar planları üzerindeki onaylama yetkisi yerel yönetimlere devredilmiştir, 1985- Konut tamamıyla merkezi yönetimin sorumluluğuna terk edilmiştir, 1985- 775 sayılı gecekondu yasasının değiştiren 247 sayılı kanunla, bu kanunu da değiştiren 250 sayılı kanun hükmündeki kararname ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 775 sayılı kanuna göre var olan hak ve yetkileri belediyelere devredilmiştir, 1985- Bazı belediye gelir kalemlerinde önemli artışlar yapılmıştır, 1987- 1580 sayılı Belediye Kanunu’nun 93. maddesi değiştirilerek Belediye Başkanlarına merkezi yönetimle atama yapılabileceği vurgulanmıştır.

6785 sayılı İmar Yasası ile 3194 sayılı İmar yasası arasındaki en büyük fark, imar planlarının hazırlanmasında, onaylanmasında ve gerektiğinde değiştirilebilmesi konusunda merkezi yönetimin elinde bulunan yetkilerin yerel yönetime aktarılmasıdır. Planlama sisteminde insan faktörü bu yeni yasa ile de göz ardı edilmiştir.

Tankut’a göre, “1984 de çıkarılan İmar Yasası bir pragma değişikliği önermemiş ve köktenci olmayan, parçacı kontrol düzeneklerini öngören bir planlama paradigmasına devam edilmiştir” (Tankut, 2002).

1983 yılında İmar ve İskan Bakanlığı Bayındırlık Bakanlığı ile birleştirilmiş ve daha sonra sırasıyla, 2981 sayılı İmar affı, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Kanunu, 3086 sayılı Kıyı Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu çıkartılmıştır.

1.4. Kent Planlamamın Kurumsal Yapısı- Yetki Karmaşası

Kent planlamada öncelikli hedefler, birey ve toplumun temel gereksinimlerini (barınma, dinlenme, ulaşım, vb.) karşılayabilen yaşanabilir bir çevre oluşturmakken; alt hedeflerinde şunları içermektedir.

- Kent halkı için sağlıklı, güvenli ve estetik yaşama mekanları,
- Kenti çevreleyen ve ona karakter veren doğal değerleri göz önünde bulunduran bir kentsel gelişim,
- Yerel kültürü ve kimliği açısından önemli tarihi yapı ve alanları koruyan bir kentsel dönüşüm,
- Kent için sınırlı fiziksel kaynakların hakça, ekonomik olarak verimli bir biçimde kullanımı,
- Yaşamak, üretmek ve algılamak için çekici bir kent imgesi,
- Kent ekonomisinin gelişimi için yeterli altyapı, uygun arazi kullanımı ve servis sunum düzeyi,
- Etkin bir çalışma ve yaşama alanları birlikteliği,
- Kent bütününde yüksek ulaşılabilirlik,
- Farklı kent alt bölgelerinde farklı yaş grupları ve farklı kesimlere hitap edebilen etkinlik merkezleri ve yaşam alanları,
- Çevre dostu, kent içi ulaşım sistemi/toplu taşımadır (Tankut, 2002).

Bu kapsamda, başarılı bir kent planlamasının varlığı için kent planlamasının amaçlarına hizmet edecek, bu başarıya alt yapı hazırlayacak bir imar mevzuatının ve bu mevzuatı uygulayabilecek aktörlere/tafaflara ihtiyaç vardır.

Tekeliye göre, yerel yönetim; yerel bir topluluktaki bireylerin birlikteki gereksinimlerini karşılayan, kamu mal ve hizmetlerini sağlayan, yerel halkın kendi seçtiği organlarca yönetilen kurumlardır. Türkiye’de yerel siyasetin üç aktörü bulunmaktadır. Bunlar;

Belediyeler; Belediye başkanı, belediye encümeni ve belediye meclisinden oluşur. Siyasi partilerin yerel örgütleri; Belediye aktörleri genellikle bir siyasi partinin yerel örgütüyle karşılıklı etkileşim içerisinde çalışmaktadır. Dolayısıyla bir il başkanı ve delegeleri bulunmaktadır.

Merkezi Yönetim; merkezi siyasetin yerel politikaya yansımaları genelde iki kanalla olabilir. İlki, merkezin vesayet yetkilerini kullanması, diğeri ise o ilin milletvekillerinin çalışmalarıdır.

Türkiye'deki siyasi yapı içerisinde diğerlerine göre oldukça pasif rol alan bir diğer aktörde "halk"tır. Ancak bu aktör, diğerlerinin üreteceği kamu mal ve hizmetlerinin tüketicisi olarak görülmektedir (Tekeli, 1998, s: 196).

Katılımcı yerel yönetimlerde kent merkezini onarıcı çalışmalar, yeşil alan, yaya yolları ve sosyal etkinliklere dönük düzenlemeler kentte yaşayanların kendi çevrelerine karşı duyarlılıklarını arttırmaya yöneliktir. Ancak var olan parsel düzeni ve ranta dayalı mülkiyet yapısı kent içinde kırılmadığından, istenilen standartta çevreler kent dışında oluşturulmaya çalışılmaktadır. Kent çevresinde geniş alanlar kullanıma açılmakta, planlanmış çevreler oluşturma girişimleri spekülasyon arsa rantlarının kent dışı alanlarına da yayılmasını engelleyememekte, hatta bu rant arayışlarına hizmet eder duruma dönüşmektedir (Bilgen; Özcan, 1989).

3030 sayılı yasa ve 3194 sayılı İmar yasası ile merkezi yönetimlerin imar planları üzerindeki onaylama yetkisinin kaldırılması yerel demokrasi açısından önemli bir adımdır.

3030 sayılı kanunla, Türkiye'de Anakent yönetimlerine geçilmesi ile hedeflenen, yerel demokrasi amacına tam olarak ulaşamamıştır. Anakent belediyesinin üç temel organından biri olan Belediye encümeninin yapısında seçilmiş üye bulunmamaktadır. Böylelikle demokrasinin temelinde var olan etkin katılım eylemi, doğrudan ya da dolaylı olarak halkın karar süreçlerine katılımı olmaksızın gerçekleşmemektedir (Görmez, 1997).

Ancak bu olumsuzlukların yanı sıra ülkemizde, anakent yönetimi uygulamasının demokratikleşme açısından, önemli katkıları olduğu ortadadır. Daha önceleri anakentlerde merkezi yönetime bağlı olarak çalışan imar müdürlüklerinin belediyelere bağlanması oldukça olumlu gelişmelerden biri olarak kabul edilmektedir (Görmez, 1997).

3194 sayılı yasa ile merkezi yönetimlerin yerel yönetimler üzerindeki vesayetinin kaldırılmış olması ve imar planlaması görevinin devredilmiş olmasına karşın, 6785 sayılı İmar Yasasına daha önceden eklenen ve 3194 sayılı İmar Yasasında da 9. madde olarak yeniden düzenlenen "İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlığındaki madde merkezi

yönetimin gereğinde kullanılmak üzere yetkilerini elinde tuttuğunu göstermektedir. Bu maddeden başka, Çevre kanunu, Batıda pek çok ülkede sorumluluğu yerel yönetimlerde olan birçok görev, merkezi yönetime yüklenmiştir (Görmez, 1997).

3194 sayılı kanunla, turizm, vakıf, askeri alanlar ve kamu alanlarında planlama kararlarının (kat adedi, yoğunluk, nizam) plan dışında üretilmesine de imkan tanınmıştır. Her ne kadar plançı daha önceki dönemde de bu konuda çok etkin olmuyorsa da bu şekilde yasayla tanınan bir yetkiyle kentlerimizin her tarafında kent silüetini etkileyen yapıların yükselmesi beklenebilir (Subaşı, 1986).

5393 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası'nın 76. maddesini değiştiren 5998 Sayılı Torba Yasa ile büyükşehir belediyelerine tanınan dönüşüm alanı ilan etme yetkisi ve bu alanlara ilişkin verilen diğer yetkilerle, bu belediyeler TOKİ ile aynı rolü üstlenmişlerdir" (URL-2).

Planlama aktörleri arasında yer alan bir diğer önemli kurumda 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığıdır. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile de özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamış ve temel görevleri de bu kanunla belirlenmiştir. Daha sonra, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Böylelikle, Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

Bilindiği üzere TOKİ, alt ve orta gelir grubundaki vatandaşlara konut üretebilmek için atıl durumdaki kamu arazilerini değerlendirmekte; aynı zamanda sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu yatırımları için de arsa üretmeyi kendine hedef edinmiştir.

Yasal çerçevede 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” ile 29.04.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu" nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilmiştir.

Buna göre TOKİ özetle;

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa Stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma,
- Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şuf'a hakkını kullanma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının

muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma, konularında yetkilidir (URL-1).

TOKİ artık kamu kaynaklarını kullanan, hemen her alanda yatırım yapan devasa bir şirket halini almış, kamunun her türlü ekonomik faaliyetten uzaklaştırıldığı bir zaman diliminde, girişimci bir kamu kurumu olarak, tüccar-devlet ilişkisinde kendisine özel bir yer açmıştır. TOKİ'nin kamu denetimi dışında kalmasını sağlayan yasal süreç ise Toplu Konut Müsteşarlığı'nın ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılması ile başlamış, Kamu İhale Kanunu kapsamı dışına çıkartılması ile devam etmiş, mali açıdan denetleyecek Sayıştay'ın yetki alanından çıkartılmasından sonra sadece Devlet Denetleme Kurulu'na bırakılmıştır.

TOKİ'nin özellikle son yıllarda altın çağını yaşamaya başlamasının asıl nedeni ise “kentsel dönüşüm” projeleri olmuştur. 05.05.2004 tarihli 5162 sayılı kanun ile “Gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma” yetkisiyle daha donanımlı konuma gelen TOKİ, 16.06.2005'te 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile yetkilerini iyice genişletmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın gecekondu alanlarındaki tüm yetkileri 2007 yılında çıkan 5069 sayılı Yasa ile 775 sayılı Gecekondu Kanununda değişiklik yapılarak TOKİ'ye devredilmiştir. Ardından, yine yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahip olmuştur (URL-1).

1.5. Planlama Hiyerarşisi

Genel olarak, imar hukuk sisteminde, planlar arasında, pozitif hukuk normları arasında olduğu gibi bir hiyerarşi vardır. Plan kararlarının hiyerarşik uygunluğu deyimiyile kastedilen anlam ölçek farkı ile tıpatıp uygunluk değildir. Plan kararlarının devamı, tutarlılığı ve tamamlayıcılığının sağlanması konusudur. Dolayısıyla, planların hiyerarşik uyumu, temel kararların alt ölçekteki plana ayrıntılandırılarak yansıtılması, yeni ilkelerin zedelenmemesi durumudur (Erkun, 1989).

Türkiye planlama pratiğinin en önemli sorun alanlarından birisinin, yatay ve dikey karar ve bilgi akımı ağlarının ve ilişkilerin yeterince kurgulanmaması ve planların yeterince kademelenmemesidir. Türkiye'de halen yürürlükteki yasal mevzuat çerçevesinde yapılan Üst Ölçek Planların (ör: Bölge (GAP), Alt Bölge (DOKAP vb.),

1/100 000 İl Çevre Düzeni Planları, 1/50 000 Metropoliten ve Büyükşehir Belediye Planları, 1/25 000 Çoklu ve Tekil Alanlar Çevre Düzeni Planları) ve Alt Ölçek Planların (ör: Yerleşmelere Özel Yapılan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planları) yanı sıra; sektörel yasal mevzuat çerçevesinde yapılan ve onaylanan planlar da bulunmaktadır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2006).

Her mekansal düzeyde sorunlar büyürken, planlama sistemi, gereksinmelerini yakalayamamış, farklı düzeylerde planlama ve karar alma birimlerini yaratamamıştır. Metropoliten planlama ise, büyük ya da günümüzdeki tanımlaması ile ana kentlerin nüfusu hızla artarken, kentleşme sürecinin başlamasından yaklaşık 20 yıl sonra planlama sistemimize girebilmiştir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2006).

1.5.1. Metropoliten Planlama Kavramı

Planların kademelenmesinde, bölge planlarını izleyen sırada yer alması gerekirken, 3194 sayılı İmar Yasası'nın "Tanımlar" ve "Planlama Kademeleri" içinde yer almayan, ancak Yasanın 9. maddesinde adı geçen Metropoliten Alan Planları, kapsam ve ölçek bakımından bölge planları ile çevre düzeni planları arasında yer alması gereken planlardır.

Metropoliten ölçekli planlama; 1960'lı yılların ikinci yarısında gündeme gelmiştir. 1965 yılında Bakanlar Kurulu'nun 6/4978 sayılı kararı ile büyük kentlerin ülke ekonomisi içindeki payı göz önüne alınarak, kentleşmenin sanayileşme ve kalkınmada itici bir güç olarak kullanılması ilkesinden hareketle, İstanbul, Ankara ve İzmir metropoliten planlarının hazırlanması amacıyla yerel planlama bürolarının kurulması kararlaştırılmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir Metropoliten Alan Nazım Plan Bürolarından sonra, Bursa, Samsun, Erzurum, Çukurova ve Elazığ'da da Metropoliten Alan Nazım Plan Büroları kurulmuştur. 1965–1984 yılları arasında yapılan metropoliten planlarla, gündelik karşılıklı ilişkiler içinde, bir büyük merkez ile yakın etki alanındaki çok sayıda kentsel ve kırsal yerleşmelerin bir arada planlaması sağlanmıştır. Bu dönemde; Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Samsun ve Mersin Planları onaylanmıştır (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2006).

1984 yılında çıkarılan 3194 ve 3030 sayılı yasalar uyarınca İmar ve İskan Bakanlığı Nazım Plan Büroları Büyükşehir Belediyelerine devredilmiştir. Metropoliten planlama deneyiminin temel özellikleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne yaptırılan "Planlama sürecinin yenilenmesi projesine ait etüt ve teşhis aşaması, tasarım aşaması süreci" raporunda şu şekilde özetlenmiştir:

- Bu planlama tiplmesi ile ilk kez büyük kentlerin sorunları, gelişme eğilimleri ve planları, çok sektörlü olarak düşünülmüş ve farklı disiplinlerden gelen uzmanların katkısı ile ele alınmıştır. (örneğin; arazi kullanımı ile bütünleşen ulaşım planlaması özellikle 3 büyük kent için gündeme gelmiştir).
- Metropoliten planlama, daha üst ölçeklere referansla ele alınmıştır. Bu ölçekteki planlama sadece İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana kentlerini değil, Samsun ve Erzurum gibi, nüfusu daha az ancak, “gelişme odakları ve dengeleyici merkezler” tanımı getirilen kentleri de kapsamıştır.
- Bu ölçekte yapılan planlamanın, sadece İmar ve İskan Bakanlığı’nı değil, diğer tüm yatırımcı ve hizmet sunucu bakanlıkların da katkısı ve görüşleri ile yapılabileceği görüşü benimsenmiştir. Bu amaçla eşgüdüm komiteleri kurulmuş ve eşgüdüm (koordinasyon) toplantıları yapılmıştır.
- Bu planlamanın en önemli özelliklerinden birisi planlamanın, “planlama mahalli”nden yapılıyor olmasıdır. Nitekim Çukurova hariç, tüm Nazım plan büroları, planlama alanında kurulmuş ve çalışmalarını buralardan yürütmüştür. Bu planlamaya, daha fazla yerel özellik ve gerçekçilik kazandırmıştır.
- Yukarıda sıralanan olumlu yönlerin dışında; metropoliten planlama deneyimin önemli darboğazları da bulunmaktadır. Bunların başında; plan önerilerinin yatırım plan ve yıllık programlara alınması aşamasında; planlamanın yaptırım gücünün olmamasıdır.

Bir diğer darboğaz, metropoliten planlamanın tamamen merkezi hükümet tarafından ele alınması, yerel yönetimlerin, özellikle onay aşamasında yetkilerinin olmamasıdır. Bu durum, yerel demokrasi ve yerel halkın katkı ve görüşünün alınması ilkesi açısından önemli bir noksanlık olarak belirlemektedir (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2006).

1.5.2. Ankara Metropoliten Planı

Ankara, 1920’lerden 1940’ların ortasına kadar benzersiz bir gelişmeye sahne olmasına karşın, 1940’lar ve 1970’lerin sonları arası dönem ile 1980’lerin başından itibaren olmak üzere iki farklı sosyal, ekonomik ve politik dönemde Türkiye’deki diğer büyük kentlerde yaşanan kentleşme ve kentsel gelişime benzer bir süreç göstermiştir (Erdoğan, 2007).

1927 de başlayan Ankara kenti planlama serüveni 1998 de yapılan 2025 Planlama çalışması ile devam etmiştir. Tablo 6'da Ankara'nın geçirdiği planlama deneyimlerini görmekteyiz.

Cumhuriyetin ilanından sonraki dönemde, Türkiye'nin modernleşme projesinde ve bunun içinde mekansal örgütlenmede önemli değişmelerin meydana geldiği bir dönemdir.

1928'de açılan yarışmayı Jansen'in kazanmasından sonra Cumhuriyetin kentsel yaşantı imajı, düşük yoğunluklu bahçeli evlerden oluşan bir kent dokusu ve bu sanayi kenti ne tepki olarak gelişen "Bahçe Kent" ütopyasının Türkiye'ye yansımasıdır. Ankara'da denenen kent planlaması daha sonra çıkarılan yasalarla tüm kentler için zorunlu hale dönüştürülmüştür. Ayrıca bu dönemde çıkarılan yasalar ile, bina yapımının uzmanların tekeline verilmesi pozitivist bir yaklaşımın ürünü olmasına karşın tam olarak uygulanamamıştır. Bu dönemde "Güzel Kent" akımı da Türkiye'yi etkileme sürecine girmiş ve kentin parçalarının planlanmasıyla yetinilmeyip, tüm kentin bütün olarak planlanması çalışmaları yapılmıştır. Bu planlama yaklaşımı genellikle eski dokulara saygılı değildir ve yeni kesimlerde bahçeli evler düzeni önermektedir. Ancak ekonomik sıkıntılar nedeniyle yalnızca yeni yerleşmelerde uygulanabilmiştir (Tekeli, 1998).

Tablo 6. Ankara'nın planlama deneyimleri (Kamacı, 2009).

	Plan Adı	Plan Onay Yılı	Mevcut Nüfus (kişi)	Kentsel Yerleşim Alanı (ha)	Plan Hedef Yılı	Nüfus Öngörüsü (kişi)	Toplam Plan Alanı (ha)	Temel Makroform Yönlendirimi-Stratejisi
ÜST ÖLÇEK PLANLAR	Lörcher Planı	1925	65 000	280		150 000	700	Güney aksına(Yenişehir) sıçrama, Ankara Garı çevresinde yeni ticaret merkezi oluşumu.
	Jansen Planı	1932	75 000	300	1978	300 000	1 500	Yenişehir gelişimi korunuyor, Doğu(Cebeci), Batı(Maltepe-Tandoğan) koridorlarında gelişim.
	Yücel-Uybadin Planı	1957	455 000	5 720	1987	750 000	12 000	Kompakt bir gelişim, kaçak yapılaşma alanlarında düzenli konut olarak yoğunlaşma, Etimesgut, Keçiören, Yıldız, Yenimahalle yönlerine büyüme.
	1990 Nazım Planı (1970-75)	1982	1 200 000 (1970 nüfusu)	22 500	1990	2,8-3,6 milyon arası	43 250	"Batı Koridoru" desantralizasyon stratejisi, Batıkent, Eryaman, Sincan yönlerine büyüme, "koruma", iş-iskan ilişkisi kurma, koridor gelişimi, yeşil kuşak öngörüsü.
	2015 Yapısal Plan (1985)	Onaysız	2 300 000	31 000	2015	4,5-5,5 milyon arası	210 000	Elmadag-Kınkkale, Kazan, Temelli, Ahıboz odalarına "ana çanak" dışına yeşil kamalarla desantralizasyon, koridorlar boyunca işinsal gelişme öngörüsü, çevre yolu tanımlama.
	2025 Planlama Çalışması (1998)	Onaysız	2 800 000	45 000	2025	6,5-8 milyon arası	200 000	Mücadir alan sınır içinde konut gelişme eğilimlerini yönlendirme çabası, güneybatı koridoruna genişleme-yayımlama.
	2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	2007	3 530 000	700 000	2023	7 570 000	850 000	Kentsel altyapı ve kamu kaynaklarını en verimli biçimde kullanacak bütünsel Makroform. Kentsel makroform içinde açık-yeşil alan sistemini temel bir unsur olarak kurgulayıp, kent içi havalanma koridorları yaratmak.
PARÇACI ÜST ÖLÇEK PLANLAR	Ankara 1990 Nazım Planı Kısmi Revizyonu (1/50 000)	1995		8 000		+ 300 000	14 700	Eskişehir ile Konya Yolu arasındaki alanda görülen gelişmeleri yönlendirmeyi amaçlamaktadır.
	Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı (1/50 000)	2004		18 000		250 000	30 000	Kent makroformunda mevzii imar planları ile parçacıl olarak büyüyen yaşama alanlarının, üst ölçek bir plan dahilinde yönlendirilmesinin sağlanması.

Yücel-Uybadin planının kentsel sistem ve makroformun biçimlenmesi bağlamındaki en temel öngörüsü, bugün de kentin en temel ulaşım omurgasını oluşturan Konya-Samsun Yolu olarak adlandırılan Çevre Yolu öngörüsüdür. Bu plan ile oldukça yoğun ve homojen 750.000 nüfuslu bir kent olarak tasarlanan Ankara'da, bu planın 1987 yılı için tanımladığı nüfus öngörüsüne de, 1965 yılına gelmeden ulaşılmış, sürekli bir yoğunluk artışı talebi,

kentin yerleşik alanlarında bugün de çözülemeyen sorunların hazırlayıcısı olmuştur. Belediye sınırı dışındaki gecekondulaşma eğilimleri, bugün bile dönüşememiş önemli gecekondu bölgelerinin önerilen çevre yolunun kuzeyi başta olmak üzere, Şentepe, Esertepe, Aktepe, Zerdalitepe vb. hazine arazilerinin bulunduğu tepelerde ve Keçiören, Mamak, Önder vb. kenti her yönden çevreleyen yeni yerleşimlerde oluşumunu hazırlamış ve bu süreç “yağ lekesi” gibi büyüyen bir kent makroformu kente biçim veren temel unsur olmuştur (A.B.B., 2007).

1990’lı yıllar boyunca Eskişehir Yolu koridorunun hızla speküle edilmesi ve çalışma alanlarından yoksun düşük ve orta yoğunluklu bir konut alanı olarak gelişmesi süreci de, kentin makroformu ve ulaşım ilişkilerinin biçimlenmesinde büyük önem taşımaktadır. 1990 Nazım Planının çevre yolu öngörüsünün de bir hükümet kararı ile değiştiği ve TEM yolunun Ankara geçişinde planlara uyulmamasında da, ıslah planlarında olduğu gibi bir planlı plansızlıktan söz edilebilir. Bu dönemde, 1990 Nazım planında irili ufaklı bazı değişiklikler yapıldığı ve planın mevcut duruma uydurulması yönünde bir sürecin de başladığı ifade edilebilir (a.g.e).

1980 sonrası gerek ulusal düzeyde serbestleşme politikaları ve gerekse yerel ölçekte belediyelerin yetki, görev ve sorumlulukları bağlamında önemli değişimler yaşanmıştır. 1984’de 3030 sayılı Kanun ile yeni bir Büyükşehir Belediyesi yönetimi düzenlemesi gerçekleştirilerek, başlangıçta 5, daha sonra 8 ilçeye ulaşan Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları oluşturulmuştur. 1986’da Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde oluşturulan bir araştırma grubunca, 2015 yılı hedef alınarak Ankara kent makroformu değişim süreçlerine ilişkin 1/100.000 ölçekte bir “Yapısal Plan” hazırlanmıştır. Bu planlama çalışması; başlangıçta Ankara Kentsel Ulaşım Projesi’nin gerektirdiği 2015 yılının makroformuna ilişkin girdi sağlamak gibi sınırlı bir amaçla başlamış olsa da plan kentin metropoliten etki alanını gözden kaçırmayan bir çerçeve tanımlamıştır. Bu şema “1990 Ankara Nazım Planı” kararlarını temel ilke olarak korumuş, ancak batı koridoru gelişme stratejisine karşın, kuzey, kuzey-doğu ve güneyde de Ankara’nın mevcut gelişme eğilimine bakılarak, desantralize bir yapılaşma öngörmüştür. Kentin metropoliten ilişkilerini ve desantralizasyon koşullarını hayat geçirebilmek amacıyla önerilen çevre yolu sistemi öngörüsü ile de desteklenen 2015 Yapısal Planı, TEM otoyolunun Ankara geçişinde ortada bir plan ve analiz yokmuşçasına bambaşka bir güzergah belirlenerek, göllerin, sulak sistemlerin üzerinden geçen, yerleşmeleri bölen, bir geçiş tasarlanmasıyla, büyük ölçüde işlevsiz kalmıştır. “Planlı plansızlık” döneminin bir

başka uygulaması olarak gösterilebilecek çevre otoyolu Ankara geçişinin işlevsizleştirdiği bu plan; bir protokol ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İl Müdürlüğü ve Büyükşehir Belediyesi tarafından “temel çerçeve” olarak kabul edilse de onaylanamadığı için, alt ölçekli plan ve uygulamaları olması gerektiği gibi yönlendirememiştir. Ancak, bu planı temel çerçeve olarak kabul eden kamu otoriteleri, birbirinden kopuk bir şekilde özellikle kentin güneybatı aksında yoğunlaşan plan onamaları ve yetki kavgaları ile gündeme gelmişlerdir (a.g.e).

