

Belediyelerin İmar Konusunda Yetki ve Görevleri

*Gül İsmahan BABA**

Özet

Belediyeler günümüzde bölgelerindeki birçok hizmeti sağlamaktadır. Ayrıca belediyeler bölgelerini düzenlemek, yapılandırmak, geliştirmek gibi yükümlülükleri yerine getirmektedirler. Söz konusu bu düzenlemeler imar uygulamaları kapsamında yürütülmektedir. Belediyeler bu açıdan imar uygulamalarıyla alakalı yetkili durumdadır. Bu çalışmada belediyelerin imar uygulamalarıyla alakalı görev ve yetkileri üzerinde durularak belediyelerin sorumlulukları ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: İmar, İmar Planlaması

Powers and Duties of Municipalities Regarding Town Development Planning

Abstract

Municipalities provide services in many regions today. In addition to regulate the municipal area, configure, fulfill obligations as they develop. Said regulations are carried out under the zoning applications. Municipalities are authorized in terms of development status relevant to this application.

*Öğretim Görevlisi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Adalet MYO, gulkarabag@aydin.edu.tr.

This study on the development of applications with relevant duties and powers of the municipal council emphasis will be tried to put forward their responsibilities.

Keywords: *Reconstruction, Development Planning*

Giriş

1980’li yıllardan sonra Türkiye’de merkezi yönetimler giderek görevlerinden bir kısmını yerel yönetimlere ve belediyelere bırakmaya başlamıştır. Bu durum belediyelerin giderek imar uygulamaları kapsamında yer almasına sebep olmuştur. Ayrıca kanunlarla birlikte belediyelerin imar uygulama kapsamında görev ve yetkililerinin artırılması imar planlaması süreçlerinin belediyeler tarafından yürütülmesine sebep olmuştur.

Belediyeler imar planlaması kapsamında, kentsel dönüşüm, arazi ve arsa düzenlemesi, plan değişiklikleri gibi pek çok görevi üstlenmeye başlamıştır. Bu durum belediyelerin bölge içerisindeki sorumluluklarının artmasına neden olmuştur. Bu açıdan belediyeler imar uygulamaları kapsamında ilk önce kamu yararını gözetmek durumdadır. İmar planı kapsamında yapılacak değişikliklerin bireysel çıkarlar yerine şehri ve bölgeyi geliştirici nitelikte olması önem kazanmaktadır¹. Bu çalışma belediyelerin imar uygulamaları kapsamında görev ve yetkilerinin anlaşılması için yapılmıştır.

¹ R. Keleş (2008) *Kentleşme Politikası, Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, s.14.*

1. İmar Uygulamalarında İmar Planlaması

Planlama, şimdiden geleceğe yönelik değerlendirmede bulunma; ihtimalleri göz önüne alma, kıyaslama yapma, kişilerin etrafındakilerle düzenli etkileşime girmesini sağlayan faaliyetler olarak açıklanabilecektir. Bu açıdan planlama, şuanda var olan koşullardan geleceğe doğru ilerleyen işlemler olarak değerlendirilebilecektir. Planlama sürecinin beş aşaması bulunmaktadır. . Bunlar; hedef belirlemek, araştırma yapmak, plan yapmak, planın onayı ve uygulama aşamalarından oluşur. Bir planın uygun bir biçimde uygulanabilmesi açısından söz konusu süreçlerin etkin bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir². Bu konu şehir planlaması kapsamında ele alındığında ise planlama kapsamında yürütülen tüm işlemlerin bir süreç içerisinde işleyeceği açıktır.

Kavramsal açıdan imar planlaması, yasal açıdan yetkili olanlar ile yerleşim biçiminin gelecekteki halinin belirlenmesinde sorumluluk sahibi olan idarenin, bölgede yaşayanların yararlarını gözeterek şekilde bölgede fiziksel olarak yaptığı değişiklikler ve işlemler olarak açıklanabilecektir³. Bu açıdan idareler imar planlaması kapsamında buldukları bölgenin fiziki görüntüsünde değişiklik yapmaktadırlar. İmar planlarının başarılı olabilmesi için plan kapsamında farklı dallardan uzmanların bulunması gerekmektedir. Bu açıdan mimarlık, tasarım, peyzaj benzeri branşların imar planı kapsamında olması önemli olacaktır⁴.

