
KENT PLANLAMA, ARAZİ KULLANIMI, RİSK YÖNETİMİ MODÜLÜ

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TUSENET PROJE EKİBİ

Sezer CİHAN
Ahmet ERTÜRK
Muhittin ASLAN
Ökkeş KAVAK

OSMANİYE BELEDİYESİ TUSENET PROJE EKİBİ

Yunus ÇARDAK
Engin YANIK

MİDYAT BELEDİYESİ TUSENET PROJE EKİBİ

Şükrü ÇELEBİ

ŞIRNAK BELEDİYESİ TUSENET PROJE EKİBİ

Adil BARTAN
Bahtiyar TATAR
Selim ÜSTÜN
Mübarek ANIK
Nejdet ÜCAR

KARLSTAD BELEDİYESİ TUSENET PROJE EKİBİ

Magnus PERSSON
Lars WENDEL
Maria GRAHAM
Maria ÖRENFORS
Keristin BERG
Pelin Ergin CARLSSON

ŞEHİR PLANLAMA SİSTEMİNİN REVİZYONU İÇİN PLANLAMA POLİTİKASI İLE İLGİLİ TAVSİYELER

POLICY RECOMMENDATIONS FOR REVISION OF THE URBAN PLANNING SYSTEM

PROJE ARKA PLANI

TUSENET Projesi

2006-2010 süresince uygulanan Tusetnet projesi, Türkiye ile olan işbirliği ile ilgili olarak İsveç programının bir parçasıdır. Programın önemli bir ögesi Türkiye ve İsveç'teki yerel yönetimler arasındaki ikili işbirliğidir.

Karlstad-Güneydoğu Anadolu

Bölgesi Belediyeleri Ortaklığı

Karlstad-Güneydoğu Anadolu Bölgesi Belediyeleri ortaklığı İsveç'teki Karlstad Belediyesi ve Türkiye'deki Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, Osmaniye Belediyesi, Midyat Belediyesi ve Şırnak Belediyesinden oluşur. Ortaklığa şehir planlama ve risk yönetimi ile ilgili konu alanları araştırmak ve bunlar arasında bağlantı kurmak konusunda görev verilmiştir. Proje sonuçları konu alanları ile ilgili profesyonel kişiler tarafından yapılan ortak ve ikili çalışma süreçlerinin sonucudur.

Plan Politikası ile ilgili Tavsiyeler

Bu planlama politikaları ile ilgili tavsiyelerin arka planında, Türkiye ve İsveç şehir planlama sistemleri, açıklamaları ve uygulamada kullanımı arasındaki karşılaştırma yer alır. Bir karşılaştırma çalışması, somut örnek üzerinden çalışmalarını sürdürürken ve her iki ülkedeki yasal süreçleri incelerken

fark edilenlere ve ayrıca her iki ülkedeki belediye çalışanlarının birbirlerinin günlük işlerini nasıl anladıklarına dayanarak yapılmıştır.

Böylelikle, çıkarılan sonuç ve yapılan analizlerden ve 26.01.2010 tarihinde verilen karar ile proje ortaklığı, şehir planlama konusunda Türkiye'deki sistemin daha fazla geliştirilmesi ile ilgili tavsiyeleri sunar.

PROJECT BACKGROUND

The Tusetnet Project

The Tusetnet project, implemented during 2006-2010, is part of the Swedish programme for cooperation with Turkey. One major ingredient of the programme is the bilateral cooperation between local authorities in Turkey and Sweden.

The Karlstad-Southeast

Turkey Partnership

The Karlstad-Southeast Turkey partnership is composed of Karlstads kommun in Sweden and Gaziantep Metropolitan Municipality, Osmaniye Municipality, Midyat Municipality and Şırnak Municipality in Turkey. The partnership has been assigned to explore the subject areas of urban planning and risk management, and the interlinking of these. The project outcomes are the result of a process of mutual and bilateral work by the professionals in the subject areas.

The Policy Recommendations

The background to these policy recommendations is a comparison between the Turkish and the Swedish urban planning systems, their expressions and their use in practice. A comparative study has been made on the basis of what has been noticed when conducting case studies and studying the legal processes in both countries, but also how the professional civil servants from both countries have understood each others every day work.

From conclusions drawn and analyses made, and by decision on 26/01/2010, the project partnership hereby presents recommendations for further development of the Turkish system for urban planning.

ŞEHİR PLANLAMA SİSTEMİNİN REVİZYONU İÇİN PLANLAMA POLİTİKASI İLE İLGİLİ TAVSİYELER

Türkiye'deki ulusal ve yerel politika düzenleyiciler için verilen aşağıdaki tavsiyeler TUSENET ortaklığı tarafından kabul edilmiştir:

ŞEFFAFLIK

- Tüm şehir planlama süreci ile ilgili bütün bilgi İnternet üzerinden halkın erişebileceği şekilde olmalıdır.
- Şehir planlama ile ilgili bilinç, ulusal düzeyde halkın bilgilendirilmesine yönelik bir şehir planlama kitapçığı çıkarılarak artırılmalıdır. Yanı sıra bu kitapçık kamusal planlama ile ilgili temel ön koşulları içermeli, şehir planlamayı etkileyen faktörleri de ayrıntılı olarak göstermelidir.

- Belediye meclisinde üyesi bulunan siyasi partilerin imar komisyonlarında da temsil edilmesi sağlanmalıdır.

SİSTEM DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEMEL PRENSİPLER

- Katılımı esas alan yeni, bütüncül, stratejik, mekânsal planlama sistemini oluşturulması ve mekânsal planlama sisteminin her aşamasında (Öncesinde-Uygulanmasında-Sonrasında) katılım sağlanmalıdır. Şehir planlama süreçlerine halkın katılımını arttırmak için yollar bulmak üzerine ulusal düzeyde bir pilot çalışma başlatılmalı ve seçilen belediyeler ile işbirliği içinde yürütülmelidir.
- Şehir planlama süreçleri çocuk, kadın ve erkeklerin bakış açılarını dikkate almalıdır.
- Sürdürülebilir kalkınma çerçevesinde, çevreye duyarlı planlama araçları ve yöntemlerinin geliştirilmesi ve kullanılması gerekmektedir. Her tür ve ölçekteki ulaşım yatırımlarının planlanmasında çevreye ve kente etkilerinin (kültürel çevre dahil) değerlendirilmesi yapılarak, karar ve planlama sürecine dâhil edilmesini sağlayacak mekanizmalar geliştirilmelidir. Kentlerde enerji kullanımı ve verimliliği ile ilgili olarak, gelişme alanlarının ihtiyacı olan enerjinin mümkün olduğunca doğal kaynaklardan sağlanabilmesini sağlayacak şekilde planlamaların yapılması gerekmektedir.
- Risk yönetimi ile ilgili konsept ve müdahale görülebilir olmalı, şehir planlama ile ilgili tüm prosedür, süreç ve seviyelerde yer almalı ve uygulanmalıdır. Türkiye'de planlama sisteminde risk

yönetimi ve planlama hiyerarşisi koptur. Planlama Yönetmeliği, riskleri ön plana çıkarmak ve risklerin önlenmesi ve olası zararlarının azaltılması faaliyetlerine öncelik vermek üzere yeniden düzenlenmelidir.

