



---

**BELED YE, MAR  
VE GAYR MENKUL  
MEVZUATI**

---

**YYT 201U**



**KISA ÖZET**



# 1. ÜN TE PLAN, PLANLAMA VE MAR PLANLARI

## G R

Kitabımızın bu bölümünde mekânın olumu ve gelişiminde önemli bir müdahale aracı olan planlama ve plan kavramlarından bahsedeceğiz. Bu bölümü tamamladınızda, insanlığın en ilkel dönemlerinden günümüze değin toplumun sosyal ve ekonomik yapısına göre değişim gösteren planlama ve plana yönelik temel kavramları, planlama süreci ve evrelerini öğreneceğiz.

## PLAN VE PLANLAMA

İnsanlığın ilkel yaşam sürdüğü dönemlerden beri var olan planlama, belirli amaçlara ulaşmak için yapılan eylemler dizisinden oluşmaktadır. Özellikle insan, doğaya ve yaşam koşullarında beliren duruma ve ortaya çıkan sorunlara sistemli bir biçimde çözüm getirebilmeyi amaçlamaktadır.

### Plan

Plan, planlama amaç ve hedeflerine uygun olarak kullanılacak uygulama araçlarından biridir.

### Plan, bir işi gerçekleştirmesi için uyulması tasarlanan düzendir:

- Zaman ve yer gösteren tablolardır
- Eylem ve düzenleme emelleridir
- Konu, zaman yer arasındaki ilişkileri ifade eden programlardır.

### Planlama

Dar anlamda planlama işi olarak tanımlanan planlama, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla, harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir.

### Kuramdan uygulamaya uzanan en geniş anlamı ile ele alındığında süreçte planlama kavramı, üç vazgeçilmez özellik içermektedir;

- Geleceğe yönelik bir tasarım olması,
- Belirli hedef/amaçlara ulaşmak için yapılması,
- Sistemli bir kararlar ve eylemler dizisi oluşturması.

**D K KAT:** Plan, planlama sürecinde varılmı olan kararların anlatımında, gerçekleştirilmesinde ve gerçekleştirilme biçiminde bir araçtır.

## PLANLAMA SÜRECİ VE EVRELER

Planlama süreci, bazı evrelerin kuramcılar tarafından daha ayrıntılı ele alınması ya da bazılarının tek bir başlık altında toplanmasından dolayı birkaç ana evreden birçok evreye kadar değişkenlik göstermektedir.

### Bu konuda planlama süreci 5 evrede incelenecektir. Bunlar;

1. Sorunun (Problemin) Tanımlanması
2. Amaç ve Hedeflerin Belirlenmesi
3. Uygun Araçların/Stratejilerin Belirlenmesi ve Seçimi
4. Uygulama
5. Değerlendirme ve Geri Besleme, evreleridir.

### Sorunun Tanımlanması

Sorunun tanımlanabilmesi onun algılanmasını gerektirmektedir. Bu özelliğinden kaynaklanan belirsizlikler kavramın değişik kişiler tarafından değişik yönlerde ve farklı şekillerde algılanmasına neden olmaktadır.

### Amaç ve Hedeflerin Belirlenmesi

Planlama sürecinde sorunun tanımlanmasından sonra ikinci evreyi ulaşmak istenilen amaç ve hedeflerin belirlenmesi olmaktadır.

Ülkemizde planlı döneme geçişle birlikte 1963 yılından başlayarak beş yıllık dönemler için ortaya konan kalkınma amacı, saptanan ileriye dönük ilke ve tedbirlerle her yıl için belirlenen hedeflerle gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

### Uygun Araçların/Stratejilerin Belirlenmesi ve Seçimi

Planlama sürecinin üçüncü evresi, amaç ve hedeflere bağlı olarak uygun araç ve stratejilerin belirlenmesi ve seçimidir. Uygun araç/stratejiler, amaca ulaşılacak hedeflerin gerçekleştirilmesini sağlamaları nedeniyle onlar kadar önem taşımaktadır.

**Lichfield seçeneklerin değerlendirilmesi ve seçimin yapılabilmesi için a a ıdaki ölçütlerin kullanılmasını önermektedir:**

- **Ç Tutarlılık:** Önerilen duruma ili kin niceliksel kar ıla tırmalarla belirlenir
- **Yer Seçiminde Uygunluk:** nşanın eylemler sistemi ile insanın uyumlu mekânlar sistemi arasındaki ili kilerinde uygunluk durumunun irdelenmesidir.
- **Standartlara Uygunluk:** Öneriyi olu turan ö elerin standartlar yönünden irdelenmesidir.
- **Olabilirlik:** Önerinin mali yönden, organizasyon yönünden, yönetim bakımından vb. yönlerden olabilirli inin irdelenmesidir.
- **Tasarlama Düzeyinde Durumu:** Öneri tasarım düzeyinin yaratıcılık yönünün yeterlili inin irdelenmesidir.
- **Esneklik:** Temel ilkeler çerçevesinde kabul edilecek olası de i ikliklere zaman içinde uyum gösterebilmesidir.