2015 Planının desantralizasyon öngörüsünü 1/200.000 ölçekli bir “İl Gelişme Şeması” haline getirerek uygulamaya başlayan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bir yandan “Güneybatı Ankara Gelişme Koridoru”nda çevre düzeni planı onaylanmıştır. Bu sürecin ilk parçacı üst ölçek onaması, 14.03.1995 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nce 1/25.000 ölçekli Güneybatı Ankara Gelişme Aksı ve 1/25.000 Yakacık-Yuva Çevre Düzeni Nazım İmar Planları olarak gerçekleşmiştir. Güneybatı ve kuzeybatı koridorlarındaki spekülasyon gelişmeleri kontrol altına alabilme amacıyla onaylanan bu planlar, kentin en yoğun gelişen bu koridorlarını kontrol etmekten çok, kent bütünü süreç ve gerekliliklerini çözümleyen kapsamlı ve bütüncül analizlere dayanmadığından çok geniş alanları az yoğun konut gelişimine açan, çevresindeki arazi spekülasyonlarını tetikleyen ve kentsel altyapıyı verimli kullanmayan, kentsel ulaşım sistemi ile entegre olabilecek toplu taşıma sistemleri oluşumuna da olanak sunmadığı için, önemli sorun ve açmazlar da üretmiştir. Bu çevre düzeni planlarına ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları etaplar halinde Ankara Valiliği’nce onaylanmışsa da, 1997, 1998 yıllarında Danıştay 6. Dairesi tarafından parçacı oldukları gerekçesiyle iptal edilen bu üst ölçekli planlar, speküle edilmiş durumdaki bölgenin kontrol edilmesindeki süreçleri önemli ölçüde etkilemiştir (a.g.e).

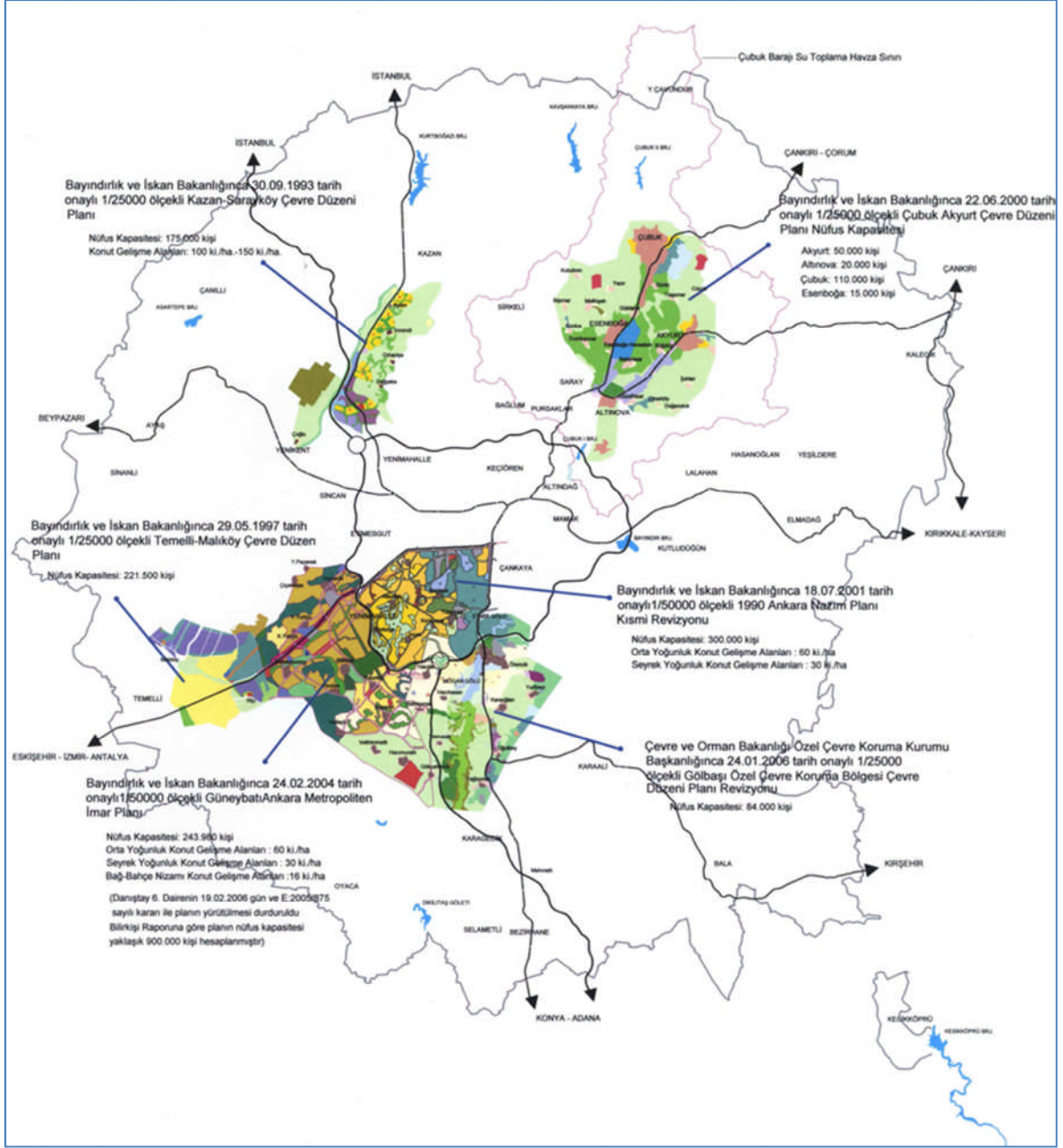
Bu dönemde, 1980’li yılların sonundan itibaren sürdürülen 2025 yılı hedefli üst ölçek plan çalışmaları, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesince 30.07.1998 tarihinde sonuçlandırılarak Ankara 2025 Nazım Planı onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulsa da, bu planın üst ölçekli bir plan olarak önemli kuramsal açmazları olduğu ifade edilmiştir. Kentsel makroformun gelişimi ve yönlendirilmesi anlamında alınması gereken radikal kararların bir kısmının yetki alanı dışında olduğu için üretmeyen (belde belediyesi planlarına müdahale), güneybatı koridorundaki spekülasyonları sınırlama anlamında kararlı bir çerçeve sunamayan bu üst ölçek çalışması, Danıştay tarafından Büyükşehir belediyelerinin 1/5000 ölçekten daha üst ölçekli plan onaması yapamayacağı yönündeki kararından sonra onay süreci ve gündeminden de düşmüştür. Bu süreç, bir

yandan Büyükşehir sistemi dışındaki ilçe ve beldeler, bir yandan da merkezi ve yerel yönetimlerce mevzi ve parçacı üst ölçek planlarla, emlak pazarı üzerinden biçimlenen bir kent ekonomisi ve arsa spekülasyonunun peşinden giden bir planlama mekanizması ve kontrolden çıkan bir kentsel yayılma tanımlamıştır (a.g.e).

Bu yayılma ve parçacı üst ölçekli planlama anlayışının en çarpıcı iki örneği, daha önce “güneybatı koridoru” olarak speküle edilen ve Büyükşehir ile Bakanlık arasında dava konusu olan alanda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile onaylanan 2 ayrı 1/50.000 ölçekli plandır. Bunlardan ilki, Güneybatı Ankara Gelişme Aksı’nda (Eskişehir-Konya yolu ve çevre otoyolu arasında kalan bölümde) 18.07.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca onaylanan 1/50.000 ölçekli “Ankara 1990 Nazım Planı Kısmi Revizyonu” dur. İkinci olarak, aynı aksta otoyol dışı olarak tanımlanan, Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı ismiyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca 24.02.2004 tarihinde bir başka 1/50.000 ölçekli plan onaması daha yapılmıştır. Danıştay 6. Dairesi’nce 19.09.2006 gün ve E: 2005/875 sayılı kararı ile parçacı olduğu ve abartılı bir alanı yerleşime açtığı gerekçesiyle yürütmesi durdurulmuştur (a.g.e.).

1990 sonrası parçacı üst ölçek onamaları, davalar, anlaşmazlıklar ve arsa spekülasyonları ile gündeme gelen ve yetki alanı sınırlılıkları, yetersiz anakent yönetim sistemi ve planlama kurumunun rant dağıtma aracı haline indirgenmeye çalışıldığı bir süreçte, yürürlüğe giren 5216 Sayılı Kanun ile belde belediyelerini büyükşehir il kademe belediyesi olarak bağlayıp, kentin geniş etki alanı sayılabilecek bir bölgeyi, belediye sınırı içine dahil ederek bütüncül bir üst ölçek plan yapma görev ve sorumluluğu tanımlanması, kent makroformunun sağlıklı bir biçimde yönlendirilmesinde önemli bir çıkış olarak değerlendirilmelidir (a.g.e).

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, kentsel yerleşik alan içindeki karmaşık sorunsallara yönelik müdahale biçimlerini süreçleriyle birlikte ele almak, kent bütüncül bir yaklaşımla ama parçaları içerisindeki eşitsizlikleri, özgünlükleri, doğal ve sosyo-mekansal yapı ve değerleri ile algılamak amaçlarıyla, kentsel alan içinde birbirleriyle farklılaşan planlama bölgelerinin tespit edilmesini öngörmüş, analiz, değerlendirme ve plan kararlarının bütün içerisinde tutarlı bir şekilde ancak bölgeler bazında üretilmesini yararlı bulmuş ve bu doğrultuda aşağıdaki planlama bölgelerinin kullanılmasını hedeflemiştir (Şekil 1).



Şekil 1. Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırı kapsamındaki onaylı 1/50.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar (A.B.B., 2007)

Buna göre, Büyükşehir Belediyesinin yeni sınırları 6 temel planlama bölgesinden oluşmaktadır (Tablo 7). Bu bölgelerin belirlenmesinde, doğal ve topoğrafik veriler yanı sıra, idari sınırlar ve sosyo-ekonomik ve ulaşımaya dayalı ilişkiler de belirleyici olmuştur. (A.B.B., 2007).

Tablo 7. Ankara planlama bölgeleri ve yerleşimleri için 2000 nüfus verileri ve 2023 plan öngörü nüfusları (A.B.B., 2007).

Planlama Bölgesi	2023 Plan Önerisi	Mevcut Durum (2000 Yılı Nüfusu)	Plan Nüfusu Minimum	Plan Nüfusu Maksimum
Merkez Planlama Bölgesi	663.500	629.025	733.000	733.000
Batı Planlama Bölgesi	1.839.000	1.006.998	2.859.000	3.035.000
Güneybatı Planlama Bölgesi	1.652.000	139.317	2.017.000	2.860.150
Güney Planlama Bölgesi	582.000	307.056	899.500	1.083.500
Doğu Planlama Bölgesi	902.000	426.652	1.525.000	1.670.000
Kuzey Planlama Bölgesi	1.930.000	1.037.833	2.313.500	4.186.000
ANKARA TOPLAM	7.568.500	3.528.806(*)	10.339.000	13.559.650

(*)Not: Ankara Büyükşehir Belediyesi Sınırları içinde 2000 yılı itibarıyla Nüfus 3.600.660 olup, Planlama Bölgeleri bazında yapılan analizlerde kentsel yerleşim kararına konu olmayan kırsal yerleşimler, plan nüfusuna dahil edilmemiştir.

Eskişehir Yolu temel gelişme ve çekim unsuru olarak, kentin güneybatı koridoruna yönelmesi biçimindeki eğilim ve spekülasyonlar ile 1980’li yılların sonundan bu yana, kentin en yoğun planlama çalışmalarına konu olmuş bölgesini ifade etmektedir. ODTÜ, Bilkent, Hacettepe-Beytepe üniversite kampüsleri ve Eskişehir Yoluna desantralize olmuş kamu kurumları ile Çayyolu-Ümitköy-Konutkent yerleşimlerine kadar uzanan metropoliten yerleşik doku unsurları, bir yandan Beytepe, Taşpınar, İncek, Dodurga bölgesi içinde çevre otoyolu içinde genişleme eğilimi göstermekte, diğer yandan da, otoyol dışına Eskişehir Yolu boyunca yayılma eğilimini sürdürmektedir. Bu koridor aynı zamanda yerleşme-yayılma eğilimleri ile en fazla dava konusu olmuş ve çeşitli biçimlerde çok yüksek bir nüfus atamasına sahne olmuş niteliğiyle dikkat çekmektedir (Tablo 8).

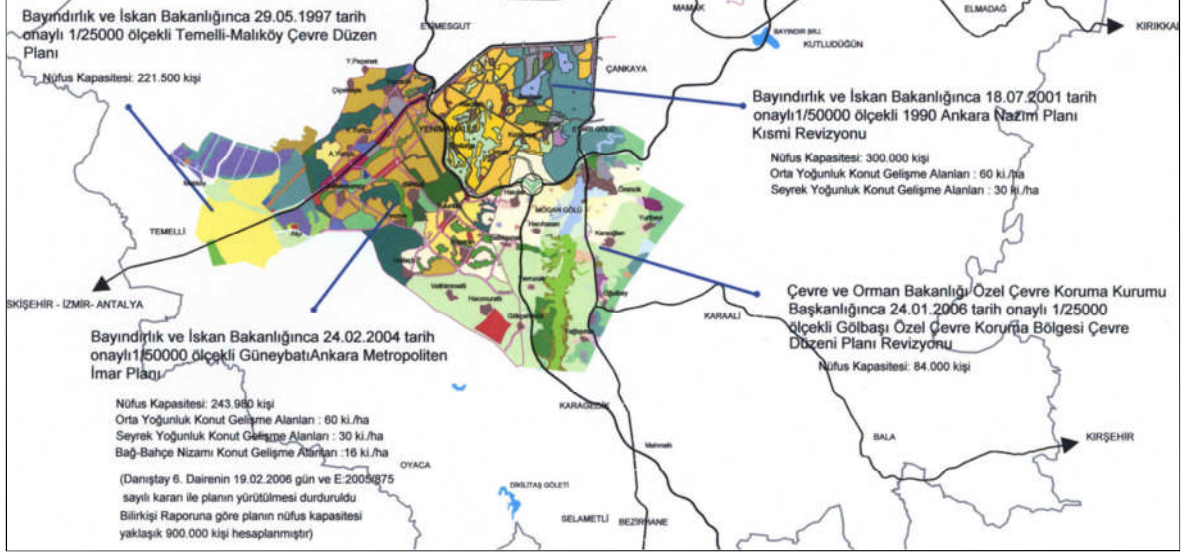
Tablo 8. Ankara güneybatı planlama bölgesi nüfus yoğunlukları (A.B.B., 2007).

Yerleşim Adı	2023 Plan Önerisi	Mevcut Durum (2000 Yılı Nüfusu)	Plan Nüfusu Minimum	Plan Nüfusu Maksimum
Güneybatı Planlama Bölgesi				
Karakuşunlar	37.000	33.723	37.000	37.000
Bağlıca-Elvan	90.000	7.987	90.000	90.000
Çayyolu-Ümitköy	110.000	52.873	110.000	110.000
İncek-Kızılcaşar	65.000	7.987	65.000	65.000
Ortadoğu	20.000	19.789	20.000	20.000
Bağlıca	105.000	431	105.000	105.000
Beytepe-Alacaatlı-Dodurga	270.000	4.387	270.000	270.000
A.Yurtçu-Yapracık	200.000	1.180	500.000	700.000
Tuluntaş-Koparan	90.000	764	120.000	200.000
Y.Yurtçu-Balıkuyumcu	240.000	857	250.000	350.000
Merkez Dodurga	30.000	500	30.000	50.000
Şehitali	45.000	750	110.000	150.000
Temelli	350.000	9.339	450.000	713.150
Güneybatı Planlama Bölgesi Toplam	1.652.000	139.317	2.017.000	2.860.150

1990'lı yıllardan bu yana çeşitli planlama çalışmaları ile kentsel yerleşimlere konu edilen güneybatı koridorunda, Çayyolu, Ümitköy, Konutkent çevresi dışında planlarla tanımlanan ve bir kısmı iptal olan yerleşimler hayata geçmemiş olup, 2005 yılı itibariyle yapılan arazi kullanımında, özellikle otoyol dışında kırsal yapının hakimiyeti göze çarpmaktadır. Güneybatı Planlama Bölgesi olarak tanımlanan ve önemli bir bölümü yerleşmemiş ancak, çeşitli tür ve ölçeklerde planlara konu edilmiş alanın içindeki kırsal ve yarı kırsal yapı unsurları içinde doğal yapı ve topografyanın oluşturduğu bir farklılaşma olduğu ifade edilebilir. Güneybatı planlama bölgesi içinde henüz doyumluğa ulaşmamış yerleşim dokusuna karşın onaylı planlarla oluşturulmuş kapasiteler çok yüksek bir nüfus gelişimine işaret etmektedir (A.B.B., 2007).

Güneybatı Planlama Bölgesi içerisinde onaylı dört adet üst ölçekli plan bulunmaktadır. Bunlar; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 18.07.2001 onaylı 1990 Ankara Nazım İmar Planı Kısmi Revizyon Planı (1/50.000 ölçekli), yine aynı idarece onaylı 24.02.2004 tarih onaylı Güneybatı Ankara Metropolitan Planı (1/50.000 ölçekli), Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığınca 24.01.2006 tarih onaylı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu (1/25.000 ölçekli) ve

yine Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 29.05.2009 tarihli onaylanan Temelli-Malıköy Çevre Düzeni Planı (1/25.000 ölçekli) dır (Şekil 2).



Şekil 2. Ankara güneybatı planlama bölgesi (A.B.B., 2007).

Tezin bundan sonraki bölümlerinde Ankara Metropolitan Alanı içerisinde Güneybatı Planlama bölgesinde yer alan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve Yaprıcık Yerleşmelerini kapsayan 2004 onaylı Güneybatı Ankara Metropolitan Planı başlangıç kabul edilerek, bu plan ve sonrasında yaşanan gelişmeler tezin amacı çerçevesinde irdelenecektir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Hangi ölçekte olursa olsun planlar gelişmeyi yönlendirmek, fiziksel çevreyi sağlıklılaştırmak, mekanın ekonomik ve sosyal boyutunu iyileştirmek amacı taşımaktadır. Planların, yörenin potansiyellerini harekete geçirecek, yaşayanların sosyal ekonomik çevresini olumlu etkileyecek ve nihayetinde geçerli mekansal stratejileri içerecek yapıda olması gerekir.

Bu doğrultuda Ankara güneybatı metropoliten bölge özelinde üst ölçek planlama çalışmalarından başlayarak, detayda kent planı ölçeğine inen plan hiyerarşisi içinde, kentsel gelişmenin nasıl yönlendirildiği, neden planın sıkça değiştirildiği ve sonuçlarının tartışıldığı bu tez çalışmasında 15 adet plan ve üç farklı plan ölçeğinde değerlendirilmiştir.

2004 yılı ve sonrasında Ankara'nın Güneybatı aksında yaşanan planlama deneyimleri kronolojik olarak sıralanarak (Tablo 9), planlama hiyerarşisi içinde söz konusu planların yeri ve revizyon süreçleri izlenebilmektedir.

Tablo 9. Güneybatı Ankara metropoliten planı ve sonrası yaşanan planlama deneyimleri

YILLAR PLANLAR	1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı	1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı	1/5000 ölçekli A.yurtçu-Y.yurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına İlişkin Nazım İmar Planı (Yapracık)	1/1000 ölçekli A.yurtçu-Y.yurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı (Yapracık)	1/5000 ölçekli Y.yurtçu-A.yurtçu, Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına İlişkin Nazım İmar Planı (Temapark)	1/1000 ölçekli Y.yurtçu-A.yurtçu, Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı (Temapark)
2004 YILI	GÜNEYBATI ANKARA METROPOLİTEN İMAR PLANI					
2007 YILI	GÜNEYBATI ANKARA METROPOLİTEN İMAR PLANI REVİZYONU	2023 BAŞKENT ANKARA NAZİM İMAR PLANI	▶▶▶▶▶	▶▶▶▶▶	TEMAPARK NAZİM İMAR PLANI	TEMAPARK UYGULAMA İMAR PLANI
2008 YILI		2023 BAŞKENT ANKARA NAZİM İMAR PLANI 1.REVİZYON	▶ YAPRACIK NAZİM İMAR PLANI	▶ YAPRACIK UYGULAMA İMAR PLANI	▶ TEMAPARK NAZİM İMAR PLANI 1.REVİZYON	▶ TEMAPARK UYGULAMA İMAR PLANI 1.REVİZYON
2010 YILI		2023 BAŞKENT ANKARA NAZİM İMAR PLANI 2.REVİZYON	▶ YAPRACIK NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU	▶ YAPRACIK UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	▶ TEMAPARK NAZİM İMAR PLANI 2.REVİZYON	▶ TEMAPARK UYGULAMA İMAR PLANI 2.REVİZYON

24.02.2004 tarihinde Ankara kenti çevre yolunun dışını ve güneybatısını kapsayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı'nın onaylanmasından sonra üç yıl boyunca herhangi bir alt ölçekli plan hazırlanmamıştır. 1/50.000 ölçekli Metropoliten planın 2007 yılında revize edilmesiyle birlikte aynı tarihte 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Bu planlar, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu ve Temelli Toplu Konut Alanının (Temapark planı) planlanması amacını taşımaktadır. Daha sonra 2008 ve 2010 yıllarında iki kez Nazım ve Uygulama İmar Planları revize edilmiştir.

2007 yılında 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nın onaylanmasının üzerinden 1 yıl geçmeden revize edilmiş ve bu revizyon planına uygun olarak Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin Nazım ve Uygulama İmar Planları

onaylanmıştır. Ardından 2010 yılında ikinci kez 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nın revize edilmesi, Yapracık bölgesine ilişkin plan kararlarının değiştirilmesi amacı ile yapılmıştır.

Bilindiği üzere, imar kurumu kapsamı içinde yürütülen yasal imar planı değişiklikleri, “basit” değişikliklerin yanı sıra, ek planları (ilave imar planı), yerel planları (mevzii imar planı) ve plan yenilemelerini (imar planı revizyonu) de içermektedir.

İmar planı mevcut olan kentin beklenen gelişmesi için yapılan planlama çalışmasını bir tür plan değişikliği olarak değerlendirmek olanaklıdır. En çok gerçekleştirilen “basit” imar planı değişiklikleri, planlanmış alan içinde genellikle küçük plan değişikliklerini kapsamakta (Suher, 1996) iken tez konusu alanda yaşanan süreç daha çok revizyon planları ile gerçekleştirilmiştir. Bu planlar ve planlara dayanak oluşturan işlemler ilgili idareler belirtilerek aşağıda sıralanmıştır.

30.12.2004 tarih ve 2643 sayılı Başbakanlık Makamının Olur'u ile Yenimahalle İlçesi Balıkuyumcu, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu ve Yapracık mevkilerindeki alanlar Hazineye ait iken Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek “Arsa Üretim Alanı” ilan edilmiştir.

27.02.2006 tarih 20/413 sayılı karar ile Ankara Valiliği Yenimahalle İlçesi Balıkuyumcu, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu ve Yapracık mevkilerindeki alanları “Toplu Konut Alanı” ilan etmiştir.

16.02.2007 tarih 496 sayılı karar ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından “Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınır İlanı” onaylanmıştır.

16.02.2007 tarih 497 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.

16.02.2007 tarih 498 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını(Temapark Planı) onaylamıştır.

16.02.2007 tarih 499 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

16.02.2007 tarih 525 sayılı karar ile ABB Meclisi 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planını onaylamıştır.

12.09.2008 tarih 615 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

16.10.2008 tarih 2589 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı(Yapracık Planı) onaylanmıştır.

11.01.2010 tarih 273 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.

11.01.2010 tarih 276 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.

11.01.2010 tarih 278 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.

27.08.2010 tarihinde ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları onaylanmıştır.

Çalışma bölgesinde 2000- 2010 yılları arasında yaşanan bu planlama deneyimleri, tezin bulgular kısmında, planlar, plan revizyonları ve plan öncesinde yapılan idari işlemler (arsa tahsisi, dönüşüm alanı ilan etme, vb.) plan raporlarından ve plan değişikliği açıklama raporlarından elde edilen bilgiler ışığında değerlendirilmiştir. Bu bölümde, söz konusu raporların özetlenmesi ve karşılaştırılması yapılmış ve plan açıklama raporlarında yer alan çelişkili ifadeler, değerlendirmelere atıfta bulunulmuştur. Planlar kendi ölçekleri içerisinde karşılaştırılarak değerlendirilirken Yapracık ve Temapark alanı ile ilgili ayrı ayrı değerlendirmeler yapılmıştır.