- Belediyeler tarafından yasa gereği yapılacak şehir planları, belediyede çalışan, konusunda uzman profesyonel kişiler tarafından detaylı biçimde hazırlanmalı ve kabul edilmelidir.
- Farklı düzeylerde planlamayı hangi sektör, kurum ve araçların etkilediği ile ilgili detaylı olarak bilgi toplamak amacıyla ulusal düzeyde mutabakat sağlanmalıdır. Bu işlem, toplanan bilgiye diğer kullanıcıların nasıl başvuracağı üzerine bir uzlaşma sağlanmasını da mümkün kılmalıdır. Toplanan bilgi, şehir planlama sistemini sadeleştirmek amacıyla bir revizyonun çıkış noktası olabilir.
- Aşağıdaki özelliklere sahip yeni bir planlama anlayışı benimsenmelidir:
 - katılımcı, çok aktörlü ve bilimsel temelli müzakerelere açık,
 - dinamik, sürekli, yerinde,
 - disiplinler arası uzmanlıklarla gerçekleştirilen bir süreci içeren
 - sosyal, ekonomik, doğal ve kültürel boyutları kapsayan bir organizasyon oluşturmaya odaklı düzenlemeler ile
 - üzerinde uzlaşılmış ortak bir geleceğe ulaşmanın bir bütünleyicisi olarak içselleştirilen.
- Kurumlar arasında koordineli bir şekilde hareket etmeyen birçok planlama otoritesinin varlığı, planlama ile ilgili yetki karmaşası olmasına neden olmaktadır. Mevcut planlama sisteminde bu olumsuz etkileri ortadan kaldıracak yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

- Ulusal ve bölgesel planlama otoriteleri, yasa gereği rutin olarak belediyelere gerekli planlama verilerini sağlayacak sistemler kurmalıdır.

MESLEKİ YETERLİLİK

- Bu konularda çalışan yerel politikacı ve kamu çalışanlarını hedefleyerek şehir planlama üzerine bir eğitim programı önerisi sunulmalıdır ve ulusal düzeyde geliştirilmelidir.
- Belediyeler, planlama birimlerini kadro, teknik alt yapı ve donanım yönünden güçlendirmelidir. Planlama ve uygulama birimlerinde çalışan uzmanların kapasitelerinin artırılması için hizmet içi eğitimler verilmelidir.

POLICY RECOMMENDATIONS FOR REVISION OF THE URBAN PLANNING SYSTEM

The following recommendations to national and local policy-makers in Turkey have been agreed by the Tusetnet partnership:

TRANSPARENCY

- All information about the entire urban planning process should be available to the public on the Internet.
- Awareness of urban planning should be increased by producing on national level an urban planning handbook, which has the purpose of informing the public. This product shall also include the basic pre-requisites of public planning and comprehensively portray factors that influence urban planning.
- All political parties that have members in the city council should be represented in the planning commissions.

CORE PRINCIPLES FOR SYSTEM CHANGE

- Participation should be provided for when producing a new integrated, participatory, strategic, spatial planning system, which is participation-driven and present at each stage (Before-During-After) of the spatial planning system. A pilot study on ways to develop public participation in urban planning processes should be initiated on national level and carried out in cooperation with selected municipalities.
- Urban planning processes should take into account the perspectives of children, women and men.
- Within a framework of sustainable development, it is necessary to develop and use environmental friendly planning instruments and methods. For planning transportation investments, any kind or at any scale, mechanisms should be developed that will enable an assessment to be made on their impact on the environment and the city (including the cultural environment) and to include these in the decision and planning process. When considering energy use and efficiency in the cities, the plans should be made in such a form that ensures that the use of energy, which is needed for the development areas, is obtained from natural resources to highest possible extent.
- The concept and intervention of risk management should be made visible, included and implemented in all procedures, processes and levels of urban planning. In Turkey, the risk management and planning hierarchy are disconnected in the planning system. The

- Planning Regulation has to be revised in order to give priority to the actions which highlight and prevent risks, and diminish possible damages.
- Each municipality should be required by law to prepare and adopt detailed urban plans, produced by skilled professionals employed by the municipality.
 - On national level mutual understanding should be created to collect information on which sectors, institutions and instruments that influence planning on different levels of detail. This process should also make possible an agreement on how the collected information shall be applied by other users. The collected information could be the point of departure for an overhaul in order to simplify the urban planning system.
 - A new planning approach should be adopted,
 - which is participating, multi-actored and open to scientific discussions;
 - which is dynamic, constant, and appropriate;
 - which includes a process that is implemented with interdisciplinary expertise;
 - which has regulations with a focus to form an organisation that encompass social, economic, natural and cultural aspects; and
 - which is internalized as a supplement in order to achieve an agreed future.
 - Having a large number of planning authorities that do not coordinate between the institutions creates in its turn conflict in the authorization for plan-

ning. Legal regulations that will remove the negative effects should be incorporated in the existing planning system.

- National and regional planning authorities should create systems in order to provide the municipalities with the necessary planning data.

PROFESSIONAL COMPETENCE

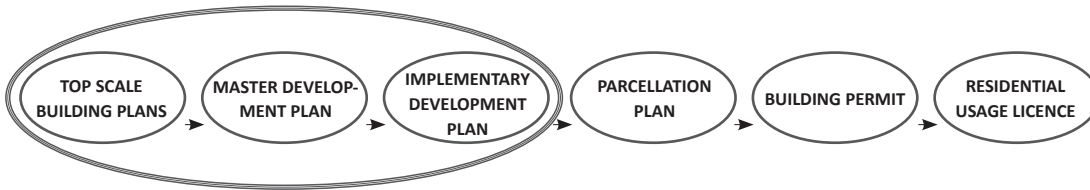
- Targeting local politicians and civil servants who work with these matters, a

training programme on urban planning should be proposed and developed on national level.

- The municipalities have to strengthen their planning departments in terms of staff, technical substructure and equipment. In-service training should be given to the experts working for the planning and implementing departments in order to increase their capacity.

