



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL M¼D¼RL¼G¼

TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ

İMAR PLANLARININ UYGULANMASI, SONUÇLARI VE BUNLARIN
İDAREMİZE ETKİSİ

Tuğba ŞERBETCİ

35222

Danışman

Emre KAYA

Ankara

2012



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TAPU VE KADASTRO GENEL M¼D¼RL¼G¼

TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ

İMAR PLANLARININ UYGULANMASI, SONUÇLARI VE BUNLARIN İDAREMİZE
ETKİSİ

Tuğba ŞERBETCİ

35222

Danışman

Emre KAYA

Ankara

2012



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼g¼

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunulan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

İmza

Tuğba ŞERBETCİ



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Tuğba ŞERBETCİ tarafından hazırlanan İmar Planlarının Uygulanması, Sonuçları ve Bunların İdaremize Etkisi başlıklı bu çalışma/...../..... tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı	Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı	Başkan
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye
Tapu Dairesi Başkanı	Üye
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye

ÖNSÖZ

Tarih boyunca insanlık için önemli bir unsur olan taşınmazın bu önemi günümüzde de artarak sürmektedir. Taşınmazın bu değerinde belirleyici olan ise, onun coğrafi konumu, yüz ölçümü veya niteliğinden ziyade imar durumu ve imar planında hangi amaç için ayrıldığıdır. Bu çalışma da imar planlarının yapılması, onaylanması, uygulanması ve sonuçta da Tapu ve Kadastro İdaresince tescilinin nasıl olacağına yer verilmiştir.

Bu çalışmamda kendisinden aldığım İmar Hukuku dersinden ve konu ile ilgili yayınlarından büyük oranda yararlandığım Sayın Prof. Dr. Ruşen KELEŞ' e; yine "İmar Uygulamaları" eserinden oldukça faydalandığım, "Mum dibini aydınlatır" atasözümüzün aksine bildiklerini aktarmaktan imtina etmeyen Tapu ve Kadastro Başmüfettişi Hüseyin KOÇAK' a teşekkürü bir borç bilirim.

ÖZET

Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planları en önemli etkidir. İmar planlarının uygulanabilirliği ise, yerel yönetimlerin sahip olduğu teknik elemanlara ve ekonomik güce bağlıdır. 1950'lerden sonra başlayan tarımdan sanayiye geçiş ile birlikte köyden kente göç olgusu karşısında özellikle büyük ve orta ölçekli belediyelerimiz büyük zorluklarla karşılaşmışlardır.

Yerel yönetimler hızla artan nüfus ve göç karşısında ihtiyaçlara cevap verecek imar planlarını hazırlama ve uygulama noktasında istenilen başarıya ulaşamamış ve imar planlarının sürekli tadil edilmesine neden olmuştur. Yine bazı uygulamalarda yapılan teknik ve hukuki hatalar nedeniyle vatandaşlarca idari ve adli yargıya intikal ettirilen davalar ve sonuçta iptal edilip geri dönüşümü sağlanan imar planları mevcuttur.

Anahtar Kelimeler: İmar planı, imar planlarının uygulanabilirliği, teknik ve hukuki hatalar, tadil, yargı kararları .

ABSTRACT

The most important factor in the formation of modern cities is the applicability of development plans. Especially, the large and medium scaled municipalities had faced up great difficulties in relation to the rural-urban migration with the transition from agriculture to industry that has begun after the 1950's.

Local administrations had difficulties regarding formation and application of developing plans that respond to the needs in relation with the migration and increasing population. Because of these difficulties, developing plans amended in the process of time. Also, because of the technical and judicial errors which were applied in some developing plans, the citizens has sued the applications in the courts. The courts gave decisions that concluded with cancellation and/or recycling of developing plans.

Keywords: Development plan, applicability of development plans, technical and judicial errors, amended, court decisions.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
TÜRKÇE ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR	ix
ŞEKİLLER	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR VE İMAR HUKUKU

1.1. İMAR VE İMAR PLANI.....	2
1.1.1. İmarın Tanımı	2
1.1.2. İmar Planı.....	2
1.2. İMARIN TARİHÇESİ.....	3
1.3. İMARIN HUKUK DÜZENİ İÇİNDEKİ YERİ.....	4
1.3.1. İmar Kanunu Genel Gerekçe.....	4
1.3.2. İmar Kanununun 18. Maddesinin Gerekçesi.....	6
1.3.3. İmar Hukukunun Anayasal Dayanakları	6
1.3.4. İmarla İlgili Mevzuat	14
1.3.4.1. 3194 sayılı İmar Yasası	14

1.3.4.2. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu.....	14
1.3.4.3. Tapu Planları Tüzüğü.....	14
1.3.4.4. Tapu Sicil Tüzüğü.....	15
1.3.4.5. 18' inci Madde Uygulama Yönetmeliği.....	15
1.3.4.6. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik.....	15
1.3.4.7. 3194 sayılı Kanun 44/J Madde Yönetmeliği.....	15
1.3.4.8. BÖHYH ve BÖHHBÜY.....	15
1.3.4.9. 1477 nolu Genelge.....	16
1.3.4.10. 2010/11 sayılı Genelge.....	16
1.3.4.11. 1498 ve 1993/5 sayılı Genelgeler.....	16
1.3.4.12. 2010/22 sayılı Genelge.....	16
1.3.5. İMAR KANUNUNUN KAPSAMI ve İSTİSNALARI.....	17
1.3.5.1. Kanunun Kapsamı.....	17
1.3.5.2. Kanunun İstisnaları.....	17
1.4. İMAR HUKUKUNUN AMAÇLARI.....	17
1.5. TÜRKİYE' DE İMAR PLANLARINA HALKIN KATILIMI.....	19

İKİNCİ BÖLÜM

PLAN TÜRLERİ

2.1. PLANLAMA KADEMELERİ.....	20
2.1.1. Kalkınma Planı.....	21
2.1.2. Çevre Düzeni Planı.....	21
2.1.3. Bölge Planı.....	22

