

Kentsel Altyapı Sorunlarının Çözümünde Kırmızı Kot kullanımının Önemi, Antalya Örneği

Ufuk Aydın, Okan Hançer, Deniz Dönmez, Serter Kocababa, Yakup Öztürk, K.Gonca Öztepe, Serap Sengir, Esat Büyükköse, Nusret Demir

HKMO Antalya Şubesi

Özet

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde; Siyah kot; "İmar planında gösterilen yolun doğal zeminini ifade eder." şeklinde tanımlanırken, Kırmızı kot ise; "İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder. İmar planına göre kat adedinin belirlenmesinde bu kot esas alınır..." şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı zamanda, yeraltına inşa edilen tüm teknik altyapının ve yerüstüne yapılacak yapıların yönlendiricisi olabilecek bir proje olup, her bir tesis için yatay ve düşeyde, konum ve yön gösterebilecek şekilde bilgi içermektedir.

Sağlıklı, güvenli, yaşanabilir, sürdürülebilir, her türlü teknik ve sosyal alt ve üst yapısı çözümlenmiş yerleşim alanları için imar planları ile kentin teknik altyapısı konusunda da yüzey modellemesinin, altyapı planlamasının çalışması yapılmalıdır. Hâlihazır durumda imar planları arasındaki uyumsuzluk altyapı tesislerinin güvenli ve standartlara uygun bir şekilde kurulmasını olanaksızlaştırmakta; ekonomik ömrü dolmadan, kısa sürede yenilenmesini ve/veya yerinin değiştirilmesini (deplase) gerektirmektedir.

Siyah kot olarak kullanılan mevcut hâlihazır durum ne kadar güncel olursa belirlenecek kırmızı kot o derece sağlıklı ve uygulanabilir olacaktır. Bu sebeple öncelikle il genelinde mevcut hâlihazır haritaların güncellenmesi, ihtiyaç olan bölgelerde de hâlihazır çalışmalarının bir an önce yapılması gerekmektedir. İmar Planları ve Plan tadilatları hazırlanırken imar özelliklerine göre, altyapının ekonomik şekilde kurulması ve yenilenmesine ilişkin çözüm ve model geliştirilmeli, altyapıyı bir bütün olarak ele alıp irdeleyen bir çalışma yapılmalıdır.Örneğin yağmur suyu, içme suyu, pissu isale hatlarının elektrik hatları gibi altyapı unsurlarıyla temas etmemesi gerekmektedir. Gerekli altyapı planlaması yapılması halinde bu durumdan kaynaklanan sorunlar engellenebileceği gibi yeraltında her bir altyapı tesisinin yeri, ne kadar derinlikte yer aldığı bilineceğinden herhangi bir sorunla karşılaşıldığında sorunlu tesise ulaşma ve müdahale işlemi kolaylaşacak ekstra maliyet ortaya çıkmayacaktır

Bu çalışmada, kırmızı kot kullanımının özellikle altyapı projeleri için önemi, Antalya ili örneğinde ayrıntıları ile ele alınacak ve yerel yönetimlere iletilen çözüm önerilerinden bahsedilecektir.

Anahtar Sözcükler

Altyapı, yerel yönetimler, siyah kot, kırmızı kot

Abstract

In the regulations of Planned Areas; Black grade is mentioned as; "The road shown in the zoning plan expresses the natural ground." , on the other hand red grade is described as "The road shown in the reconstruction plan expresses the ready state of use after the necessary calculations are made. According to the zoning plan, this level is based on determination of floor name ... ". At the same time, it is a project that can be the guide of all the technical infrastructure built on the ground and the structures to be built on the ground, and it contains information that can position and direction horizontally and vertically for each facility. Construction plans should be prepared for settlement areas that are stable, safe, livable, and sustainable, all kinds of technical and social infrastructure are solved, and infrastructure planning of the surface modeling should be done on technical infrastructure of the city. The incompatibility between the existing situation and the zoning plans makes it impossible to establish infrastructure facilities in a safe and standards-compliant manner; they need to be replaced and / or replaced shortly before the economic life expires. The current level of current used as black grade will be determined to be stable and applicable. For this reason, it is necessary to update the existing maps firstly in the province, and to make the current works in the required regions as soon as possible.