² R. Bademli (1993) "Türkiye'de Kent Planlamanın Aşamadığı Temel Sorun; Çok Merkezli Karar Çevresi", 2000'li yıllara Doğru Türkiye'de Kent Planlama Uygulama Sürecinin Değerlendirilmesi ve Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Ankara, s.51

³ R. V. N. Black (1953) Şehir İmar Planlarının Tanziminde Prensipler ve Usuller (Küçük Amerikan Şehirlerinin Planlaması), Ulsan, C. M. (Çev.), Ankara, Türkiye Matbaacılık ve Gazetecilik A. O. Yayını, s.18

⁴ B. Günay (2006) "Şehircilik-Planlama-Tasarımlama-Mimarlık-Peyzaj" Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 4 (38):19-22, s.21.

İmar planlaması çevrebilimcilerin, hukukçuların, mühendislerin, mimarların, arkeologların, mimarların ve daha birçok meslekten insanların bir arada çalışabilecekleri bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bakımdan toplum gereksinimlerinin gözetilmesi ve imar planının olabildiğince çok soruna çözüm getirecek şekilde dizayn edilmesi önemli olacaktır⁵.

İmar planlarının ileriye gözeterek oluşturulması gerekmektedir. Bu bakımdan imar planlarının yönetmeliklere göre varması gereken hedef, belli yerlerde ve bölgelerde dönüşümü sağlamaktır. Bu bakımdan burada şehirleşme süreci ön plana çıkmış olmaktadır. Ayrıca mülkiyetle alakalı dönüşüm bu açıdan ortaya çıkmış olacaktır⁶.

İmar planlaması genel olarak bölgelerde var olan koşulları geleceğe hazırlamak adına yapılmaktadır. Bu bakımdan imar planları bir takım araştırmalar, coğrafi veriler, maddi imkanlarla alakalı olarak araştırmalar neticesinde oluşturulmaktadır. Ayrıca imar planının uygulanacağı bölgedeki insanların ihtiyaçları, bölge içerisinde sağlık ve eğitim kurumlarının sayısı, bölgedeki nüfus sayısı, bölgenin istihdam seviyesi gibi etmenler imar planı kapsamına alınmaktadır. İmar planları özellikle geleceği göz önünde bulundurmalıdır. İmar planının uygulanacağı bölgenin geleceğiyle alakalı tahmin edilen öğeler planın içeriği belirleyici

⁵ H. Kalabalık (2003) *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Ankara, Seçkin Yayınları, s.12.

⁶ B. Günay (1997) "Kentsel Tasarım Kültürü ve Yaratıcılığın Sınırları", *Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları*, 2 (16): 54-61, s.55.

olmalıdır. Planın gelecekle alakalı olması iyi bir araştırma ve ön görüş düzeyini gerektirmektedir⁷.

2. İmar Kanunu ve Getirdiği Değişiklikler

3194 sayılı İmar Kanunu yerel yönetimlerin kuvvetlenmesinin sağlanması amacıyla oluşturulmuş bir kanundur. Bu açıdan 09.03.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu'nun getirmiş olduğu önemli özellikler şunlardır⁸.

- İmar planlamasını bir sistem dahilinde yürütülmesini sağlamıştır.
- Sosyo-ekonomik etmenleri fiziki planlara dahil edilmesini sağlamıştır.
- Plan kapsamında olan ya da olmayan bölgelerin bir bütün olarak değerlendirilmesini sağlamıştır.
- İmar planının oluşturulmasında ve uygulanmasında belediyeler ile valiliklerin sorumluluklarını artırmıştır. Ayrıca imar planlarının onaylanmasıyla alakalı olarak belediyelere ve valiliklere yetki tanımıştır.
- Yürütülen işlemlerin daha da kolaylaşmasını sağlamıştır.
- Ruhsatlandırma işlemlerini kolaylaştırmıştır.

İmar Kanunu, yerleşim alanlarının sağlığa ve çevreye duyarlı bir şekilde oluşturulmasını amaçlamaktadır. Bu oluşum sürecinin imar planlara bağlı yürütülmesi sürecin düzgün işlemesi açısından önem arz etmektedir. Bu

⁷ O. Sancakdar (1996) *Belediyelerin İmar Planı Yapması, Değiştirmesi ve İptal Davası*, Ankara, Yetkin Yayınları, s.26.

⁸ E. Ünal (1997) *İmar, Planlama, Uygulama*, Ankara, Bayındırlık Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını, s.34.

açından kanun kapsamında istenen olgu, bir arazinin imar planı ile bölge koşullarının dışında kullanılmamasıdır⁹.

