



IJEASED

INTERNATIONAL JOURNAL OF EASTERN ANATOLIA
SCIENCE ENGINEERING AND DESIGN

Uluslararası Doğu Anadolu Fen Mühendislik ve Tasarım Dergisi
ISSN: 2667-8764

<http://dergipark.gov.tr/ijeased>

Araştırma Makalesi / Research Article

Yerel Yönetimlerde İmar ve Şehircilik Faaliyetleri Üzerine Bir Araştırma, 2014-2019 Yılları Arası Belediyecilik, Elazığ İli Örneği

Selim TAŞKAYA*

Artvin Çoruh Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama, 08100, Artvin, Türkiye.

 <https://orcid.org/0000-0002-4290-3684>

Geliş Tarihi / Received : 01.06.2019

Kabul Tarihi / Accepted : 03.06.2019

*Sorumlu Yazar: selim_taskaya@artvin.edu.tr

Özet

Ülkemizde kentsel planların çerçevesinde, 1/100.000 lik çevre düzeni planları ile şehirlerde gelişime açık bölgelerin 5000 yada 2000 lik nazım imar planlarının, yerel yönetimler aracılığıyla 1000 lik uygulama planlarına dönüştürülerek, imar ve şehircilik faaliyetlerinin kanun ve yönetmelikler ışığında dürüstlük ve uygunluk ilkeleri doğrultusunda uygulanması amaç edinilmiştir. Bu çalışmamızda yerel yönetim olarak Elazığ şehri pilot bölge olarak alınmıştır. Elazığ Belediyesinin, imar ve şehircilik faaliyetleri, Etüt Proje Müdürlüğü bünyesindeki Harita, Kamulaştırma, Kentsel Dönüşüm, Planlama servisleri olmak üzere 4 servis bünyesinde, 3194 sayılı imar kanunu, 2942 kamulaştırma kanunu, .6306 sayılı riskli alanların dönüştürülmesi hakkında kanun, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu kapsamında yürütülmektedir. Son beş yıl içerisinde, yaklaşık 382.000 nüfuslu orta ölçekli bir şehrin, kendi imar ve mücavir alan sınırları içerisinde, bu kanunlar kapsamındaki uygulamaların sayı, adet, nicel, görsel ve grafiksel verileri analiz edilmiş, olması gereken ve hedeflenen çalışmaların nasıl olabirliği saptanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Belediyecilik, Elazığ, İmar, Şehircilik.

A Research on Zoning and Urban Activities in Local Administrations, Municipality Between 2014-2019, Sample of Elazig

Abstract

Within the framework of urban plans in our country, with the plans of 1 / 100.000 environmental plans, the aim is to implement the 5000 or 2000 master plans of the regions open to development in cities in 1000 application plans through local administrations, and to implement the zoning and urban activities in accordance with the principles of honesty and compliance in the light of laws and regulations. . In this study, Elazig city was taken as a pilot region. Elazig Municipality, zoning and city planning activities, Map Service, Surveying, Expropriation, Urban Transformation, Planning services, 4 services within the structure, 3194 numbered zoning law, 2942 expropriation law,. 6306 numbered areas of the law on the transformation of the law, under the Law on Municipalities No. 5393 carried out. In the last five years, the number, number, quantitative, visual and graphical data of the practices within the scope of their zoning and contiguous area of a medium-sized city with a population of approximately 382.000 has been analyzed, and it has been tried to determine how the targeted studies should be.

Keywords: Municipality, Elazig, Development, Urbanism.