Ardından irdelemeler kısmında, Ankara'nın güneybatı aksında yaşanan 2004-2010 yılları arasındaki gelişme ile mülkiyet değişimleri arasındaki ilişkisi sorgulanmış/ değerlendirilmiştir.

Mülkiyet değişimlerinin incelenmesindeki temel amaç, yapılan planların mülkiyet değişimlerinde ne ölçüde etkili olduklarını göstermektir. Mülkiyet değişimleri, ilgili mahallelerin bağlı bulunduğu tapu dairesi arşivinden alınan bilgiler dahilinde değerlendirilmiştir.

Arşiv çalışması ile yevmiye kayıtları incelenmiş ve yıllara göre yapılan arsa satış bilgileri toplanmıştır. Yevmiye kayıtlarının yanı sıra arsa değerleri ile ilgili değerlendirmelere de bu bölümde yer verilmiştir. Belediyenin rayiç bedellerinin gerçekçi olmayışı tapu kayıtlarındaki değerlerinde düşük gösterilmesi nedeniyle bu değerlendirme bölgedeki emlak bürolarıyla yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler ışığında hazırlanmıştır. Yıllara göre arsa metrekare birim fiyat aralıkları belirlenmiş ve planlarla ilişkilendirilerek yorumlanmıştır.

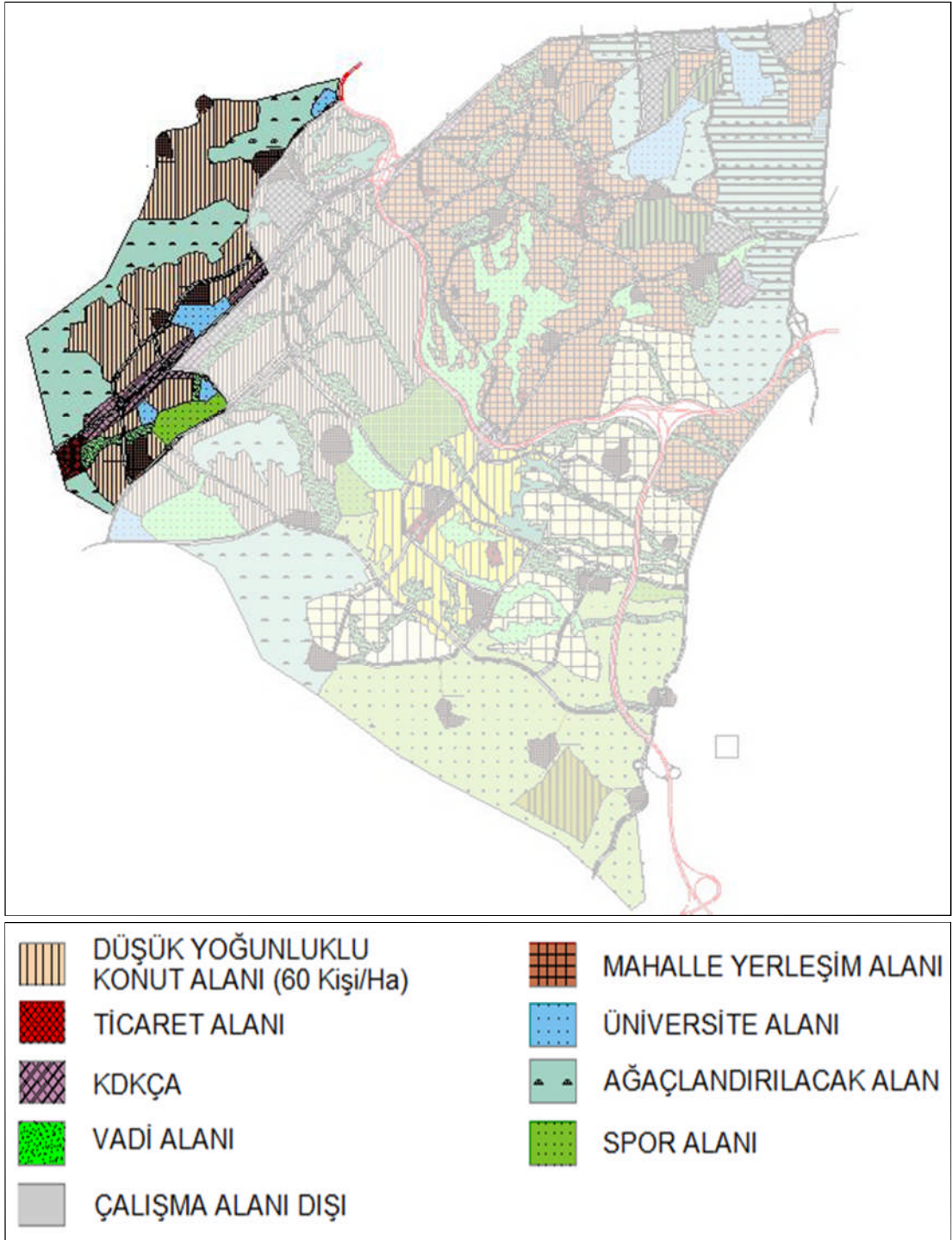
Son olarak tezin sonuç ve öneriler kısmında ise güneybatı metropoliten plan bölgesi özelinde 2004-2010 yılları arasında planlama sürecinde yaşanan sorunları/deneyimleri tartışmak ve sürecin aksayan yönlerini, aktörler ve mevzuat açısından değerlendirerek, geleceğe yönelik çıkarımlarda bulunulmuştur.

3. BULGULAR

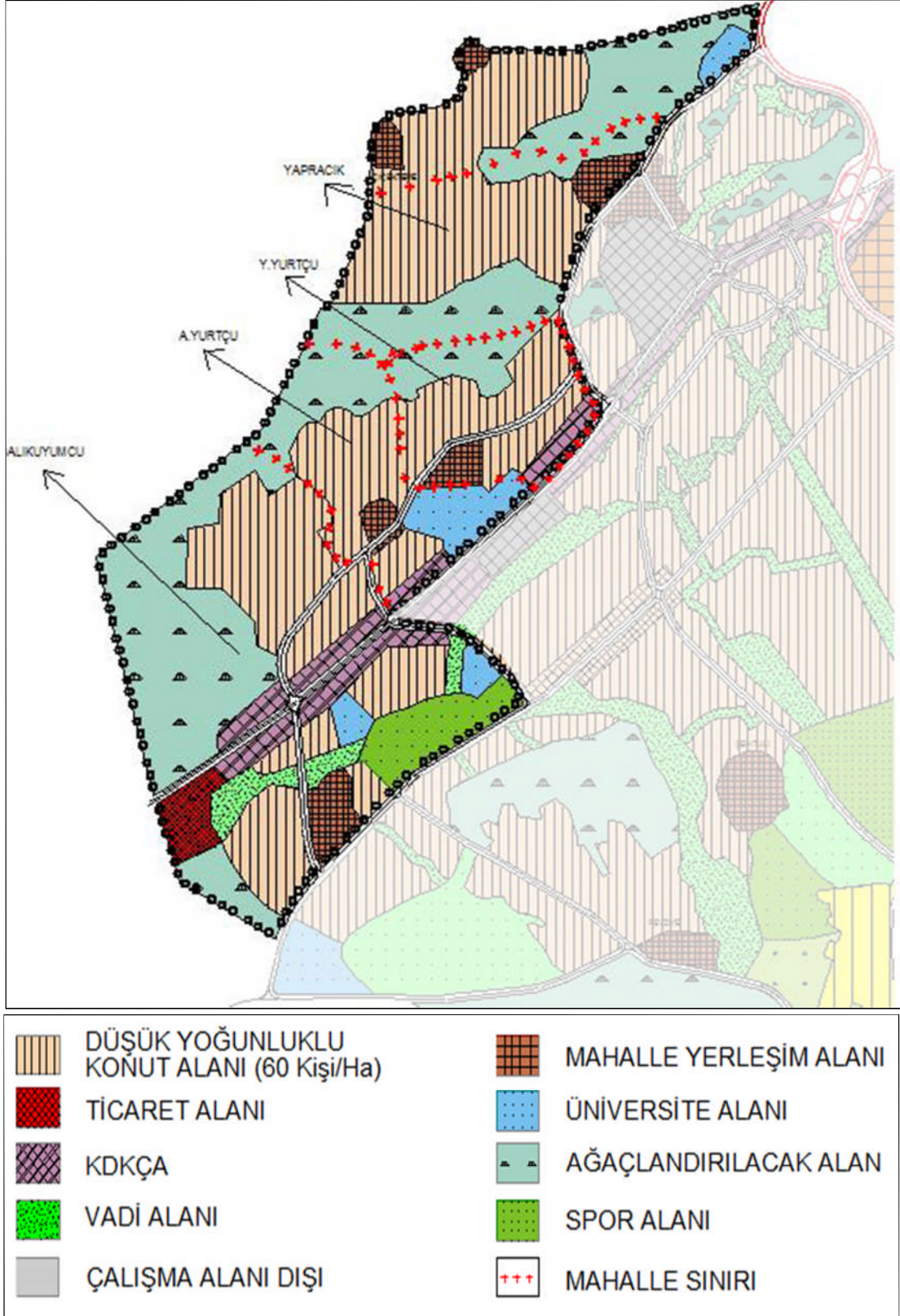
Bu bölümde, plan raporlarından yola çıkılarak yapılan değerlendirmelere yer verilmiş, planlama kararları ve alan kullanımları karşılaştırılmıştır. Revizyon imar planlarında yer alan plan gerekçeleri ve Danıştay tarafından iptal edilen planların gerekçeli raporlarına da yer verilmiştir. Daha sonra plan kararları ve revizyon gerekçeleri değerlendirildiğinde, özellikle gerekçelerde belirtilen ifadelerle çelişkili plan kararlarının üretildiği saptanmıştır.

3.1. 2004 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı

24.02.2004 tarihinde Ankara Çevre Yolunun dışını ve güneybatısını kapsayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı onanmıştır (Şekil 3). 60 k/ha, 30 k/ha ve 16 k/ha'lık yoğunluklarla oldukça yaygın bir makroform öngörüsüne sahip bu plan, güneybatı koridorundaki yeşil kamamın kılcal bir forma inmesine de yol açmış görünmektedir. Planın açıklama raporu 243.980 kişilik bir nüfus ataması öngörüldüğü ifade edilmekle birlikte, daha sonra yargıya götürülen plan ile ilgili olarak bilirkişi raporu, planın yaklaşık 900.000 kişilik bir nüfusu öngördüğü tespit etmiştir. Her iki biçimde de kentin bütününden kopuk ve yaygın bir makroform tanımlandığı ve kentsel gelişmenin böyle bir gerekçesi olup olmadığı yönünde önemli soru işaretleri bulunan bu planın, Danıştay 6. Dairesi'nin 19.09.2006 gün ve E: 2005/875 sayılı kararı ile yürütülmesi durdurulmuştur (ABB, 2007).



Şekil 3. Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı



Şekil 4. İlgili yerleşmelerin detayda Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı içerisindeki durumu

3.2. 2007 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu

Öncelikle Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu yapılmadan önce bu revizyona altlık/imkan oluşturan işlemleri değerlendirmek gerekir. Bu işlemler sırasıyla aşağıda verilmiştir.

Özellikle bölgenin planlama yönünden sakıncalı bir eşikte, % 40 eğimlerde olması, bu alanın ancak Toplu Konut Alanı ilan edilmesi ile yapılaşabileceği sonucu oldukça dikkat çekicidir. Planlama açısından hayati bir karar olan yerleşime uygunluk bu bağlamda göz ardı edilmiştir. Sırasıyla alanın Toplu konut alanı ilan edilmesini sağlayan süreç şu şekilde özetlenebilir:

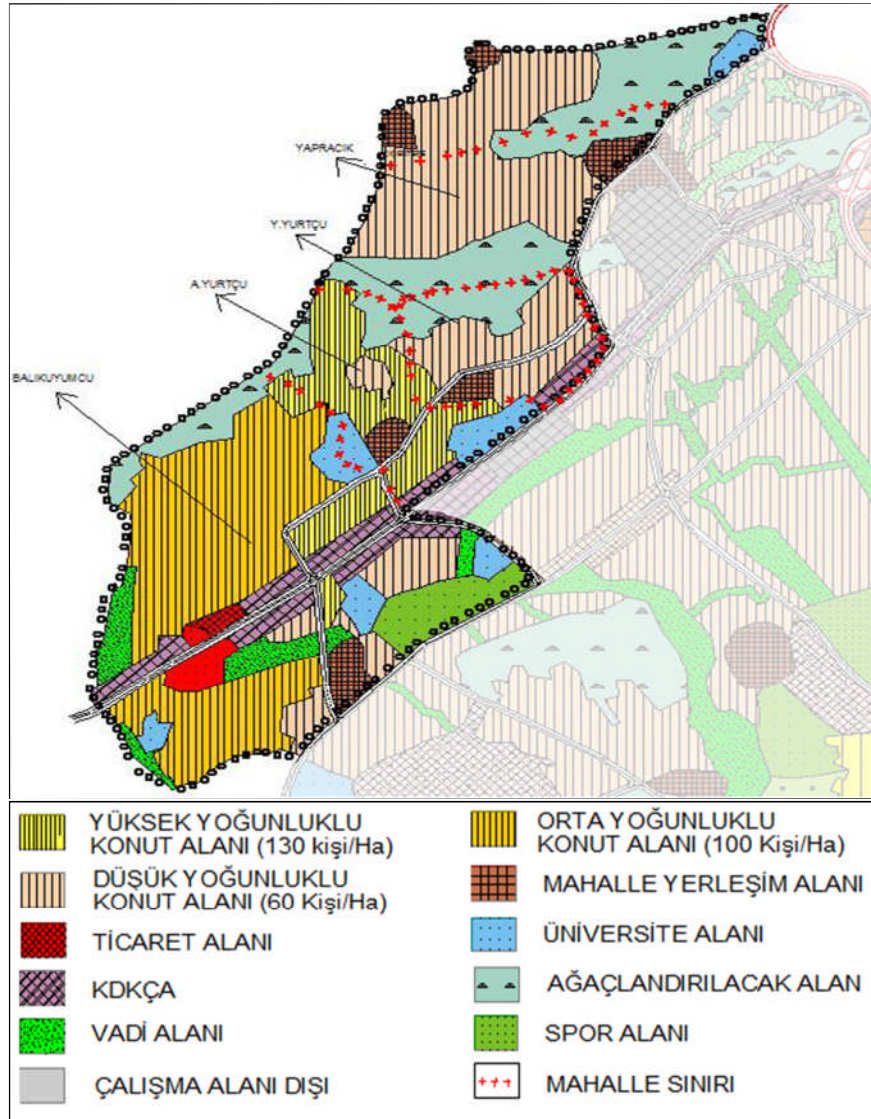
Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 06.02.2006 tarih ve 03161 sayılı yazısı ile Ankara Valiliğinden, Hazineye ait iken Başbakanlık makamınının 30.12.2004 tarih ve 2643 sayılı olurları ile TOKİ Başkanlığına devredilerek "Arsa Üretim Alanı" olarak tespit edilen Yenimahalle İlçesi, Balıkuyumcu, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu ve Etimesgut İlçesi Yapracık Mevkiilerinde, plan bütünlüğü içinde, kentsel standartları yüksek yaşanabilir yeni yerleşim birimlerinin oluşturulması amacı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 'Toplu Konut Uygulaması' yapılması düşünüldüğünü ve bu gerekçeyle alanların Valilikçe "Toplu Konut Alanı" ilan edilmesi istenmiştir (Ankara Valiliği, 2006). Böylece 2985 sayılı TOKİ Kanunu gereğince alanların planlaması yapılabilecektir.

Bilindiği üzere 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 5162 sayılı kanunla değişik 4. maddesi uyarınca "Başkanlık, gecekonduların dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya Valiliklerce Toplu Konut İskan Sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir." Yine aynı maddede bu planların ilgili belediye veya Valilikler tarafından aynen ya da değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe gireceği hususları da düzenlenmiştir. 18.04.2002 tarih ve 24730 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "TOKİ Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmeliğin" 25 inci maddesinde de "Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle Valiliklerce belirlenir" hususu düzenlenmiştir (Ankara Valiliği, 2006).

Bu doğrultuda, Ankara Valiliği 27.02.2006 tarih ve 20/413 sayılı yazı ile Yenimahalle İlçesi, Balıkuyumcu, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu ve Etimesgut İlçesi Yaprıcak mevkillerinde bulunan alanlar “Toplu Konut Alanı” olarak ilan edilmiştir (Ankara Valiliği, 2006).

TOKİ 05.10.2006 tarih ve 4176 sayılı Başkanlık Olur’u ile 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonunu onaylamıştır. TOKİ’nin 07.11.2006 tarih ve 38444 sayılı yazısı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilen planın 5162 sayılı yasanın 2. maddesi uyarınca onanması talep edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.02.2007 tarihli oturumunda dava konusu plan onanmış ayrıca bu alan kentsel dönüşüm kapsamına alınmıştır (Şekil 5).



Şekil 5. 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu

Plan değişikliği açıklama raporunda plan gerekçesi olarak, “Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu Mahallesi ve çevresindeki toplu konut mülkleri ile TOKİ mülkiyetine geçmesi için talepte bulunulan hazine arazilerinin, tescilsiz arazilerin ve mera alanlarının; hükümetin ülke genelinde başlattığı konut açığının giderilmesi projesi gösterilmektedir. TOKİ Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu Mahallesi ve çevresinde toplanan mülkiyetindeki arazileri “Toplu Konut Alanı” olarak ilan etmiş olup bu durum söz konusu alanlarda Metropolitan İmar Planı Tadilatını zorunlu kılmaktadır.” ifadeleri revizyon gerekçesi olarak yer almaktadır (TOKİ, 2007 a).

3.3. 2004 Tarihli 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı ve 2007 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması

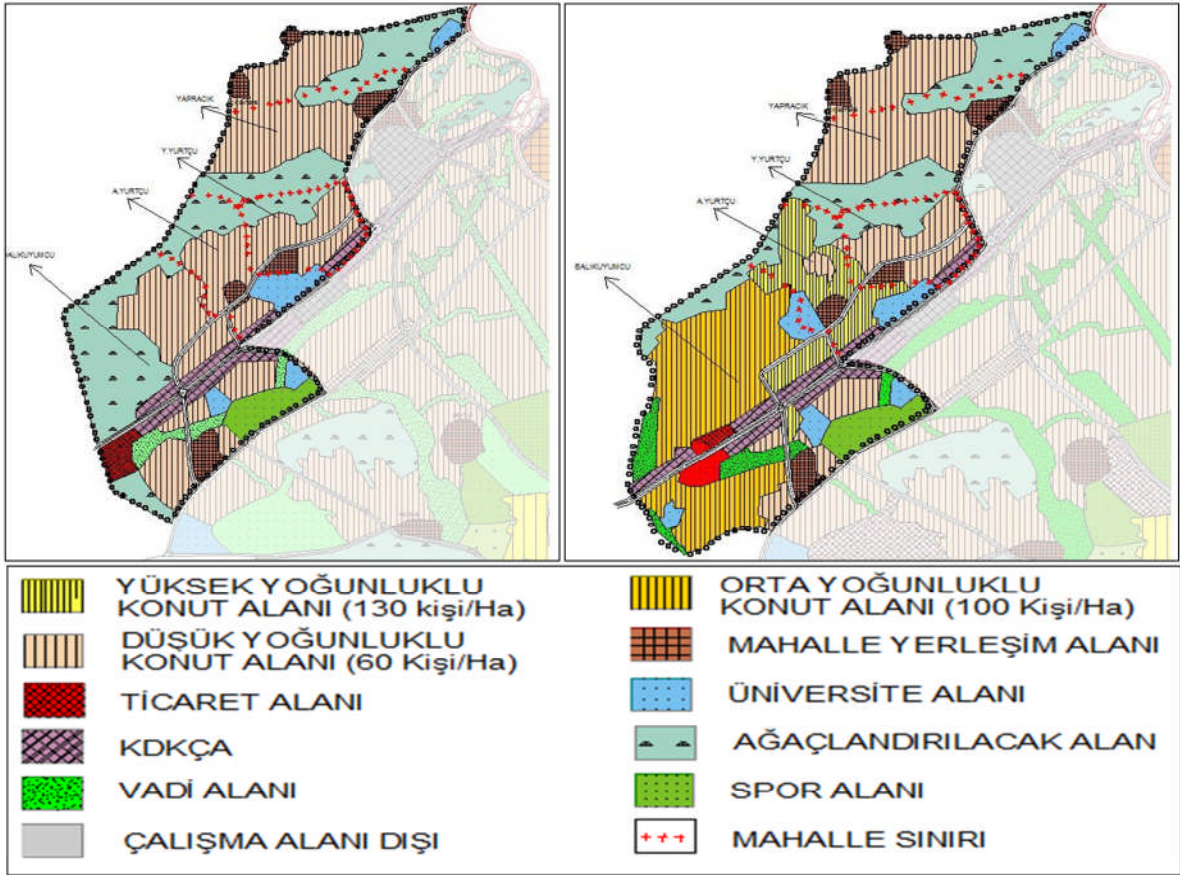
2004 yılında Bakanlıkça yapılan 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı için 2006 yılında Danıştay 6.Dairesi yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Bu doğrultuda 2006 yılında TOKİ Başkanlığı Olur'u ile kabul edilip ABB Meclisine gönderilen 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu, 16.02.2007 tarih ve 497 sayılı Meclis kararı ile onanmıştır. Burada ilginç olan Danıştay 6.Dairesinin yürütmeyi durdurma kararı verdiği planın TOKİ tarafından revize edilerek Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasıdır. Danıştay 6.Dairesinin plana ilişkin yürütmeyi durdurma kararının gerekçesi, planın parçacı olması ve abartılı bir alanı yerleşime açmasıdır. Ancak TOKİ'nin revize ederek ABB Meclisinin onaylamış olduğu revizyon planı ile;

- Çok daha geniş bir alan yerleşime açılmış, 2004 yılı planında Ağaçlandırılacak alan olarak ayrılmış alanlar Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanına (100 kişi/ha) dönüştürülmüş,
- 2004 yılı planında “Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı (60 kişi/ha)” gözüken alanın, hemen hemen tamamı orta ve yüksek yoğunluklu konut gelişme alanına (100-130 kişi/ha) dönüştürülmüştür (Şekil 6,7).

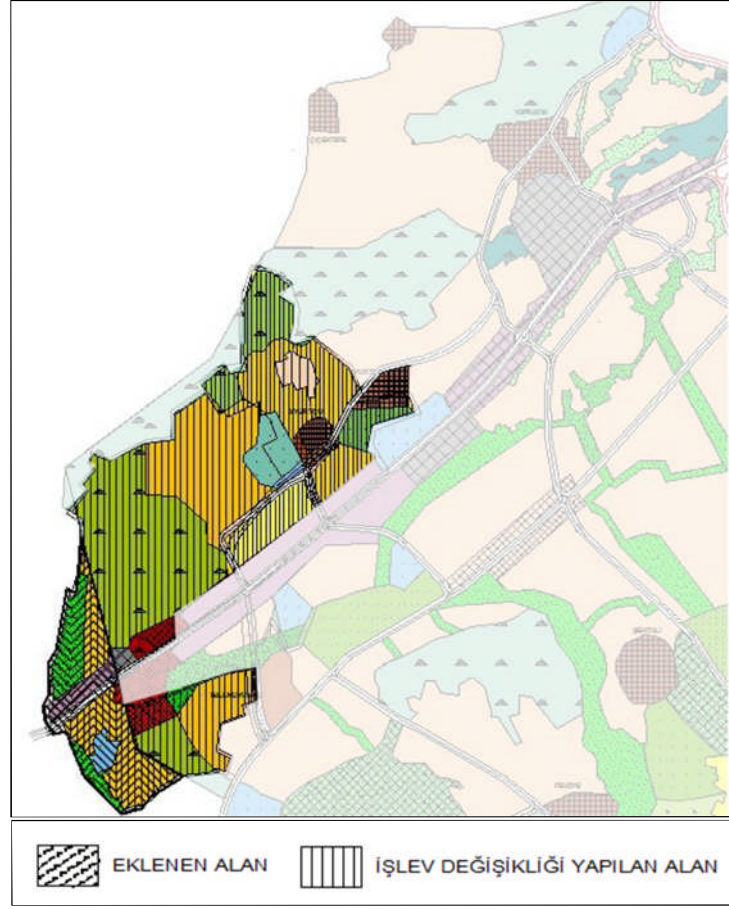
TOKİ Başkanlığının Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) toplu konut alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapacağı alanlar Bakanlıkça 2004 yılında yapılan üst ölçekli planda birçoğu ağaçlandırılacak alan ve düşük yoğunluklu konut gelişme alanı olarak öngörülmüştür. Bundan dolayı TOKİ Başkanlığı tarafından 2985 sayılı kanun çerçevesinde “Toplu Konut Alanı” ilan edilen bu alanda

1/50.000 ölçekli Metropolitan İmar Planı Revizyonu yapılarak ABB Meclisinde onaylanmıştır.