İmar Kanunu özellikle planlamalarda mahalli idarelerin yetkilerini artırmıştır. Belediyeler ve valilikler kanun kapsamında yerleşmeyle alakalı işlemlerde yetkili olmuşlardır. Ayrıca imar planlarının hazırlanması ile onaylanması belediyeler ile valiliklere bırakılmıştır¹⁰. Bunun dışında Belediyeler kent imar planlarını, kendilerinin yaptıkları ihaleler ve kendilerinin oluşturdukları planlama büroları ile İller Bankasına verdikleri yetkilerle yürütebilmektedirler.

İmar uygulaması belediyelere 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi ile tanınmıştır. Aynı Kanun'un 10. Maddesinde imar planının onaylayan belediyelerin onaylarından üç ay sonra, alt yapı, üst yapı, uygulamalar, arazi değişiklikleri benzeri öğeleri gösteren 5 yıllık planı oluşturmaları zorunludur.

Belediyelerin imar planlarını yürütebilmeler için 3194 sayılı Kanun'a uymaları gerekmektedir. Ayrıca imar planlarının kanun kapsamında belirtilen öğelere uygun şekilde yürütülmesi belediyelerin kaynak ve zaman israfı yapmalarını da engelleyecektir¹¹. 3194 sayılı Kanun'un 5. maddesinde "Karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi ve hususi, yer altı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan

⁹ Bayındırlık Bakanlığı (2010) 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikler, Ankara, Bayındırlık Bakanlığı Yayınları, s.61.

¹⁰ Cambazoğlu ve Ayaydın (2011) "İmar Planlarının Yargısal Denetimi", Barolar Birliği Dergisi, Haziran-Mayıs 2011: 295-326, s.298.

¹¹ Ünal, 1997, s.38.

sabit veya müteharrik tesislerdir. Bina, köprü, tünel, rıhtım, yol, telgraf, telefon, kanalizasyon, elektrik, havagazı ve su gibi yeraltı ve yerüstü her türlü yapı ve tesisat yapı deyimi kapsamına girmektedir.” olduğu belirtilmiştir. Bu bakımdan aynı maddede yapı ruhsatıyesi “Yapının yapılması, tamirata, ilave veya değişikliğine belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında uygulanmasına izin veren bir belgedir. Bu belge, ilgili belediye veya valilik tarafından verilir.” şeklinde açıklanmıştır. Bu kanun kapsamında belirtilen yapılarla ilgili olarak, bu Kanun’un 27. maddesinde yer alan bölgelerin dışındaki bölgeler için, valilik ya da belediyelerden yapı ruhsatıyesi alınması zorunludur.

Yukarıda değinilen ruhsatlı alınması gereken yapılarla alakalı olarak bu yapılar üzerinde çalışma yapılması gerektiği durumlarda ruhsatın tekrar alınması gerekmektedir. Çalışma yapılan brüt alanla ilgili bir değişiklik olmadığı durumda vergi ve harç söz konusu olmayacaktır¹². Ruhsatlar yapıların mevzuata ve imar planlarına uygun olup olmadığının kontrolü açısından önem taşımaktadır. İmar Kanunu’nun 32. ile 42. maddelerinde ruhsatlandırma işlemlerini yerine getirmeyenlere yüklü para cezalarını verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Türkiye’de imar mevzuatı İmar Kanunu ile imar kanunu kapsamında oluşturulan yönetmeliklere dayanılarak uygulanmaktadır. Ülkemizde çıkarılan imar yönetmelikleri aşağıdaki gibidir:

¹² K. Turgut (2012) “Belediyelerde İmar Planı Değişikliği Uygulamaları ve Denetimi” Çukurçayır M. A. ve Tekel A.(Ed.) Yerel ve Kentsel Politikalar Konya, Çizgi Kitabevi: 379-412, s.381.

- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik,
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (söz konusu bu yönetmelikteki düzenlemeler çerçevesinde tüm Büyükşehir Belediyeleri bu yönetmelikten yararlanmaya başlamıştır),
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği,
- İmar kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
- Sığınak Yönetmeliği,
- Otopark Yönetmeliği,
- Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik
- Harita Mühendislik Hizmetlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına ait Yönetmelik
- Elektrik İle İlgili Fen Adamlarının Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik
- Mühendisler Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik

3. İmar Planları

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu düzenlemeleri çerçevesinde büyük şehir belediyeleri nazım planları yapabilmektedir. Ayrıca büyükşehir belediyeleri ilçe belediyelerin uygulama imar planlarını denetleme yetkisine sahip olmaktadır. 6360 Sayılı Kanun ise büyükşehir belediyelerinin sınırlarını büyütüştür. Bunun dışında bu kanunda belediyelerin daha fazla alanda imar yetkisi olduğuyla alakalı

düzenlemeler bulunmaktadır¹³. 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu kapsamında büyükşehir belediyesi olmayan iller kapsamında belediye sınırlarını aşan bölgelerde imar yetkisi il özel idarelerine ait olmaktadır. 5393 sayılı Kanun'a göre Belediyeler arsa, konut ve imar sorumluluğu gibi görevlere haizdirler.

Daha öncede belirtildiği gibi imar planların oluşturulması ve bu planların onaylanması belediyelere ve valiliklerin sorumlulukları altındadır. Bu bakımdan oluşturulan imar planlarının bazı niteliklere sahip olması önemli olacaktır. İmar planların sahip olması gereken nitelikler şunlardır¹⁴.

1. Genellik İlkesi: İmar planları bir şehirle alakalı genel olguları içermektedir. Bu bakımdan ayrıntılar uygulama planları kapsamında belirtilmektedir. Uygulama planları her belediyelerin imar yönetmelikleri içerisinde bulunmaktadır.
2. Geniş Kapsamlılık İlkesi: İmar planları şehirle alakalı ekonomik ve toplumsal sorunları içermektedir. Yani bu planlarda yalnızca yapı ve bölge düzeni bulunmamaktadır.
3. Uzun Süreli Olma İlkesi: İmar planları geleceği düşünerek oluşturulan planlardır. Bu açıdan şehirlerin gelecekte ne gibi özelliklere sahip olabilecekleri düşünülerek imar planlarının oluşturulması gerekmektedir. Bu bakımdan gelecekle alakalı tahminler önem kazanmaktadır.

¹³ M. M. Çiçek (2013) "Yolsuzluklara Karşı Çaresizlik, İmar ve İhale Mevzuatında Yolsuzluğa Yol Açan Açıklar, Ceza Hukuku İlkeleri Açısından Değerlendirme ve Öneriler" Genç, F. N. (Ed.) Yönetişimin Türk Kamu Yönetimine Yansımaları Çizgi Kitapevi, Konya içinde 109-143, s.112.

¹⁴ M. Ersoy (1997) "İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi" ODTÜ MFD 1997 (17:1-2) 53-73, s.56.

4. Zorunluluk İlkesi: Kabul gören imar planının uygulanması zorunludur. Bu açıdan yapı sahipleri, belediyeler ile diğer tüm kesimlerin bu plana uyması zorunlu olmaktadır.
5. Nesnellik İlkesi: İmar planlarının adaletli oluşturulması ve adaletli uygulanması anlamına gelmektedir. Bu açıdan imar planlarının belli kesimlere ve kişiler çıkar sağlama amaçlı oluşturulmaması gerekmektedir.
6. Açıklık İlkesi: İmar planlarının tüm kişiler tarafından bilinmesi gerekmektedir. Yani imar planlarının saklı ve gizli olmamasıdır. Kent planlarının bölge insanların onayının alınarak oluşturulması bu açıdan önem arz etmektedir.
7. Esneklik İlkesi: İmar planları oluşturulduktan sonra bölge içerisinde önemli değişikliklerin olması halinde planın tekrar düzenlenebilmesini ifade etmektedir. Tekrar düzenlemenin imar planına sadık kalınarak yapılması önemli olmaktadır. Planların hiç değiştirilmeyecek yapıda oluşturulmaması gerekirken, sık sık değiştirilebilecek özelliklere sahip olmaması gerekmektedir.

Kararlaştırılan imar planları mahalli ve merkezi idareler açısından bağlayıcı nitelik taşımaktadır. Bu açıdan merkezi yönetimler ile mahalli idarelerin plan kapsamında ortaya konulan unsurlara bağlı kalması ve planın uygulanması açısından belediyelerle ilişki içerisinde olmaları zorunludur¹⁵. Şehirlerin yapısına bir takım farklılıklar getiren imar planları

¹⁵ M. A. Karasu (2007) *İmar Uygulamaları Bağlamında Kente Karşı Suç, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, s.74.*

bölge insanları ile yönetim kurumlarına bazı sınırlamalar getirmektedir. Bu sınırlamalara “imar planlarının bağlayıcılığı” denilmektedir¹⁶.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesine göre “çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.”Büyükşehir Belediyelerinin sorumlulukları içerisinde. Bu düzenlemeye göre büyükşehirler içerisinde imar planı yapmaya büyükşehir belediyesi yetkili olmaktadır. 5216 sayılı Kanun'un 14. maddesinin son fıkrasına göre,“büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.”