THE PLANNING AND BUILDING PROCESS IN TURKEY





Building development plans

The planning hierarchy The Development Plan Planning Process

- National plans which determines the distribution of investments in national-grade

- Regional-scale planning (1/100.000,1/250.000)

- Landscaping plans (1/50.000, 1/100.000)

- Master development plan and its revision (1/5.000)

- Implementary development plan,
 - Development scheme with protection purpose,
 - Additional development plan,
 - Location plan and its amendments and revisions
 - Preventing slum and betterment plans (1/1.000)

- Urban design plans (1/500)
 - Collective housing areas plans
 - Landscaping Project

Determining the boundary of the area for which a development plan will be made

The area to be planned is determined and its boundary is established.

Gathering data about the planning area

After determining the area to be

planned and its boundaries, the following is collated: information, documents and reports related to all kinds of data which affect the planning area; planning studies made previously in this area; the opinion of the institutions/organizations; and their current and prospective investments.

Collected Data			Organs and institution that supply data
Boundaries	Administrative boundaries	Province and county borders, Metropolitan Municipality Border, Municipality Border, Municipality Adjacent Area Border Top scale Plan border,	Local Authorities Related Public Bodies
	Plan Approval Boundaries	Landscaping Plan Border, Master Development Plan Border, Development Plan Border	
Special-Statute Area Boundaries	Protection Areas	Natural Protected Area Border, Urban Protected Area Border, National Park Border, Natural Park Border, Protection Border of Water Basin	Ministry of Environment and Forestry and Provincial Directorates Ministry of Culture and Tourism and Provincial Directorates Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Provincial Directorates General Directorate of Mineral Research and Exploration General Directorate of Public Waterworks Administration General Directorate of Disaster Affairs
	Disadvantageous Areas	Disadvantageous Areas in terms of Geology, Flood Areas	
Transportation Systems	Highways	Provincial Road, Village Road, Asphalt Paving	General Directorate of Highways State Railways General Directorate of Construction of Railways, Ports and Airports General Directorate of Rural Services Local Authorities
	Railways	Electrified, One-track/Double-track	
	Seaway, airway		
	Rail System Track	Length, Capacity	
	Public Transportation Tracks	Seat Capacity Presented Number of Passengers Carried	
	Number of Vehicles per Person		
Geologic/Geomorphologic Structure	Formation, Erosion Areas, Fault Lines, Glacier Areas		General Directorate of Mineral Research and Exploration Ministry of energy and natural resources and Affiliated Institutions

Hydrologic Structure	River, Brook, Sea, Canal, Pool		General Directorate of Public Waterworks Administration Local Authorities Non-governmental Organization/ Universities
Biologic/ Ecologic Structure	Flora, Fauna, Vegetation, Ecologically Important Areas		Ministry of Environment and Forestry and Affiliated Institutions Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions Local Authorities Non-governmental Organization/ Universities
Flora	Forest, Meadow, Grass, Sedge		Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions General Directorate of Rural Services Ministry of Environment and Forestry and Affiliated Institutions
Earth Structure	Agricultural Areas	Irrigated farming, Dry farming, Private Crop Area	Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions General Directorate of Rural Services Ministry of Environment and Forestry
	Ability of Land Use Large Earth Groups Features of Earth Combination Form of Use of the Current Land		
Land Use	Urban Area Uses	Residence, Social Reinforcement, Commercial Administrative Area	Local Authorities Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions General Directorate of Rural Services Ministry of Industry and Trade and Affiliated Institutions
	Rural Area Uses	Village House, Farm, Cattle Pen	Ministry of Culture and Tourism and Affiliated Institutions Ministry of National Education and Affiliated Institutions Related Public Institutions
Ownership	Ownership	Private, Treasury, Public	Ministry of Internal Affairs Ministry of Culture and Tourism and Affiliated Institutions Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions
	Plat, Parcel, Quarter		General Directorate of Foundations Related Public Institutions
Substructure	Water Line	Water Quality	Local Authorities General Directorate of Public Waterworks Administration Ministry of Agriculture and Rural Affairs and Affiliated Institutions Ministry of energy and natural resources and Affiliated Institutions General Directorate of Rural Services Related Public Institutions
	Canalization	Treatment Type	
	Cesspool	Leaching, Watertight	
	Tele-communication, Electricity, Natural Gas		

Environment Problems	Water Pollution, Soil Pollution, Noise Pollution, Visual Pollution, Devastation of Vegetation, Illegal use of forest		Ministry of Environment and Forestry and Affiliated Institutions Local Authorities Non-governmental Organization
Climate	Meteorological Data		General Directorate of Meteorology
Archaeological and Historical Values	Archaeological and Historical Values		Ministry of Culture and Tourism and Affiliated Institutions Boards of Preservation of Cultural and Natural Heritage Local Authorities Non-governmental Organization
Projects for the Region	Transportation, Energy, Industry		State Planning Organization Related Public Institutions Local Authorities
Socio-Economic Structure	Social Structure	Size of family, Education	Local Authorities Ministry of Industry and Trade and Affiliated Institutions
	Economical Structure	Person/Gross National Product, Herbal Production, Animal Production, Organized Industrial Zone Areas, Corporate Social Responsibility Areas, Person/Commercial Unit, Person/Bank Deposit, Person/Credit	Ministry of Culture and Tourism and Affiliated Institutions Ministry of Employment and Affiliated Institutions Ministry of National Education and Affiliated Institutions Turkish Statistical Institute Related Public Institutions Non-governmental Organization
Land Models	Contour Lines, Land model, Altitude, Exposure, Bevel		General Command of Mapping Related Public Institutions

- Physical Area Research
- Ownership Status –Urban Land Assets
- Trends of Development
- Finance Analysis, Top plan Decrees and Legal Frame
- Researches for All Parcels and Structures
- Researches for Immovable Natural Heritages That Are Necessary to Be Protected

Analysis study

The gathered data is evaluated and analysed. As a result of the analysis made, the feature of habitability

of the planning area is determined, with the condition that it is habitable, not-habitable and precautions taken.

The factors that affect physical planning and called threshold:

- Earthquake status
- Topography (bevel status)
- Geological Structure and ground status,
- Climate status and
- Current ecologic Structure (such as having a forest or wild life)

- Current land use (particularly the status of agricultural lands in the development areas are becoming important)
- Current substructure systems
- In the light of threshold factors, the “threshold analysis” process contains the following stages:
 - Determining the development side of the city and development size
 - The development areas are evaluated and their habitability status is determined.
 - The thresholds are determined.
 - The areas to be reserved for urban uses (residence-industry etc) are determined.
 - An economic evaluation is made for settlement area.