Ancak 2006 yılında Danıştay 6. Dairesi tarafından yapılan değerlendirmede; aşırı büyüklükte bir alanın yerleşime açıldığı gerekçesiyle iptal edilen ilk plandan sonra, aynı alanda yapılan revizyon imar planında da eskisinden daha fazla alanın konut gelişimine açılması, yoğunlukların ciddi boyutlarda artırılması şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun değildir.



Şekil 6. 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı ve Revizyon Planlarının karşılaştırılması



Şekil 7. 1/50.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı Revizyonu

Tablo 10. 2004 ve 2007 Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planlarının alansal karşılaştırılması

	2004 Yılı Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı Alanı (ha)	2007 Yılı Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı Revizyonu Alanı (ha)
Yüksek Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı (130 Kişi/Ha)	-	299
Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı (100 Kişi/Ha)	-	1484
Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı (60 Kişi/Ha)	1344	528
Ağaçlandıracak Alanlar	1606	487
Yeşil Alanlar	108	199
Üniversite Kampüs Alanları	156	197
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları	199	264
Kent Girişi Alanı	102	116

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli oturumunda onaylanan 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nın Plan Raporunda, 2004 yılı Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planının Danıştay 6.Dairesi tarafından yürütmeyi durdurma kararının yerinde olduğu ve gerekçesi olarak "planın parçacı olması ve abartılı bir alanı yerleşime açması" ileri sürülmektedir. Fakat aynı oturumda onayladığı 2007 yılı Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu daha parçacı ve abartılı bir alanı yerleşime açmaktadır. Söz konusu meclis kararından anlaşıldığı üzere 2007 yılı Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı Revizyonu'nun onayı TOKİ tarafından yapılan öneri doğrultusunda yapılmıştır (ABB, 2007).

1/50000 ölçekli Metropolitan Planının öncelikle onaylanmasında yetkili olan kurumlarla ilgili bir karmaşa söz konudur. 2004 yılında ilk olarak hazırlanan plan Bakanlıkça onaylanmışken, 2007 yılında TOKİ tarafından revize edilen plan Ankara Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır.

Planlama hiyerarşisi gereği, sırasıyla 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve revizyonları incelememiz gerekirken, özellikle Temapark planı olarak adlandırdığımız Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) Nazım İmar Planının üst ölçek 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanması, Bölüm 3.6'da değerlendireceğimiz Yaprıcık Bölgesinin planlanmasına yönelik revizyonları içermesi nedeniyle Bölüm 3.5'de sunulmuştur.

3.4. Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) Mahalleleri Planlama Çalışması

Söz konusu planlama çalışmasının açıklama raporunda belirtildiği üzere, "Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu ve Temelli (Alcı) Toplu Konut Alanı İmar Planı ile;

- Ucuz ve kaliteli konut üretimi sağlayacak konut alanları oluşturmak, bu gerçekleştirilirken doğal, ekolojik, çevresel, kültürel, tarihi ve kentsel değerler göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir çevreler oluşturmak ve planlama alanının kent, çevre ve yaşam kalitesini yükselten bir gelişim aracı olarak değerlendirilmesini sağlamak,

- Ankara çanağında sıkışmış bulunan konut alanlarının gelişme baskısının, planlama alanında kentsel, teknik ve sosyal altyapı hizmetlerini karşılamak suretiyle çanak dışına yönlendirilmesi,
- Metropoliten alt bölge bütününde nefes alma noktalarının oluşturulması, kentsel gelişimin yönlendirilmesi, çevresel kirliliğin önlenmesi, temel fiziksel ve ruhsal gereksinimlerin karşılanması stratejileri doğrultusunda açık ve yeşil alanlar sisteminin oluşturulması amaçlanmıştır” (TOKİ, 2007 b).

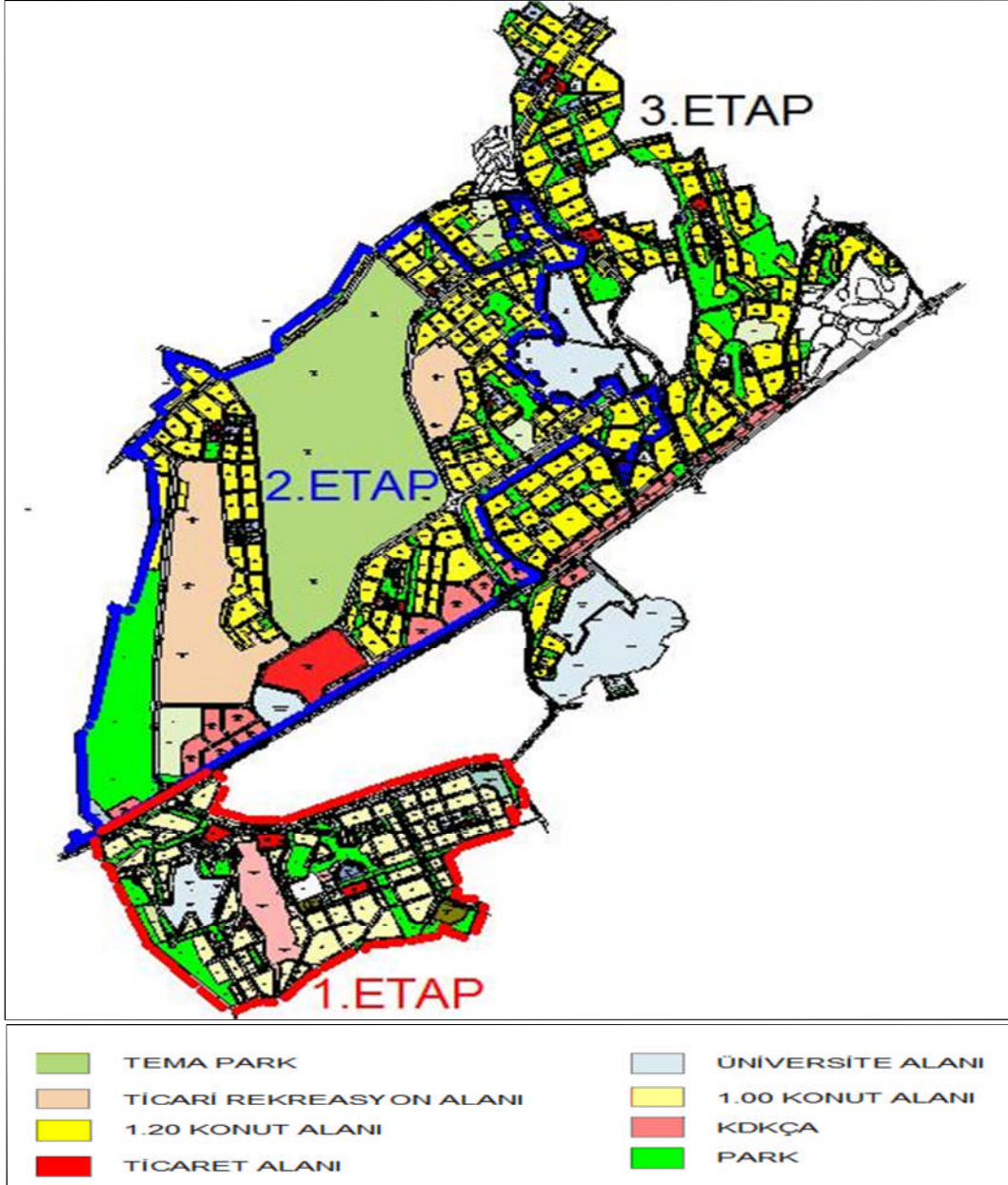
Bu amaçlardan ilki Toplu Konut İdaresinin politikaları içerisinde yer alan bir değerlendirme iken, diğerleri de yeni konut alanları tanımlayarak Ankara'nın kentsel gelişimini yönlendirmeyi içermektedir.

Bu doğrultuda planlanan alan, mera vasfını yitirmiş alanlar, marjinal tarım alanları ve tarımsal alan olarak kullanılmayan boş alanlardan oluşmaktadır. Alanın büyük bir kısmı 3.,4. ve 5. sınıf tarım arazilerinden oluşmaktadır. Genellikle yapılaşmaya uygun bir eğime sahip olan bu alanda, kuzey batı güneydoğu yönünde uzanan iki adet vadi tabanı yer almaktadır. Alanda yapılan jeolojik değerlendirmede; eğimi % 0-20 arasında olan alanlar “Yerleşime Uygun Alan”, eğimi % 20-40 arasında olan alanlar “Önlemlenmeli Alanlar” ve eğimi % 40'dan büyük olan alanlar “Uygun Olamayan Alanlar” olarak belirlenmiş ve bu alanların planda yeşil alan olarak değerlendirildiği belirtilmiştir (TOKİ, 2007 b).

Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahallelerini kapsayan alanda 2007, 2008 ve 2010 tarihlerinde üç adet planlama çalışması yapılmıştır. Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planları ölçeğinde yapılan ilk planın ardından plan böylelikle iki kez revize edilmiştir. Küçük ölçekli işlev değişikliklerinin yanı sıra yoğunluk artırıcı değişiklikler de plan revizyonları ile gerçekleştirilmiştir.

3.4.1. 2007 Tarihli Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/000 Uygulama İmar Planı

16.02.2007 tarihli Yenimahalle İlçesi, Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Balıkuyumcu Mahallelerindeki Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı, üç etaptan oluşmaktadır (Şekil 8). Ancak bu bölümde ayrı ayrı planlanan bu üç etabın açıklama raporları birleştirilerek değerlendirilmiştir.



Şekil 8. Yenimahalle ilçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve etaplaması

Planlama çalışması yapılan alanın, Ankara'nın son yıllarda en önemli gelişme akslarından biri olan Eskişehir Yolu çevresinde kimi zaman planlı ve bütüncül olarak kimi zamansa parçalı olarak gerçekleşen yerleşmelere bir alternatif olması bakımından önemli olduğu belirtilmiştir. Ankara için kentsel gelişme bölgelerini kontrol altına alarak bölge ihtiyacını karşılamak ve kentsel gelişme baskısını planlı bir şekilde çanak dışına yönlendirme projenin faydaları arasında gösterilmiştir. Bu bağlamda planda yer alan kentsel işlevler özelinde benimsenen ölçütler ve yaklaşımlar plan açıklama raporunda

donatı alanları bazında şu şekilde belirtilmiştir.

Konut Alanları; sosyal ve kültürel alanları, eğitim alanları, açık ve yeşil alanları ile bir bütünlük arz eden, topografyaya uyum sağlamış bir planlama anlayışı içinde tasarımlar üretilmeye çalışılmıştır. Öncelikle, konut yerleşimine açılacak alanların jeolojik etüd raporu doğrultusunda yerleşime uygun olarak nitelenen alanlar dahilinde olmasına özen gösterilmiştir. Konut alanlarının yer seçiminde, topografyanın hareketliliği de dikkate alınmıştır (TOKİ, 2007 b).

1. Etapta, üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/50000 ölçekli Metropolitan İmar Planı Revizyonunda, planlama alanını kapsayan bölge ve komşu bölgeler için önerilen brüt yoğunluk 100 kişi / ha'dır. Bu yoğunluk değeri kabulü ile planlama alanında 54.000 (100*540 ha) kişi öngörüsü,

2. Etapta, brüt yoğunluk 100 kişi / ha olup 51.740 (100*517.4 ha) kişi öngörüsü,

3. Etapta, brüt yoğunluk 130 kişi / ha olup 104.455 (130*803,5 ha) kişi öngörüsü yapılmıştır (TOKİ, 2007 b).

Ticaret Alanlarında; ticari ve sosyal servisler, büro hizmetleri, yönetim birimleri, kültürel tesisler, eğlence-dinlenme-rekreasyon kullanımları, turizm ve konaklama üniteleri v.b. tesisler ile konut kullanımları yer alabileceği belirtilmiştir. 1. Etapta bu alanların yapılaşma koşulları emsal: 1.50 olup, yapı yüksekliği avan projelerinde belirlenecek şekilde tanımlanmıştır (TOKİ, 2007 b) .

2. Etaptaki bu alanlarda, büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro salonu, apart daire, ofis, sosyo-kültürel tesis, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri türü kullanımlar için emsal:1.00 ve alışveriş merkezi alanında emsal: 1.50, yapı yüksekliği ise avan projelerinde belirlenecek şekilde tanımlanmıştır (TOKİ, 2007 b).

3. Etapta ise, aynı kullanımlar için emsal:1.00, yapı yüksekliği ise yine avan projeleri ile belirlenecek bir düzenleme tanımı yapılmıştır(TOKİ, 2007 b).

Üniversite Alanı; Çankaya ve Başkent Üniversitesi gibi özel üniversitelerin son yıllarda giderek önemi artan Eskişehir Yolu üzerinde yer seçmiş olması göz önünde bulundurularak ileriki yıllarda ihtiyaç duyulabilecek üniversite alanı önerilmiştir. 1.Etapta biri doğuda Eskişehir Yoluna daha yakın bir bölgede, diğeri de batıda diğesine göre daha iç bölgede olmak üzere iki adet olarak ayrılan üniversite alanının toplam alanı 87,2 hektar civarındadır. 3.Etaptaki planlanan üniversite alanı ise toplamda 96 hektardır (TOKİ, 2007 b).

Kentsel Yeşil Alanlar; bu alanlar, planda rüzgar koridorları, nefes alma noktaları oluşturup yağış, nem ve ısı açısından mikro klima etkisi yaratmak, tampon bölgeler oluşturup fiziksel denge sağlamak amacıyla yerleşime uygun bulunmayan alanların doğal niteliklerine uygun olarak kente kazandırılması düşünülen alanlardır. Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma alanları, çeşmeler, oyun alanları olarak düzenlenmesi öngörülmüştür (TOKİ, 2007 b).

Ağaçlandırılacak Alanlar; daha çok topoğrafyanın yerleşime müsaade etmediği alanlar olmakla beraber ağaçlandırılmak suretiyle görsel ve rekreatif değer kazanabilecek yerlerdir. Bu alanlarda, ağaçlandırma ve rekreatif düzenleme amaçlı vaziyet planları hazırlanarak uygulama öngörülmüştür. Sadece 1.Etapta planlanan Ağaçlandırılacak Alan kullanımını 4 ha'dır (TOKİ, 2007 b).

Tema Parkı; eğlence, dinlenme tesisleri ile araç ve gereçleri, oteller, golf Sahaları, jimnastik ve spor tesisleri, su oyunları parkı, temalandırılmış kültür ve gezi alanları, televizyon ve film stüdyoları, sosyal, sanatsal, kültürel ve ticari yapılar vb. kullanımları içeren ve 3.Etapta planlanan Tema Parkı toplam alanı 381,8 ha'dır (TOKİ, 2007 b).

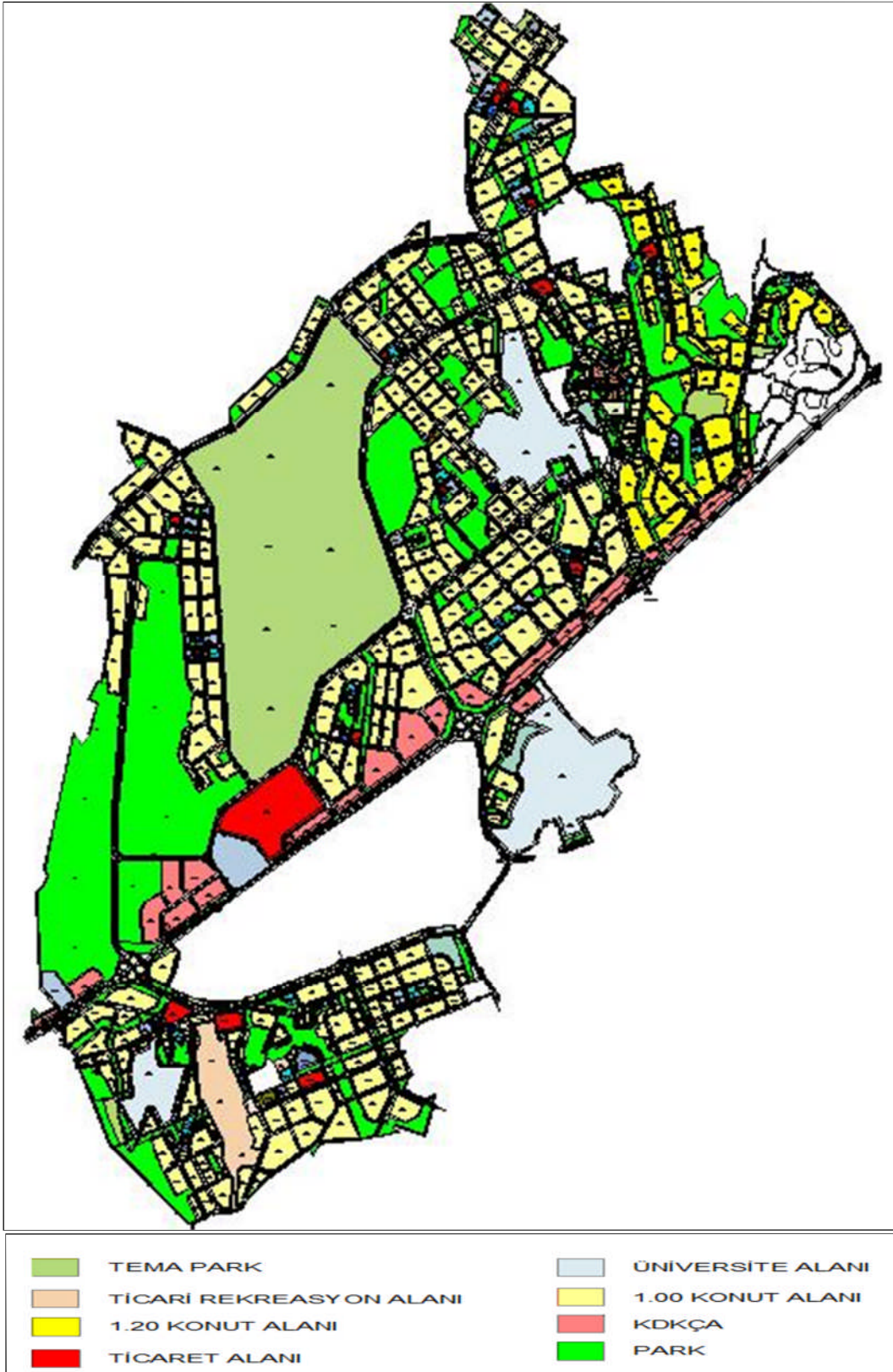
Ulaşım-Teknik Altyapı; planlama alanının kent merkezi ile ana bağlantısını Eskişehir Yolu sağlarken, üst ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde belirlenen ana ulaşım aksları korunmuştur. Bölgeyi Eskişehir Yolunun karşısındaki alanla birleştiren ve aynı zamanda bölgenin ana girişi olan üç noktada köprülü kavşakla bağlantı da plan kararları içerisinde yer almaktadır(TOKİ, 2007 b) .

1.Etapta kavşakla dışarı bağlanan yollar 40 m. genişliğinde olup bölgenin ana ulaşım aksını oluşturan toplayıcı yollar niteliğindedir. Bunun dışında bölgedeki kullanımların yoğunluğu ve dağılımına göre 25 m. ve 20 m.lik olarak tasarlanan yollar bölge içi 2. derece yollar olarak kademelendirilmiştir. Öte yandan alan genelinde 15m. ve 12 m.lik taşıt yollar, dağıtıcı yollar olarak belirlenmiştir. Konut alanlarını, okul, kültürel tesisler ve ticaret merkezleri gibi kullanımların bulunduğu semt merkezlerine ilişkilendiren 10 m. ve 7 m. genişliğinde yaya yolları önerilmiştir (TOKİ, 2007 b).

2.ve 3.Etapta ise alanın doğusundan kuzey-güney istikametinde uzanan ve Sincan'ı Eskişehir yoluna bağlayan ve 50 m.lik taşıt yolu ile planlama alanını çepeçevre saran ve planlama alanına kuzey-güney yönünde hizmet verecek olan 50 m'lik taşıt yolları en büyük ana arterlerdir. Diğer taraftan bu yollara paralel veya dik konumdaki ana toplayıcı yollar 25 m. genişliğinde olup bölgenin ana ulaşım aksını oluşturmaktadır (TOKİ, 2007 b).

3.4.2. 2008 Tarihli Yenimahalle İlçesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1 / 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 / 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

12.09.2008 tarihli Yenimahalle İlçesi, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) mahallelerindeki Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planını açıklama raporundan referansla planlama kararlarının ilk planla aynı olduğu, yalnızca bu planda etaplama sürecinin kaldırılıp planın bir bütün olarak tanımlandığı, işlev ve yoğunluk değişiklikleri yapıldığı görülmektedir (Şekil 9). Bu değişiklikler, önceki raporla karşılaştırılarak bu bölümde sunulmuştur.



Şekil 9. Yenimahalle İlçesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1 / 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2007 yılında onaylanan plandan farklı olarak öncelikli olarak planın öngördüğü nüfus değişmiştir. Brüt yoğunluk 89 kişi/ha alınarak, toplam nüfus 258.836 ($89 \times 2877,35$ ha) olarak tanımlanmıştır. Oysa bir önceki planda düşünülen toplam nüfus 259.352 dir (TOKİ, 2008 a).

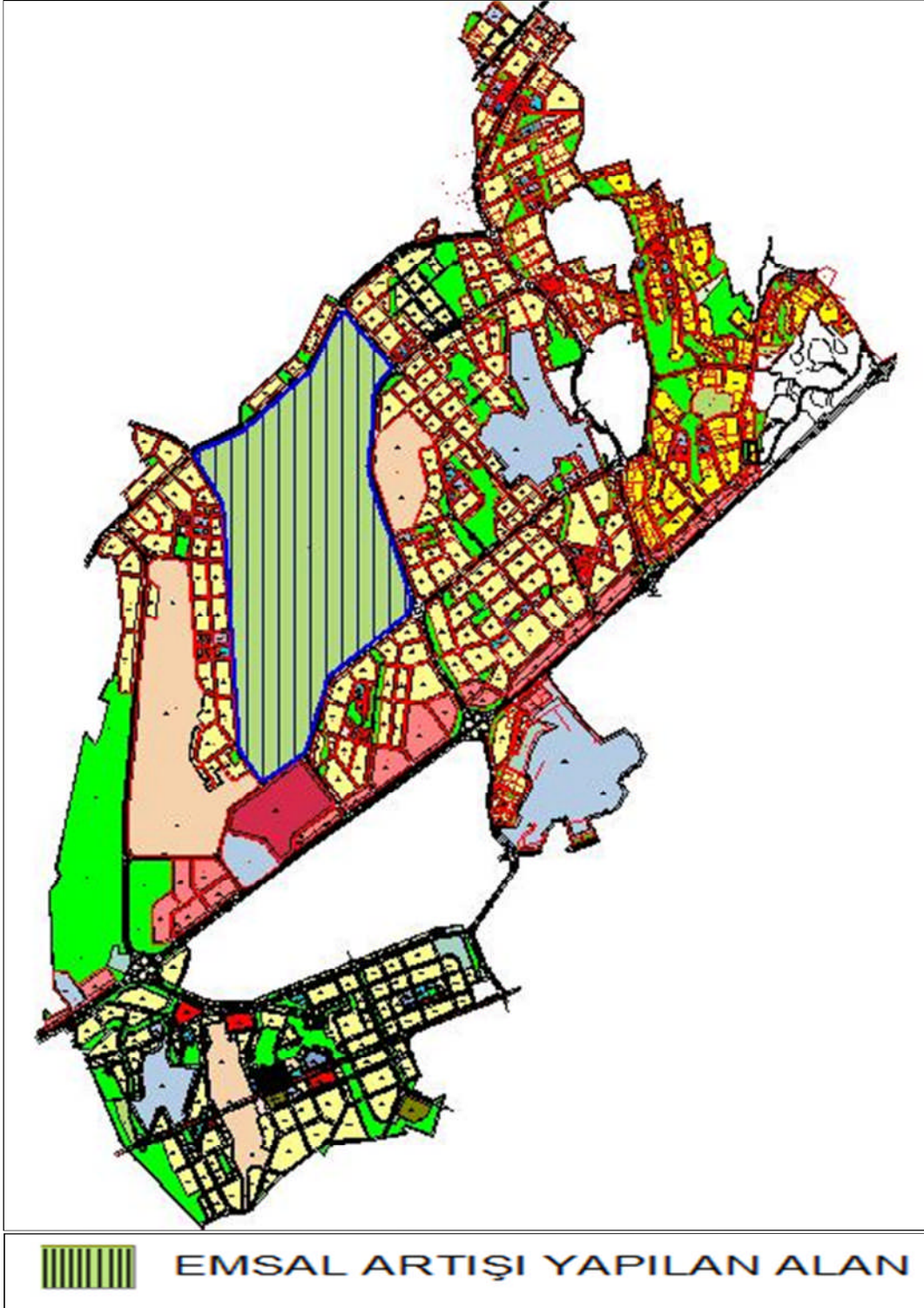
Planlama alanında toplam konut alanı 942,4 hektardır. Birim konut alanı 150 m² alınarak toplam inşaat alanı 970.6 ha ve toplam konut sayısı 64709 ($970,6 \text{ ha} / 150$) olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında ayrılan yeşil alan miktarı önceki planda 14.35 m² iken, revizyonla 16,40 m² ye çıkarılmıştır (TOKİ, 2008 a).