¹⁶ R. Keleş (2008) *Kentleşme Politikası, Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, s.52.*

5216 Kanun'un 11. Maddesi ilçe ve ilk kademe belediyelerin düzenledikleri imar planlarının kontrolünü Büyükşehir Belediyelerine vermiştir. Söz konusu denetim kapsamında Büyükşehir Belediyesi her türlü belgeyi isteyebilecektir. İstenen bütün belgelerin en fazla on beş gün içerisinde Büyükşehir Belediyesine teslim edilmesi gerekmektedir. Söz konusu denetlemelerde Büyükşehir Belediyeleri farklı kurumlardan yararlanabilecektir¹⁷.

3194 sayılı Kanuna göre şehirlerde plan yetkisi belediyelere aittir. Bu düzenleme büyükşehirler içerisinde ilçe belediyeler anlamına gelmektedir. Bu bakımdan belediyeler işgücü ile malzemeleri olması gereken seviyede ise planı kendileri yapabilmekte veya bir kurumla anlaşmaya gidebilmektedirler. İmkanları olmayan belediyelerin planlarını İller Bankasına yaptırabilmeleri de mümkündür. İmar planlarının mevzuattaki düzenlemeler uygun olması gerekmektedir. Ayrıca bu düzenlemelerin Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında yer alan kurallara uyması lazımdır.

Plan Yapımına Dair Yönetmelik ile İmar Kanunu düzenlemelerine göre imar planı süreci şu şekilde işlemelidir¹⁸.

1. Planların yapılması belediye meclislerinde kararlaştırılmaktadır. Ayrıca planlarda yapılacak değişiklikler yine belediye meclisinde kararlaştırılmalıdır.

¹⁷ G. Kılıç, H. Özgür ve F. N. Genç (2009) *Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik*, Ankara, Başbakanlık Etik Kurulu yayını, s.64.

¹⁸ Ünal, 1997, s.42.

2. Belediyenin imar planını yaptıracığı müellefi bulması gerekmektedir. İmar planını yerine getirecek müellefin ya da müellef kurumların yönetmelikte belirtilen asgari yeterliliğe sahip olmalarıyla birlikte asgari yeterlilik belgesine sahip olmaları gerekmektedir.
3. Belediye ile müellif arasında sözleşme ile teknik şartlanma imzalanmalıdır. İller Bankası'nın hazırlamış olduğu teknik şartlanma ile sözleşme bu kapsamda kullanılacaktır.
4. İmar planı, şartname ile yönetmelik ekindeki öğelerle uyumlu şekilde oluşturulmak durumundadır.
5. Oluşturulan planların yönetmeliklere ve sözleşmeye uygun olup olmadığının kontrolü gerçekleştirilmektedir. İmar planında bir sorun olmaması durumunda imar planı 3194 sayılı Kanun'un 8. Maddesine göre kabul edilecektir.
6. Belediye meclisinin onayladıkları planlar belediye başkanı tarafından imzalanmakta ve mühürlenmektedir.
7. İmar planının bir nüshası ile belediye meclisinin onan kararı Bakanlığa iletilecektir.
8. Kararlaştırılan planın bir ay içerisinde bölge halkına duyurulması gerekmektedir.
9. İlan süresi içerisinde imar planına yapılan itirazlar 15 gün içerisinde belediye meclisinde karara bağlanmalıdır. Söz konusu olan karar ise yazılı halde 15 gün içerisinde taraflara iletilmektedir. Karara bağlanan imar planları kitapçıklar şeklinde istenildiği takdirde vatandaşlara dağıtılmalıdır.

Daha öncede belirtildiği gibi uygulama imar planlarında hiyerarşinin olması önemlidir. Nüfus büyüklükleri nazım planlar kapsamında belirlenmektedir. Ayrıca 1/5000 ölçekli tüm nazım imar paftası içerisinde 16 tane 1/1000 ölçekli uygulama paftasının bulunması söz konudur. Hiyerarşik yapı nedeniyle uygulama imar planı ile sağlanacak olguların nazım imar planına uygun olması gerekmektedir.