When preparing zoning plans and plan amendments, solutions and models should be developed in order to establish and renew the infrastructure economically according to the zoning specifications, and a study should be done considering the infrastructure as a whole. For example, rainwater, drinking water, sewer lines should not be in contact with infrastructure elements such as power lines. If the required infrastructure planning is done, problems arising from this situation can be prevented, and since it is known that the location of each infrastructure facility is underground, there will not be any extra cost for facilitating problem access and intervention if any problems are encountered

In this study, the importance of using red grade will be discussed especially with respect to the infrastructure projects in Antalya province, and the suggestions of solutions given to local governments will be mentioned.

Keywords

Infrastructure, municipalities, black grade, red grade

1. Giriş

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde; **Siyah kot**; “İmar planında gösterilen yolun doğal zeminini ifade eder.” şeklinde tanımlanırken, **Kırmızı kot ise**; “İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder. İmar planına göre kat adedinin belirlenmesinde bu kot esas alınır...” (Ek-1) şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı zamanda, yeraltına inşa edilen tüm teknik altyapının ve yerüstüne yapılacak yapıların yönlendiricisi olabilecek bir proje olup, her bir tesis için yatay ve düşeyde, konum ve yön gösterebilecek şekilde bilgi içermektedir.

Kentin alt ve üst yapısının sağlıklı ve düzgün gelişebilmesi ve bu durumun sürdürülebilirliği açısından kırmızı kot uygulanmasının önemi büyüktür. Bu doğrultuda tespit edilen durumlar ve çözüm önerileri aşağıda bahsedilmiştir.

Kırmızı kot uygulamasının olmaması, mevcut yol durumuna (siyah kot) göre altyapı ve yol çalışmaları yapılması ve koordinat verilerinin (yatay ve düşey (kot) koordinatlar) gerçek durumu yansıtmaması sonucu;

- Binalar arası kot farkı olması, özellikle bitişik ve blok nizam binalarda çok kötü bir görüntü oluşturmaktadır. Sokak silüetlerinin bozulmasına sebep olmaktadır.
- Yağmur sularının drenajının zorlaşması ve bu sebeple sel ve su baskınlarının artması, bu durumun yarattığı sosyal sorunların ve ekonomik kayıpların artması,
- Kanalizasyon hatlarının yanlış eğim verilmesi nedeniyle işlevsiz kalması,
- Altyapı çalışmaları sırasında mevcut diğer altyapı imalatlarına zarar verilme riskinin artması,
- Can ve mal kayıplarına yol açan sorunların ortaya çıkması,
- Yüksek maliyetlerle yapılan yol kaplamalarının tahrip olması ve tahrip olan kaplamaların sürekli tadilatı ile yeni maliyetlerin ortaya çıkması gibi olumsuzluklara neden olabildiği gibi kurumlar arası koordinasyon da zorlaşmaktadır.

Sağlıklı, güvenli, yaşanabilir, sürdürülebilir, her türlü teknik ve sosyal alt ve üst yapısı çözümlenmiş yerleşim alanları için imar planları ile kentin teknik altyapısı konusunda da yüzey modellemesinin, altyapı planlamasının çalışması yapılmalıdır.

Hâlihazır durumla imar planları arasındaki uyumsuzluk altyapı tesislerinin güvenli ve standartlara uygun bir şekilde kurulmasını olanaksızlaştırmakta; ekonomik ömrü dolmadan, kısa sürede yenilenmesini ve/veya yerinin değiştirilmesini (deplase) gerektirmektedir.

Siyah kot olarak kullanılan mevcut halihazır durum ne kadar güncel olursa belirlenecek kırmızı kot o derece sağlıklı ve uygulanabilir olacaktır. Bu sebeple öncelikle il genelinde mevcut halihazır haritaların güncellenmesi, ihtiyaç olan bölgelerde de halihazır çalışmalarının bir an önce yapılması gerekmektedir.