1. Giriş

Ülkemizde modern, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşması için çeşitli imar uygulama yöntemleri uygulanmaktadır. İsteğe bağlı (3194/15. ve 16. Madde) uygulamalar, zorunlu uygulamalardır. İsteğe bağlı uygulamalar, parsel sahibi veya sahiplerinin tamamının istemesiyle, sınır düzeltilmesi, ifraz-tevhid, terk, şekillerinden biri ile yapılmaktadır. Zorunlu uygulamalar ise mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bunlarda, kamulaştırma uygulaması, ıslah imar planı (2981/3290 Sayılı yasanın 10c Maddesi) uygulaması, arazi ve arsa düzenleme (3194/18. Madde) uygulaması, kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları, olmak üzere dört şekilde yapılabilir. Sınır Düzeltilmesi, iki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Sınır düzeltilmesi gerçekleştirildikten sonra parsel alanlarının değişmemesi şarttır (İspir, 2006). İfraz-tevhid, şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında en çok kullanılan yöntemdir. Bir parselin iki veya daha fazla sayıda parçalara bölünmesine ifraz (ayırma), birbirlerine bitişik ve aynı malik veya paydaşlarına ait olan birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesine tevhid (birleştirme) denir. İmar Kanunu'nun 15. Maddesi ifraz ve tevhid işleri ile ilgili hükümleri taşır. İmar planında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlik ve büyüklükleri yönetmeliklerce belirlenen esaslara göre yapılmalıdır (Tüdeş ve Bıyık, 2001). Yola terk, arsası üzerine bina yapmak isteyen kişi, belediyeye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadastr haritası üst üste çakıştırıldığı zaman, arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartlar yerine geliyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir (Tüdeş ve Bıyık, 2001). Arsa ve Arazi Düzenlemesi (3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması), şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastr parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracıdır. AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastr parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra -imar planı verilerine uygun olarak- yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Yomralıoğlu, 1992). 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya

belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re ‘sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.” Kanunla planlanan bölgelerdeki mevcut mülkiyet durumunu, imar planlarına uygun parseller haline getirmeyi amaçlamaktadır (Uzun, 1992). İslah İmar Planı (2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi) Uygulamaları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, hisseli parsellerde, mevzuata aykırı yapılmış yapılar ile hazine, belediye, vakıf ve il özel idarelerine kayıtlı araziler üzerinde yapılmış, gecekonduların dengeli, düzenli ve sağlıklı gelişmeye uygun olarak yönlendirilmesini sağlamak için, mevcut durum da göz önünde bulundurularak çizilen imar planlarıdır (Uzun ve Çete, 2004). Kamulaştırma, kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekir. Mülkiyetin sahiplerinin rızasını almaksızın kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir (Tüdeş, 1992). 2942 sayılı kanuna istinaden işlemler yürütülür. Kentsel dönüşüm, yenileme sürecinde eskiyen kentsel bölgelerin yıkılmaları ve daha sonraki aşamalarda fiziksel çevre ve altyapı projeleri düzenlemeleri ile yeniden gelişmesinin sağlanmasını amaçlayan bir eylem türüdür (Keskin, 2004). Power analizi ile %95 güven ve %5 kabul edilebilir hata ile çalışma alanında yaşayan nüfusa göre örneklem sayıları belirlenmiş ve test güven ve güç oranlarına göre, anket sonucu ile etkilenen nüfus sayısında minimum bulunması gereken kişi sayıları tespit edilmiştir (Taşkaya ve Sesli, 2019).

2. Elazığ Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2014-2019 yılları Harita Servisi Uygulamaları

Tablo 1’de Elazığ İli 5 yıllık 3194 sayılı imar kanununca 15. 16. ve 17. Madde uygulanan dosya adedi sonuçları verilmiştir.

Tablo 1. Elazığ İli 5 yıllık 3194 sayılı imar kanununca 15. 16. ve 17. Madde uygulanan dosya adedi

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tevhit	88	97	82	76	28	45
İfraz	64	56	198	140	77	56
Tapu Tahsis İşlemi	42	26	49	24	17	26
Yola Terk	102	123	197	203	156	69
Yoldan İhdas	112	106	146	169	117	77

Elazığ İli, 2014-2015-2016 yılında yapılan imar uygulamaları (Şuyulandırma), Bizmişen Mahallesi: 2 adet 59525.35 m², Harput mahallesi: 2 adet 162928.30 m², Hüseyinik mahallesi: 3 adet 199445.31, Kesrik Mahallesi: 1 adet 4851.09 m², Mustafa paşa Mahallesi: 1 adet 4799.00 m², Rüstem paşa Mahallesi: 1 adet 2672,00, Sürsürü Mahallesi: 4 adet 557720.00 m² olmak üzere toplam 14 adet 991940.05 m² (99.1940 Ha.) alanda imar uygulaması yapılmıştır (URL-1, 2019).