İmar planlarının Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te yer alan düzenlemeler ile bazı yargı kararları içerisinde ele alınan “şehircilik ilkeleri” adlı esaslara uygun şekilde oluşturulması gerekmektedir. Söz konusu ilkeler aşağıdaki gibidir¹⁹.

- Değişik tipte ve ölçekte olan planların oluşturulması, uygulamaya konulması ile değiştirilmesi bir bütün olarak değerlendirilmelidir.
- Bütünlüğün yürütülebilmesi bakımından, planlar arasında tutarlığın bulunması gerekmektedir.
- İmar planlarında gerekli olmadığı sürece plan değişikliğine gidilmemelidir. Eğer gerekli olursa değişikliklerin üst ölçekli planlara uygun şekilde yapılması gerekmektedir. Ayrıca her zaman kamu yararı göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yasal, teknik ve kurumsal mevzuata uygun bir planlamanın yapılması gerekmektedir.
- Üst ölçekli planlara bağlı olan alt ölçekli planlarda uyulması gereken ilkelere bağlı kalınmaması halinde planın itibarının sarsılacağı bilinmesi gerekmektedir.

¹⁹ A. Balcı (2008) “Kamu Yönetiminde Hesap Verebilirlik Anlayışı”, Balcı, A., Nohutçu, A., Öztürk, N. K., ve Coşkun B. (der.) *Kamu Yönetiminde Çağdaş Yaklaşımlar*, Ankara, Seçkin Yayınevi, s.124.

- Eşitlik ilkesinin imar planının her aşamasında var olması gerekmektedir.
- İdari yargı denetimi içerisinde kamu yararı ön plana çıkıyorsa, her zaman kamu yararına odaklanılması gerekmektedir. Bu bakımdan planların özünde kamu yararı hep olmalıdır.
- Planlama sürecinin mesleki ahlaka bağlı yürütülmesi gerekmektedir.
- Kullanma ile korunma dengesinin doğru nitelikte kurulması gerekmektedir.

4. İmar Planlarının Uygulanışı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. Maddesi belediyelerin imar planının onadıktan sonra planın uygulamaya konulması için, var olan mali imkânlar çerçevesinde 5'er yıllık imar programları oluşturulması gerektiği söylemiştir. İmar programları oluşturulurken üç öge üzerine odaklanılması gerekmektedir. Bunlar²⁰.

1. İmar programı belediye bütçesiyle ilişkilendirilmelidir. Bu açıdan program için gerekli bütçe ya da çalışan sayısı gibi olgulara sahip olunması gerekmektedir.
2. Kesinlik ilkesine bağlı kalınmalıdır. Zorunlu bir hal olmadan, herhangi bir yıla ait uygulamalar son bulmadan diğer dönemdeki uygulamalara geçilmemesi gerekmektedir.

²⁰ R. Keleş ve A. Mengi (2003) *İmar Hukukuna Giriş*, Ankara, İmge Kitabevi, s.44.

3. Süreklilik ilkesine bağlı kalınmalıdır. Eski imar programın bitmesiyle beraber hemen yeni programın yürütülmeye başlamasıdır.

Programların varlığı program kapsamındaki öğelerin yerine getirilmesini tetiklemektedir. Yani programlar sayesinde belediyeler düzenli hareket etmekte ve zaman kaybı yaşamamaktadır. Ayrıca programlar teknik, kaynak ve mali imkanlarla alakalı sorunların hızlıca çözüme ulaştırılmasını sağlamaktadırlar. Bu bakımdan programlar makul çerçevede uygulandıklarında çalışan ve zaman israfının olmasını engellerler.²¹

Belediyeler imar plan kapsamında kamusallaştırma yapabilmektedirler. Kamusallaştırma işlemleri 2942 sayılı kanun gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Belediyelerin Kamusallaştırma yapabilmeleri için 5 yıllık onaylı imar programlarının olması zorunludur.

Belediye imar planı kapsamında ticari bölge, konut, eğlence alanları gibi bölgelerle alakalı olarak bina sayısı, bina yüksekliği benzeri konularla alakalı olarak karar verme yetkisine de sahiptir. Burada anlatılan husus bölgeleme adı altında anılmaktadır.²²

Belediyelerin bölgeleme yapma sebepleri şehir içerisindeki alanların işlevlerine göre ayrılmasını sağlamaktır. Özellikle barınma, sanayi ve

²¹ Ünal, 1997, s.45.