3.4.3. 2010 Tarihli Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı (2. Revizyon)

Bu bölümde 27.08.2010 tarihli Yenimahalle İlçesi, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahallelerinde yapılan son plan revizyonu sunulmuştur (Şekil 10). Nazım Plan ve uygulama imar planı ölçeğinde yapılan bu revizyonda toplam konut alanı bir önceki planda olduğu gibi 942 hektardır. Brüt yoğunluk 90 kişi/ha olarak belirlenirken, planda işlev değişikliği yapılmamıştır (TOKİ, 2010 c).

2010 Revizyonunu ile gerçekleştiren en önemli değişiklik ise Tema Park alanındadır. Toplam alan 381,9 hektar olup bir önceki planda 0.50 olan emsal değeri bu planda 2.10'a çıkarılmış ve yükseklik serbest bırakılmıştır (TOKİ, 2010 c).



Şekil 10. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu-Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı

Sonuç olarak, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 ve 1/1000 ölçekte yapılan 2007, 2008 ve 2010 tarihli planlama çalışmalarında,

planlama alanı bazında 16 ha'lık bir alanın plana dahil edilmesinin yanında daha çok Temapark alanına özgü farklılıklar içerdiği görülmektedir (Tablo 11).

Tablo 11. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu-Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Mahalleleri 1/5000 Nazım İmar Planı, 1. Ve 2. Revizyon Planı Kentsel Alan Kullanımları

Alan Kullanımı	2007 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Alanı (ha)	2008 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan (1. Revizyon) Alanı (ha)	2010 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan (2.Revizyon) Alanı (ha)
İlkokul Alanı	16	16	16
Sosyal Tesis Alanı	2	2	2
Kültürel Tesis Alanı	7	7	7
Konut Alanı (E:1.00)	808	801	801
Konut Alanı (E:1.20)	136	141	141
Park Alanı	374	424	424
Tema Parkı Alanı	381	381	381
Ağaçlandırılacak Alan	4	13	13
Rekreasyon Alanı	6	2	2
Ticari Rekreasyon Alanı	198	204	204
Pazar Alanı	1	1	1
Resmi Kurum Alanı	6	6	6
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	104	99	99
Lise Alanı	14	13	13
Özel Eğitim Alanı	2	2	2
Ticaret Alanı	23	23	23
Alışveriş Merkezi Alanı	37	37	37
Sağlık Tesisi Alanı	4	4	4
Dini Tesis Alanı	11	12	12
Kreş Alanı	3	3	3
Özel Kreş Alanı	0,5	-----	-----
Spor Alanı	41	12	12
Belediye İzman Alanı	6	6	6
Kent Girişi Projesi Alanı	13	13	13
Üniversite Alanı	183	175	175
Teknik Altyapı Alanı	8	8	8
Özel Teknik Altyapı Alanı	0,9	0,7	0,7
Trafo Alanı	0,2	0,7	0,7
Yollar	456	456	455
Akaryakıt Alanı	-----	1	1
Toplam	2861 ha	2877 ha	2877 ha

3.4.4. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının Değerlendirilmesi

16.02.2007 tarih 498 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Bu plan üç etapta oluşmaktadır ve ikinci etapta bulunan Temapark alanından dolayı 1/5000 ölçekli bu plan daha çok Temapark planı olarak adlandırılmaktadır. Daha önce de Bölüm 3.2’de 1/50.000 ölçekli planın revizyon gerekçesinin Temapark planı olduğuna değinilmiştir.

Temapark Planı, 12.09.2008 tarihinde revize edilerek 615 sayılı karar ile ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu başlığı altında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. İki plan arasındaki değişiklikleri şu şekilde sıralayabiliriz;

Revizyon planında, planın doğusundan kuzey-güney istikametinde uzanan ve üst plan kararlarından gelen 50 m.lik taşıt yolu ile planlama alanını çepeçevre saran ve planlama alanına kuzey-güney yönünde hizmet verecek olan 50 metrelik taşıt yolları 35 metreye düşürülmüştür.

2861 hektar büyüklüğünde olan plan alanı 2877 hektara çıkarılmıştır. 945,1 hektar olan toplam konut alanı 942,4 hektara düşürülmüştür. Böylece brüt yoğunluk 90 kişi/ha iken 89 kişi/ha düşürülmüştür (Tablo 12).

Tablo 12. Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) bölgesinde yapılan planların karşılaştırılması

	2007 Yılı Y.yurtçu,A.yurtçu- Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	2008 Yılı Y.yurtçu,A.yurtçu- Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	2010 Yılı Y.yurtçu,A.yurtçu- Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Toplam Alan	2861 ha	2877 ha	2877 ha
Konut Alanı	944 ha	942 ha	942 ha
Öngörülen Nüfus	259.352 kişi	258.836 kişi	258.834 kişi
Öngörülen Genel Yoğunluk	90 kişi/ha	89 kişi/ha	89 kişi/ha
Temapark Alanı Emsal	E:0.5	E:0.5	E:2.1

Temapark Planı 27.08.2010 tarihinde tekrar revizyon edilerek ABB Meclisi tarafından Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır ve Temapark alanı ABB'ne satılmıştır. Yapılan bu son revizyon planın yapılaşma koşulları açısından getirdiği en büyük değişiklik, işlev değişikliği değil yoğunluk artışıdır. 381 hektar olan Temapark alanınının 2008 planındaki 0,50 olan emsal değeri 2010 planında 2,1'e çıkarılmıştır. Bu da çok büyük bir yoğunluk artışı demektir ve planda bu yoğunluk artışına karşılık yeni bir düzenleme/iyileştirme öngörülmemiştir.

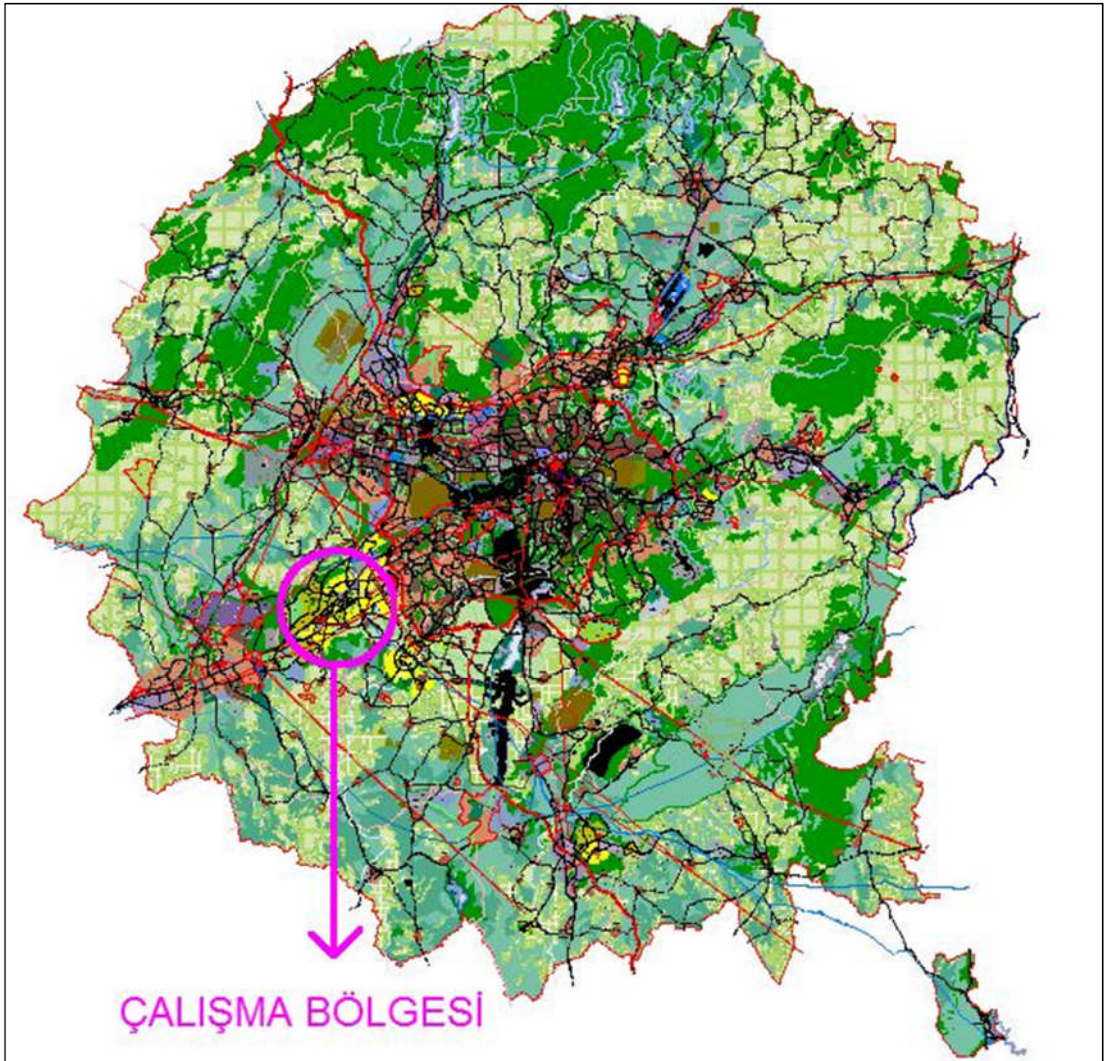
3.5. 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı

Planlama hiyerarşisi açısından değerlendirilerek 1/50.000 Metropolitan İmar Planının ardından gelmesi gereken 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ilk Temapark planının hazırlandığı 2007 yılında onanmıştır. 2008 yılında Temapark alanında yapılan revizyon planında üst ölçek planı etkileyen değişiklik öngörülmediğinden 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı değiştirilmemiştir (Şekil 11,12). Ancak özellikle Yaprıcak planı olarak adlandırılan 1/5000 ölçekli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcak Toplu Konut Alanına İlişkin Nazım İmar Planının hazırlanması ve bu bölgede yapılan değişikliklerin gerçekleştirilmesi açısından planın revize edilmesi gereği ortaya çıkmıştır (Şekil 13). Bu nedenle tez çalışmasında, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı ve Revizyonunun karşılaştırılması gereği duyulmuştur.

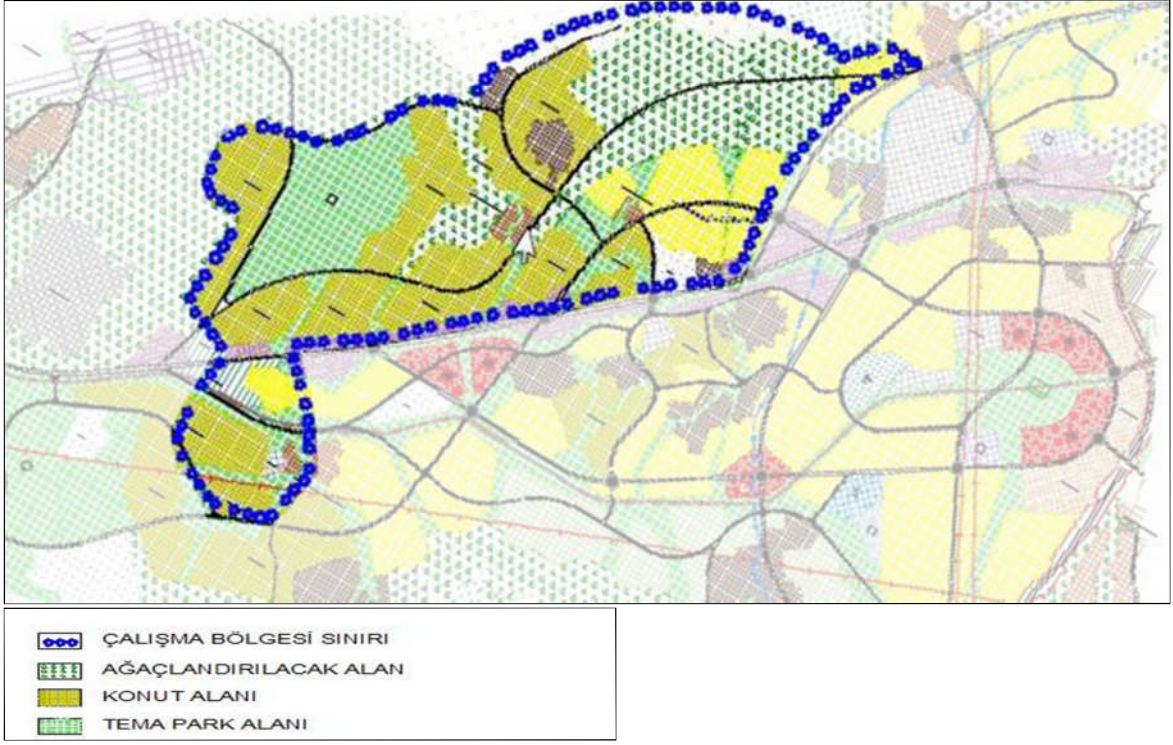
Eskişehir Yolu temel gelişme ve çekim unsuru olarak, 1980'li yılların sonundan bu yana, kentin en yoğun planlama çalışmalarına ve bununla beraber yerleşme-yayıma eğilimleri ile en fazla dava konusu olmuş bölgelerinden biridir. Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), Bilkent, Hacettepe-Beytepe üniversite kampüsleri ve Eskişehir Yoluna yerleşmiş kamu kurumları ile Çayyolu-Ümitköy-Konutkent-Yaşamkent yerleşimleri, bir yandan Beytepe, Taşpınar, İncek, Dodurga bölgesi çevre otoyolu içinde genişleme eğilimi göstermekte, diğer yandan da, otoyol dışına Eskişehir Yolu boyunca yayılma eğilimi devam etmektedir (TOKİ, 2008 b).

Güneybatı koridoru, 1980'li yıllardan bu yana birçok planlama çalışmaları ile kentsel yerleşimlere konu edilmiş olup, 2005 yılından itibaren yapılan arazi kullanımında, özellikle otoyol dışındaki kırsal yapı hakimiyeti göze çarpmaktadır. Güneybatı Planlama bölgesinde, çeşitli tür ve ölçeklerde planlara konu edilmiş alanın içindeki kırsal ve yarı kırsal yapı

unsurları içinde doğal yapı ve topoğrafyanın oluşturduğu bir farklılaştırma olduğu görülmektedir. Güneybatı Planlama Bölgesi diğer planlama bölgelerinden farklı olarak gecekondular içermeyen ve ıslah planı olmayan bu alan için, büyük bir bölümü yargıya taşınmış çeşitli tür ve ölçeklerdeki planlarla oluşturulmuş bu yüksek kapasitelerin kontrol altına alınabilmesi için 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, bölgedeki onaylanmış planların abartılı, aşırı yaygın ve gerçekdışı nüfus atamalarını kontrol altına alarak, karma kullanımlara sahip gerekli yoğunlaşmaları sağlayacak bir yapıya getirmeyi hedeflemektedir (TOKİ, 2008 b).



Şekil 11. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı



Şekil 12. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında tez konusu alan detayı

Plan açıklama raporunda; “Ankara için bugüne kadar yapılan üst ölçekli plan çalışmalarında, planlama bölgesini de içine alan batı koridoru konut gelişim bölgesi olarak belirlendiği belirtilmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiş görev ve yetkiler çerçevesinde, TOKİ tarafından, mülkiyetinde yer alan söz konusu bölgede üretilecek konutlar ve konutların ihtiyacı olan sosyal donatı yapıları ile Ankara Kentinin düzenli ve planlı kentleşmesine katkı sağlanması hedeflenmiştir” denilmektedir. Bu doğrultuda bölge için hazırlanacak olan alt ölçekli planlama çalışmalarında;

- Eskişehir yolu kent giriş aksı boyunca prestij yapılarının yer aldığı (büro-iş merkezi vb.) kullanımları özendirici plan kararları üretilmesi,
- Konut alanlarında, parsel bazında konut üretimi yerine ada ölçeğinde ve kentsel tasarıma dayalı planlama yaklaşımının benimsenmesi,
- Yeşil ve açık alan düzenlemelerinde topoğrafyanın ortaya koyduğu hareketlilik ve su yüzeyleri dikkate alınarak sürekliliğin sağlanması, bu alanlardaki yapılaşmaların olumsuz etkilerden korunması esas alınması,
- Ulaşım sisteminin Eskişehir yoluna alternatifler sunacak nitelikte kademelendirilmesi ilkeleri benimsenmiştir (TOKİ, 2008 b).

3.5.1. 2008 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu

Yenimahalle İlçesi, Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Mahallelerinde yer alan TOKİ mülkiyetinde ve muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan planlar 03.06.2008 tarih ve 2640 sayılı Olur ile TOKİ tarafından 5162 sayılı Kanununun 2. maddesi uyarınca onaylanarak Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmak üzere gönderilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.06.2008 tarihli 1607 sayılı Meclis Kararı ile planlar revize edilmiş ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda askıya çıkarılmıştır. Süreç sonunda 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ABB Başkanlığı'nın 16.10.2008 tarihli 2589 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planlama alanı Ankara'nın Güney-Batı gelişme aksı üzerinde bulunan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Mahalleleri sınırları içinde bulunan yaklaşık 460 hektar alanı kapsamaktadır.



Şekil 13. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Plan Açıklama Raporu'nda revizyon yapılma gerekçesi olarak; "Planlama bölgesinin TOKİ mülkiyetine geçirilmesi,

24/02/2004 onay tarihli 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planında konut gelişim alanı olarak belirlenen alanın, TOKİ tarafından yürütülen mülkiyet edinim sürecinin tamamlanmasının ardından üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu esas alınarak yeniden planlanması gerektiği” belirtilmiştir. “Planlama alanını da içine alan bölgeye yönelik olarak alınan Toplu Konut Alanı ve Kentsel Dönüşüm Gelişim Alanı ilan kararları, bölgenin konut gelişim aksı olduğunu açıkça göstermekte iken, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yapılan 1/25.000 ölçekli planlama çalışmasında alan “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımına ayrılmıştır. Planlı kentleşme hedefleri, kamu yararı ve yukarıda açıklanan durum ve gereklilikler göz önünde bulundurularak, Toplu Konut Alanı ile Kentsel Dönüşüm Gelişim Alanı ilanları çerçevesinde, 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında revizyon yapılması” belirtilmiştir (TOKİ, 2010 a). Buradan anlaşıldığı üzere planın revize edilme gerekçesi, TOKİ'nin Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcak mahallelerinde bulunan 11.000 konutluk projesidir.

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonunda planlama alanında brüt yoğunluk 121 kişi/hektar ve öngörülen nüfus 64.507 kişidir. Kentsel donatıların yer seçimi ile ilgili plan raporlarında, özellikle konut alanlarının yer seçimi, jeolojik etüt raporları, topografyanın uygunluğu ve kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda yapıldığı vurgulanmıştır. Ulaşım kararlarında ise, planlama alanının kent merkezi ile ana bağlantısı Eskişehir Yolu ile sağlanmıştır. Alanın batısından kuzey-güney istikametinde uzanan Sincan ilçesini Eskişehir Yoluna bağlayan ve üst plan kararlarından gelen 50 metrelik taşıt yolu, alanının kuzeyinden geçen 50 metrelik yola direkt bağlanan 30 metrelik yol ve Eskişehir Yolundan direk alanın batısındaki 50 metrelik yola bağlanan 25 metrelik yol, planın ana arterleridir. Bunun dışında planlama alanındaki kullanımların yoğunluğu ve dağılımına göre 20 metre olarak tasarlanan yollar bölge içi 2 derece yollar olarak kademelendirilmiştir.

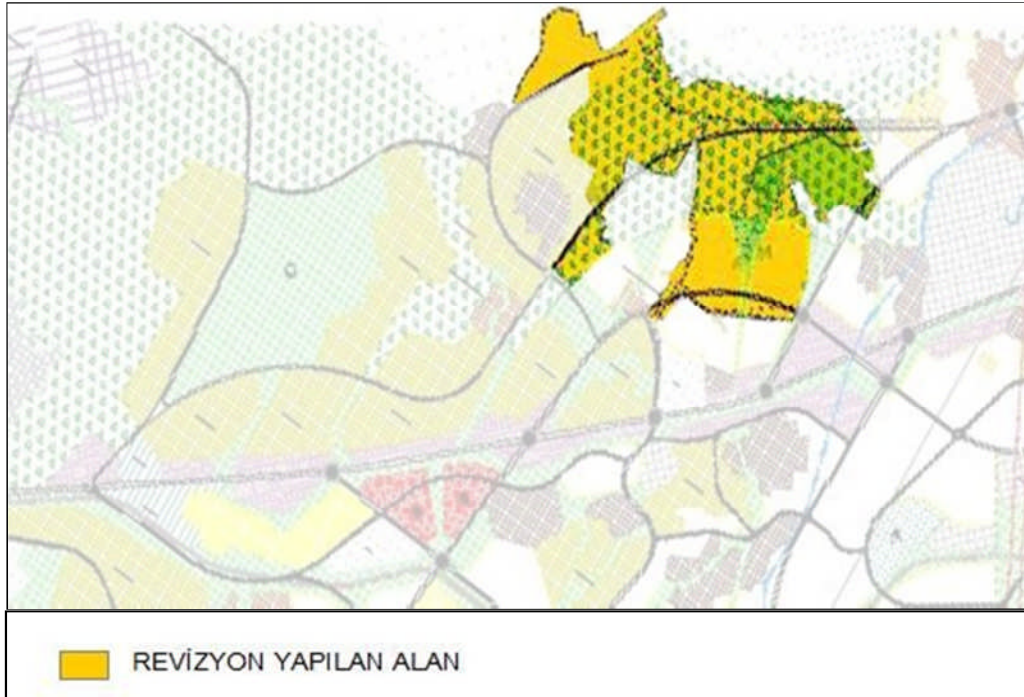
3.5.2. 2010 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 2. Revizyonu

2008 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan iptal davası çerçevesinde değerlendirilmiştir. Dava kapsamında hazırlanan bilirkişi raporunda;

1. 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımında kalan alanların “konut kullanımına” ayrıldığı,
2. Planlama alanının eğim, yüzey suları ve topoğrafik açıdan özel koşullarının dikkate alınmadan konut adalarının belirlendiği, yapım maliyetlerinin yanı sıra altyapı ve çevresel maliyetlerini arttıran bu durumun kamu yararı taşımadığı,
3. Ulaşım hiyerarşisinin net olarak belirlenmediği,
4. Genel otopark ve meydanların eksik olduğu, eğimli vadilerin konuta açıldığı belirtilmektedir.

Bu kapsamda Ankara 6. İdare Mahkemesi 18.09.2009 tarihli 2008/1629 Emsal, 2009/1334 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28.inci Maddesinin 1 numaralı fıkrasında “Danıştay, Bölge İdare Mahkemeleri, İdare ve Vergi Mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararların icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur.” denilmek sureti ile idarenin yargı kararlarını aynen ve gecikmeksizin yerine getirmesi zorunluluğu bulunmakta olup, kararın gerekçelerine uygun olarak yeni planların hazırlanması gerekliliği üzerine yeni bir 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır (Şekil 14).



Şekil 14. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı 2. Revizyonu

Söz konusu planlama alanı Ankara'nın Güneybatı gelişme aksı üzerinde bulunan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık Mahalleleri sınırları içinde bulunan yaklaşık 663 hektar alanı kapsamaktadır. Hazırlanan 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu'nda planlama alanı için brüt yoğunluk 118 kişi/hektar ve toplam nüfus yaklaşık 78.322 kişi olarak öngörülmüştür.

Bu revizyonla planlanan alan 460 hektardan 663 hektara çıkarılmıştır. Temelde yoğunluk artışı öngören bu revizyon planının öngörülleri Bölüm 3.6'da detaylandırılmıştır.

3.5.3. 2008 Tarihli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu ve 2010 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması

2007 yılında ABB Meclisi tarafından 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı olarak onaylanan plan, yaklaşık bir yıl sonra TOKİ Başkanlığı Olur'u ile revize edilerek ABB Meclisi tarafından onaylanmıştır. TOKİ tarafından söz konusu revizyona gerekçe olarak "Planlama alanını da içine alan bölgeye yönelik olarak alınan Toplu Konut Alanı ve Kentsel Dönüşüm Gelişim Alanı ilan kararlarında, bölgenin konut gelişim aksı olduğunu açıkça göstermekte iken, ABB Başkanlığınca yapılan 1/25.000 ölçekli planlama çalışmasında alan "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımına ayrılması" gösterilmiştir. Bu nedenin yanı sıra, planlı kentleşme hedefleri ve kamu yararı göz önünde bulundurularak, Toplu Konut Alanı ile Kentsel Dönüşüm Gelişim Alanı ilanları çerçevesinde, 1/25.000 Ölçekli Planlarda revizyon yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Buradan anlaşıldığı üzere planın revize edilme gerekçesi, TOKİ'nin Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık mahallelerinde bulunan 11.000 konutluk projesidir. Akabinde, 16.10.2008 tarihinde ABB Meclisinin 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 2589 sayılı ABB Meclis kararıyla aynı gün onaylanmıştır.