Dava açılan alanlar, Bizmişen Mahallesinde yapılan 1 adet İmar uygulaması (şuyulandırma) işlemi mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Harput Mahallesinde 2011 yılında yapılan 1 adet imar uygulaması (şuyulandırma) işlemi mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda yaptığımız sadece geri dönüşüm işlemi Elazığ Tapu Kadastro Müdürlüğü tarafından “sadece geri dönüşüm yapılamaz, geri dönüşüm ve şuyulandırma birlikte yapılmalıdır” gerekçesiyle dosya geri iade edilmiştir. Bu alanda Vadi Park projesi uygulanacak diye dosya İmar revizyonu için bekletilmiştir. Mustafa paşa Mahallesinde 2001 yılında yapılan 1 adet imar uygulaması (şuyulandırma) işlemi mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda yaptığımız geri dönüşüm ve şuyulandırma işlemine tekrar dava açılmış olup dava belediye lehine sonuçlanmıştır. Halihazır harita üretimi ise, Mevcut Durumun tespiti, Blok Planının Oluşturulması, İstikşaf ve Tesis Çalışmaları, GPS, Nivelman Ölçüleri ve Hesapları, Uçuş İzinlerinin Alınması, Hava Fotoğrafı Alımı, Havai Nirengi Dengelemesi, Kıymetlendirme (Harita Üretimi), Bütünleme, Pafta Çizimi ve Kabul İşlemleri tamamlanmış olup bu çalışma neticesinde 22.000 Ha. Alanda toplam 55 adet 1/5000 ölçekli ve 661 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar üretilmiş olup kontrol komisyonuna sunulmuştur.

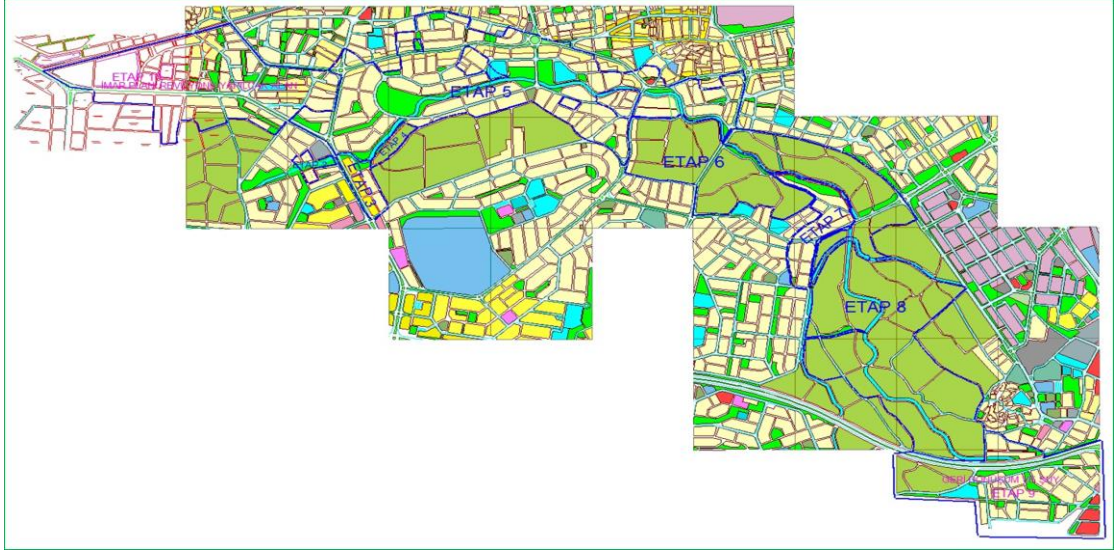
Elazığ İli 2017-2018-2019 yılında yapılan imar uygulamaları (Şuyulandırma) ise, Aksaray Mahallesi: 1 adet 44.118,00 m², Harput mahallesi: 1 adet 3.441,00 m², Gümüş kavak mahallesi: 1 adet 45.583,00, İzzet paşa mahallesi: 1 adet 18.396.00 m², Kesrik Mahallesi: 2 adet 115.222.00 m², Kültür Mahallesi: 1 adet 91.208.00 m², Sürsürü Mahallesi: 2 adet 6.565.00 m², Şahinkaya Mahallesi: 2 adet 127.380.00 m², Zafran Mahallesi: 2 adet 317.527.00 m², olmak üzere toplam 12 adet 769.440.00 m² (76.9440 Ha.) alanda imar uygulaması yapılmıştır. Şorşor deresi projesi kapsamında yapılan İmar uygulaması (şuyulandırma); etaplar halinde düzenlenmiş olup, 2. ETAP 14206.69 m², 3. ETAP 48195.15 m², 4. ETAP 24263.11 m², 5. ETAP 890426.79 m², 6. ETAP 338874.66 m², 7. ETAP 108223.06 m², 8. ETAP 932299.29 m², 9. ETAP 433040.15 m² ve 10. ETAP 390934.42 m², Toplam 9 ETAP 3180463.32 m² (318.0463 Ha.) alan Etüt proje müdürlüğüne intikal etmiştir. Bu etaplardan; 2., 3., 4., 5., 6., 7. ve 8. Etapların Onanması ile ilgili Encümen

Kararları alınmış olup Bu etaplardan 2., 3., 4., 6. Ve 7. Etapların (Toplam 533762.67 m²) Tapu tescili yapıldı, 5. Etap (890426.79 m²) Elazığ Tapu müdürlüğünde Tapu tescili yapılmaktadır. 8. Etap (932299.29 m²) teknik kontrolleri Elazığ Kadastro Müdürlüğünce devam etmektedir. Kontrol işlemleri bittikten sonra tescili için Elazığ Tapu Müdürlüğüne gönderilecektir. 9. ve 10. Etaplar toplam 823974.57 m² (son etaplar) ilgili Yüklenici firma tarafından, Şorşor Deresi imar revizyonu ile eş zamanlı yürütüldüğünden, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Şorşor Deresi imar revizyonu paftaları onaylatılarak Etüt Proje Müdürlüğüne gönderilerek, 9. Ve 10. Etaplar Onay için Encümene sunulacaktır. Şekil 1’de Bizmişen yer kontrol noktası örneği gösterilmiştir.



Şekil 1. Bizmişen yer kontrol noktası örneği

Şekil 2’de Şorşor Deresi kapsamında uygulanan imar etaplarından görüntüsü verilmektedir.



Şekil 2. Şorşor Deresi kapsamında uygulanan imar etaplarından görüntü

Şekil 3'de Elazığ Postahane Meydanı Hava Fotoğrafi Görünümü gösterilmektedir.



Şekil 3. Elazığ Postahane Meydanı Hava Fotoğrafi Görünümü

Şekil 4'de Elazığ İl Merkezi Onaylanan Paftalardan Bir Görünüm gösterilmektedir.



Şekil 4. Elazığ İl Merkezi Onaylanan Paftalardan Bir Görünüm

Elazığ İlinde, yeni imar planında arsa üretim çalışmaları ise, 1992 Yılında yapılan ve daha sonra iptal edilen Harput'u kapsayan alandaki şuyulandırma işleminin düzenleme sahasının tespit, halihazır durumu, parselasyon şekilleri çalışmaları tamamlanmıştır. Dağıtım safhasına geçilmiştir. Doğukent Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan ve planı iptal edilen alanlarda plan çalışmaları tamamlanmış, Belediye Meclisine sunulmuştur. Plan çalışmaları tamamlandıktan sonra şuyulandırma işlemi yapılacak ve Belediyemize ciddi anlamda arsa sağlayacaktır. Güney Çevre Yolunda yaklaşık 800.000 hektarlık alanda arsa üretme çalışmaları yapılmaktadır. Emekliler için yaklaşık Mornik Mahallesinde yaklaşık 50.000 hektarlık alanda konut yapılması için arsa çalışmaları devam etmektedir. Mevcut Küçük Sanayi Alanının kaldırılıp, yerine Mornik'te 200.000 hektarlık alanda yer yapılması için arazi, plan ve arsa işlemleri devam etmektedir (URL-1, 2019). Tablo 2'de Elazığ İli son 5 yıllık inşaat izni için gerekli dosya adedi verilmektedir.

Tablo 2. Elazığ İli son 5 yıllık inşaat izni için gerekli dosya adedi

Yıllar	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmar Çapı	487	512	872	416	437	32
İmar Çapı Yenileme	73	65	54	67	78	3
Vaziyet Planı Onayı	50	65	56	47	89	12
Yol Geçiş İzin Belgesi	1	4	5	9	7	0

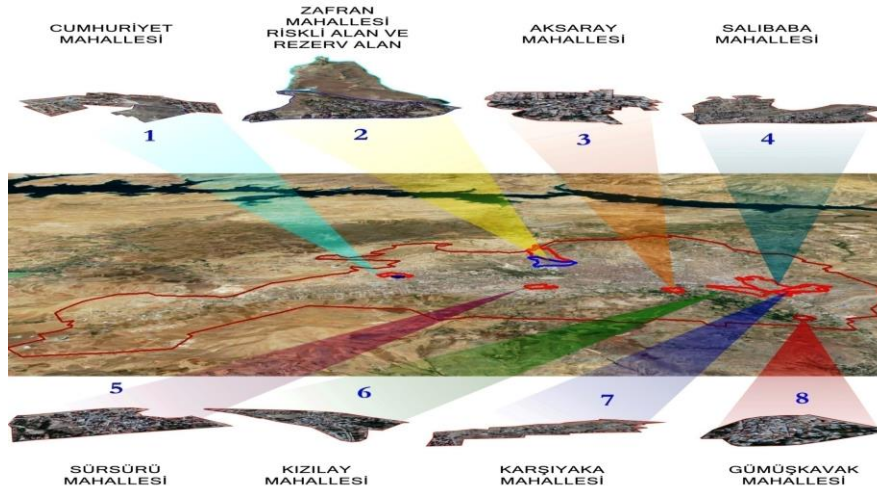
3. Elazığ Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2014-2019 yılları Kamulaştırma Servisi Uygulamaları

Elazığ İli, Gümüş kavak Mahallesinde yapılan şuyulandırma sonucunda imar yollarının açılması için gerekli çalışmalar yapıp, istimlak işlemleri bitmiş, bu yolların açılması için Fen İşleri Müdürlüğüne yıkımı için yazı yazılmıştır. Sarıçubuk (Bizmişen) Köyünde bulunan tapunun 4053-4054-4055-4056-4057-4057-4058 ve 4059 numaralı adalarda kayıtlı ve uygulamalı imar planında Küçük Sanayi Alanı olarak ayrılan 93 adet Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde Küçük Sanayi Sitesi yapılmak üzere harca esas değer üzerinden toplam 3.348.000.00 TL bedel üzerinden satın alınıp 8 taksite bölünmüştür. 4 taksit ödemesi yapılmıştır. Cip Barajı için etüd çalışmaları tamamlanıp ilgili evraklar Park ve Bahçeler Müdürlüğüne teslim edilmiştir. Güney Çevre Yolu ile Yadigar yolunu birbirine bağlayan 35 metre genişliğindeki bulvarın kamulaştırma işlemleri tamamlanmış olup dosya Fen İşleri Müdürlüğüne teslim edilmiştir. Belediye adına kayıtlı 3 adet tam parselin satış yapılmıştır. Toplamda Belediyemize 1.110.500.00 TL gelir elde edilmiştir. 12 adet belediye ile hisseli olan taşınmazların satışları yapılmış olup, 211.360,60 TL gelir elde edilmiştir. Toplamda 526,59 m² lik Belediye alanın satışı yapılmıştır. İl genelinde 43 adet ağaç + müştemilat 849.284,96 TL bedelle istimlak edilmiş,35 adet (6.001,85 m²) lik taşınmaz 1.840.894,18 TL bedelle istimlak edilmiş, 23 adet kamulaştırma dosyalarına esas olmak üzere mahkemece tespit edilen 137.688.31 TL fark bedeli ödenmiş 6 adet kamulaştırma dosyalarına esas olmak üzere toplamda 9.000,00 TL vekalet ücreti ödenmiştir. 112 adet taşınmazın kamulaştırmaları yapılmış olup, toplamda 4.141.513,30 TL ödeme yapılmıştır. Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde bulunan 60'lar sitesi olarak bilinen alanın müteahhidi tarafından imar değişikliği için dosya hazırlatılıp, imar komisyonuna sunulmuştur. Proje ve ruhsat çalışmaları devam etmekte olup, yüklenici firma ile gerekli sözleşme yapılmıştır. Sözleşme gereği ön cepheden (Zübeyde hanım cad.) yol ve kaldırım yapımı için 9 m lik kısım ve yapılan dairelerden ekli krokideki 7 adet daire belediyeye hibe edilecektir. Sürsürü, Hicret, Aksaray, Kesrik ve Gümüş kavak Mahalleleri sınırında bulunan ve Şorşor deresi olarak bilinen 7 km'lik güzergahın şuyulandırma, kamulaştırma ve tescil çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca 1200mt alanın kamulaştırma işlemleri için arazi çalışmaları bitmiş, tamamlanan dosyaların uzlaşma komisyonuna havalesi yapılmış 4 adet müştemilat sahibiyle uzlaşma sağlanmış ödenmesi gereken tutar 210.100,00 TL, 5 adet müştemilat sahibiyle uzlaşma sağlanamamış uzlaşma sağlandığında ödenmesi gereken miktar 106.400,00TLdir. 10 adet müştemilat sahibi ise uzlaşma komisyonuna iştirak etmemiştir. Uzlaşmaya katıldıklarında ödenmesi