²² Keleş, 1998, s.48.

ticari alanların bölgenmesi önem arz etmektedir. Ayrıca eğitim, sağlık alanlarının bölgenmesi de ayrı bir öneme sahiptir. Bölgenmeyle ilgili önemli bir diğerk konusu Yükseklik Bölgenmesi'dir. Bu bölgenme ile bina yüksekliklerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Yükseklik Bölgenmesi İmar Kanunu'nun 44. Maddesine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan İmar Yönetmeliklerine göre yapılacaktır.

Bölgenmeyle alakalı diğerk bir uygulama Yoğunluk Bölgenmesidir. Bu uygulama kapsamında ilk başta kamu alanların kapladıkları parsellerin en küçük yüz ölçümlerinin tespit edilmesi ile binaların parsellerle olan ilişki kontrol edilmektedir. İmar Kanunu'nun 15. Maddesi parsel büyüklüklerinin imar yönetmelikleri kapsamında belirlenmesi gerektiği düzenlemiştir. Buna göre parsel büyüklükleri Tip İmar Yönetmeliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemelere göre belirlenecektir.

3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesinde imar alanı içerisinde yer alan arsa ile arazilerin kimin olduğuna bakılmaksızın parsel düzenlemesi, yol düzenlemesi, hisseli ya da kat mülkiyeti kapsamında dağıtım yapmaya belediye yetkili olmaktadır. Bu açıdan bu madde ile arazi ve arsa düzenlemesi belediye yetkisine verilmiş olmaktadır. Ayrıca bu düzenlemeyle alakalı geniş bilgi bu maddeye bağlı olarak Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik kapsamında ele alınmıştır. Arsa düzenlemesinin yerine getirilebilmesi için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmış olması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu düzenlemenin plana bağlı olması lazımdır. Bunun dışında arsa

düzenlemesinin yönetmelik ile kanun kapsamında belirtilen biçimde yerine getirilmesi şarttır.²³

5. İmar Planının Değiştirilmesi

İmar planı kimi durumlarda hedeflenen öğeleri başaramaması halinde değiştirilebilmektedir. Söz konusu bu değişiklik İmar Planı Yapılması ve Değişikliklere Ait Esaslar Dair Yönetmelik'te açıklanmaktadır.

3194 sayılı Kanun'un 8. Maddesi plan değişikliklerinin planın onaylanması sırasındaki kullanılan metotlarla yapılması gerektiği belirtmektedir. Ayrıca aynı kanunun 9. Maddesinde alt yapı, üst yapı, enerji tesisleri, kamu binaları gibi yapıların Gecekondu Kanunu, doğal yaşamı etkileyen afetler ile toplu konut uygulaması gibi konularla alakalı plan değişikliklerinin Bakanlığın uygun görmesiyle yapılabileceği belirtilmektedir. Bununla birlikte havaalanları, demiryolu ile karayolu geçen birden fazla belediyeyle alakalı imar planlarını belediyelere ya da diğer idarelere Bakanlık yaptırtabilecektir. Yine 9. Maddede bir konu hizmetinin yerine getirilmesi için kamu binalarında ya da yapılarında değişikliğin yapılması gerektiği durumlarda Bakanlık valilik üzerinden ya da kendi değişiklik yapılmasıyla ilgili olarak onay verebilecektir.

İmar planı değişikliklerinin önemli bir sebebi olması lazımdır. Ayrıca yapılacak değişikliğin kamu yararına yapılması önem arz etmektedir. Bu açıdan kişisel çıkarlardan çok şehir gelişmesine ve güzelleşmesine olanak

²³ N. E. Ülger (2010) *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*, Ankara, Nobel, s.81.

sağlayan değişimlerin olması gerekmektedir. Bunun dışında imar planındaki değişikliğin tüm imar planını baltalayıcı nitelikte olmaması lazımdır.²⁴