İmar Planları ve Plan tadilatları hazırlanırken imar özelliklerine göre, altyapının ekonomik şekilde kurulması ve yenilenmesine ilişkin çözüm ve model geliştirilmeli, altyapıyı bir bütün olarak ele alıp irdeleyen bir çalışma yapılmalıdır.

Örneğin yağmur suyu, içme suyu, pissu isale hatlarının elektrik hatları gibi altyapı unsurlarıyla temas etmemesi gerekmektedir. Gerekli altyapı planlaması yapılması halinde bu durumdan kaynaklanan sorunlar engellenebileceği gibi yeraltında her bir altyapı tesisinin yeri, ne kadar derinlikte yer aldığı bilineceğinden herhangi bir sorunla karşılaşıldığında sorunlu tesise ulaşma ve müdahale işlemi kolaylaşacak ekstra maliyet ortaya çıkmayacaktır

2. Altyapı tesislerinin doğru konumlandırılması

Altyapı tesislerinin doğru konumlandırılması ve koordinatlarına (yatay ve düşey (kot)) ilişkin verilerin sağlıklı olması, imar planlarına uygun olarak, yollarda kırmızı kot uygulamasının yapılmış olmasına bağlıdır. Doğru konum bilgileri ise parselasyon planı yapılarak koordinatları kesinleşmiş olan veri kullanılarak sağlanmalıdır. İl sınırları dahilindeki belediyeler arasında sorumlulukları paylaştırılmış cadde ve sokakların bir bütün olarak ele alınıp, yol profillerinin hazırlanması ve kırmızı kotlarının belirlenmesi sağlanmalıdır. Aynı zamanda yeni imara açılacak alanlar, daha önce imara açılmış ancak henüz yapılaşmanın başlamamış olduğu alanlar, kentsel dönüşüm/yenileme alanları ve ana ulaşım aksları gibi alanlarda bir an önce kırmızı kot projelerinin hazırlanması sağlanmalıdır.

Hazırlanan ve onaylanan projelere göre Belediyeler tarafından verilecek imar durum belgelerinde kırmızı kot değerinin açıkça yazılması ve yapının bu değere göre yapılmakta olduğu gerekli kontroller sağlanarak denetlenmelidir.

Kırmızı kot uygulaması sadece Belediyeleri ilgilendiren bir konu olmadığından farklı altyapı hizmetlerini üstlenen tüm kurum ve kuruluşlar ortak çalışma yürütmeli bir üst koordinasyon kurulu belirlenmeli, iş ve işlemler bu merkezden koordineli yürütülmelidir.

3.Sonuçlar

Vatandaşın günlük yaşamını aksatmayacak şekilde, kaynakları verimli ve ekonomik kullanarak, altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi, etkin bir planlama ve koordinasyon gerektirmektedir. Büyükşehirlerde altyapı (su, kanalizasyon, gaz, elektrik, telefon vb.) ve üstyapının (asfalt, kaldırım gibi) yapım, onarım ve yenileme çalışmalarının koordineli bir şekilde planlanması ve gerçekleştirilmesi; iş tekrarlarının, zaman ve kaynak israfının, araç ve yaya trafiğinde aksamaların önlenmesi ve altyapı çalışmaları sırasında günlük yaşamın rahat bir şekilde sürdürülmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Kırmızı kot dikkate alınmadan, mevcut yol durumuna (siyah kot) göre altyapı ve yol çalışmaları yapılmaktadır. Bu durum; Koordinasyonu zorlaştırmakta, Altyapı kurumlarının hatlarının gerçek koordinatları kaybolmakta, Yanlış ve eksik veriler ile koordinasyon sağlanmaya çalışılmakta, Kurumlar (Su, kanalizasyon, telekomünikasyon, elektrik, doğalgaz vs.) altyapı çalışmaları sırasında birbirlerinin tesisatlarına zarar verebilmektedirler.