TOKİ'nin 2007 yılında Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu, Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) toplu konut alanında hayata geçirdiği Temapark projesi için gerekli koşulların zaten ilk planda yer alması nedeniyle değişiklik yapılmasına gerek duyulmaması, ancak akabinde 2008 yılına gelindiğinde hem bir takım resmi kurum hemde vatandaşların konut talebi üzerine Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık mahallerindeki hazineden tescil edilmiş olan yerlere plan yapılma gereğinin duyulmasıdır. Söz konusu

alanlar, 2007 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli planda tamamıyla ‐ağaçlandırılacak alan‐ olarak öngöröldüğü için plan tadilatı kaçınılmaz bir geręek olmuştur.

Ancak, 2009 yılında Ankara 6.İdare Mahkemesi söz konusu planların iptaline karar vermesi sonucunda da tekrar revizyon yapılmıştır. 11.01.2010 tarihinde, ABB Meclisince 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları onaylamıştır.

2008 yılında onaylanan plan, Danıştay tarafından ağaçlandırılacak alanların konut gelişimine açıldığı gerekçesiyle iptal edilmesine rağmen, plan iptal gerekçesini ortadan kaldırılmayan 2010 revizyon planı onaylanmıştır. Bu planla, ilk planda ‐Ağaçlandırılacak Alan‐ olarak tahsis edilmiş alan, konut alanına dönüştürölmüş ve 2008 yılındaki plan alanına ek olarak yaklaşık 101 hektarlık ağaçlandırılacak alan, plan sınırları genişletilerek plana eklenmiştir. Böylelikle, arazi kullanımına baktığımızda, plan iptal gerekçesi olan ağaçlandırılacak alanların konut alanına dönüştürölmesi devam etmekte ve ağaçlandırılacak alan kullanımının plana yeni dahil edilen alanlarla sağlandığı görölmektedir.

3.6. Aşğıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık Bölgesi Planlama Süreci

2007 tarihinde onaylanan Yukarıyurtçu, Aşğıyurtçu-Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanı İmar Planı açıklama raporunda yer alan planın hazırlanmasında ki temel amaç aynı şekilde bu planlama çalışmasının açıklama raporunda da benimsenmiştir. ‐Aşğıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık Mahalleleri Toplu Konut Alanı İmar Planı ile;

- Ucuz ve kaliteli konut üretimi sağlayacak konut alanları oluşturmak, bu gerçekleştirilirken doğal, ekolojik, çevresel, kültürel, tarihi ve kentsel değerler göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir çevreler oluşturmak ve planlama alanının kent, çevre ve yaşam kalitesini yükselten bir gelişim aracı olarak değerlendirilmesini sağlamak,
- Ankara çanağında sıkışmış bulunan konut alanlarının gelişme baskısının, planlama alanında kentsel, teknik ve sosyal altyapı hizmetlerini karşılamak suretiyle çanak dışına yönlendirilmesi,
- Metropoliten alt bölge bütününde nefes alma noktalarının oluşturulması, kentsel gelişimin yönlendirilmesi, çevresel kirliliğin önlenmesi ve temel fiziksel ve ruhsal

gereksinimlerin karşılanması stratejileri doğrultusunda açık ve yeşil alanlar sisteminin oluşturulması amaçlanmıştır” (TOKİ, 2008 c).

Söz konusu plan açıklama raporunda belirtildiği üzere, planlama alanındaki mevcut arazi kullanımını çorak arazi iken, yakın çevresi köy yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Planlanan alanın mülkiyetinin çoğunluğu TOKİ’ye (%51), diğer kısımları ise şahıs mülkiyetlerinde de bulunmaktadır. Planlama çalışması yapılan Yukarıyurtçu ve Aşağıyurtçu mahalleleri Yenimahalle ilçesi sınırlarında, Yapracık mahallesi ise Etimesgut ilçesi sınırında, Güneybatı Ankara Gelişme Koridorunda ve kent merkezine 34 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım, Eskişehir yolu üzerinden sağlanırken, aynı aks ile Ankara kent merkezine ve çevre yoluna ulaşılabilir (TOKİ, 2008 c).

Planlama alanı, kuzeydoğu ve güneybatı yönünde uzanan bir sırtın içerisindedir ve su toplama alanları genellikle kuru dereler şeklindedir. Planlama alanında bulunan başlıca dereler, Karakaya, Ağa, Gümüştük ve Bağbaşı Deresi’dir. Dereler hazırlanan planlarda yeşil alan olarak gösterilmiş ve her iki yanına 7m.lik ve 5m.lik yaya yolları önerilmiştir (TOKİ, 2008 c).

Planlama alanında doğal eşik %40 eğim ve genellikle %5 ila %35 eğim aralığında yapılaşmaya uygun alanlar olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında derelerin oluşturduğu vadiler çevresinde yer alan %20 ve daha üzeri eğimli alanlar ise yapılaşmaya uygun olmayan alanlar olarak kabul edilmiştir. Bu çok eğimli bölgelerde bulunan alanlar, planda ağaçlandırılacak alan ve park alanı olarak gösterilmiştir (TOKİ, 2008 c).

Planlama sahasında birinci sınıf tarım toprağı Aşağıyurtçu mahallesi güneyinde yer almaktadır. Planlama alanında bulunan 3,4 ve 5. Sınıf tarım arazilerinde tarımsal faaliyetler devam etmekte, daha çok tahıl ürünleri yetiştirilmektedir. Tescilsiz yerlerde yapılan ağaçlandırmalar dışında alanda orman alanı bulunmamaktadır. Mevcut mera alanlarına ilişkin olarak Tarım İl Müdürlüğünden “yerleşime uygundur” görüşü alınmıştır (TOKİ, 2008 c).

Planlama alanının içinde 1 adet ve yakın çevresinde 2 adet olmak üzere 3. derece arkeolojik sit alanları bulunmaktadır.

Alanın yakın çevresinde 1/1000 ölçekli mevzii imar planlarıyla uygulamaya geçen kooperatif ve şahıs mülkiyetindeki parsellerde yapılaşmalar bulunmaktadır. Köy yerleşik halkı, orta ve orta-üst gelir grubunu temsil ederken tarım arazilerinin büyük oranda el değiştirmesi köy halkına spekülatif bir gelir sağlamıştır. Mevcut kooperatifler ve bağımsız

çiftlik evleri üst gelir grubunu temsil eden ve Ankara merkezde yaşanan sosyal yapıyı içermektedir (TOKİ, 2008 c).

Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık mahallelerini kapsayan alanda, 2008 ve 2010 tarihlerinde iki adet farklı planlama çalışması yapılmıştır. 2008 yılında Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planları ölçeğinde yapılan ilk plana açılan dava sonucu plan iptal edilmiş ve 2010 yılında plan revizyonu yapılarak onaylanmıştır. Bu düzenlemelerle, hem planlama alanı büyütülmüş hem de işlev ve yoğunluk değişiklikleri gerçekleştirilmiştir.

3.6.1. 2008 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı

Bu bölümde 16.10.2008 tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık mahallelerindeki Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planının açıklama raporu incelenerek sunulmuştur: “Planlama çalışması yapılan alan, Ankara’nın son yıllarda en önemli gelişme akslarından biri olan Eskişehir Yolu çevresinde kimi zaman planlı ve bütüncül olarak kimi zamanda parçalı olarak gerçekleşen yerleşmelere bir alternatif olması bakımından önemlidir. Konut politikaları çerçevesinde planlama ve inşaa faaliyetleri yürütülürken, Ankara için kentsel gelişme bölgelerini kontrol altına alarak bölge ihtiyacını karşılamak ve kentsel gelişme baskısını planlı bir şekilde çanak dışına yönlendirme projenin faydaları arasında” sunulmuştur.

2007 tarihli 1/50.000 ölçekli Metropoliten İmar Planı Revizyonunda, planlama alanında brüt yoğunluk 100 kişi / ha’dır.

Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, konut alanlarında iki tip yoğunluk belirlenmiş, Eskişehir yoluna yakın kısımlarda E=1.20, diğer alanlarda E=1.00 olacak şekilde yapılaşma kararı alınmıştır.

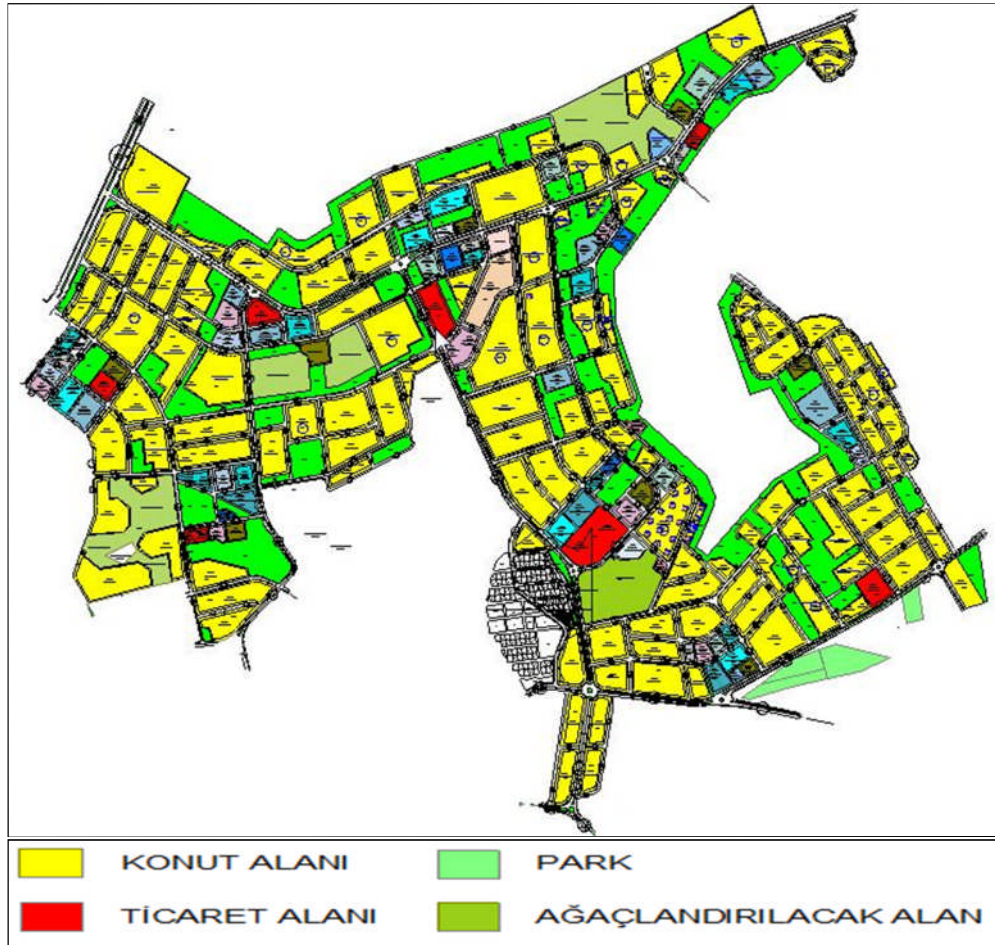
Planlama alanında emsal değeri 1.00 olan konut alanları 213 hektar, emsal değeri 1.20 olan konut alanları 34 hektar olup, toplam inşaat alanı 255 hektardır. Plan açıklama raporunda, birim konut alanının 150 m² olarak alınarak 16.975 konut birimi (255 hektar/150) tanımlanmıştır. Hane büyüklüğü 3,8 kabul edilerek, planlanan nüfus 64.507 kişi ve brüt yoğunluk 121 kişi / ha olarak hesaplanmıştır (TOKİ, 2008 c).

Yapılan planlama çalışmasında altı adet 2. ve 3. derece ticaret alanı ve bir adet büyük alışveriş merkezi niteliğinde alan ayrılmıştır. Bu bölgelerde, ticaret, ticari ve sosyal servisler, büro hizmetleri, yönetim birimleri, kültürel tesisler, eğlence-dinlenme-rekreasyon

kullanımları, turizm ve konaklama üniteleri v.b. tesisler ile konut kullanımları yer alabileceği, yapı yüksekliğinin avan projeleri ile belirleneceği ve emsal değerinin 1.00 olacağı belirtilmiştir (TOKİ, 2008 c).

Planlanan alanda ayrılan yeşil alan miktarı yaklaşık 87 hektardır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 13,4 m² olarak gerçekleşmiştir. Ağaçlandırılacak alanlar, daha çok topografyanın yerleşime müsaade etmediği alanlar olmakla beraber ağaçlandırılmak suretiyle görsel ve rekreatif değer kazanabilecek yerler olarak raporda tanımlanmış ve yaklaşık olarak 23 hektarlık alan bu kullanıma ayrılmıştır (TOKİ, 2008 c).

Planlama alanının kent merkezi ile ana bağlantısını Eskişehir Yolu ile sağlarken, bölgeyi Eskişehir Yolunun karşısındaki alanla birleştiren, aynı zamanda bölgenin ana girişi olan iki noktada köprülü kavşakla bağlantı verilmiştir. Ayrıca alan içerisinde, üst ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde belirlenen ana ulaşım akslarının kullanıldığı görülmektedir (Şekil 15).



Şekil 15. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1 / 5000 Nazım İmar Planı

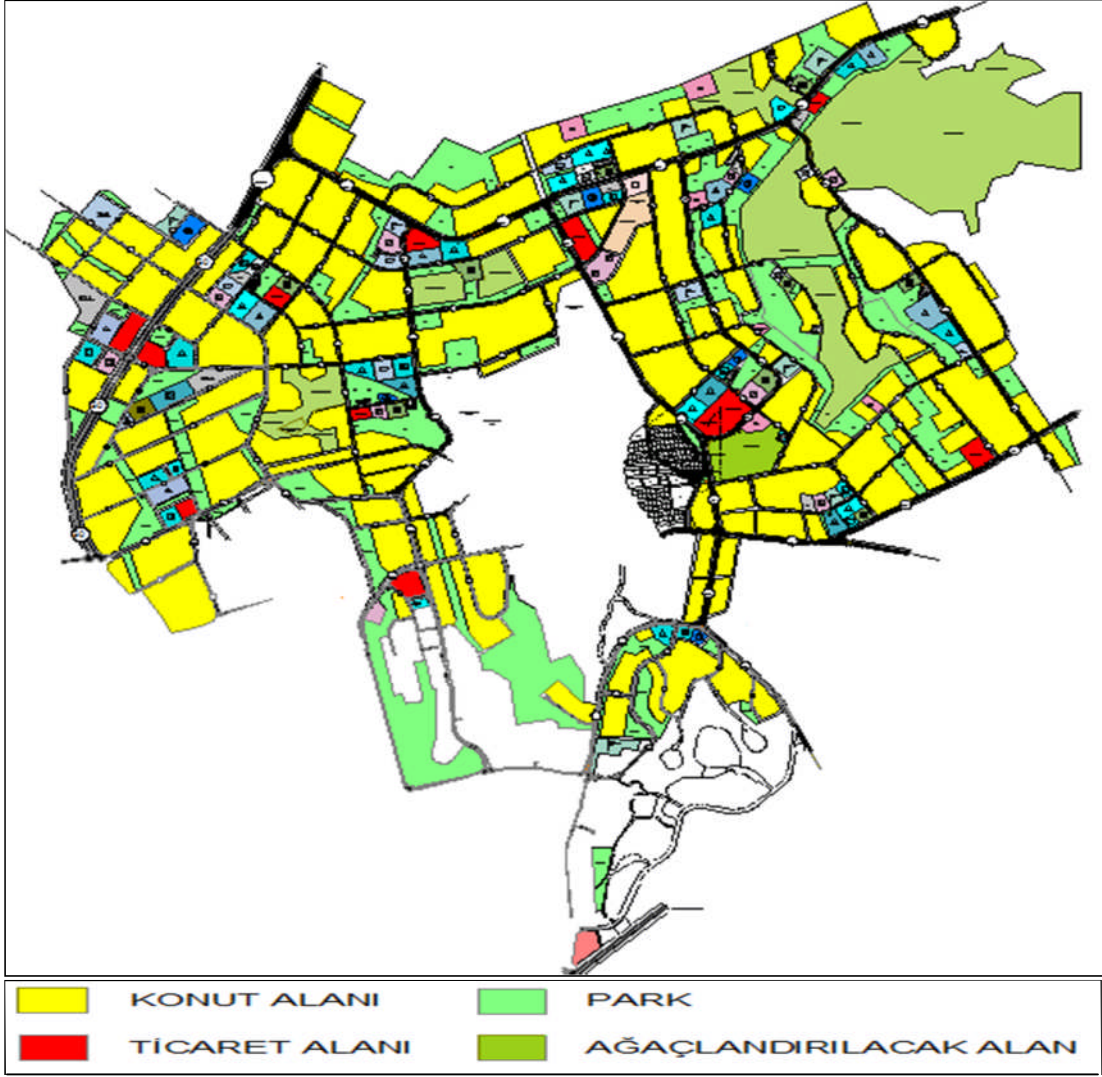
3.6.2. 2010 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu

Bu bölümde 11.01.2010 tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık mahallelerindeki Nazım İmar Planı Revizyonu açıklama raporundan referansla planlama kararlarının ilk planla aynı olduğu, sadece işlev ve yoğunluk değişiklikleri ve planlama alanının artırıldığı görülmektedir. Bu değişiklikler, önceki raporla karşılaştırılarak bu bölümde sunulmuştur.

2008 tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından plan iptal davası açılmıştır. Dava dosyası ve bilirkişi raporu incelenmiş olup, söz konusu raporlarda;

- 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımında kalan alanların “Konut Kullanımına” ayrıldığı,
- Planlama alanının eğim, yüzey suları ve topoğrafik açıdan özel koşullarının dikkate alınmadan konut adalarının belirlendiği, yapım maliyetlerinin yanı sıra altyapı ve çevresel maliyetlerini arttıran bu durumun kamu yararı taşımadığı,
- Ulaşım hiyerarşisinin net olarak belirlenmediği,
- Genel otopark ve meydanların eksik olduğu, eğimli vadilerin konuta açıldığı belirtilmektedir.

Bu kapsamda Ankara 6. İdare Mahkemesi 18.09.2009 tarihli 2008/1629 E., 2009/1334 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu doğrultuda plan yeniden revize edilmiştir (Şekil 16).



Şekil 16. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu

2008 yılında onaylanan planda “Üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/50.000 ölçekli Metropolitan İmar Planı Revizyonunda brüt yoğunluk 100 kişi/ha” iken üst ölçekli plana uygun olarak hazırlandığı iddia edilen 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı’nda planlama alanını kapsayan bölge için önerilen brüt yoğunluk 118 kişi/ha olarak belirlenmiştir. (TOKİ, 2010 b).

Plan kararlarında, ayrılan yeşil alan miktarı yaklaşık 96 hektardır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı 13 m² olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca planlama alanında yaklaşık 125 hektar ağaçlandırılacak alan kullanımı yer almaktadır. Ulaşım ile ilgili olarak ise, ticaret ve semt merkezlerinin kullanımına yönelik yaklaşık 24.000 m² büyüklüğünde genel otopark ve meydan düzenlemesi tanımlanmıştır.

3.6.3. 2008 Tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık 1 / 5000 Nazım İmar Planı ve 2010 Tarihli Revizyon Planının Karşılaştırılması

2008 yılında onaylanan plan 18.09.2009 tarihinde Ankara 6.İdare Mahkemesi 2009/1334 sayılı kararı ile dava konusu planın iptaline karar vermiştir. Plan iptal gerekçesi, 2007 yılında onaylanan 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında ağaçlandırılacak alan sınırları içerisinde kalmasından dolayı ağaçlandırılacak alanın konut yerleşimine açılmasıdır. Bundan dolayı revizyon planı yapılarak 2010 yılında onaylanmıştır. Ancak revize edilen plan iptal gerekçelerini hiçe sayarak tekrar ilk planda yer alan ağaçlandırılacak alandan konut alanına tahsis edilen kullanım kararları değiştirilmemiştir. Ancak, plan sınırları genişletilerek ağaçlandırılacak alan ilavesi yapılmıştır (Şekil 17).

Ankara 6.İdare Mahkemesinin iptal kararı verdiği 2008 yılı planı ile 2010 yılı revizyon planı karşılaştırıldığında şöyle bir değerlendirme yapılabilir (Tablo 13);

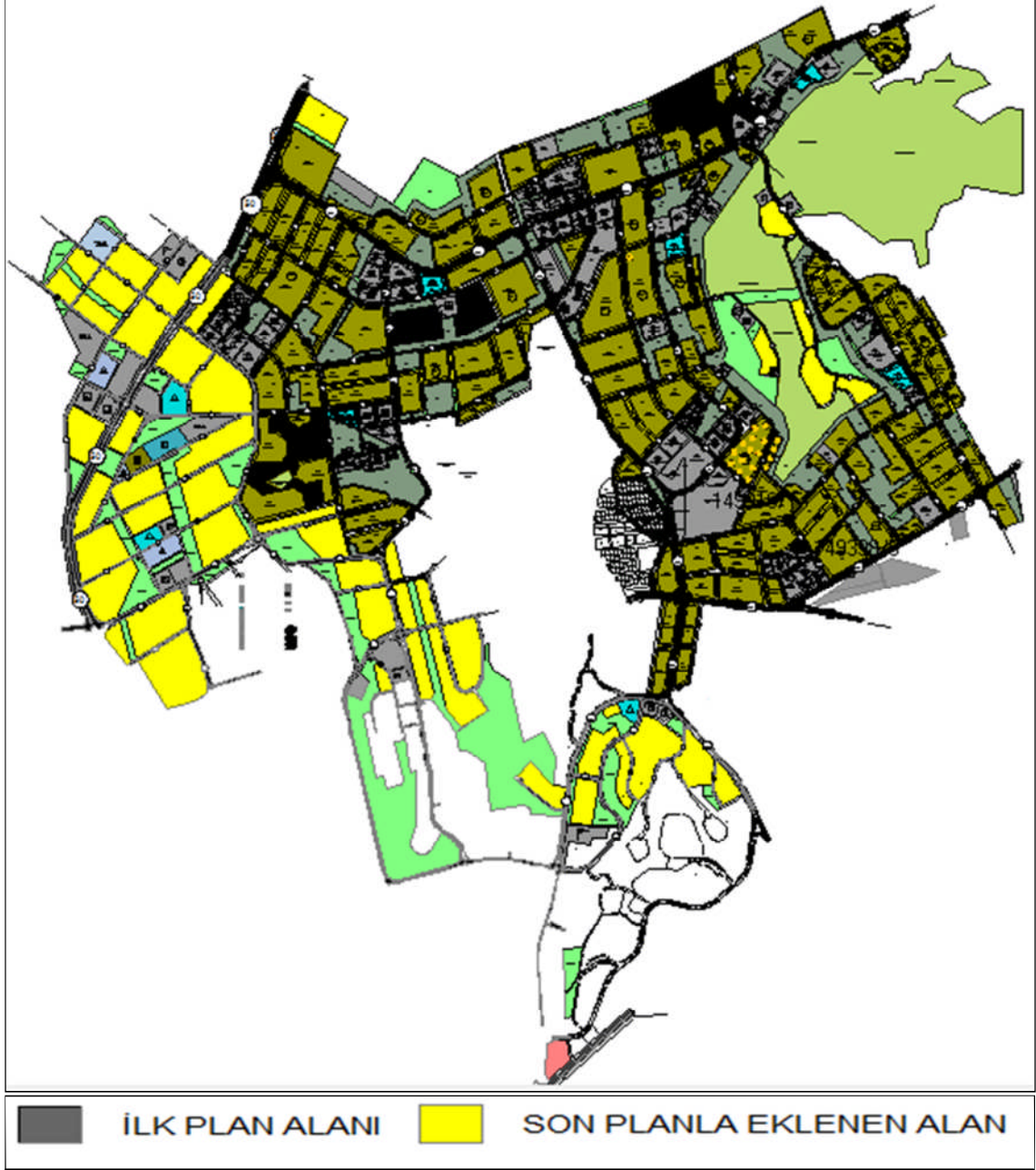
Tablo 13. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgesinde yapılan planların karşılaştırılması

	2008 Yılı A.yurtçu,Y.yurtçu ve Yapracık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	2010 Yılı A.yurtçu,Y.yurtçu ve Yapracık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu
Toplam Alan	532 ha	663 ha
Konut Alanı	245 ha	257 ha
Öngörülen Nüfus	64.507 kişi	78.322 kişi
Öngörülen Genel Yoğunluk	121 kişi/ha	118 kişi/ha
Ağaçlandırılacak Alan	23 ha	125 ha
Yeşil Alan	87 ha	96 ha

Söz konusu planlar irdelendiğinde özellikle alansal olarak yaklaşık 532 hektar olan planlı alanın 663 hektara çıkarıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra işlev değişiklikleri ve yoğunluk artışları da söz konusudur. Ayrıca özellikle plan sınırlarının mülkiyete göre biçimlendiği de plan alanının içinde kalmasına karşın plan sınırlarına dahil edilmeyen arsaların mevcudiyeti ile anlaşılmaktadır.