2.1.4. Nazım İmar Planı	23
Şekil 2.1. Batıkent Nazım İmar Planı 1/5000	24
2.1.5. Uygulama İmar Planı	25
Şekil 2.2. Urla Uygulama İmar Planı 1/1000	25
2.1.6. Revizyon İmar Planı	26
2.1.7. İlave İmar Planı	27
2.1.8. Mevzi İmar Planı	28

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARINA HAKİM OLAN İLKELER

3.1. İMAR PLANLARINA HAKİM OLAN İLKELER	30
3.1.1. Hukuk Devleti İlkesi.....	30
3.1.2. Açıklık	31
3.1.3. Genellik	31
3.1.4. Üst Derecedeki Düzenlemeye Bağlılık	32
3.1.5.Kamu Yararı	34
3.1.6. Zorunluluk	35
3.1.7. Esneklik.....	36
3.1.8. Uzun Süreli Olma İlkesi.....	37
3.1.9. Bilimsellik.....	37

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYI

4.1. İMAR PLÂNI ZORUNLULUĞU VE PLANLARIN HAZIRLANMASI	39
4.1.1. İmar Plâni Zorunluluğu	39
4.1.2. Plânların Hazırlanması	40
4.2. İMAR PLÂNI YAPIM YÖNTEMLERİ VE ESASLARI	40
4.2.1. Belediyece Doğrudan İhale Edilmek Suretiyle	40
4.2.2. Belediyede Kurulacak Plânlama Bürosu Aracılığıyla	41
4.2.3. İller Bankasına Yetki Verilmek Suretiyle	41
4.3. PLÂNLARIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ VE PLANLARIN İLANI	42
4.3.1. Plânların Yürürlüğe Girmesi	42
4.3.2. Planların İlanı	42
4.4. İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULAMA ŞEKLİ	43
4.4.1. İmar Planlarının Yapılması.....	43
4.4.2. İmar Plânlarının Uygulama Şekli.....	44
4.4.2.1. Kamulaştırma Suretiyle İmar Uygulaması.....	44
4.4.2.2. İlgilisinin Talebi Üzerine Uygulama.....	44
4.4.2.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (Şuyulandırma).....	45
4.5. İMAR PLANLARININ ONAYLANMASI VE BAĞLAYICILIĞI	46

4.6. İMAR PLANLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ	47
4.6.1. Bakanlıkça Plan Değişikliği İstenmesi.....	48
4.6.2. Belediyelerce Planlarda Değişiklik Yapılması.....	49

BEŞİNCİ BÖLÜM

İMAR PLANLARININ HUKUKİ SONUÇLARI

5.1. İMAR PLÂNLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	51
5.2. PLANLARIN YARGISAL DENETİMİNİN HUKUKİ DAYANAĞI.....	52
5.3. İMAR PLANLARININ İPTAL EDİLMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI...53	
5.3.1. İptal Edilen İmar Planı Açısından.....	53
5.3.2. İptal Davasının Tarafları Açısından	55
5.3.3. Plan Değişikliklerinin İptali	55

ALTINCI BÖLÜM

İMAR UYGULAMALARININ TAPU VE KADASTRO İDARESİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. İDAREMİZ AÇISINDAN İMAR UYGULAMALARI.....	57
6.1.1. Kesinleşen Parselasyon Planlarının Tescili İçin Tapu Ve Kadastro İdaresine Gönderilmesi Gereken Bilgi Ve Belgeler.....	58
6.1.2. İmar Parsellerinin Tescili.....	59
6.1.3. İmar Planlarının Tescilinden Sonra Düzeltme.....	61
6.1.4. İmar Uygulamasının İptali ve Geri Dönüşüm Uygulaması.....	63
SONUÇ	67
KAYNAKÇA.....	70

KISALTMALAR

A.Y.M.	Anayasa Mahkemesi
BÖHY	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği
D. 6. D.	Danıştay 6. Dairesi
D.P.T.	Mülga Devlet Planlama Teşkilatı
E.	Esas
İ.K.	İmar Kanunu
K.	Karar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
PYAEDY	Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
Md.	Madde
TAU	Teknik Araştırma ve Uygulama (Genel Müdürlüğü)
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.K.G.M.	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

ŞEKİLLER

Şekil 2.1. Batıkent Nazım İmar Planı 1/5000

Şekil 2.2. Urla Uygulama İmar Planı 1/1000

GİRİŞ

Teknolojik gelişmeler ve hız ile birlikte, hayatımızdaki tüm olgularda olduğu gibi, “kentleşme” olgusu da aynı hızla gelişmekte ve değişmektedir. Ancak hukuk, kentleşme anlayışında meydana gelen bu teknik ve bilimsel değişimlere ayak uydurmakta zaman zaman zorlanmaktadır. Bu durum, hukukun kendi doğal yapısından kaynaklanır. Zira hukuk bilimi değişimini zamana yayarak tamamlar.

İmar planlaması ve hukukun birlikte yürümesinde, yani imar hukuku düzenlemesi haline gelmesinde bir takım sıkıntılar ortaya çıkmaktadır. Bunun bir diğer sebebi de, ülkemiz açısından, İmar Hukukunun genç bir hukuk dalı olmasıdır. Genç hukuk dalları, oluştukları ve gelişmeye başladıkları zamanlarda “ kaynak yokluğu” ve “uygulama farklılıkları” ile karşı karşıya kalırlar. Dolayısıyla imar hukukunun oluşması ve zamana ayak uydurmasının en önemli saç ayaklarından biri de uygulama ve mevzuat kaynaklarını bir araya getiren “ Yargı Kararları” dır.

T.C. Anayasası ile güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının, birey ve toplum açısından taşıdığı önemi gerektiği gibi algılayamayan vatandaşların, gerek siyasi gerekse ekonomik kaygılardan kaynaklı hukuka aykırı olan iş, eylem, davranış ve tutumları nedeniyle zamana zaman hukukun üstünlüğü ilkesinin bile sarsıldığı açıktır.

Bu çalışmanın içerisindeki belki de her bir başlık ayrı bir tez konusu olabilecek niteliğe sahip iken, ben özellikle dördüncü ve beşinci bölümde imar planlarının hazırlanması, uygulanması ve imar planlarının iptal edilmesinin sonuçlarını anlatırken konunun özünü kaçırmamaya gayret ederek genel bir inceleme yapmayı uygun gördüm.

Konu altı bölüme ayırmak suretiyle birinci bölümde imar, imar planının tanımı, imarın hukuk düzeni içindeki yerini, ilgili mevzuatı ve Türkiye’ de imar planlarına halkın katılımı; İkinci bölümde başlıca plan türleri; Üçüncü bölümde imar planlarına hakim olan ilkeler; Dördüncü bölümde imar planlarının yapılması, onaylanması, uygulanması ve değiştirilmesi; Beşinci bölümde imar planlarının hukuki niteliği ve iptal edilmesinin hukuki sonuçları; Altıncı bölümde ise, imar uygulamalarının Tapu ve Kadastro idaresi açısından genel bir değerlendirmesi yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR VE İMAR HUKUKU

1.1. İMAR VE İMAR PLANI

1.1.1. İmarın Tanımı

İmar sözü, Arapça “ümran” dan (düzenlilikten) gelir. Sözlük anlamı; bayındır kılma, bayındırlık (www.tdk.gov.tr), şenlendirme, onarmadır.

Düzenlenen plan ve hazırlanan programlara göre, şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü ihtiyacı karşılayacak şekilde oluşmasını amaçlayan çalışmalar anlamında kullanılmaktadır. Yani, imar edilmiş şehir; sağlıklı, düzenli, rahat, güvenli ve ekonomik bir şekilde yaşanan şehirdir. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.1.2. İmar Planı

Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir.(PYAEDY Md. 11)

İmar planlaması, kentin büyümesinin denetim altına alınması için, idarenin kent sistemine müdahale etmesini sağlayan yollardan biridir. Bu nedenle, imar planlamasının amacı kentin büyümesini kontrol altına alarak kentsel yaşam kalitesini yükseltmektir. (Kalabalık, 2002:33)

1.2. İMARIN TARİHÇESİ

Ülkemizde ilk uygulaması, 1848 tarihli, binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine dair EBNIYE NİZAMNAMESİ ile gerçekleşmiştir.

Daha sonra kronolojik sıralama ile;

1- 1856 yılında beldenin donatımı, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında istimplâk (kamulaştırma) yapılması esası kabul edilmiştir.

2- 1864 tarihli TURUK VE EBNIYE NİZAMNAMESİ (Yol ve yapılar Tüzüğü) uygulamaya konulmuştur. Bu tüzükte öncekilere benzer hükümler ihtiva etmektedir.

3- 1882 tarihli EBNIYE YASASI ile, yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmış, bunun sonucunda yolların genişletilebilmesi için yeteri kadar kısmın eşit miktarda olmak üzere, sokağın iki tarafında ikamet eden sakinlerden karşılıksız olarak katılım alınabilmesi kuralı konulmuştur.

4- Cumhuriyet döneminde ilk şehircilik düzenlemesi, 1928 tarihli 1351 sayılı Ankara şehri imar müdüriyeti teşkilat ve vazifesine dair Yasa ile uygulama bulmuş, bu suretle Ankara'nın imar planı hazırlanmıştır.

5- 1930 yılında, tüm belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getiren 1580 sayılı "Belediyeler Yasası" ile 1933 yılında kentlerin planlama çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye, yapı ve yollar Yasası" yürürlüğe konulmuş, bu Yasa ile dağıtımda % 15'e kadar zayiata imkan verilmiştir.

6- Bugünün teknik ve sosyal anlamında ilk İmar Yasası 09.07.1956 tarihli 6785 sayılı Yasa'dır. Bahsedilen Yasa'nın bazı maddeleri zaman içerisinde yetersizlik sebebiyle değişikliklere uğramış, 1605 sayılı Yasa ile uygulama yönlendirilmiştir. 6785 sayılı Yasa'nın 42 nci maddesi ile, kentlerin ihtiyacı olan imarlı arsa temini yanında, sosyal donatı alanlarının kamuya kazandırılması da hedeflenmiştir.

Uygulamada görülen aksaklıklar ve % 25 olan düzenleme ortaklık payı (DOP) oranının yetersiz kalması sebepleriyle yeni bir düzenleme ihtiyacı gerekmiş, bu nedenle 09.05.1985 tarihli 18749 sayılı resmi gazetede yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu

kanuna istinaden çıkartılan yönetmelikler 02.11.1985 tarihli mükerrer 18916 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.3. İMARIN HUKUK DÜZENİ İÇİNDEKİ YERİ

1.3.1. İmar Kanunu Genel Gerekçe

09.07.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe konduğu yıllardaki İhtiyaçlara cevap vermesine rağmen daha sonraki gelişmeler nedeni ile 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı Kanun ile bazı maddeleri değiştirilmiştir.

Dünyanın her yerinde olduğu gibi ülkemizde de şehirlerin ve yerinim alanlarının planlı ve düzenli oluşu toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel yaşantısının aynasıdır. Son yıllarda ülkemizin her alanda yapısal bir değişikliğe uğradığı aşikârdır. Süratli nüfus artışı, köyden şehire akımın kontrol edilmemesi sonucu ortaya çıkan düzensiz şehirleşme, gecekondulaşma ve bunların yarattığı sorunlar ile bu sorunların temelde çözümü için gerekli her türlü tedbirin alınması ihtiyacı İmar Kanununda bugünün ve hatta yarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılmasını gerektirmiştir. Bu köklü değişikliklerle; hızla artan nüfusumuza süratli gelişme hareketleri ve gelişen günümüz teknolojisine ayak uyduracak tarzda sağlıklı bir hizmet vermiş olacağız.

Bu Kanun tasarısı ile ülkemizde planlama ilk defa olarak bir sisteme bağlanmış ve planlamanın gelişmeyi önceden yönlendirmesi ilkesi getirilmiştir, Bu amaçla, 'beş yıllık kalkınma planları ve buna bağlı yıllık icra programları çerçevesinde imarla ilgili ilke ve hususları tespititte tüm fizikî plan kademeleri ile sosyoekonomik baza dayalı kararların mekâna yansımalarını sağlayacak boyut getirilmiştir.

Şehirlerin, imar planlarına uygun gelişmelerinin yönlendirilmesinde, belediye ve mücavir alan sınırları içi ve dışında kalan şehir ve onunla bütünleşen çevresindeki plansız alanları bir bütün olarak ele alan yeni bir anlayış getirilmiştir.

Tatbikatta, planlama ve uygulama işlemlerinin ihtiyaçları ve şehirleşmenin gerisinde kalması nedeniyle plansız ve sağlıklı yerleşmelere sebep olması ve bu gibi yerleşmelerin büyük şehir çevrelerini sarması sonucu, gerek geçmiş dönemdeki imar mevzuatına aykırı

yapılaşmayı belli bir düzenleme içine alarak çözmek, gerekse bundan böyle şehirleşme ve yerleşme konusundaki gelişmelerin mevzuat, plan, şehircilik ilkelerine uygun olarak düzenli bir biçimde yürümesini sağlamak üzere, valilik veya belediyelerin plan üretimi ve uygulanması sürecinde etkinliklerini artıracak önlemleri getirmek gereği ve konuya kısa vadede çözüm getirilmesi mecburiyeti hâsıl olmuştur.

Mahallî idareye, bugüne kadar yürütülen usullerin dışında yeni bir anlayış ile, imar planlarını yapıp yaptırma yetkisi verilmiş, bunlara sahip çıkmaları, sorumluluğunu bilerek disiplinli bir şekilde uygulamalarını sağlamaları amaçlanmıştır.

Planlamaya, uygulamaya yetişecek ve onu önceden yönlendirebilecek bir nitelik kazandırmak amacıyla, işlemleri basitleştirecek ve hızlandıracak önlemler getirilmesini sağlayacak, planlama uygulama bütünlüğü ve uygulanabilir gerçekçi plan elde etme hedefi doğrultusunda hükümler getirilmiştir. Acil durumlarda, mevzii imar planı mekanizması araç olarak kullanılıp, daha basit ve kısa sürede elde edilebilen planlar ile öncelikle planlanacak alanlarda uygulamanın önüne geçilmesi imkânı getirilmiştir.

Ruhsatsız yapılaşmanın, özellikle başkasının arsa veya parselinde yapı yapılmasının önüne geçilmesi için kuruluş veya kişilerce kendisine ait tapusu bulunmayan yerlerde istisnaları ile birlikte kesin yapı yasağı getirilmiştir.

Özellikle yerleşmelerden uzak bulunan yerlerde ruhsat alınması ile ilgili işlemler çok kolaylaştırılmış ve hatta yepyeni bir anlayış ile kısıtlı bazı şartları sağlayan yapılar ruhsat alma mecburiyetinden kurtarılmıştır.

Ruhsat verme işlemlerinde yepyeni bir anlayışla belediye veya valiliklerin yanısıra «yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları» devreye sokulmuştur. Getirilen kolaylaştırıcı ve tüm formalitelerden arındırıcı şartların yanısıra bu «büroların» devreye sokulmuş olması ruhsatsız yapılaşmayı kökünden çözen bir sisteme oturtmuştur.

Yatırımcı bakanlıkların yapacakları, yaptıracakları veya onaylayacakları yapı ve tesisler için, ayrıca her türlü sanayi kuruluşuna imar planı olan yerlerde bu plana, olmayan

yerlerde ise valiliklerin ön izin vermesi halinde avan propesine göre valilik veya belediyelerin veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları ruhsat vermesi imkânı getirilmiştir.

Yapılan fennî mesulleri ile müteahhitlerin görev ve sorumlulukları 'belirgin hale getirilmiş ve özel inşaat yapan kişi ve kuruluşların devletçe denetimi sağlanmıştır.

Devletin vatandaşa ve vatandaşın da devlete güvenmesinin tabîi olduğu düşüncesinden hareketle, bu güveni kötüye kullanan, imar mevzuatına aykırı davranışta bulunan kişi ve kuruluşlara kesin ceza hükümleri getirilmek suretiyle hem topluma saygı ve hem de kanunlara riayetin sağlanması amaçlanmıştır. (TBMM Tutanak Dergisi S.Sayısı 291)

1.3.2. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN GEREKÇESİ

“ İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaları imar düzenine uygun bir hale getirmek amacı ile bu yerleri sahiplerinin muvafakati aranmaksızın mevzuat hükümlerine göre yeni bir düzenleme getirmeye ve sahiplerine dağıtmaya ve mümkün olmadığı takdirde belediye ve valiliğe ait sahalardan yer vermeye belediye ve valiliklerin yetkili kılınması amaçlanmıştır.” denilmektedir. (TBMM Tutanak Dergisi S.Sayısı 291)

1.3.3. İMAR HUKUKUNUN ANAYASAL DAYANAKLARI

Anayasamızın Cumhuriyetin nitelikleri başlıklı 2. maddesinde yer alan “ *Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, millî dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, lâik ve sosyal bir hukuk Devletidir.*” Hükmü imar hukukuna şekil veren ana kuraldır.

Anayasanın 7. maddesinde yer alan yasama yetkisinin Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinin olduğu ve bu yetkinin devredilemeyeceğine dair hüküm ise, özellikle İmar Hukukunun ana kaynaklarından birisi olan Anayasa Mahkemesi kararlarında en çok vurgulanan konulardandır.

Kanunla düzenlenmesi gereken imar ve planlamaya yönelik bazı hususların kanun hükmünde kararname ya da yönetmelikle belirlenmesi Yüksek Mahkeme tarafından uygun bulunmamaktadır.

Nesnellik ilkesinin de bir gereği olarak imar uygulamalarında belli kişi ya da grupların yararını gözetmeyi önlemek, eşitlik ve adalet sağlamak için Anayasamızın kanun önünde eşitlik getiren 10. maddesinden yararlanılmaktadır. (*A.Y. MADDE 10 - Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasî düşünce, felsefî inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.*

(Ek fıkra: 5170 - 7.5.2004 / m.1) Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. **(Ek cümle: 5982 - 7.5.2010 / m.1)** “Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.”

(Ek fıkra: 5982 - 7.5.2010 / m.1) Çocuklar, yaşlılar, özürllüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (Ek ibare: 5735 - 9.2.2008 / m.1)
(...) (*) kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar.)

Anayasanın “ Anayasanın bağlayıcılığı ve üstünlüğü” başlıklı 11. maddesi, “ *Anayasa hükümleri, yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk kurallarıdır. Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz.* “ hükmü özellikle yasama ve yürütme organlarının imar ve çevre ile ilgili konularda daha duyarlı davranmalarını sağlamak açısından önemli bir güvence oluşturur.

Anayasanın yerleşme özgürlüğünün sınırlarını gösteren 23. Maddesi, “ *Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir. Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak; Seyahat hürriyeti, suç soruşturma ve kovuşturması sebebiyle ve suç işlenmesini önlemek; Amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir.*” Hükmü ile bu özgürlüğün sınırları belirlenmiştir.

Türkiye’de, mülkiyet hakkı, bireylerin dilediği şekilde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiş, sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok haklar gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlanabileceği ilkesi kabul edilmiştir. (KÖKTÜRK, 2007: 260) Günümüzde mülkiyet hakkı, toplumun sosyal, ekonomik ve hukuksal yaşantısı içinde kamu ve özel hukuk karakterlerini kendinde toplayan özel nitelikte ayni (nesnel) hak olarak kabul edilmektedir. (A.Y.M. 21.06.1990 tarih ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı kararı) Bu nitelikteki mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı olmayacak biçimde ve yasaların koyduğu sınırlamalara uyularak kullanılır.

Anayasada mülkiyet hakkı 35. Maddede “ Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

Anayasa’nın 35. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu açıkça belirtilmekle beraber mülkiyet hakkının niteliği üzerinde herhangi bir açıklama yapılmadığından bunun öğretiden ve yasalardaki kurallardan yararlanılarak ortaya konulması gerekmektedir.

Bu anlamda mülkiyet hakkı; bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara da uymak koşulu ile bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hattâ yok etme) yetkilerini anlatır. Görülüyor ki bu nitelikteki mülkiyet hakkı kavramında, başkasına zarar vermemek ve özellikle yasaların koyduğu sınırlamalara uymak zorunluluğu vardır.

Medeni Kanununun 683. maddesi de, bu hukuksal anlayışa koşul olarak mülkiyet hakkını şöyle tanımlamaktadır: “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.*

Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.”

Bu yolla Medeni Kanun da kişiye, malik olduğu şey üzerinde, yasaların koyduğu sınırlamalara uyularak istediği gibi tasarruf etmek hakkını tanımış bulunmaktadır.

Açıklanan bu hukuksal ve yasal durum karşısında Kanunkoyucunun mülkiyet hakkına, dilediği sınırlamaları getirmekte serbest bulunduğu düşünülebilirse de Anayasa'nın 35. maddesindeki kuralların gözönünde tutulması zorunludur.

Gerçekten Anayasa'nın 35. maddesinde, Kanunkoyucu, ancak kamu yararı amacı ile mülkiyet hakkı üzerinde sınırlama yapmaya yetkili kılınmış ve malikin de bu hakkı, toplum yararına aykırı biçimde kullanması engellenmiştir.

Anayasa'nın bu hükümleri karşısında mülkiyet hakkının, söz konusu iki yöndeki sınırlamalardan başka herhangi bir koşulla sınırlandırılması mümkün değildir. Diğer bir deyimle yasa koyucunun yetkisi de bunlarla sınırlandırılmıştır.

Mülkiyet hakkı, eski anlamında bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiş, mülkiyet anlayışı, bu hakkın bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, bir çok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi benimsenmiştir.

Roma Hukuku'ndan alman ve kişinin eşya üzerinde mutlak egemenliğine dayanan mülkiyet hakkı, başlangıçta sınırsız bir özgürlük niteliği taşımaktaydı. Eski hukukumuzda, Mecelle'nin 1192. maddesinde de "... herkes mülkinde keyf-i mâyeşa (dilediği gibi) tasarruf eder" hükmüyle mutlak egemenlik ilkesi kabul edilmişti. Mutlak sübjektif olarak düşünülen bu hak, yumuşatılarak mülkiyet hakkının sağladığı tasarruf yetkisi toplum düzeni ve sosyal işlevler yönünden sınırlanmıştır. Bireyci temellere dayanan Mecelle'nin 1197. maddesinde bile, malike tanınmış bulunan geniş tasarruf yetkisi, başkası için aşın bir zarar doğurmamak koşuluyla sınırlanmıştı. Görüldüğü gibi, taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkı, belirli bir süreç içinde, devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkını da kapsamaktadır. (A.M.K: 21.6.1990, E. 1990/7, K.1990/11; A.M.K., 21.06.1989, E. 1988/34, K.1989/26)

Kıyıların doğal güzelliklerinin korunması ve kıyılardan herkesin serbestçe yararlanabilmesi için, bir Anayasa kuralı ile güvence altına alınmak istenmiş ve 43. maddede " Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Toprağın korunmasına ve özellikle tarım topraklarının amacı dışında kullanılmasının önlenmesine ilişkin Anayasa hükümleri de İmar Hukuku ile yakından ilgilidir.

Örneğin Anayasamızın 44. maddesinde “ Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir.” Hükümü yer almakta olup, devlete özel bir koruma görevi vermiştir.

Yine Anayasamızın 45. maddesinde “Devlet, tarım arazileri ile çayır ve mer’aların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak amacıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.

Devlet, bitkisel ve hayvansal ürünlerin değerlendirilmesi ve gerçek değerlerinin üreticinin eline geçmesi için gereken tedbirleri alır.” hükmü yer almış ve tarım toprakları ile çayır ve mer’aların amaç dışı kullanımını ve tahribatını önleme görevini de devlete vermiştir.

Tarım topraklarının tarım dışı amaçlarla kullanılmasını toplum yararı doğrultusunda bir düzenlemeye konu yapmak amacıyla çıkarılmış olan bir yönetmelik çok sık değişikliklere uğratılarak Anayasanın toprak konusundaki duyarlılığı hiçe sayılmaktadır. Verimli tarım topraklarının kentleşmenin yarattığı hizmet gereksinmelerine, yani tarım dışı amaçlara ayrılarak savurganca kullanılması, bir Anayasa ihlali niteliğindedir. (KELEŞ, 2003)

Kamulaştırma, imar uygulamalarının temel dayanaklarından birini oluşturan bir hukuk kurumudur. İmar planlarının uygulanmasında belediyelerin elinde bulunan önemli araçlardan biridir. (KELEŞ, 2003)

Belediyeler ve devlet, kamulaştırma yetkisini Anayasanın 46. maddesinden almaktadır ve madde hükmü “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.” şeklindedir.

Yine Anayasamızın 56. maddesi “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir.

Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler.

Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal kurumlarından yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir.

Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir.” Hükmünde olup, imar hukuku çevre ile doğrudan doğruya ilgilidir.

Belediyece imar uygulamasının gerçekleştirilmesi, Anayasa'nın 57. maddesinde yer alan konut hakkının gereğince kullanabilmesi için; Devlete verilen “şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri” alma, ayrıca “toplu konut teşebbüslerini destekleme” görevinin gereğidir. (A.M.K: 21.6.1990, E. 1990/7, K.1990/11)

Anayasanın 63. maddesine göre “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.

Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir.”

Özel mülkiyetteki pek çok malvarlığına bu amaçla ve kanunlarla getirilmekte olan sınırlama ve kısıtlamaların kaynağı Anayasanın bu maddesidir.

İmarla ilgili uyuşmazlıkların birçoğunun kaynağında da doğa ve tarih değerlerinin korunması konusundaki sınırlamalar ve yükümlülükler yatmaktadır. (Keleş,2003)

125. maddede yer alan “ İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.” hükmü idarenin hukuka uygun hareket etmesinin sağlanması açısından önem arz etmektedir.

Anayasanın “Planlama; Ekonomik Ve Sosyal Konsey” başlıklı 166. maddesi “Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı, özellikle sanayi ve tarımın yurt düzeyinde dengeli ve uyumlu biçimde hızlı gelişmesini, ülke kaynaklarının döküm ve değerlendirilmesini yaparak verimli şekilde kullanılmasını planlamak, bu amaçla gerekli teşkilâtı kurmak Devletin görevidir.

Planda millî tasarrufu ve üretimi artırıcı, fiyatlarda istikrar ve dış ödemelerde dengeyi sağlayıcı, yatırım ve istihdamı geliştirici tedbirler öngörülür; yatırımlarda toplum yararları ve gerekleri gözetilir; kaynakların verimli şekilde kullanılması hedef alınır. Kalkınma girişimleri, bu plana göre gerçekleştirilir.

Kalkınma planlarının hazırlanmasına, Türkiye Büyük Millet Meclisince onaylanmasına, uygulanmasına, değiştirilmesine ve bütünlüğünü bozacak değişikliklerin önlenmesine ilişkin usul ve esaslar kanunla düzenlenir.

(Ek fıkra: 5982 - 7.5.2010 / m.23) Ekonomik ve sosyal politikaların oluşturulmasında hükümete istişarî nitelikte görüş bildirmek amacıyla Ekonomik ve Sosyal Konsey kurulur. Ekonomik ve Sosyal Konseyin kuruluş ve işleyişi kanunla düzenlenir.” Hükümünde olup, burada bahsi geçen planlama, ülke çapında bir planlama olmakla birlikte bu hükümden kentleşme ve imar ile ilgili uyumsuzluklar açısından önemli sonuçlar ortaya çıkabilmektedir.

Anayasamız ormanların korunması ve geliştirilmesi hususunu 169. Maddesinde düzenlemiştir: “Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerine yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir.

Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz.

Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanların tahrip edilmesine yol açan siyasî propaganda yapılamaz; münhasıran orman suçları için genel ve özel af çıkarılamaz. Ormanları yakmak, ormanı yok etmek veya daraltmak amacıyla işlenen suçlar genel ve özel af kapsamına alınmaz.

Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz.”

Yine ormanların korunması ve geliştirilmesi, ormanlık alanların daraltılmasının önlenmesi de imar hukukunun konusudur.

1.3.4. İMARLA İLGİLİ MEVZUAT

1.3.4.1. 3194 sayılı İmar Yasası

İmar uygulamaları 3194 sayılı İmar Yasası esaslarına göre yapılmaktadır. 03.05.1985 tarihinde kabul edilen Yasa ile bu Yasaya dayanılarak çıkarılan yönetmelikler (09.05.1985 gün 18749 sayılı ve 02.10.1985 gün mükerrer 18916 sayılı) Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yasa ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle de o tarihe kadar yürürlükte olan 6785 sayılı Yasa ve buna ek 1605 sayılı Yasa ile bu yasalara dayalı olarak çıkarılan nizamname ve yönetmelikler de yürürlükten kalkmıştır. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.2. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu

İmar mevzuatı gereğince; belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılan uygulamalarda karar mercii İl İdare Kurulu iken, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile bu yetki İl Özel İdaresine verilmiştir. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.3. Tapu Planları Tüzüğü

Tapu Planları Tüzüğü; “ Türk Medeni Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu planlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek” amaçlıdır.

Tüzüğün 6’ ıncı maddesi; “...tapu planlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından üslenilir.” hükmündedir. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.4. Tapu Sicil Tüzüğü

İmar plânlarının tescili, Tapu Sicil Tüzüğü esaslarına tabidir. Tüzüğün 27’nci maddesi; kesinleşmiş imar parselasyon plânlarının ada dağıtım cetvellerine göre tescilinde maliklerin rızasına gerek görmemiş ve resen tescili öngörmüştür.(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.5. 18' inci Madde Uygulama Yönetmeliği

3194 sayılı Yasanın 44/I-c maddesi gereğince düzenlenen “İmar Yasasının 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İli İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik” ile; 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi gereğince yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği hususları düzenlenmiştir.(Koçak, Beyaz; 2011)

1.3.4.6. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

3194 sayılı Kanununun 44/I-f maddesi gereğince düzenlenen; “ Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” ile; Plan yapımına ait esaslar ve her tür ve ölçekteki planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı belirlenmiştir.(Koçak, Beyaz; 2011)

1.3.4.7. 3194 sayılı Kanun 44/J Madde Yönetmeliği

İmar uygulamaları; haritası ilgili kurum tarafından yapılıp ya da yaptırılıp, kadastro müdürlüğüne de kontrol edilmesi gereken işlemlerden olduğundan, işlemi yapacak serbest mühendisin ehliyet durumu 3194 sayılı Yasanın 44/J maddesi gereğince çıkarılan Yönetmelik ile düzenlenmiştir.(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.8. BÖHYY ve BÖHHBÜY

Büyük ölçekli haritaların yapımı, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği (BÖHYY) koşullarına göre yapılmakta iken; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY), 15 Temmuz 2005 tarihli 25876 sayılı RG'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.9. 1477 nolu Genelge

3194 sayılı İmar Yasasının Tapu ve Kadaströ İdaresini ilgilendiren kısımların açıklamaları ve izlenecek yol TKGM–Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı, 07.11.1985 tarih, 1477 nolu genelge eki yönerge ile düzenlenmiştir. (Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.10. 2010/11 sayılı Genelge

BÖHKBÜY' ün kuralları ayrıntılı olarak TKGM-Fen Dairesi Başkanlığı 2007/11 sayılı genelgesi ile düzenlenmiştir.

Genelgenin amacı 1' inci maddesinde; “kadastral haritaların sayısal olarak üretilmelerini ve kontrollerini bir standarda bağlamak ve uygulama birliği sağlamak.” olarak belirlenmiştir. .(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.11. 1498 ve 1993/5 sayılı Genelgeler

TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı olan 01.05.1989 tarih **1498** nolu ve 15.09.1993 tarih **1993/5** nolu genelgeler ile, **3194** sayılı Yasanın **11**'inci maddesi gereğince; imar plânında *meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal* gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan, *mera, yaylak, kışlak, harman yeri* gibi tescil harici yerler ve *Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle* ilgili izlenecek yol düzenlenmiştir. .(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.4.12. 2010/22 sayılı Genelge

Parselasyon işlemleri; 1993/2 sayılı genelge ile, haritası ilgililerce yaptırılıp, kadastro müdürlüklerince kontrol edilmesi gereken işlemlerden olarak belirlemiştir.1993/2 sayılı genelge 2010/22 sayılı genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Ancak, parselasyon haritalarının yine ilgisince yaptırılıp, kadastro müdürlüklerince kontrolü bu genelgede de yer almıştır. .(Koçak,Beyaz; 2011)

1.3.5. İMAR KANUNUNUN KAPSAMI ve İSTİSNALARI

Kanunun kapsamı, 2' nci maddesinde, istisnaları ise 4' üncü maddesinde yer almıştır.

1.3.5.1. Kanunun Kapsamı

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine tabidir.

1.3.5.2. Kanunun İstisnaları

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- Bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydıyla 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu,
- 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun,
- Diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.
- Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir. (3194 sayılı İmar Kanunu Md. 4)

1.4. İMAR HUKUKUNUN AMAÇLARI

İmar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu 1. maddesindeki gibi yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla yapılır.

Kanun koyucu, şehirlerimizin bir çoğunun teknik ve sağlık koşullarından yoksun bulunması nedeniyle, bunların planlarını değiştirmek ve şehircilik esaslarına göre kurmak amacıyla olanaklar elverdiğince bölge planlaması ve yenileştirilme, şehrin plan ve haritalarının bir program çerçevesinde uygulanması esaslarını düzenlemiştir.

İmar planları, planı yapılan yörenin mevcut durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın biçimde saptanabilmesi için, coğrafi veriler, beldenin donatımı, malî, sosyal kültürel ve ticarî yönden kullanılışı gibi konularda yapılacak anket, araştırma ve incelemeler sonucu elde edilecek bilgiler esas alınarak hazırlanır. Çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde, en iyi çözüm yollarına ulaşmak, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum yaşamını etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma kullanma dengesini ölçülü biçimde belirlemek, belde halkına iyi ve uygun bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak imar planının başlıca amacıdır. Bu çalışmalar sırasında kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı

ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanlar arasındaki bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenliği ve sağlığı ile ilgili konular da gözönünde tutulur. (AMK., 21.06.1990, E. 1990/7, 1990/11)

İmar hukuku belli ilkeler ışığında kamu yararı ile bireylerin yararı arasındaki optimal dengeyi sağlamaya çalışır. Ayrıca bireylerle kamu kuruluşlarının kendi aralarındaki anlaşmazlıkların da çözümüne yardımcı olur.

Diğer yandan yerel nitelikli çıkarlarla ulusal çıkarlar arasında denge kurmaya çalışır.