Sonuç

Türkiye’de planlamanın hukuki dayanakları karmaşık bir yapıya sahiptir. Merkezi yönetime bağlı olarak pek çok bakanlık ve kamu kurumu ile çeşitli yerel yönetim organları farklı ölçeklere sahip planları yapmak ve uygulamakta birlikte sorumludurlar. Kurumlar sahip oldukları vizyon ve bakışına uygun plan hazırlama gayesi içindedirler. Kurumlararası ilişkilerin, iletişimin ve işbirliğinin yeteri kadar güçlü olmaması nedeniyle bir kurumun hazırladığı bir imar planı diğer kurum tarafından uygun görülmemekte ve beğenilmemektedir. Özellikle imar planlarının uygulanması safhasında çatışmalar ve anlaşmazlıklar sıklıkla yaşanmaktadır. İmar planlarının uygulanması sırasında bir takım hiyerarşilerin olması uygulanmasını kolaylaştıracaktır. Bu bakımdan kalkınma planları, bölge planları ile kent planları kendi kısıtlamaları altında birbiriyle bağlantılı şekilde yürütülmelidir. İmar planlarında üst konumda olan öğelerin girdilerinin belirlenmeden alt kademedeki planların oluşturulması yarar sağlamayacaktır.

²⁴ Keleş, 2008, s.52.

Kaynakça

- [1] Bademli, R. (1993) “Türkiye’de Kent Planlamanın Aşamadığı Temel Sorun; Çok Merkezli Karar Çevresi”, *2000’li yıllara Doğru Türkiye’de Kent Planlama Uygulama Sürecinin Değerlendirilmesi ve Yeni Yaklaşımlar Semineri*, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Ankara.
- [2] Balcı, A. (2008) “Kamu Yönetiminde Hesap Verebilirlik Anlayışı”, Balcı, A., Nohutçu, A., Öztürk, N. K., ve Coşkun B. (der.) *Kamu Yönetiminde Çağdaş Yaklaşımlar*, Ankara, Seçkin Yayınevi.
- [3] Bayındırlık Bakanlığı (2010) *3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikler*, Ankara, Bayındırlık Bakanlığı Yayınları.
- [4] Black, R. V. N. (1953) *Şehir imar Planlarının Tanziminde Prensipler ve Usuller (Küçük Amerikan Şehirlerinin Planlaması)*, Ulusan, C. M. (Çev.), Ankara, Türkiye Matbaacılık ve Gazetecilik A. O. Yayını.
- [5] Cambazoğlu ve Ayaydın (2011) “İmar Planlarının Yargısal Denetimi”, *Barolar Birliği Dergisi*, Haziran-Mayıs 2011: 295-326.
- [6] Çiçek, M. M. (2013) “Yolsuzluklara Karşı Çaresizlik, İmar ve İhale Mevzuatında Yolsuzluğa Yol Açan Açıklar, Ceza Hukuku İlkeleri Açısından Değerlendirme ve Öneriler” Genç, F. N. (Ed.)

Yönetişimin Türk Kamu Yönetimine Yansımaları Çizgi Kitapevi, Konya içinde 109-143.

- [7] Ersoy, M. (1997) “İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi” ODTÜ MFD 1997 (17:1-2) 53-73.
- [8] Günay, B. (1997) “Kentsel Tasarım Kültürü ve Yaratıcılığın Sınırları”, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 2 (16): 54-61.
- [9] Günay, B. (2006) “Şehircilik-Planlama-Tasarlama-Mimarlık-Peyzaj” *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 4 (38):19-22.
- [10] Kalabalık, H. (2003) *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Ankara, Seçkin Yayınları.
- [11] Karasu, M. A. (2007) *İmar Uygulamaları Bağlamında Kente Karşı Suç*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- [12] Keleş, R. (2008) *Kentleşme Politikası*, Genişletilmiş ve Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi.
- [13] Keleş, R. ve Mengi, A. (2003) *İmar Hukukuna Giriş*, Ankara, İmge Kitabevi.

- [14] Kılınç, G., Özgür, H. ve Genç F. N. , (2009) *Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik*, Ankara, Başbakanlık Etik Kurulu yayını.
- [15] Sancakdar, O. (1996) *Belediyelerin İmar Planı Yapması, Değiştirmesi ve İptal Davası*, Ankara, Yetkin Yayınları.
- [16] Turgut, K. (2012) “Belediyelerde İmar Planı Değişikliği Uygulamaları ve Denetimi” Çukurçayır M. A. ve Tekel A.(Ed.) *Yerel ve Kentsel Politikalar* Konya, Çizgi Kitabevi: 379-412.
- [17] Ülger, N. E. (2010) *Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*, Ankara, Nobel.
- [18] Ünal, E. (1997) *İmar, Planlama, Uygulama*, Ankara, Bayındırlık Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını.