

Çaycuma'da Çözüm Bekleyen İmar Sorunları, Çaycuma Postası Gazetesi, 3.10.1985 (Sayı 31), 17.10.1985 (Sayı 32).

ÇAYCUMA'DA ÇÖZÜM BEKLEYEN İMAR SORUNLARI SORUNLARIN GÖRÜNTÜLERİ

Erol KÖKTÜRK

Yıldız Üniversitesi

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

Araştırma Görevlisi

Beldemiz son yıllarda gözle görülür bir gelişme süreci yaşamaktadır. Bunun birçok etkeni söz konusudur. Kağıt Fabrikası yanında diğer küçük işletmeler, ilçenin diğerlerine göre merkezi konumu, ulaşım olanakları, bölgemizde yurtdışında çalışanların oldukça önemli bir sayı oluşturmaları v.b. gibi etkenler bu gelişmeyi desteklemektedirler. Bunun sonucu olarak birçok yerel sorun, beldede yaşayan hemen herkesi ilgilendiren boyutlarda ortaya çıkmaktadır.

Bu sorunların çoğu ise “imara - kentleşmeye ilişkin sorunlar” başlığı altında özetlenebilir. Tüm kentleşme süreçlerinde görülen ve çözümleri için de yaşanmış deneyimlerin gözetilmesi zorunlu olan bu sorunlardan beldemizde duyumsananların önemlileri şöyle sıralanabilir:

- Öncelikle imar planının Çaycuma gerçeklerini gözetmeden, yetersiz yerel analizlere dayanılarak merkezden yapılmış olması birçok sorunun doğmasına neden olmaktadır.
- Bunun sonucu olarak, belediyedeki imar planı değişiklikleri dosyasının sürekli kabardığı öğrenilmiştir.
- Sürekli değişiklik istemleri sonucu bazı kullanım alanlarının (pazar yeri, otopark, yakın zamana kadar hükümet konağı v.b.) birden çok yer değiştirdiği ve bazılarının yüzer-gezer alanlar olarak kendilerine Çaycuma'da yer aradıkları ve henüz çökelemedikleri görülmektedir.
- Çaycuma'da imar planının var olan biçimiyle uygulanmasında ise birçok tüzel (hukuki) sürecin gözetilmediği anlaşılmaktadır. Gerçi graydere yön verip yol açtırmak hiçbir imar uygulaması mantığıyla bağdaşmamaktadır. Ancak bu yapılırken bile taşınmaz iyelerinin (maliklerinin) yerel yönetimden beklentilerinin, çıkarlarının ve geleneklerinin gözetilmemiş olması bazı huzursuzlukların kaynağını oluşturmaktadır. Yapılmış olan böylesi bir uygulamanın sonucu, sözüm ona yollar açılmaktadır. Ancak bu yolların açıldığı gibi kalması nedeniyle bazı iyeler taşınmazlarının eski sınırlarına bilinen sınır işaretlerini (tel örgü, tahta perde v.b.) yeniden koymakta, böylece açılıp-kapanmış yollar ağı ortaya çıkmaktadır.
- Beldede yapılacak hizmetlerin belirlendiği belgeler olan “Beş Yıllık İmar Programları”nda yer alması gereken imar planı uygulamalarının, kot ve istikamet vermeye ve grayderle yol açmaya indirgenmesi, beraberinde birçok sorunu da doğuracaktır. Belki beldemizde bugün için konut yapılacak, yapılanabilir arsaya olan istem sınır noktalarına ulaşmamıştır. Ancak gelecekte böyle bir gereksinimin ortaya çıkacağı bir gerçektir. Bu durumda gelecekteki kentsel gelişimi denetim altına almak amacıyla, şimdiden, arsa üretimine dönük imar planı uygulama tasarımlarının yapılması zorunludur.
- Burada bir diğer sorun olarak, “teknik altyapı” olarak nitelendirilen kanalizasyon, PTT tesisleri, su gibi donatıların durumuna da değinmek gerekiyor. Yıllardan beri Çaycumlular yolların çamurundan çok şey çekmişlerdir. Eskiden beri yollar o kadar çok yapıp-bozulmuştur ki, gelecekte neler yapılacağı hepimizi meraklandırmıştır. Nedense yerel yöneticiler de, Çaycuma'da tek sorun yollarımız gibi bütün güçlerini bu alanlarda yoğunlaştırmışlardır. Şüphesiz yollar ve onların altından geçecek altyapılar önemlidir. Ancak bu alanlar yaz-boz

tahtasına dönüşmeyecek bir tasarımla oluşturulmalı ve köktenci bir çözüme kavuşturulmalıdır. Bugün bir yerel yetkili Çaycuma'daki yolların neresinden hangi altyapının geçtiğini söyleyebilecek durumda mıdır? Bu donatıların imar planındaki yollar ağına bağlı kalınarak işlendikleri ölçülere dayalı krokileri var mıdır? Eğer yoksa, şimdi milyonlar harcanarak yapılan beton kaplamaların güvencesi nedir? Güvenilirlikleri ve yeterlilikleri tartışılır olan bu altyapılar yarın, öbür gün bozulursa, bu yollar nerelerden kırılacak da "arıza" bulunacaktır? Böylesi kırılmaların ve bozulmaların yükünü çekecek olan hemşerilerimizin sürekli aynı sorunlarla karşılaşmalarını önleyecek bir yaklaşımı ve çözümü yerel yöneticilerimizden beklemeleri en doğal hakları değil midir?

- İmar planındaki yollar ağına göre geçirilmeye çalışıldığını sandığımız teknik altyapıların konumları, plan değişiklikleri sonucu bazı yerlerde, olasılıkla değişmektedir. Bunun da gelecekte bazı sorunlar doğuracağı şimdiden söylenebilir.
- Öte yandan yapılan uygulamaları imar planlaması süreci açısından da değerlendirmekte yarar vardır. Bir planlama sürecinin üç ana aşamadan oluştuğu bilinir: Analiz (Veri Toplama), Planlama, Uygulama... Beldemiz açısından ilk ikisi, öyle ya da böyle geride kalmıştır. Bu durumda belediyemiz üçüncü aşamayı gerçekleştirme göreviyle yükümlüdür. Ancak bu aşama birçok boyutu içermektedir. Daha önce değinildiği gibi, yol açmakla, kot ve istikamet vermekle uygulama yapıldığını söylemek olanaksızdır. Tersine İmar Yasası'nın ve bununla ilgili yönetmeliklerin kurallarına uygun bir uygulamanın yapılması gerekir. Ancak böylesi bir uygulamanın sonucu oluşacak, yollar ağı teknik altyapılarla donatılabilir, yapılabilir arsalar üretilebilir ve kentsel gelişim, kentsel yaşam denetim altına alınabilir. Bunlar yapılırken bazı yolların ve pazar yerinin açılmasıyla kanalizasyon ağının döşenmesindeki gibi davranılmamalıdır. Yani önceden hiçbir bildirimde bulunmadan bir grayder bir kişinin bahçesinin sınırını yıkar, ağaçlarını keser-atar, sebzesini ezer geçerse ve bunlar için hiçbir ödenti (tazminat) verilmezse, kişilerin yerel yöneticilere güvenleri sarsılır ve bu uygulamaların amaçlanan sonuçları doğurması güçleşir. Beldede yaşayanlar uygulamaların dışında tutulursa yerel düzeyde her hizmetin hemşeriler için olmasından uzaklaşılır. Kişilerle yerel yöneticiler arasında kopukluklar başlar.

ÇÖZÜME YAKLAŞIM NASIL OLMALIDIR?

Burada yalnızca belli başlıları ve göze çarpanları sıralanan sorunların çözümünün oldukça zor olduğu bilinen bir gerçektir. Öncelikle tüm belediyelerin (belki bazılarının değil) belini büken akçalı sorunlar gelmektedir. Bunlar kadar önemli olan teknik sorunlar ve nitelikli eleman sorunları çözümü güçleştiren nedenlerin başında gelmektedir. Bu güçlükler tüzel altlıklardaki yetersizliklerle birleşince yerel yöneticiler için düşündürücü bir tablo ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde kırsal alanlardaki düzenleme ve planlama çalışmaları, çoğunlukla çerçeve nitelikli yasalarla düzenlenegelmiştir. Buna karşın kentsel alanlardaki etkinliklere temel olan tüzel kurallarda bir dağınıklık söz konusudur. Bu alana yönelik yasaların içinde temel nitelikte olan imar yasaları, ülkemizde, bu alanlardaki hızlı ve devingen gelişmeyi yönlendirmeden çoğunlukla yoksun kalmışlar ve planlama sürecini bir sistem mantığıyla düzenleyen sağlam ilkeler getirmemişlerdir. Bu alanı ilgilendiren birçok yasa çoğunlukla birbiriyle ilintisiz kurallar getirmişlerdir.

Ancak tüm bu yetersizliklere karşın, yerel düzeyde yapılabilecek şeylerin olduğu bir gerçektir. Yeter ki yerel yöneticiler var olan olanakların farkında olsun ve bunları uygulama kararlılığında bulunsunlar.

- 30 yıllık 6785 sayılı İmar Yasası'nı yürürlükten kaldırarak 9 Kasım'da yürürlüğe girecek olan 3194 sayılı yeni İmar Yasası harita üretimi, imar planı yapımı ve onayı, itirazlar ve plan değişiklikleri ile ilgili olarak belediyelere geniş yetkiler tanımaktadır. Bu bir yanıyla iyi öteki yanıyla kötü bir yetkilendirmedir. Eğer bu yetkiler yerel düzeylerde değişik baskılar altında imar planı uygulamalarının, plan ilkelerinden eser kalmaması pahasına sapıtması sonucunu doğurursa kötüdür. Çünkü yeni yasa belediyelere verilen bu yetkilerin (bazı kuraldışı durumlar dışında) merkezden (bakanlıktan) denetimi ve yönlendirilmesi yolunu tıkamaktadır. Eğer yerel

yöneticiler kentsel gelişmeyi yönlendirmede, planlama sürecine halkın katılımını sağlamada ve onların desteğini kazanma yolunda demokratik bir süreç başla tabi lirlerse bu yetkilendirme olumlu sonuçlar doğuracaktır.

- Ülkemizde belediyelerin büyük çoğunluğunun imar planları yapılmıştır. Bu nedenle bu belediyeler için sorun, planların arsa üretimine yönelik olarak uygulanmasıdır. Bu noktada, uygulamanın belediyeleri en az akçalı yük altına sokacak yolla yapılması önem kazanır. Bunun için de kamulaştırma gibi oldukça karmaşık ve pahalı bir yöntemle toprak edinilmesi yerine 6785 sayılı yasanın 42., 3194 sayılı yeni yasanın 18. Maddesinde düzenlenmiş olan uygulama aracından yararlanma yolu yeğlenmelidir. Hem belediye hem de taşınmaz iyeleri için birçok yararı içeren, bu maddelerde sözü edilen yolla kentsel gelişme ve yapılaşma olayı disiplin altına alınacaktır. “Düzenleme yapılan alanlardaki arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alan, düzenleme karşılığı ortaya çıkan değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi kamusal alanlar için kullanılmak üzere yapılacak bu kesinti düzenlemeye bağlı tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beşine kadar olabilir.” Bu olanağın işletilmesiyle düzenleme alanındaki her iye de, imar planı verilerine uygun ve yapılabılır arsaya ya da arsalarla kavuşmaktadır.
- Ancak böylesi bir düzenleme sonucu gerçekleşecek imar uygulamaları sonucu ulaşım yollarının trafiğe uygun olarak ve kentsel teknik altyapıların bugüne ve geleceğe hizmet edecek biçimde güvenli oluşumu sağlanmış olacaktır.
- Bu sürecin işletilmesinde en önemli öge ise, belediyelerin akçalı olanaklarını artırmalarının yanında teknik yönden yeterli düzeyde örgütlenmeleridir. Bu örgütlenmelerin, uygulamaların beş yıllık imar programlarında ele alınarak programlanmasıyla bütünleştirilmesi kentsel gelişimin denetlenmesinin en güvenilir yoludur.
- Ülkemizde kentsel alanlara yönelik olarak son yıllarda edinilmiş birikimlerin ve deneyimlerin yerel düzeylere aktarılması görevi yerel yöneticilerin en önemli görevleri arasındadır. Bu birikimler gözetilmeden geleneksel ve alışılmış yöntemlerle sorunları çözmeye yönelmek beraberinde birçok sakıncayı, sıkıntıyı ve hemşeriler açısından huzursuzluğu getirebilir.

SONUÇ YERİNE

Birinci bölümde ele alınan beldemizdeki sorunların çözümlenmesine ikinci bölümdeki çerçeve içinde yaklaşılmasında sayısız yararlar vardır. Bir şeyler yapılıyor izlenimi yaratmak yerine, gerçekten bir şeylerin yapıldığını göstermek için de bu gereklidir. Bu konuda yerel yöneticilere yardımcı olmak bizlerin de görevi olmalıdır. Yeter ki yöneticilerimiz de aynı istekte olsunlar. Yaşanası bir “Yeşil Çaycuma” yaratılmasında tüm hemşerilerin sorumluluk ve heyecan duyduklarından kimsenin kuşkusu olmamalıdır. Yeter ki yapılan işlerde yerel çıkarlar ve toplum yararı üstün tutulsun.