### **Uygulama**

Uygulama, planlama sürecinin dördüncü evresini olu tursa da planlama sürecinin evreleri arasında yer alıp almayaca ı tartı malara neden olmaktadır.

### **De erlendirme ve Geri Besleme**

Uygulama sonuçlarının planlama sürecinin ba ında belirlenen amaç ve hedeflerle örtü mesi gerekmektedir. Bunun gerçekleşmedi i durumlarda sürecin ba ına dönülerek gerekli uyarlamalar yapılmaktadır.

### **KENT PLANLAMA**

Ünlü kent bilimci Thomas Adams kent planlamasını, toplumsal ve iktisadi gereksinimleri göz önünde bulundurarak kentlerin fiziksel geli melerinin biçimlenmesine bir yön vermekle ilgili sorunlarla u ra an bir bilim, bir sanat ve bir u ra alanı olarak tanımlamaktadır.

Kent planlama süreci, ara tırma ve çözümleme evresinde oldu u gibi, planlamaya katılan kurumların teknik çalı malarını sürece dâhil ederken, hedeflerin belirlenmesi ve planın uygulanması evreleriyle davranı sal bir nitelik ta ımaktadır.

**D KKAT:** Kent planlama, do al çevre ile yapıla mı çevre arasında denge ve uyum sa lamayı amaçlayan çabalardır.

### **KENT PLANLARI VE PLANLARIN N TEL ÖZELL KLER**

Kent planları, teknik olarak bir anlatım ve uygulama aracı olmasının yanı sıra, üphesiz bir kentin ölçekli ve ayrıntılı bir ekilde harita üzerinde ifadesinden fazlasını ifade etmektedir. Kaldı ki plan türüne ba lı olarak, plan için gerekli görülen kuramsal bilgi yanında farklı ölçeklerde ve sayıda tematik gösterimleri de içine alan detaylı bir raporla açıklanmakta ve raporu ile bir bütünlük olu turmaktadır.

**Bir kent planında, teknik anlatım ekliyle a a ıdaki temel ö elere birbirleriyle ili kili olarak yer verilmektedir:**

1. Önerilen arazi kullanma biçimlerinin yeri ve niteli i: nşanların ya amasına özgü alanlarla ticaret ve sanayi i levleri gibi kentsel i levlere ayrılacak alanlar.
2. Kültür ve e lence ya amı için gerekli alanlar: Parklar, oyun yerleri, çocuk bahçeleri, hayvanat bahçeleri, stadyumlar vb.
3. Ula ım amaçlı ayrılan alanlar: Caddeler, sokaklar, yollar, kara, deniz ve hava yollarıyla, her birine ait ula ım yapıları, otoparklar.
4. Kamu hizmetlerine ayrılmı yapılar: Okul, hastane vb. resmi yapılar.
5. Kimi yerel kamu hizmetlerine ayrılmı yerler: Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi tesisler.

### **Genellik İkesi**

Kent planları, kentin gelecekteki geli mesini ana çizgileriyle gösterir, ayrıntılara inmezler. Ayrıntılar, uygulama planlarında yer almaktadır.

### **Geni Kapsamlılık İkesi**

Kent planları, kentin yalnız fiziksel geli mesi, yani toprak kullanı mını de il, aynı zamanda kent bütünüünün toplumsal ve ekonomik sorunlarını da kapsamaktadır.

### **Uzun Süreli Olma İkesi**

Plan dü ünçesi, ileriye do ru bakmayı içerir. Kent planları da, kentlerin gelece ini ilgilendiren, uzun dönem içindeki geli mesini denetim altına alan, ama bununla da kalmayıp, kentlilerin ereklerine uygun olarak yönlendiren planlardır.

**Açıklık İkesi**

Herkesçe uyulması zorunlu olan kent planlarının, herkes tarafından bilinmesi kent planlarına açıklık kazandırmakla mümkün olmaktadır. Kent planlarının açıklığı, bir yandan, plan hazırlama aamasında halkın katkısını almakla, öte yandan, onaylanmış bir kent planını, halkın bilgisine sunmakla sağlanır. Ülkemizdeki İmar Mevzuatına göre, onaylanarak kesinleşen kent planları onay tarihinden itibaren 1 ay askıda bırakılmakta ve bu süre içinde planlara itiraz edilebilmektedir.

**Zorunluluk İkesi**

Onaylanmış İmar planlarının, kural olarak, dışına çıkılamaz. Bu planlar, herkes için uyulması zorunlu olan belgelerdir.

**Nesnellik İkesi**

Kent planlarının nesnelliği, herkese eşitlik ve adalet ilkelerine uygun olarak uygulanması ve yine bu ilkeler çerçevesinde hazırlanması ile gerçekleşmektedir.

**Esneklik İkesi**

Kent planları, yerel yönetim birimlerinin yetkili organlarınc bir kez benimsendi mi, çok önemli nedenler olmadıkça artık de ğiştirilmelerine olanak tanınmaması gerekir. Yoksa türlü nedenlerle, planların yozlaşması önüne geçilemez.