Prepared analysis maps

- Land Use Status
- Bevel Analysis
- Creeks
- Geological Status
- Physical data for structures
- TAKS (total floor area ratio) and KAKS (floors area ratio) values for current structuring areas
- Density Analysis
- Structure Analysis
- Ownership Status
- Land values
- Current Transportation Network and Problems
- Transportation Zones
- Top Plan Decrees

Synthesis and evaluation

- General Features of Environment
- Evaluations for Planning Process

- Evaluations for Structures in Settlement
- Evaluations for Demographic and Social Structure
- Evaluations for Economic Structure

Determining the problems and possibilities related to the planning area

- Determining the problems
- Determining the possibilities

Determining the objectives and targets

- Socio-cultural/demographic targets
- Economic targets
- Targets for physical area
- Executive targets
- Other targets

Taking the plan decrees and producing a model

Different plan alternatives are produced about the plan bases as a result of synthesis upon evaluating the results from the analysis in the planning area and socio-economic structure as well. The decrees are taken about the issues stated below in accordance with the purpose and target of development plan:

a) Close – distant environment relationships

- The relationships with surroundings settlements
- The relationships between settlements

b) Location choice of functions:

- Residence, industry, trade, services sector
- Education, health, administrative facility, cultural facility

- Production and storage places for dangerous articles

c) Population and Structure densities

- The number of people that live per hectare
- Settlements coefficient for work areas

d) Transportation order

- Transportation staging (main arteries, byroads, service roads)
- Public transportation routes and carriage capacities
- Parking areas and capacities
- Pedestrian and bicycle roads
- Passing places
- Squares
- Integration between transportation systems

e) The relationship between functions

- The relationship between residence and work areas
- Accessibility to Social facilities
- The relation and accessibility of work areas in them

f) Protecting Natural and Cultural

Heritage

- Cultural Heritage Buildings
- Archaeological protected areas
- Urban protected areas and protecting their structure
- Natural protected areas
- Protecting endemic species

g) Protecting the Environment

- Preventing environment and air pollution

Air corridors that provides the air circulation in the city

- Protecting the water basins
- Garbage storage areas, solid waste recycle facilities

h) Current use areas which are necessary to be protected

- Agriculture areas
- Forest areas

k) Decrees related to parcellation

- Size of parcels
- Urban Land Arrangement (**Article 18 of the Construction Law**)

l) Decrees related to substructure

- Energy transmission lines, transformer station
- Telephone
- Fresh water and solid water lines, treatment facilities

m) Decrees taken related to structuring conditions

- Structure approach distances
- The conformity between multi-storey buildings and fewer-storey buildings
- Distances to the vicinal structures

n) Decrees related to Geological Structure

- Geological surveys
- Earthquake risk
- Flood
- Landslide

o) Urban aesthetics

- City silhouette
- Reference Structures
- The triangulation points of the city
- Squares

p) Social facility areas

- Accessible distance
- Facility sizes which does not fall under the standards
- Its relationship with residence areas

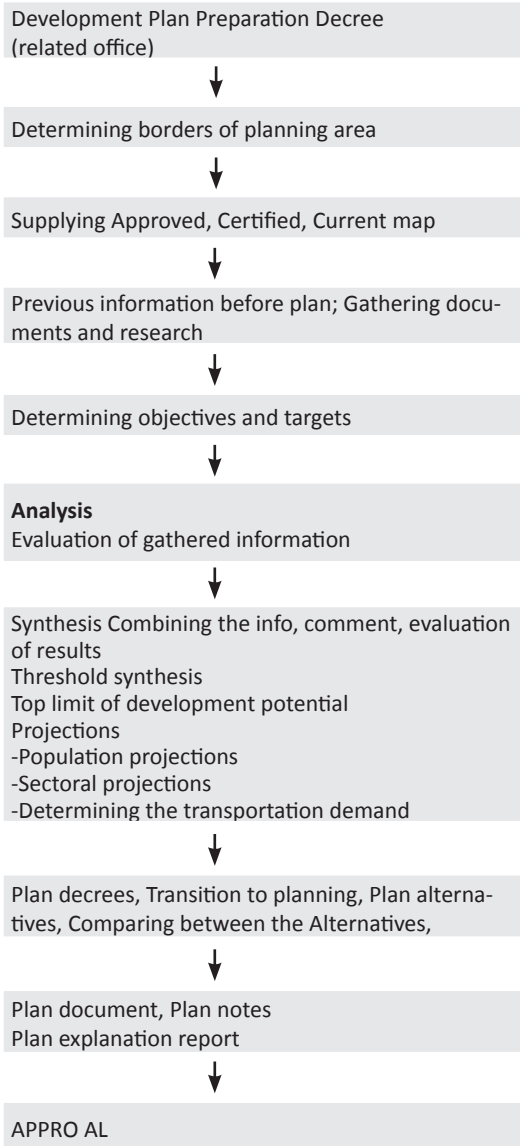
Drawing the plan and preparing the report

One of the alternative plan approaches is developed, proposal plan is started to

be prepared. The provisions which can not be stated linearly in the produced plan are determined as general and particular plan notes. A plan report is prepared which tells all this planning process and written explanations which shapes the bottom-scale plan.

Evaluating the development plan and the feedback process

In order to correct the problems that may occur in the bottom-scale plans of the prepared development plans, if necessary, top-scale development plan is revised and amendments are made on this plan.



- Information related to the location of planning area,
- Management Structure, administrative division, borders,
- Physical Structure and current land use,
- Environmental values and protection areas,
- Disaster data, the areas which is subject to the disaster, settlements and features
- Demographic, Social, Economic, Cultural, Historical etc information related to planning area,
- Technical substructure including transportation and energy,
- Military areas,
- Ownership Structure,
- Local features for settlements,
- The other issues according to the planning area. (from the related institutions and organisations)

General description of the planning area

- Its location in the region and surroundings
- Economic Structure
- Environmental Structure

Formation of the place

- Historical Environment
- City aesthetic

Physical Structure-Environmental resources

- Geomorphologic and topographic thresholds
- Climate
- Flora
- Geological status, earthquake, rivers, flood status
- Earth capacity, irrigation
- The resources that provide fresh and tap water,
- Mineral resources,
- Visual values, attraction spots
- The status in terms of Environment problems,

Population, demographic structure

- Population change,
- Migration to settlements, migration to outside,
- Population Structure,

Social Structure

Economic Structure

- The distribution of workers to Economic activities,
- Income level, indexes for income, income distribution, unemployment and marginal sector,
- T Agriculture and mining sector,
- Industry sector,
- Services sector,

Current area use and substructure

- Residence areas,
- Regional centre, central work area,
- Industrial settlement area,
- Green areas,
- Urban Social Equipment,
- Agriculture,
- Forest,
- Military areas,
- Graveyards,