2008 yılında onaylanan planda konut alanları ile ilgili olarak öngörülen emsal değeri 1.00 ve 1.20 yeniden düzenlenerek, tüm planlama alanında emsal:1.20 olacak şekilde planlanmıştır.

2008 yılında onaylanan planda toplam nüfus miktarı 64.507 kişi iken, 2010 yılı planında 78.322 kişiye çıkarılmıştır. Toplam planlama alanı 532 hektardan 663 hektara çıkarılmış ve brüt yoğunluk 118 kişi/ha (78.322 kişi/663 ha) düşürülmüştür (Tablo 14).



Şekil 17. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Bölgesi 1/5000 Planı ve Revizyon Planları arasındaki ilaveler

Tablo 14. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Bölgesi 1/5000 Planı ve Revizyon Planları arasındaki alansal farklar

Alan Kullanımı	1.Plan		2.Plan	
	Adet	Alan(ha)	Adet	Alan(ha)
İlköğretim Tesisleri Alanı	5	4,8	5	4,9
Özel İlköğretim Tesisleri Alanı	5	5,8	4	5,6
İlköğretim Alanı Toplam	10	10,7	10	10,5
Ortaöğretim Tesisleri Alanı	5	6,6	5	6,6
Özel Ortaöğretim Tesisleri Alanı	3	3,8	4	3,3
Ortaöğretim Alanı Toplam	8	10,5	8	10
Kreş	2	1,2	2	1,2
Özel Kreş Alanı	5	3,4	5	3,4
Kreş Alanı Toplam	7	4,6	7	4,6
Sağlık Tesisleri Alanı	5	3,4	6	3,9
Özel Sağlık Tesisleri Alanı	2	2,2	2	2,2
Sağlık Tesisleri Alanı Toplam	7	5,6	8	6,1
Dini Tesis Alanı	8	4,4	9	5,8
Belediye Hizmet Alanı	5	2	5	2
Sosyal Tesis Alanı	3	1,8	3	1,8
Kültürel Tesis Alanı	5	2,6	5	2,6
Park	52	87	76	96,6
Teknik Altyapı Alanı	2	0,5	6	4,8
Resmi Kurum Alanı	4	2,2	4	2,2
Toplam Konut Alanı	119	245,5	126	257,6
Ticaret	6	6,9	6	6,9
Spor Alanı	5	4,3	5	4,3
Özel Spor Alanı	2	1,7	2	1,7
Toplam Spor Alanı	7	6,1	7	6,1
Trafo Alanı	36	0,8	35	0,8
Alışveriş Alanı	1	3,6	1	3,6
Ağaçlandırılacak Alanlar	4	23,7	9	125,1
Pazar Alanı	1	1	1	1
Rekreasyon Alanı	1	7	1	7
Ticari Rekreasyon Alanı	1	3,5	1	3,5
Yollar		95,6		96,5
Toplam		532 ha		663 ha

4. İRDELEMELER

Bu bölümde Ankara güneybatı aksında 2004-2010 yılları arasında yapılan planlama deneyimleri ile mülkiyet değişimleri arasındaki ilişki sorgulanmıştır. Mülkiyet değişimlerinin incelenmesindeki temel amaç, yapılan planların mülkiyet değişimlerini ne ölçüde etkilediğini göstermektir.

4.1. Planların Mülkiyet Değişimleri ile İlişkinin Değerlendirilmesi

Bu değerlendirmenin yapılma gerekçesi, bölgede yapılan planlama çalışmalarını mülkiyet alım-satımını etkileyip etkilemediği düşüncesidir. Yenimahalle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan 2000 yılı ile 31.08.2009 tarihine kadar Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Şehitali mahallelerindeki satış yevmiye kayıtları incelenmiştir (Tablo 15).

Tapuda yapılan işlemler için verilen yevmiye numaraları incelenerek, ipotek, kredilendirme, iştirak çözme vb. işlemler ayıklanmış ve yalnızca alım-satım işlemlerine ait yevmiye kayıtları değerlendirilmiştir. Dokuz yıllık tüm kayıtlar tapu arşivinden alınarak incelenmiş ve mahalle bazında alım-satım değerleri bulunmuştur.

Tablo 15. Yıllara göre tapu satış yevmiye kayıtları

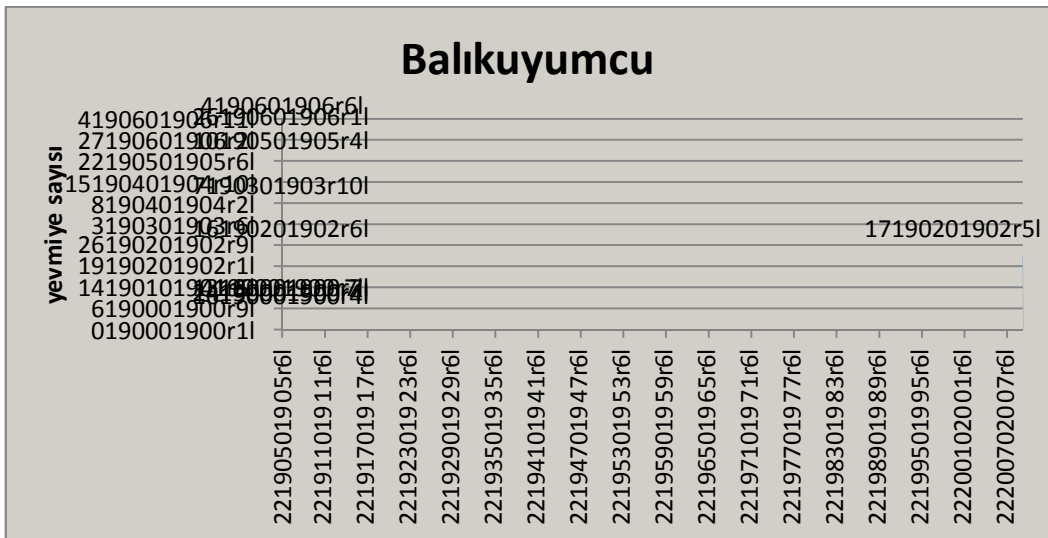
Yıllar	Balıkuyumcu	Aşağıyurtçu	Yukarıyurtçu	Şehitali	Toplam Yevmiye
2000	115	136	158	211	7266
2001	107	118	137	195	6879
2002	195	227	256	485	8692
2003	186	231	275	432	7689
2004	898	1079	1156	1869	11006
2005	1927	2118	1319	1218	16462
2006	2347	2569	1893	781	17001
2007	2218	2138	2517	836	19996
2008	1376	1159	2623	562	22036
31.08.2009	868	987	1762	518	12688

Yevmiye kayıtlarına baktığımızda 2004 yılına kadar pek fazla hareketlilik gözükmemektedir. 2004 yılında tüm mahallelerde bir önceki yıl baz alınırsa % 70'lere varan bir yevmiye artışı görülmektedir. Ancak 2005 yılında Balıkuyumcu ve Aşağıyurtçu mahallelerindeki hızlı yevmiye artışı sürerken Yukarıyurtçu mahallesinde durağanlaştığı ve Şehitali mahallesinde ise düşüşe geçtiği gözlemlenmektedir. Bunun sebebi olarak 2007 yılı onay tarihli Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterilebilir. Söz konusu planın Balıkuyumcu ve Aşağıyurtçu mahallerini kapsamasından dolayı artışın olduğu, Şehitali mahallesini ise kapsamamasından dolayı düşüş olduğu söylenebilir.

2005 yılından sonra Yukarıyurtçu mahallesindeki yevmiye artışı dikkat çekmektedir. Bu artışın sebebi olarak ise 2008 yılı onay tarihli Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını gösterilebilir.

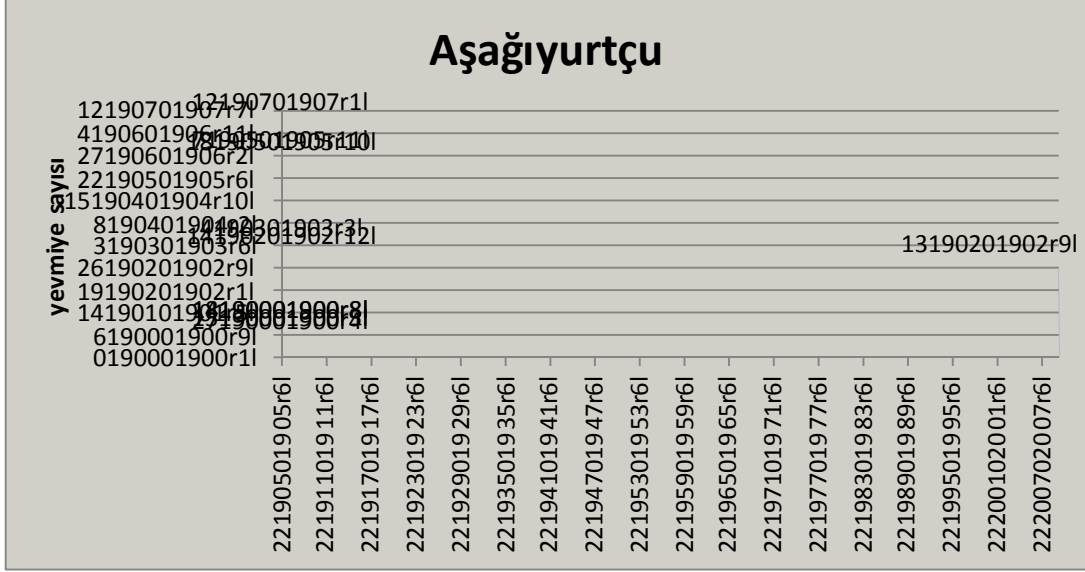
Dikkat çeken diğer bir husus ise, yevmiye artışlarının başlangıcı planın onaylandığı yıl veya bir önceki yıl değil de, iki-üç yıl öncesinden başlamasıdır. Bunun sebebi olarak planlama çalışmalarının başlamasından önce planla ilgili bilgilerin ya da plana altlık oluşturan düzenlemelerin, plana yönelik beklentiler oluşturması ve aktörleri yönlendirmesidir.

Şekil 18.19. ve 20. de Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu ve Yukarıyurtçu mahallelerinde yıllara göre yevmiye artışları gösterilmiştir. Şekil 21'de ise bölgedeki planları kapsayan tüm mahallelerin yıllara göre toplam yevmiye artışları gösterilmiştir.



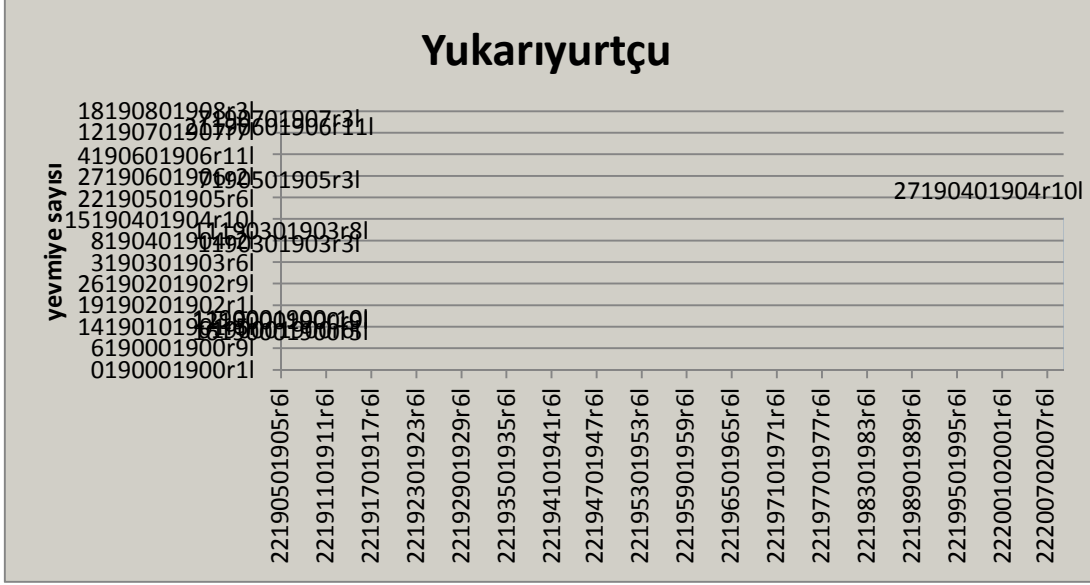
Şekil 18. Yıllara göre Balıkuyumcu yevmiye artış şeması

Balıkuyumcu mahallesinin yıllara göre yevmiye artış şemasına baktığımızda 2000 ve 2003 yılları arasında gayrimenkul alım-satımının pek fazla olmadığı gözlenmektedir. 2004 yılından itibaren artış başlamış ve 2006 yılında 2347 adet alım-satım gerçekleşmiştir. Bunun sebebi olarak 2007 onay tarihli Balıkuyumcu arazisini kapsayan imar planı gösterilebilir. 2007 yılından itibaren alım-satım durağanlaştığı gözlemlenmektedir.



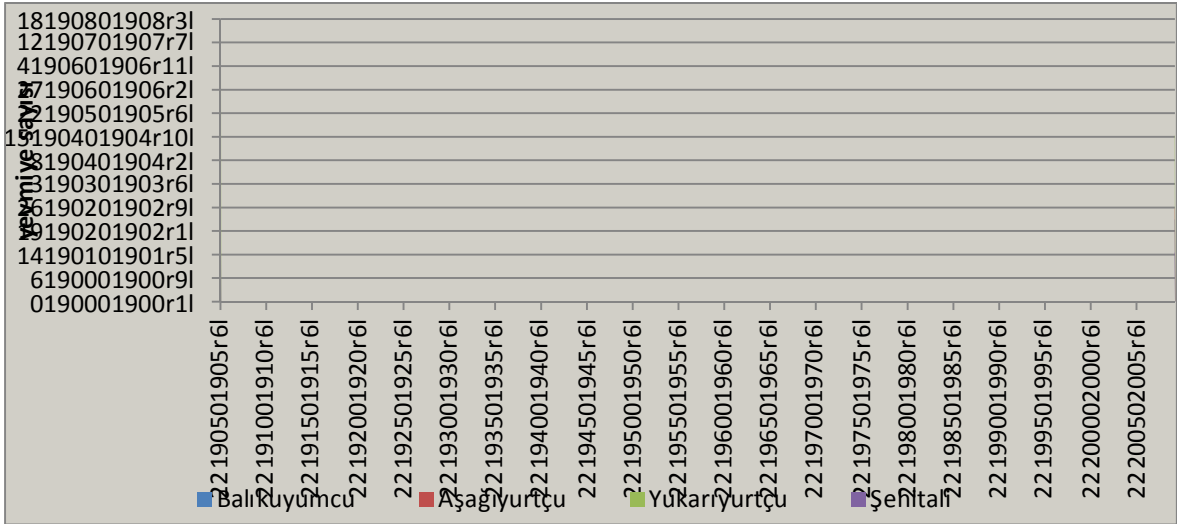
Şekil 19. Yıllara göre Aşağıyurtçu yevmiye artış şeması

Aşağıyurtçu mahallesinin yıllara göre yevmiye artış şemasına baktığımızda 2000 ve 2003 yılları arasında alım-satımın durağan olduğu 2004 yılıyla artışa geçtiği ve en fazla alım-satımın 2006 yılında olduğu gözlenmektedir. 2004 yılında Aşağıyurtçu mahallesindeki bu hareketliliğin sebebi yine Balıkuyumcu mahallesinde olduğu gibi 2007 onay tarihli imar planı gösterilebilir. 2007 yılında onaylanan bu imar planının kapsadığı mahallelerde 2004 -2006 yıllarında daha fazla alım-satımın olmasının sebebi imar planı çalışmalarından haberdar olan aktörlerin bölgede alım-satımı yönlendirmeleri olarak yorumlanabilir.



Şekil 20. Yıllara göre Yukarıyurtçu yevmiye artış şeması

Yukarıyurtçu mahallesinin yıllara göre yevmiye artış şemasına baktığımızda ise, yine hareketliliğin 2004 yılında başladığı ve 2009 yılına kadar sürekli arttığı ve en fazla alım-satımın 2008 yılında yapıldığı gözlemlenmektedir. Bunun sebebi olarak da 2008 onay tarihli imar planının olduğu söylenebilir. İmar planları onay tarihinden sonra planı kapsayan mahallelerde alım-satımın bir önceki yıla göre düşmesinin sebebi olarak yatırımı gerçekleştiren aktörlerin metrekare birim fiyatlarının artmasını beklemeleri gösterilebilir.



Şekil 21. Yıllara göre Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Şehitali Mahalleleri yevmiye artış şeması

Yevmiye kayıtları ile plan yapım süreci/evreleri örtüşmekte ve planlarla söz konusu alanlar yaşanan mülkiyet değişimi aynı zamanda rantın değişimi olarak nitelendirilebilmektedir.

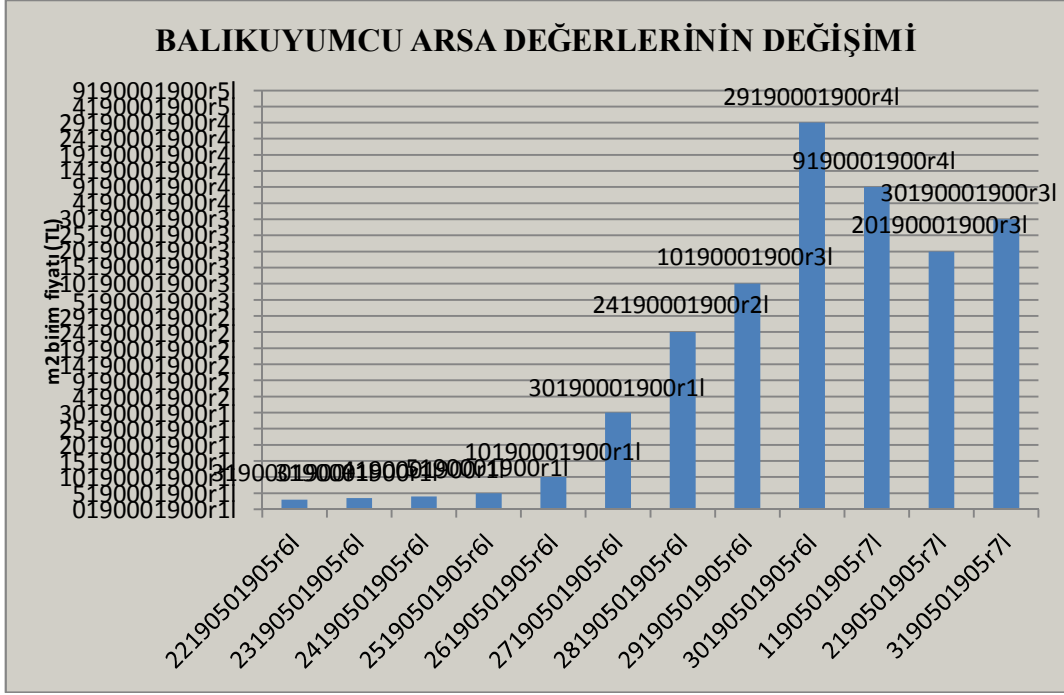
4.2. Planların Arsa Değerleri ile İlişkinin Değerlendirilmesi

Yevmiye kayıtlarına yönelik olarak yapılan irdelemelerin yanı sıra çevre emlak bürolarından edinilen bilgiler dahilinde Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu ve Yukarıyurtçu mahallelerinde 2000-2011 yılları arasındaki metrekare birim fiyatlarında yaşanan değişimlerde planların etkilerinin izlenmesi açısından önemlidir. Bu bağlamda belediyelerce belirlenen rayiç bedellerin ve tapu satış bedellerinin gerçekçi olmamasından dolayı emlak değerleri emlak bürolarından yapılan satışlar üzerinden değerlendirilmiştir (Tablo 16).

Tablo 16. Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu ve Yukarıyurtçu mahalleleri metrekare birim fiyatları

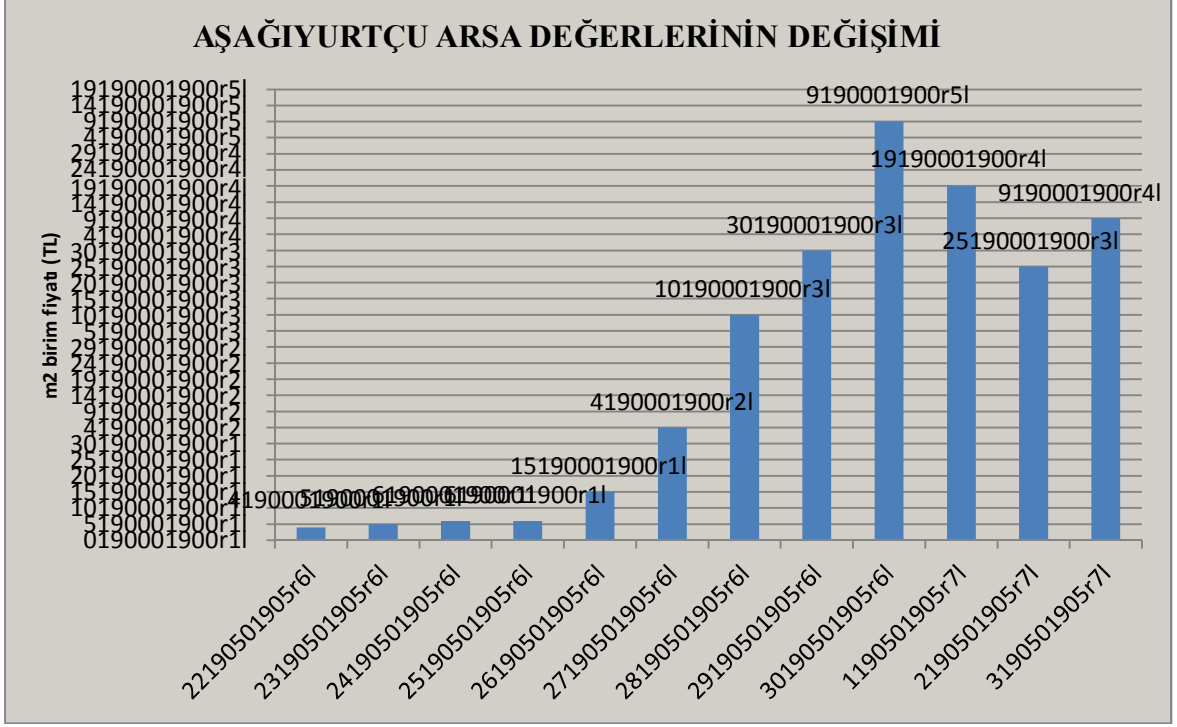
	BALIKUYUMCU		AŞAĞIYURTÇU		YUKARIYURTÇU	
	Arsa m2 Bedeli(TL)	Artış Oranı (%)	Arsa m2 Bedeli(TL)	Artış Oranı (%)	Arsa m2 Bedeli(TL)	Artış Oranı (%)
2000	3		4		5	
2001	3.5	17	5	25	5	0
2002	4	14	6	20	6	20
2003	5	25	6	0	7	17
2004	10	100	15	150	13	86
2005	30	200	35	133	50	285
2006	55	83	70	100	55	10
2007	70	27	90	29	80	45
2008	120	71	130	44	120	50
2009	100	-17	110	-15	140	17
2010	80	-20	85	-23	150	7
2011	90	13	100	18	160	7

Tabloda genel anlamda 2004 ve 2006 yılları arasında %200-285'lere ulaşan bir artış oranı görülmektedir. Mahalle bazında ayrı ayrı değerlendirmeler yapılarak arsa bedellerinde ki artış ve azalışlar yorumlanmıştır (Tablo 22-24).



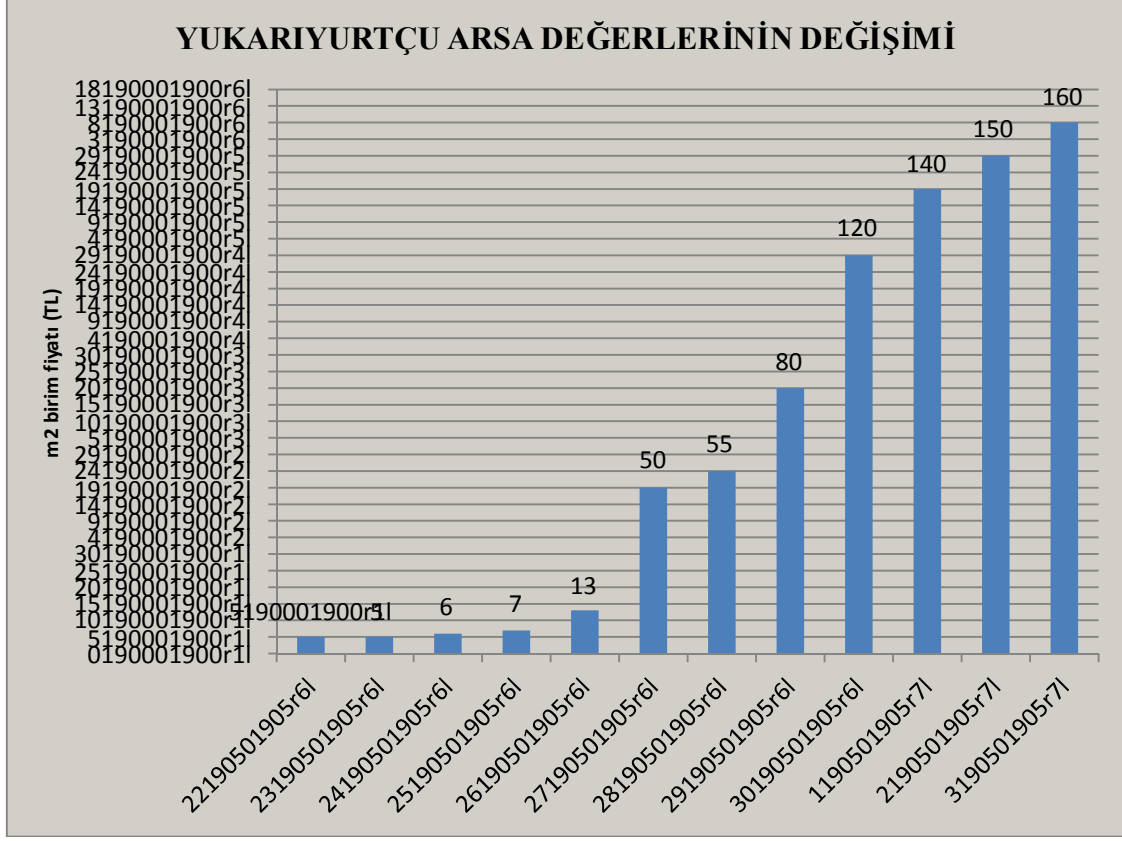
Şekil 22. Balıkuyumcu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları

Balıkuyumcu mahallesinin yıllara göre arsa değerlerinin değişimine baktığımızda, 2000 yılında metrekare birim fiyatı 3 TL civarındayken, 2003 yılından sonra artışa geçtiğini görmekteyiz. 2004 yılında bir önceki yıla göre arsa fiyatları %100 artmış, 2005 yılında ise %200'lük bir artış yaşanmıştır. Bunun sebebi olarak 2004 onay tarihli Güneybatı Ankara Metropolitan İmar Planı gösterilebilir. 2005 yılından sonra 2009 yılına kadar arsa fiyatları sürekli artış göstermekteyken 2009 ve 2011 yılları arasında düşüş ve artışlar gözlemlenmektedir. 2007 onay tarihli 1/5000 ölçekli Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu ve Temelli(Alcı) Nazım İmar Planı metrekare birim fiyatlarını hareketlendirdiği, 2008 ve 2010 yıllarında yapılan plan revizyonlarının arsa fiyatlarının düşüş ve artışıyla doğru orantılı olduğu söylenilebilir.



Şekil 23. Aşağıyurtçu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları

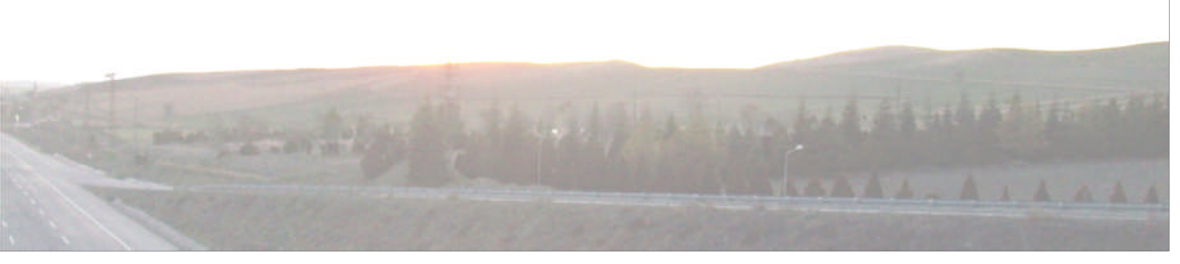
Aşağıyurtçu mahallesinin yıllara göre arsa değerlerinin değişimine baktığımızda ise, yine balıkuyumcu mahallesinde olduğu gibi 2000-2003 yılları arasında çok fazla hareketliliğin olmadığı, 2003 yılından sonra %150'lik bir artışla 2008 yılına kadar sürekli arttığı gözlemlenmektedir. 2008 yılında metrekare birim fiyatı 130 TL'ye kadar çıkması 2000 yılında 4 TL olduğunu düşündüğümüzde bölgede yapılan plan çalışmalarının arsa fiyatlarını ne denli etkilediğini göstermektedir. 2009 ve 2011 yılları arasındaki düşüş ve çıkışların plan revizyonlarıyla yakından alakalı olduğu söylenebilir.



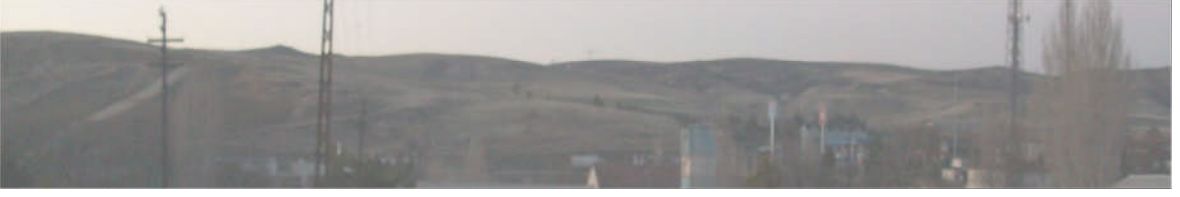
Şekil 24. Yukarıyurtçu mahallesi 2000-2011 yılları arsa metrekare birim fiyatları

Son olarak Yukarıyurtçu mahallesinin yıllara göre arsa değerlerindeki değişimine baktığımızda ise, yine Balıkuyumcu ve Aşağıyurtçu mahallelerinde olduğu gibi metrekare birim fiyat artışı 2003 yılından sonra başlamaktadır. Yukarıyurtçu mahallesinde diğer mahallelerden farklı olarak 2004 yılında başlayan arsa fiyatları artışı yıllara göre sürekli artmaktadır. Bunun sebebi olarak TOKİ'nin 2010 yılında başladığı 11.000 konutluk proje uygulaması gösterilebilir.

Tüm bu değerlendirmelerden sonra, tez konusu alanda yaşanan gelişmeler bir de fotoğraflarla aktarılmaya çalışılmıştır. Aşağıda yer alan Şekil 25, 26 ve 27 plan öncesi alanın durumunu gösterirken, Şekil 28, 29 ve 30'da planların onaylanmasının ardından başlayan yapılaşma görülmektedir. Bu noktada özellikle dikkati çeken nokta, yapılaşmanın ana ulaşım aksının hemen yanındaki alanlarda değil, uzağında ve tepelerde (eğimli alanlarda) başlamış olmasıdır.



Şekil 25. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-1 (2008)



Şekil 26. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-2 (2008)



Şekil 27. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan öncesi fotoğrafı-3 (2008)



Şekil 28. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı - 1(2010)



Şekil 29. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı - 2(2010)



Şekil 30. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık bölgelerinden plan sonrası fotoğrafı 3(2010)

“Kentleşmeye paralel olarak kentlerin yapılaşarak büyümesi, çevresindeki kırsal yerleşmeleri etkilemiştir. Bu etki, kentsel saçaklanma alanında yer alan kırsal yerleşmelerde yapısal dönüşüme neden olmuş ve bu etki ile anakent hızla büyüyerek çeperlerinde bulunan yerleşmeleri etkilemiştir. Bu etkileşim ve dönüşümden etkilenen en önemli olgulardan birisi de arazi mülkiyeti olgusudur. Mülkiyet olgusu özellikle fiziki planlama sürecinde önemli bir yere sahiptir. Arazi mülkiyeti fiziki planlama sürecini etkilerken aynı zamanda fiziksel planlama sürecinden de etkilenmektedir”(Karataş, 2007).

Ankara Güneybatı Metropoliten bölge alt ölçeğinde yaşanan gelişmelerde tıpkı diğer büyük kentlerde olduğu gibi, arazi mülkiyetinin fiziki planı etkilemesine verilebilecek örneklerdendir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından Balıkuyumcu, Aşağıyurtçu ve Yukarıyurtçu mahalleleri mevkiindeki 800 hektarlık alanın mülkiyetinin Hazine'den alınması ve ardından başlayan süreç, planın hedeflerinin ortaya konulması ile devam etmiştir. (Akın, 2007).

Ancak yaşanan süreç göstermektedir ki, söz konusu bölgedeki gelişmeyi planlar değil, planları mülkiyet durumu ve yasalarca verilen imtiyazları kullanan güçler yönlendirmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ankara Güneybatı Aksı gelişimi özelinde süreci değerlendirmeden önce, ülkemizde metropolleşme sürecine giren kentlerin gelişme eğilimleri üzerinde durmakta görülmektedir. 1950'lerden bugüne metropolleşme sürecine giren kentlerin büyüme yapısında, bu kentlerde yeni gelişmelerin, sıçramalı olarak yayıldığı ve daha önce kentin sıçradığı noktalarda kentin arasının dolduğu tespiti yapılmıştır (Türel ve Günay, 1986). Kent çeperlerine yönelik söz konusu parçacı ve sıçramalı bu gelişim sağlıklı ve plansız gelişimi tetiklerken, kontrolsüz saçaklanma nedeni ile sadece çeperler değil aynı zamanda ana kentin kendisi de olumsuz yönde etkilenmektedir. Bu nedendir ki yönetsel bir hiyerarşi kurulması gerekmektedir. Ayrıca bu noktada kent formunun belirlenmesinde etkili olan aktörlerin davranışlarının da yaşanan bu süreci doğrudan etkilemesi göz ardı edilmemelidir (Kamacı, 2009).

Devlet mekanizmaları, imar politikaları aracılığıyla, hem sermayenin dolaşımında hem de kentsel mekânların oluşumunda ve rantların paylaşımında etken rol üstlenmektedir. Kentin planlı gelişiminin istendiğine kuşku yoktur. Ne var ki, bir yanda kentsel rantın oluşumunu sağlayan yasal çerçeve, öte yanda arsa spekülasyonuna yönelik önlemlerin alınmayışı, kentin planlama kararlarını etkisiz bırakmıştır. Planlamanın sadece düzenleyici işlevi dikkate alındığında, bu sonuç şaşırtıcı değildir (Akın, 2007).

Sözü edilen bu yönetsel hiyerarşinin kurulmasını amaçlayan, 3030 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi yönetiminin düzenlenmesi kentin büyümesi ve izlenmesi kontrol altına alınmaya çalışılsa da, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulması, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun çıkarılması, ardından çıkarılan dönüşüm kanunları ve benzeri yasal düzenlemeler planları etkilemiş, kentsel gelişmeyi ve rantı yönlendirmiştir. Bu kapsamda, tez çalışmasında, söz konusu yasalardan alınan güçle planlara yapılan müdahaleler, kentsel gelişmenin yönlendirilişi örnek alan özelinde tartışılmaya açılmıştır.

Yasal düzenlemelerin ve imar kurumu aktörlerinin planları nasıl yönlendirdiği, özellikle son yıllarda Toplu Konut İdaresi planlamanın önemli bir aktörü olarak yerel yönetimlerle birlikte yaptığı işbirlikleri ile birlikte değerlendirilmiştir.

Özellikle son yıllarda öne çıkan uydu yerleşmelerin, TOKİ'nin de yönlendirmesi ile planları etkilediği ve üst ölçek plan kararlarına aykırı yoğunluk ve nüfus ataması yapıldığı

görülmektedir. Ankara kenti Güneybatı Metropoliten Bölgesi içerisinde yer alan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Balıkuyumcu ve özellikle Yapracık bölgelerini kapsayan planlama çalışmalarının kronolojik olarak analizlerinde oldukça önemli bulgulara rastlanmış, revizyon süreçleri ve çelişkileri vurgulanmıştır.

Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı ve Revizyonları öncesi buna altlık/imkan oluşturan işlemler sırasıyla: Hazine arazisinin TOKİ'ye devredilerek arsa üretim alanına dönüştürülmesi; Valilikçe "Toplu Konut Alanı" ilan edilmesi; Büyükşehir Belediyesince "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmesi; TOKİ tarafından planlanması ve Belediye tarafından planın onaylanmasıdır.

Ankara Güneybatı aksında 2004-2010 yılları arasında yapılan planlama deneyimlerini özelinde elde edilen sonuçların yukarıda da sözü edilen sonuçları desteklediği görülmektedir. Özetlersek;

- 1/50000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı açısından;

2004 yılında Bakanlıkça yapılan 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı için 2006 yılında Danıştay 6.Dairesi yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Bu doğrultuda 2006 yılında TOKİ Başkanlığı Olur'u ile kabul edilip ABB Meclisine gönderilen 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı Revizyonu, 16.02.2007 tarih ve 497 sayılı Meclis kararı ile onanmıştır. Burada ilginç olan Danıştay 6.Dairesinin yürütmeyi durdurma kararı verdiği planın TOKİ tarafından revize edilerek Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasıdır. Danıştay 6.Dairesinin plana ilişkin yürütmeyi durdurma kararının gerekçesi, planın parçacı olması ve abartılı bir alanı yerleşime açmasıdır. Ancak TOKİ'nin revize ederek ABB Meclisinin onaylamış olduğu revizyon planı ile;

Çok daha geniş bir alan yerleşime açılmış, 2004 yılı planında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılmış alanlar Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanına,"Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" gözüken alanın, hemen hemen tamamı Orta ve Yüksek Yoğunluklu Konut Gelişme Alanına dönüştürülmüştür.

Planın onaylanmasında yetkili olan kurumlarla ilgili bir karmaşa söz konusudur. 2004 yılında ilk olarak hazırlanan plan Bakanlıkça onaylanmışken, 2007 yılında TOKİ'nin belirlediği amaç doğrultusunda revize edilen plan Ankara Büyükşehir Belediyesince onaylanmıştır. Burada ilginç olan, onay kurumu değişmiş olsa bile 2007 yılında yapılan revizyonun daha önce sonuçlanan davanın kararlarına uygun olarak revize edilmemesi ve yargı kararlarına aykırı bir sürecin devam etmesidir.

- 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı açısından;

2008 yılında TOKİ tarafından revize edilerek ABB Meclisi tarafından onaylanan Revizyonu, Ankara 6.İdare Mahkemesi tarafından ağaçlandırılacak alanların konut gelişimine açıldığı gerekçesiyle iptal edilmesine rağmen, plan iptal gerekçesini ortadan kaldırılmayan 2010 revizyon planı onaylanmıştır.

Bu planla, ilk planda “Ağaçlandırılacak Alan” olarak tahsis edilmiş alan, konut alanına dönüştürülmüş ve 2008 yılındaki plan alanına ek olarak yaklaşık 101 hektarlık ağaçlandırılacak alan, plan sınırları genişletilerek plana eklenmiştir. Böylelikle, arazi kullanımına baktığımızda, plan iptal gerekçesi olan ağaçlandırılacak alanların konut alanına dönüştürülmesi devam etmekte ve ağaçlandırılacak alan kullanımının plana yeni dahil edilen alanlarla sağlandığı görülmektedir.

- Alt ölçek planlar: 1/5000 Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) Nazım İmar planı açısından;

2009 yılında yapılan yerel seçim sonrasında TOKİ mülkiyetindeki Temapark alanı (381 ha.) Ankara Büyükşehir Belediyesine satılmıştır. Böylelikle 2004 yılında Hazineye ait iken, Başbakanlık Makamının Olur'u ile TOKİ Başkanlığına devredilerek, “Arsa Üretim Alanı” ilan edilen Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli (Alcı) Toplu Konut Alanının, sonuçta ABB mülkiyetine geçmesi oldukça düşündürücü bir uygulamadır. Çünkü TOKİ'ye yasalarla tanınan imtiyaz kullanılarak hazine mülkiyetindeki alan, Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir.

2010 yılında yapılan son revizyon ile, 381 hektar olan Temapark alanının 0,50 olan emsal değeri 2,1'e çıkarılmıştır. Bu da çok büyük bir yoğunluk artışı demektir ve planda bu yoğunluk artışına karşılık yeni bir düzenleme/iyileştirme öngörülmemiştir.

- Alt ölçek planlar: 1/5000 Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Nazım İmar planı açısından;

2008 yılında onaylanan Planın, 2009 yılında Ankara 6.İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra 2010 yılında yapılan revizyon planının, özellikle yeşil alan ve ağaçlandırılacak alan kullanımını olumlu yönde arttırdığı, yoğunluğu düşürdüğü düşünülmektedir. Ancak, 2008 yılındaki plan alanına ek olarak yaklaşık 101 hektarlık ağaçlandırılacak alan, plan sınırları genişletilerek plana eklenmiştir. Böylelikle, arazi kullanımına baktığımızda, plan iptal gerekçesi olan ağaçlandırılacak alan kullanımının plana yeni dahil edilen alanlarla sağlandığı görülmektedir. Böylelikle planın iptal gerekçeleri doğrultusunda herhangi bir revizyon söz konusu değildir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu Plan kararlarında “Bu kapsamda Ankara 6. İdare Mahkemesi 18.09.2009 tarihli 2008/1629 E., 2009/1334 K. sayılı kararı ile iptaline karar verilen planlama çalışmasında 140 kişi/ha. olan brüt yoğunluk 118 kişi/ha’ a düşürülmüştür.” ifadesine yer verilmiştir. Ancak gerçekte (2008 planında) 121 Kişi/ha olan brüt yoğunluk sanki 140 kişi/hektarlık gibi gösterilerek 3 kişi/hektarlık düşüş, 22 kişi/hektar olarak sunulmuştur.

Bu spesifik sonuçlara ilaveten, plan değişikliği açıklama raporlarında plan gerekçesi olarak, “planlanacak bölgedeki toplu konut mülkleri ile TOKİ mülkiyetine geçmesi için talepte bulunulan hazine arazilerinin, tescilsiz arazilerin ve mera alanlarının; hükümetin ülke genelinde başlattığı konut açığının giderilmesi projesinin gösterilmesinin yanı sıra TOKİ tarafından toplanan mülkiyetindeki arazilerinin varlığının planı tadilatını zorunlu kıldığı” ifadeleri sıkça revizyon gerekçesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu gerekçelerin de ne denli bilimsel gerçeklere dayandığı ve toplum yararı taşıdığı ayrıca tartışılmalıdır.

Çalışma sırasında plan kararlarının anlatıldığı plan açıklama raporları, planlara dair açılan davalara ilişkin bilirkişi raporları ve mahkeme kararları da incelenmiştir. Plan açıklama raporlarında yer alan çelişkili ifadelerin planı meşrulaştırmak amacı taşıdığı, mahkeme kararlarına dayanılarak yapılan revizyonların ise eleştirileri yanıtlamaktan uzak ve özellikle mahkeme kararlarına aykırı hükümler içerdiği görülmüştür. Özellikle açıklama raporlarında hazırlanan planların olumsuz/eleştirilen yanlarına değinilirken yapılan yeni planların bunları karşıladığı/ düzelttiği iddia edilmesine karşın, gerçekte bunun bir yatıştırma/yanlış yönlendirme olduğu saptanmıştır.

Bu noktada, planlama aktörlerinin yetkilerinin ve yasal düzenlemelerin toplum yararına değil de rant yaratma adına kullanıldığı sonucuna varılmıştır ki bu planlama sistemini, hiyerarşisini ve plan aktörlerini sorgulamayı gerektirecek kadar düşündürücü ve ürkütücü bir sonuçtur.

6. KAYNAKLAR

- ABB, 2007. 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planını Plan Raporu, Ankara.
- ABB Belediye Meclisi, 2007 a. Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı, Karar no:496, 497, 498, 499, Ankara.
- ABB Belediye Meclisi, 2007 b. Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı, Karar no:402 Ankara.
- ABB Belediye Meclisi, 2007 c. Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı, Karar no:1638 Ankara.
- Ankara Valiliği, 2006. İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği Proje ve Yatırımlar Müdürlüğü Üst Yazısı, 20/413, Ankara.
- Akın, E., 2007. Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
- Aydemir, S. E., 1999. Planlama ve Planlamanın Evrimi, Türkiye’de İmar Kurumu:, Aydemir, Ş., Aydemir, S., Ökten, N., Öksüz, A.M., Sancar, C. ve Özyaba, M., Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, K.T.Ü. Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Ders Notları: 54, Trabzon, 62-91.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2006. Planlama Sürecinin Yenilenmesi Projesine Ait Etüt ve Teşhis Aşaması, Tasarım Aşaması Süreci Final Raporu, Ankara.
- Bilgen, H.G., Özcan, G.B., 1989. İmar ve Şehir Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları No:40, Ankara.
- Erdoğan, A., 2007. Exploring crime in a spatial and temporal context: Suitable response strategies for urban planning and policing by the case of Etlik Police Station Zone. Doktora tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, Türkiye.
- Görmez, K., 1997. Yerel Demokrasi ve Türkiye, Vadi yayınları, 2. Baskı, Ankara.
- Kamacı, E., 2009. Güneybatı Ankara Kolidoru Yenikent Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi, Gecekondu, Dönüşüm, Kent, Ankara, 327-351.
- Karataş, N., 2007. İzmir’deki Şehirselleşme Eğilimlerinin Torbalı-Ayrancılarda Arazi Sahipliği El Değişim Süreçlerine Etkileri, Planlama Dergisi 2007/2, Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.
- Kocaman, T., 1997. Türkiye’de İç Göçler – İller arası ve Kırsal- Kent Göçleri ve Göç Edenlerin Nitelikleri (1965-90), D.P.T, Ankara.

- Subaşı, E., 1986. 3194 sayılı imar kanununun getirdiği yenilikler ve uygulamada karşılaşılan sorunlar, Yeni İmar Mevzuatı Planlama ve Uygulama Semineri, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 53-61.
- Suher, H., 1996. Şehircilik, İTÜ, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Şen, D., 2000; Kentsel Gelişmenin İzlenmesi. İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Tankut, G., Çalışkan, O., Levent, T. ve Zorlu, F., 2002. Yeni Ufuklar, Kentler, TÜBİTAK Bilim Teknik Dergisi.
- Tekeli, İ., 1998. Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye’de Kent Planlaması, Türkiye’de Modernleşme ve Ulusal Kimlik, Editör: Sibel Bozdoğan, Reşat Kasaba, Türk tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 136-152.
- T.M.M.O.B., 1999. Mimarlık Haber Bülteni, Yerel Yönetimler Hukukunda “İmar Reformu” için Samsun Bildirgesi, “Yerel Yönetimlerde İmar Reformu İçin İlkeler/ Öneriler” Panel ve Forumu- Sonuç Belgesi/ Kararlar, 72, 10-12, Ankara.
- TOKİ, 2007 a. 1/50.000 ölçekli Güneybatı Ankara Metropolitan Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2007 b. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2008 a. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Revizyonu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2008 b. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Tadilatı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2008 c. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2010 a. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/25.000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Tadilatı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2010 b. Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yaprıcık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Plan Raporu, Ankara.
- TOKİ, 2010 c. Yenimahalle İlçesi Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu-Balıkuyumcu, Temelli(Alcı) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Plan Raporu, Ankara.

Türel, A. ve Günay, B., 1986. Ankara Metropolitan Alanda Yerleşeme Deseni, Ankara 1985'ten 2015'e, EGO Genel Müdürlüğü, 115.

URL1. <http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspxF6E10F8892433CFFAAF6AA849816B2EF04C841C36B5D3393>, 25 Kasım 2010.

URL 2. TBMMOB, http://www.emlaktasondakika.com/.../Kentsel.../TOKI_kentsel_sorunlarin_buyutulmesinde_basrol.../4640.aspx, 18 Ekim 2010.

Ünal, Y., 2002. Türkiye'de kent planlamasının yeniden kurumsallaşmasını düzenlerken düşünülmesi gerekenler üzerine, Planlama Dergisi, 1, 4-11.

Yavuz, F., Keleş, R. ve Geray, C., 1977. Şehircilik- Sorunlar, Uygulama ve Politika, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi yayınları, No: 415, İkinci Baskı, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

1983 yılında Trabzon'da doğdu. İlkokul, ortaokul ve lise tahsilini Trabzon'da tamamladı. 1999 yılında Yomra Lisesi'nden mezun oldu. 2000 yılında Dumlupınar Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünü kazandı. 2001 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümüne yatay geçiş yaptı. 2004 yılında lisans eğitimini tamamladı. 2005 yılında Ankara'ya yerleşerek danışmanlık ve ticaret yapmaya başladı. 2008 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında master yapmaya hak kazandı. Halen Ankara'da danışmanlık ve ticaret yapmaya devam etmekte olup iyi derecede İngilizce bilmektedir.