gereken bedel 416.023.00 TL dir. 52 adet sorunlu taşınmaz kamulaştırma işleminden kurtarılması hususunda Elazığ ili genelinde yapılan Revizyon çalışmasında değerlendirilmesi için ilgili Müdürlüğe yazı yazılmıştır. Hilal Kent Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Belediyemize ait Hilal Kent Ortaokulunun bulunduğu alan Milli Eğitim Bakanlığına tahsisi için meclisten karar alınmış olup, Mehmet Akif Ersoy Lisesinin bulunduğu alanda belediyeye tahsis edilmesi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir (URL-1, 2019).

4. Elazığ Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2014-2019 yılları Kentsel Dönüşüm Servisi Uygulamaları

Şekil 5'de Elazığ İli 8 Kentsel Dönüşüm Alanı gösterilmektedir.



Şekil 5. Elazığ İli 8 Kentsel Dönüşüm Alanı

Şekil 6'da Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı gösterilmektedir.

2014-2019 yılları arasında Elazığ İlinde toplam 8 mahallede, kentsel dönüşüm alanları belirlenmiş, risk ve rezerv alanları tespit edilmiştir. Risk alanları, üzerinde kullanım süresinin tamamlandığı yapıların bulunduğu, rezerv alanları ise, risk alanlarına komşu üzerinde yapının bulunmadığı, genelde maliyenin hissesinin bulunduğu alanlardır. 8 noktadan, 7 si bu yasa kapsamında çıkarılmış, sadece Cumhuriyet Mahallesi'nin rezerv kısmının üzerinde TOKİ tarafından 224 konutluk inşaat yapımına başlanılmıştır (URL-1, 2019).



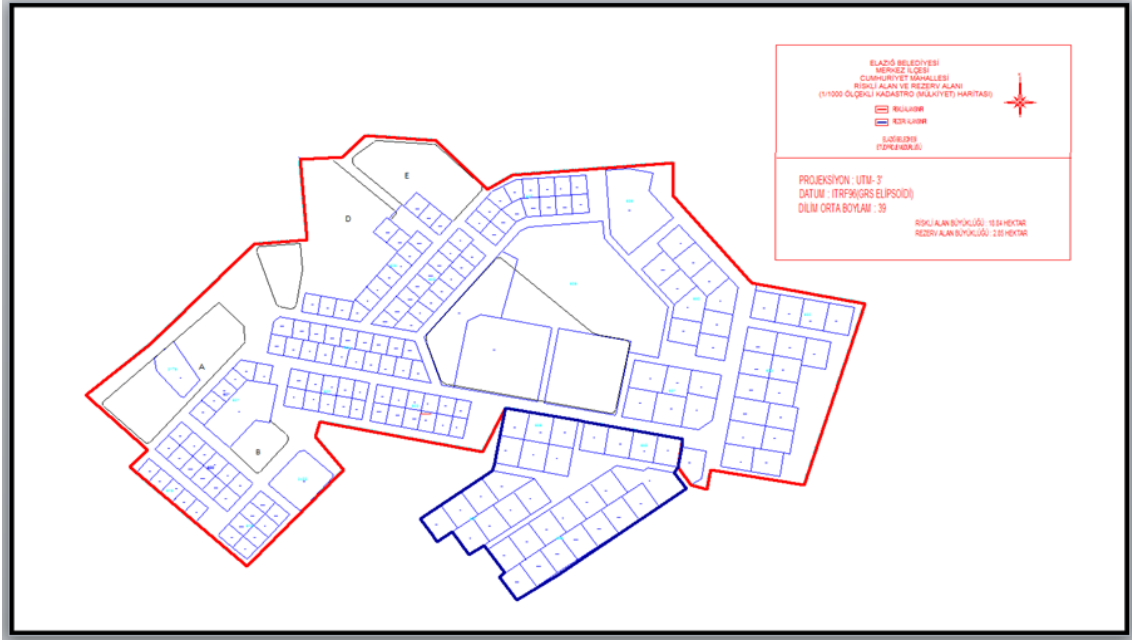
Şekil 6. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Şekil 7’de Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı, Kırmızı Renkli Risk, Mavi renkli Rezerv Alanı, Google Earth Görüntüsü gösterilmektedir.



Şekil 7. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı, Kırmızı Renkli Risk, Mavi renkli Rezerv Alanı, Google Earth Görüntüsü

Şekil 8’de Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İmar Planlı Görüntüsü gösterilmektedir.



Şekil 8. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İmar Planlı Görüntüsü

Şekil 9'da Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İhale Bilgileri gösterilmektedir.

- İhale Tarihi : 17.09.2014
- İşe Başlama : 28.10.2014
- İşin Süresi : 180 Takvim Gün
- Sözleşme Bedeli: 293.275.00 TL
- İdarede ve bakanlıkta geçen inceleme ve onama süreleri dahil değildir.

Şekil 9. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İhale Bilgileri

Şekil 10'da Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İhale Aşamaları gösterilmektedir.

İHALE KONUSU İŞİN AŞAMALARI	
1.AŞAMA	Mevcut Durum Analizi, Hak Sahipliği Tespiti Ve Gayrimenkul Değerleme.
2.AŞAMA	Eylem Planı, İmar Planı Ön Taslakları, Mimari <u>Avan</u> Projeler, Kentsel Tasarım Ön Projesi.
3.AŞAMA	Nihai İmar Planları, Kentsel Tasarım Kesin Projesi, Matematiksel Ve Finansal Modelin Oluşturulması, Teknik Rapor
4.AŞAMA	Hak Sahipleri İle Uzlaşma Süreci Ve Sözleşmelerin Yapılması, Tüm Verilerin Ve Sürecin CBS Sistemi Ortamına Aktarılması
TEKNİK MÜŞAVİRLİK DESTEK SÜRESİ	1 Yıl

Şekil 10. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İhale Aşamaları

3. Aşama olan Uygulama İmar Planları, Kesin Kentsel Tasarım Projesi, Fizibilite Raporu ve Mimari Avan Projeler idaremizce incelenip Bakanlık Olur'una gönderilmiştir. Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 06.10.2015 tarihinde planlar onaylanmış olup Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır. Askı süresi bitmiş olup itirazlar Bakanlıkça değerlendirilmiştir. Kentsel Tasarım Projesi Estetik Kurul onayına sunulmuştur. İtirazlar Bakanlıkça reddedilmiştir. Kentsel Tasarım Projesi Bakanlıkça onaylandıktan sonra 4. Aşama Hak sahipleri ile Uzlaşma görüşmelerine başlanılmıştır. Proje Sonrası alan içerisinde, Üretilen Konut Sayısı : 1703, Üretilen Ticaret Sayısı : 73 (URL-1, 2019).

Şekil 11'de Alandaki taşınmazların sayı ve yüz ölçüm oranları gösterilmektedir.

BİNA SAYISI	138
BAĞ.BÖL.SAYISI	346
TOPLAM HİSSE SAYISI	442
HAK SAHİBİ SAYISI	377
TESCİL DIŞI	48.662 M2
YOL	61.494 M2
MALİYE	50.139 M2
ELAZIĞ S.MUH.ODASI	2.185 M2
ŞAHIS	54.686 M2
TOPLAM	217.166 M2

Şekil 11. Alandaki taşınmazların sayı ve yüz ölçüm oranları

Şekil 12'de Mevcut Mekansal Dağılım Gösterimi gösterilmektedir.

MEVCUT MEKANSAL DAĞILIM			
MEVCUT NÜFUS KAPASİTESİ			3800
KULLANIM TÜRÜ	ALAN (HEKTAR)	ALAN (M2)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN (M2)
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.87	8695.85	2.29
KONUT ALANI	9.14	91411.47	
PARK ALANI	2.87	28657.12	7.54
EĞİTİM ALANI	1.97	19748.80	5.20
RESMİ KURUM ALANI	0.23	2252.07	0.59
SOSYO-KÜLTÜREL ALANI	0.21	2142.52	0.56
TİCARET ALANI	0.62	6243.13	
YOLLAR	7.45	74537.71	
TOPLAM	23.37	233688.67	

Şekil 12. Mevcut Mekansal Dağılım Gösterimi

Şekil 13’de Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İmar planı gösterilmektedir.



Şekil 13. Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İmar planı

Şekil 14’de Alanın Nazım İmar Planı Bilgileri gösterilmektedir.

Elazığ Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 Nazım İmar Planı Mekansal Dağılım Tablosu			
ÖNERİ PLAN NÜFUSU	5730		
ADI	ALAN (m ²)	ORAN %	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN (m ²)
GELİŞME KONUT ALANLARI	92906.65	39.76	
İBADET ALANI	2621.46	1.12	0.46
PARK VE YEŞİL ALANLAR	40104.66	17.16	7.00
SAĞLIK TESİS ALANI	1280.90	0.55	0.22
KAMU HİZMET ALANI	2213.81	0.95	0.39
SOSYAL TESİS ALANI	5410.06	2.32	0.94
TİCARET ALANI	3081.80	1.32	
TİCARET KONUT ALANI	9662.41	4.13	
YOLLAR	76406.92	32.70	
TOPLAM	233688.67	100.00	

Şekil 14. Alanın Nazım İmar Planı Bilgileri

Şekil 15’de Kentsel Dönüşüm Sonrası Oluşacak Görünüm gösterilmektedir.



Şekil 15. Kentsel Dönüşüm Sonrası Oluşacak Görünüm

Son beş yıl içerisinde, kentsel dönüşüm alanı ilan edildikten sonra kalan tek nokta Cumhuriyet Mahallesi kalmıştır. Bu noktada, risk alanında bulunan taşınmaz malikleriyle, anlaşma sağlanamamış olup, sadece maliyenin bulunduğu rezerv alanda uygulama yapılmıştır (URL-1, 2019).

5. Sonuç ve Öneriler

2014-2019 yılları arasında yerel yönetimlerin çalışmalarına bir pencereden bakabilmek için, Elazığ İli ve belediyecilik faaliyetlerine üzerine araştırma yaptık. Şehirlerin yapılandırılması ve ilerlemesinde yerel yönetimlerin çok önemli bir hüvviyetinin olduğu kanaatine varılmıştır. Belediyelerin bu konudaki en önemli organları ise, mali hizmetler, imar ve şehircilik, plan proje müdürlüğü ve fen işleri müdürlükleridir. Yani, yerel yönetimlerin gelirlerini, en iyi teknik yöntem ve araştırma ile kullanım şekli olması gereklidir. Beş yılda, normal inşaat işlemlerinin yapıldığı, kamulaştırmada özellikle arsa ve arazi üretiminden gelen taşınmazların iyi değerlendirilmediği ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının ise tamamen sıfıra yakın başarıyla yapıldığı ortaya çıkmıştır. Öneri getirirsek, yerel yönetimler iyi denetlenmeli, iyi teknik elemanlarla, gelirlerin doğrultusunda hızlı ve net, sonuç odaklı işler yapılmalı ve hatta yerel yönetimlerden sorumlu bir bakanlık dahi kurulması gündeme getirilmedi.

Kaynaklar

- Bıyık, C., Uzun, B., (1997). İslah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri Kitabı, Editör: Doç. Dr. Tahsin Yomralıoğlu, *JEFOD Yayınları*, İber Matbaacılık, Trabzon.
- Bıyık, C., Uzun, B., (1990). Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılan Problemler, *3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, Bildiriler Kitabı*, 25-36. Ekim, Ankara.
- İspir, G., (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, *Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon.
- Keskin, D., (2004). Yenileşmenin Uygulandığı Kentsel Sit Alanlarında Turizm Yatırımlarının Önemi: Tarihi yarımada - Beyoğlu örneği, *Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Taşkaya, S , Sesli, F., (2019). Gürültü Kirliliğinde Stratejik İle Lokal Konumsal Verilerin Power Testi İle Analizi, Elazığ İli İzzetpaşa Örneği, *Uluslararası Doğu Anadolu Fen Mühendislik Ve Tasarım Dergisi*, 1 (1), 1-13.
- Tüdeş, T., Bıyık, C., (2001). Harita Çalışmalarında Proje Planlaması ve Yönetimi, *KTÜ Matbaası*, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., (1992). Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı*, No.73, s.30-43, Ankara.
- Uzun, B., Çete, M., (2004). Gelişmekte olan ülkelerdeki yasadışı yerleşim sorunlarının çözümü için bir model yaklaşımı, *FIG Working Week Sempozyum*, Atina, Yunanistan.
- Uzun, B., (1992). Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Üretim Yöntemleri ve Sonuçların İrdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon.
- URL-1, (2019). Elazığ Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Servisi, Harita Servisi, Kamulaştırma Servisi. <https://www.elazig.bel.tr/> (Erişim Tarihi: 01 Haziran 2019).