Urban transportation and technical substructure

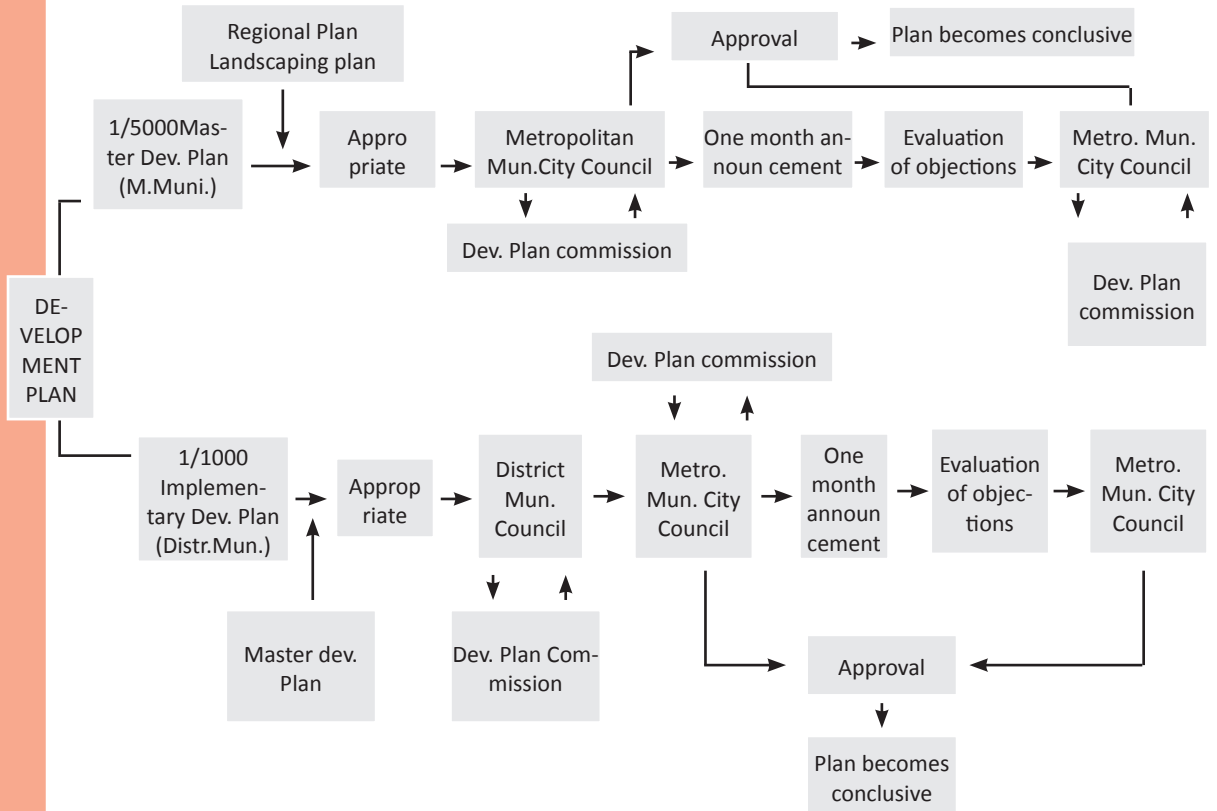
Ownership status and land values

- Previous plan decrees, implementation, efficiency
- Trends of Development, Finance Analysis, Top plan Decrees and Legal Frame

Discussing the development plans at the council and its approval

- The Plan is sent to the council with a formal statement.
- Municipality Council approves the development plan or sends it to Development Plan Commission.
- Development Plan Commission approves the plan exactly or changes the plan and approves it, and presents to municipality council with a report.
- It is approved by the Municipality Council.
- The related department makes the required amendments in the plan and makes sufficient copies of it and has it approved by the Mayor.
- The Plan is announced.
- The objections made are evaluated during the announcement period.
- The evaluations are forwarded to the council.
- The related procedures are fulfilled in accordance with the decision to be taken by the council.
- The approved development plan is distributed to related units and institutions.
- The development plans for implementation are made in accordance with the master development plan made and the related legal process is fulfilled.
- After that, it is approved and implemented.

THE PLAN APPROVAL PROCESS



The parcellation plan process

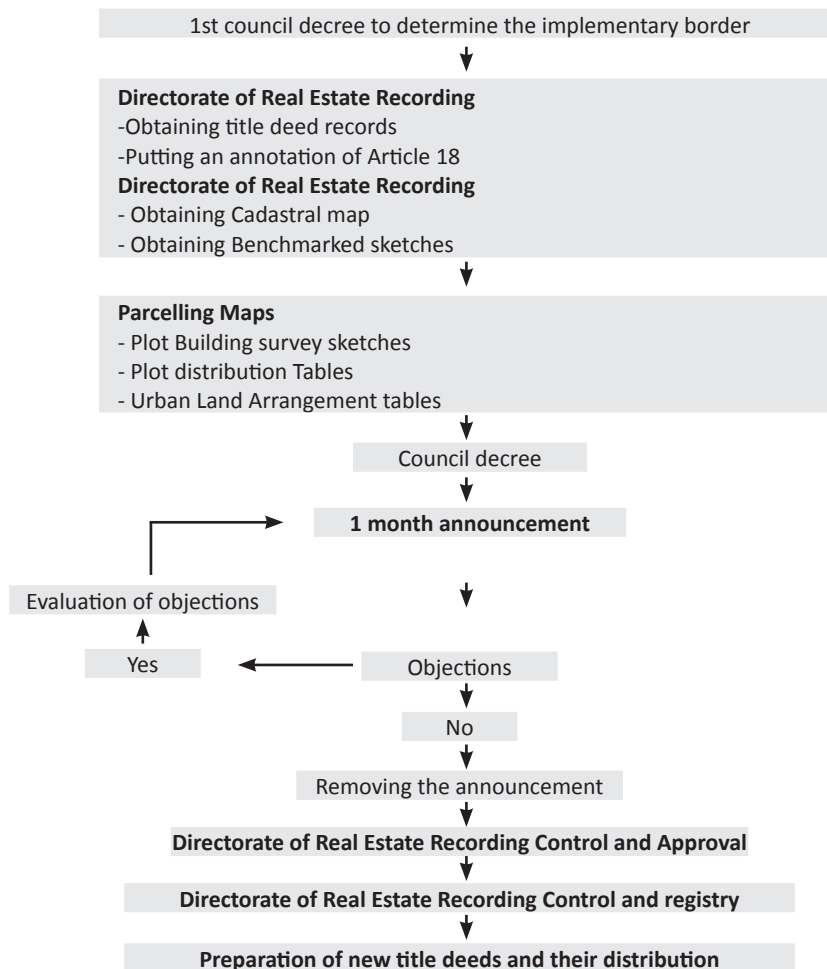
(Urban Land Arrangement, implementation of **Article 18**)

The parcellation plan

Showing definitive parcellation of the land and the usage rights of public service and facility areas, zoning legislation is prepared for the expropriation of public service areas which constitute the basis for title deed registrations and housing implementation plan. The plan is prepared by cadastral engineers in accordance with land legislation and cadastral standards in effect, taking into account plot and land allocation, distribution scale and explication report.

Having specified the borders of the land to be parcelled, land registries, benchmarked plots and maps are obtained. Following this, a parcellation provision is provided at Land Registry. A parcellation plan is prepared in the direction of the implementation plan and the decision of the municipal council is issued

to that effect. During this period applications and objections are pending at the registry. The municipal council evaluates the applications/ objections and makes its decision. When this process is over, the case is returned to Land and Cadastral registry directorates for approval.



Construction permit and residential usage

Construction Permit

The Construction Permit is issued upon the land owner's application, accompanied by the plot of land issued by the Land Registry and the cadastral directorate. If the parcel is eligible for construction, application is filed at the related unit of the municipality. This application includes the land registry title, architectural and static projects, an electric and sanitary installations project, the contractor firm agreement, and the contract between the land owner and the contractor. The file is assessed; incomplete or missing items are notified to the proprietor in writing. When complete, the Construction Permit is issued within 30 days.

The permit is valid for two years upon the date of issue and construction should start before this period expires. If construction does not start within this period or for any reason is not completed within five years, the permit is deemed null and void, in which case it should be renewed.

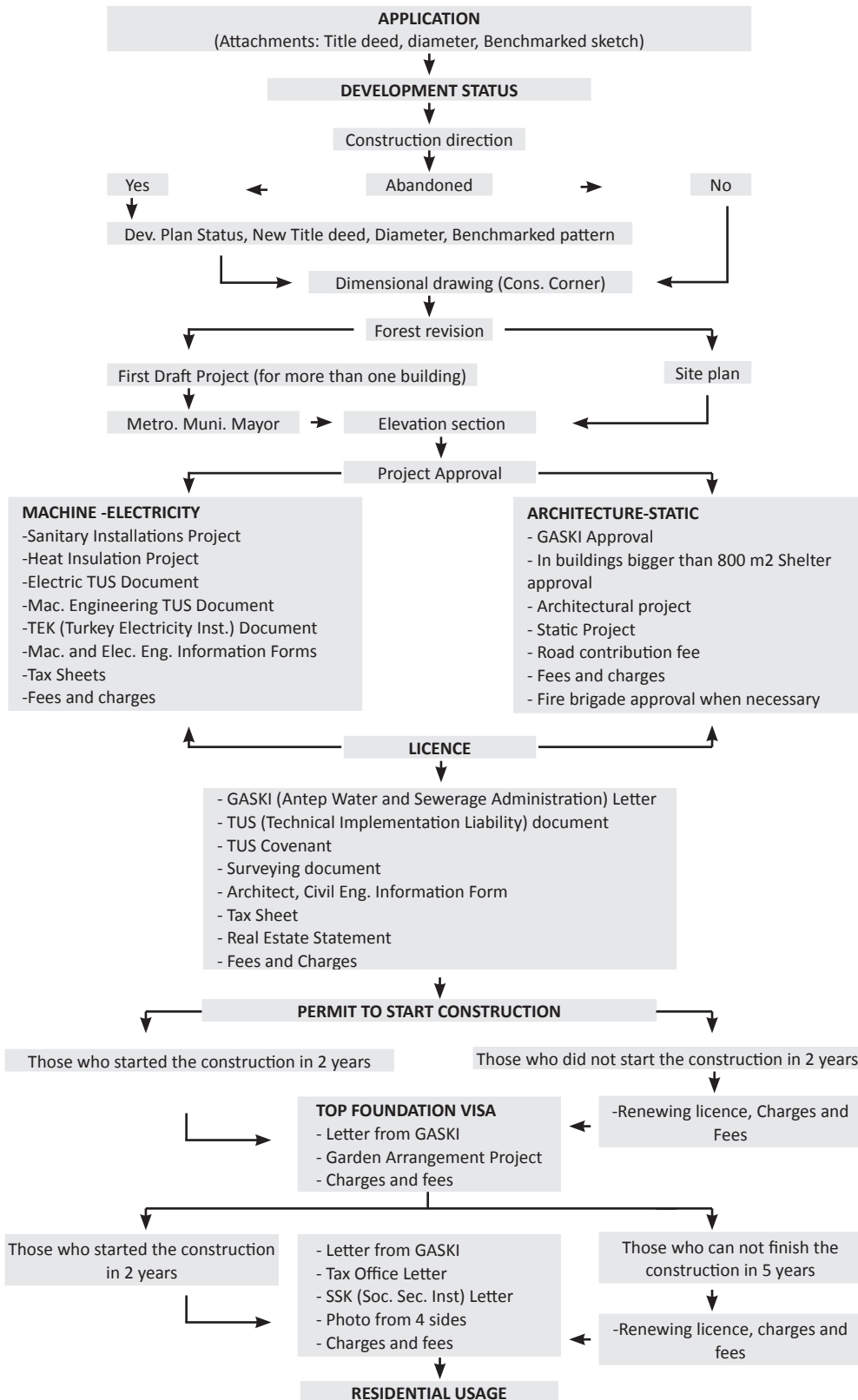
Residential Usage

The Residential Usage certificate is a document issued by the unit of the municipi-

ality concerned. The certificate relates to all permitted buildings and shows that the construction is completed in accordance to the permit and its annexes, also including permit details such as the date of completion of the construction, land registry, address, the types of independent, sections, numbers, allotments, surface areas in square meters, classes and owners.

In order to get an occupancy permit, the contractor or the owner or the representative of the contractor files an application at the municipality. The technical personnel of the unit check the building and determine the compliance with the permit and its annexes. If the building is technically correct, a residential usage certificate is issued by the unit concerned after receiving the report. The report states that the building is constructed in accordance to the project and the permits, and is accompanied by water, electricity, telephone, shelter, fire and elevator installation reports.

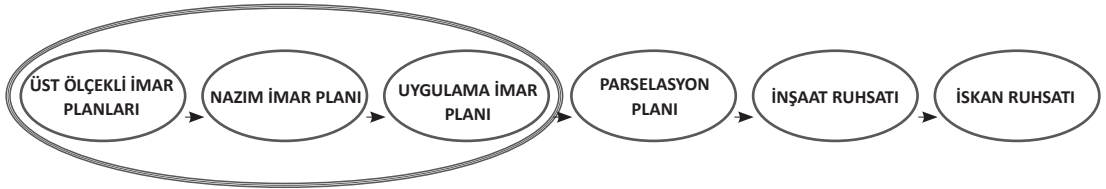
Once the usage fees, the real estate tax and the contribution shares are paid and tax clearance is achieved, the usage certificate is issued. After this, subscription for electricity, telephone and water can be made at relevant authorities.



ÜLKEMİZDE İMAR PLANLARI, PARSELASYON VE İNŞAAT YAPIM SÜREÇLERİ

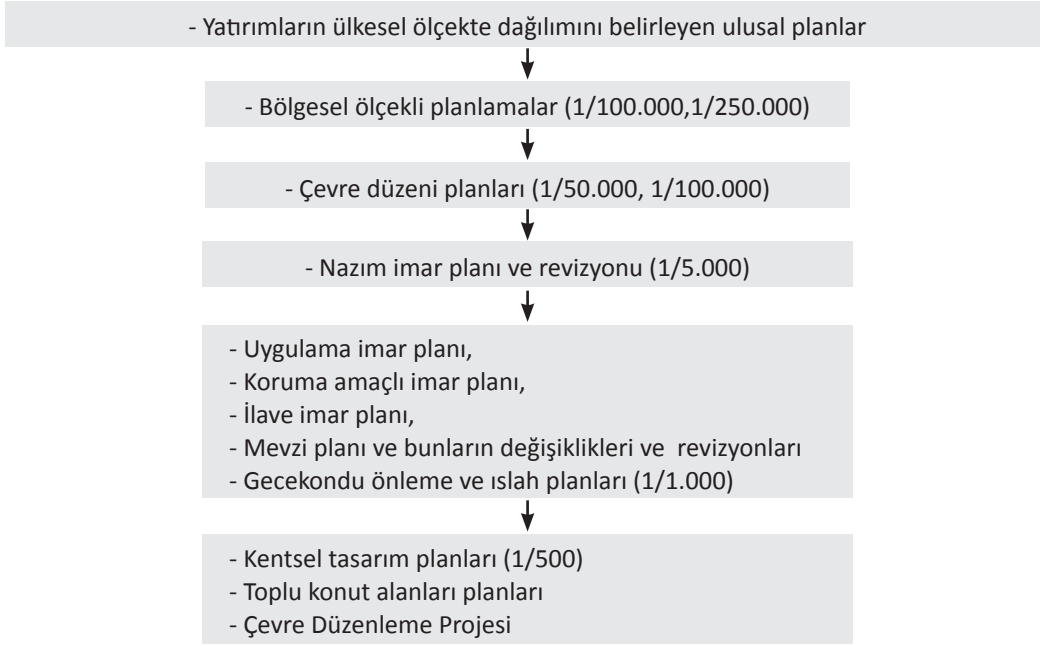


GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı



A) İMAR PLANLARI

A.1. PLANLAMA HİYERARŞİSİ:



A.2. İMAR PLANLAMA SÜRECİ

A.2.1. İMAR PLANI YAPILACAK ALANIN SINIRININ BELİRLENMESİ

Plan yapılacak alan belirlenir ve sınırı tespit edilir.

A.2.2. PLANLAMA ALANIAN İLİŞKİN VERİLERİNİN TOPLANMASI

Plan yapılacak alan ve sınırları belirlendikten sonra, planlama alanını etkileyen her türlü veriler, daha önce bu alanda gerçekleştirilmiş planlama çalışmaları, kurum/kuruluşların görüşleri ve mevcut yatırımları, yapacakları yatırımlar ile diğer bilgi, belge ve raporlar temin edilir.

A.2.2.1. KURUM ve KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI

Toplanan Veriler		Temin Edileceği Kurum Ve Kuruluşlar
Sınırlar	İdari Sınırlar	İl ve İlçe Sınırları, Büyükşehir Belediye Sınırı, Belediye Sınırı, Belediye Mücavir Alan Sınırı
	Plan Onama Sınırları	Üst Ölçek Plan sınırı, Çevre Düzeni Planı Sınırı, Nazım İmar Planı Sınırı, İmar Planı Sınırı

Özel Statülü Alan Sınırları	Koruma Alanları	Doğal Sit Sınırı, Kentsel Sit Sınırı, Milli Park Sınırı, Tabiat Parkı Sınırı, Su Havzası Koruma Sınırı	Çevre ve Orman Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Afet İşleri Genel Müdürlüğü Yerel Yönetimler
	Sakıncalı Alanlar	Jeolojik Açıdan Sakıncalı Alanlar, Taşkın Alanları	
Ulaşım Sistemleri	Karayolları	İl Yolu, Köy Yolu, Asfalt Kplama	Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Yerel Yönetimler
	Demiryolları	Elektrikli, Tek Hat/Çift Hat	
	Denizyolu, Havayolu,		
	Raylı Sistem Hattı	Uzunluk, Kapasite	
	Toplu Taşınım Hatları	Sunulan Koltuk Kapasitesi Taşınan Yolcu Sayısı	
	Kişi Başına Düşen Araç Sayısı		
Jeolojik/Jeomorfolojik Yapı	Formasyon, Erozyon Alanları, Fay Hatları, Buzul Alanları		Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ve Bağlı Kuruluşlar
Hidrolojik Yapı	Akarsu, Dere, Deniz, Kanal, Havuz		Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Yerel Yönetimler Sivil Toplum Kuruluşları/ Üniversiteler
Biyolojik/ Ekolojik Yapı	Flora, Fauna, Vejetasyon, Ekolojik Açıdan Önemli Alanlar		Çevre ve Orman Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Yerel Yönetimler Sivil Toplum Kuruluşları/ Üniversiteler
Bitki Örtüsü	Orman, Mera, Çayır, Sazlık		Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Çevre ve Orman Bakanlığı ve İl Müdürlükleri
Toprak Yapısı	Tarımsal Alanlar	Sulu Tarım, Kuru Tarım, Özel Mahsul Alanı	Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Çevre ve Orman Bakanlığı
	Arazi Kullanım Kabiliyeti Büyük Toprak Grupları Toprak Özellikleri Kombinasyonu Şimdiki Arazi Kullanım Şekli		

Arazi Kullanımı	Kentsel Alan Kullanımları	Konut, Sosyal Donatı, Ticaret İdari Alan	Yerel Yönetimler Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Milli Eğitim Bakanlığı ve İl Müdürlükleri İlgili Kamu Kurumları
	Kırsal Alan Kullanımları	Köy Evi, Çiftlik, Ağıl	
Mülkiyet	Mülkiyet	Özel, Hazine, Kamu	Yerel Yönetimler İçişleri Bakanlığı Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Vakıflar Genel Müdürlüğü İlgili Kamu Kurumları
	Ada, Parsel, Mahalle		
Alt Yapı	Su Hattı	Su Kalitesi	Yerel Yönetimler Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve İl Müdürlükleri
	Kanalizasyon	Aritma Türü	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ve Bağlı Kuruluşlar Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü İlgili Kamu Kurumları
	Fosseptik	Sızdırmalı, Sızdırmaz	
	Tele İletişim, Elektrik, Doğal Gaz		
Çevre Sorunları	Su Kirliliği, Toprak Kirliliği, Ses Kirliliği, Görsel Kirlilik Açmacılık, Bitki Örtüsü Tahribi		Çevre ve Orman Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Yerel Yönetimler Sivil Toplum Kuruluşları
İklim	Meteorolojik Veriler		Meteoroloji Genel Müdürlüğü
Arkeolojik ve Tarihi Değerler	Arkeolojik ve Tarihi Değerler		Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulları Yerel Yönetimler Sivil Toplum Kuruluşları
Bölgeye Yönelik Projeler	Ulaşım, Enerji, Sanayi		Devlet Planlama Teşkilatı İlgili Kamu Kurumları Yerel Yönetimler

Sosyo Ekonomik Yapı	Sosyal Yapı	Aile Büyüklüğü, Eğitim,	Yerel Yönetimler Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Çalışma Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Milli Eğitim Bakanlığı ve İl Müdürlükleri Türkiye İstatistik Kurumu İlgili Kamu Kurumları Sivil Toplum Kuruluşları
	Ekonomik Yapı	Kişi/GSMH, Bitkisel Üretim, Hayvansal Üretim, OSB Alanları, KSS Alanları Kişi/Ticari Birim, Kişi/Banka Mevduatı, Kişi/Kredi	
Arazi Modelleri	Eş Yükselti Eğrileri, Arazi Modeli, Yükseklik, Bakı, Eğim		Harita Genel Komutanlığı İlgili Kamu Kurumları

A.2.2.2. ARASTIRMA VE VERİ TOPLAMA

a) Bölgeye İlişkin Yapılan Genel Araştırmalar

- Yönetimsel Yapı
- Genel Çevre Özellikleri, Coğrafi ve Fiziki Yapı
- Ekonomik Yapı
- Demografik Yapı
- Tarihi Araştırma
- Gelişme Eğilimleri
- Geçmişte Uygulanan ve Bugün

Yürürlükte Olan Planların Etkisi

b) Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar

- Yönetimsel Veriler
- Tarihsel Araştırmalar
- Fiziki ve Doğal Veriler
- Korumaya İlişkin Veriler
- Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma
- Nüfus
- Demografik Yapı
- Ekonomik Yapı
- Sosyal Yapı

- Fiziki Mekan Araştırması
- Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri
- Gelişme Eğilimleri- Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve
- Bütün Parseller ve Yapılara İlişkin Araştırmalar
- Korunması Gerekli Taşınmaz Doğal Varlıklarına İlişkin Araştırmalar

A.2.3. ANALİZ ÇALIŞMASI

Toplanan veriler değerlendirilerek analizleri yapılır. Yapılan analizler neticesinde ise planlama alanının yerleşebilir, yerleşemez ve önlem almak koşulu ile yerleşilebilir olma özelliği saptanmaya çalışılır.

A.2.3.1. FİZİKİ PLANLAMAYI ETKİLEYEN VE EŞİK OLARAK ADLANDIRILAN

FAKTÖRLER:

- Depremsellik durumu
- Topografya (eğim durumu)
- Jeolojik yapı ve zemin durumu,
- İklim durumu ve yönlenme,

- Mevcut ekolojik yapı (orman varlığı veya vahşi hayat gibi)

- Mevcut arazi kullanımı (özellikle gelişme alanlarındaki tarım topraklarının durumu önem kazanmaktadır)

- Mevcut altyapı sistemleri

Eşik faktörleri ışığında “eşik analizi” işlemi şu aşamalardan oluşur;

- Kentin gelişim yönünü ve gelişim miktarının belirlenmesi,

- Gelişme alanlarının değerlendirilerek yerleşilebilirlik durumu saptanır.

- Eşiklerin belirlenir

- Kentsel kullanımlara (konut-sanayi vs.) ayrılacak alanlar saptanır.

- Yerleşme alanı için ekonomik bir değerlendirme yapılır.

A.2.3.2. HAZIRLANAN ANALİZ

PAFTALARI

-Arazi Kullanım Durumu

-Eğim Analizi

-Dereler

-Jeolojik Durum

-Yapılara ait fiziksel veriler

-Mevcut yapılaşmış alanlar için TAKS ve KAKS Değerleri

-Yoğunluk Analizi

-Doku Analizi

-Mülkiyet Durumu

-Arazi Değerleri

-Mevcut Ulaşım Ağı ve Sorunları

-Ulaşım Zonları

-Üst Plan Kararları

A.2.4. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

– Genel Çevre Özellikleri

– Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler

– Yerleşmedeki Yapılara İlişkin Değerlendirmeler:

– Demografik ve Sosyal Yapıya İlişkin Değerlendirmeler

– Ekonomik Yapıya İlişkin Değerlendirmeler

A.2.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN SORUNLARIN VE OLANAKLARIN BELİRLENMESİ:

-Soruların Belirlenmesi

-Olanakların Belirlenmesi

A.2.6 AMAÇLAR VE HEDEFLERİN BELİRLENMESİ

-Sosyo-kültürel/demografik hedefler

- Ekonomik hedefler

- Fiziki mekana yönelik hedefler

- Yönetimsel hedefler

- Diğer hedefler saptanır.

A.2.7. PLAN KARARLARININ VERİLMESİ VE MODÜL ÜRETİLMESİ

Planlama alanında analizlerden çıkan sonuçlar ve sosyo-ekonomik yapı da değerlendirilerek sentez sonucu ortaya çıkan plan altlıkları üzerine farklı plan alternatifleri üretilir

A.2.8. PLANIN ÇİZİLMESİ VE RAPORUNUN HAZIRLANMASI

Alternatif plan yaklaşımlarından biri olgunlaştırılarak, teklif planının hazırlanmasına geçilir. Üretilen planda çizgisel olarak ifade edilemeyen hükümler genel ve özel plan notları olarak belirlenir.

Tüm bu planlama sürecinin anlatıldığı ve alt ölçekli plana yön veren yazılı açıklamaların olduğu plan raporu hazırlanır.

A.2.9. İMAR PLANININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GERİ-BESLEME (FEED BACK) SÜRECİ

Hazırlanan imar planlarının alt ölçekli planlarında doğabilecek olumsuzlukları gidermek için gerek görüldüğünde üst ölçekli imar planına dönerek bu plan üzerinde değişiklikler yapılır.