Danıştay bir kararında imar planlarının amacını şöyle açıklamaktadır: “ Kentlerin gelişmesini düzenleme ihtiyacı kamu düzenini ve kamu yararını korumak amacına yöneliktir. Bölge ve şehir planlaması da bu amaca hizmet etmek için kurumsallaştırılmıştır. İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yolları bulmak, insan, toplum çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli planları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanır.” (D.6.D. E.1986/18, K. 1986/1023)

Arsa düzenlemesinin amacı, imar planına, plan raporuna, plan notlarına, imar yasasına ve yönetmeliklere göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, yapı yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, var olan yapıların durumu göz önüne alınarak sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır. (Danıştay 6. Daire 27.10.1993, E.1992/4472, K.1993/4498; Danıştay 6. Daire 03.03.1997, E.1996/3408, K.1997/1148; Danıştay 6. Daire 26.11.1997, E.1996/6035, K.1997/5336; Danıştay 6. Daire 28.11.2002, E.2001/4035, K.2002/5721; Yargıtay HGK 17.01.1990, E.1989/16-620, K.1990/6 sayılı kararları)

1.5. TÜRKİYE’ DE İMAR PLANLARINA HALKIN KATILIMI

Ülkemizde ne 3194 sayılı İmar Kanununda ne de mer’i mevzuatta kent planlamasının hiçbir aşamasına halkın katılımını zorunlu kılan hükümler yoktur. Diğer yandan mevzuatta halkın imar planlarının hazırlanmasındaki hiçbir sürece katılımını engelleyen bir hüküm de yoktur.

Nitekim 5393 sayılı Belediye Kanununun 20. maddesine göre, belediye meclis toplantıları herkese açıktır. Halk dilerse bu toplantıları izleyebilir.

Yine halk Anayasa 74. Maddesine göre dilekçe hakkını kullanarak belediye meclisine yazdığı dilekçelerle ya da belediye meclis üyeleri ile görüşmek suretiyle üyeleri etkileyerek imar planlarının oluşmasına etkide bulunabilir.

2004 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile kurulması öngörülen kent konseylerine bağlı olarak görev yapan uzmanlık kuruluşlarının, imar ve planlama konularında yararlı katkılar yapması olasılığı vardır. (KELEŞ,2010:279)

Yerel yönetimlerin imar planı yapma yetkilerini amacına, kamu yararına uygun kullanmalarını sağlamanın en kolay yolu bunu denetlemek ve gerekirse idari, cezai ya da yargısal yaptırım uygulamaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

PLAN TÜRLERİ

2.1. PLANLAMA KADEMELERİ

Devletler, milli kalkınma politikalarını tespit ederlerken, buna sıkı sıkıya bağlı olan yerleşme ve kentleşme program ve politikalarını da planlamak zorunluluğu duymuşlardır. Ancak bir yandan ülke ölçüsünde genel planlama yapılırken, öbür taraftan soyut içerikli bu planların yanında daha ayrıntılı planlara ihtiyaç duyulmuş, bu nedenle tarihi, coğrafi, ekonomik, kültürel, turistik gibi özellikleri olan bölgeler için bölge planlarının yapılması mecburiyeti hasıl olmuştur. (Can, Seminer Notları)

Bundan sonrada bölge planlarının içerisinde bütün detayları ile kent planlarının ele alınıp hazırlanması yoluna gidilmiştir. Böylece bölgesi ile sosyal ve ekonomik denge içerisinde, genelde (ülkede) milli hedef ve strateji ile bağdaşan kent planlarının oluşması sağlanmaya çalışılmıştır.

Tabii ki genelden özele doğru biri diğerini etkileyen bu planlar arasında, uyum ve koordinasyonun sağlanabilmesi önemlidir. Söz konusu uyum ve koordinasyon kırsal kesimin itici, büyük şehirlerin çekici gücünü azaltacak, büyük şehirlere aşırı nüfus ve sermaye akışı yavaşlayacak, şehirlerin lüzumundan fazla büyümesi de önlenecektir.

Ülkemizde de özellikle 1960'lı yıllarda planlı kalkınma döneminin başlamasından ve DPT' nin kurulmasından sonra ülke ve bölge çapında planların yapımına başlanılmıştır.

Söz konusu ihtiyaç sebebiyle, 3194 sayılı Kanunun II nci bölümünde imar planları ile ilgili esaslar düzenlenmiştir. Ancak kapsam dışında kabul edilmiş olmalı ki, Yasa'nın 6 ncı maddesinde ülke planlarından söz edilmemiş, planlama bölge çapında ele alınarak kapsadıkları alan ve amaçları itibariyle "bölge planları", "imar planları", "nazım imar planları", "uygulama imar planları" olarak gruplara ayrılmış, tanımları yapılmıştır.

Daha önce de değinildiği gibi, planın pek çok değişik tarif ve tanımı vardır. Dar ve teknik anlamda imar planı, kanunun ön gördüğü biçimde yetkili idarelerce hazırlanan düzenlemeyi ifade ederken, geniş anlamda ise imar ile ilgili tüm düzenlemeleri

kapsamaktadır. Önemli olan tarif değil, ülke, bölge ve o kentin olanak ve ihtiyaçlarına uygun biçimde halihazır, gelecek ve hatta geçmiş düşünülerek, planın çağdaş bir zihniyetle hazırlanması, uygulanabilir nitelik taşıması ve uygulanabilmesidir.

Plan bir anlamda bir ileri görüştür. İmar planları genellikle uzun vadeli hazırlanır. Kısa vadeli imar planları, uzun vadeli ana planın bir parçası olup, onun gerçekleşmesine yardımcı olurlar.

Çağdaş planlama ülke, bölge ve çevre planları dışında yerel bir hizmet olarak kabul edilmektedir. Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama, yerel yönetimlerin sorumluluğuna bırakılmıştır. Merkezi idareye sınırlı müdahale hakkı tanınmıştır.

Planlama yalın bir teknik çalışma olmayıp, kaynağını imar mevzuatından alan bir hukuki faaliyettir. Hazırlanmaları, uygulanmaları ve doğurdıkları sonuçlar itibariyle hukuki bir işlem niteliği taşırlar. İdari nitelikli bu çalışmalarda yargı mercii de İdare Mahkemeleridir.(Can, Seminer Notları)

2.1.1. KALKINMA PLANI

1963' ten beri Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan, beş yıllık bir süre zarfında kalkınma yönünde yapılması öngörülen faaliyetleri ve ulaşılması beklenen hedefleri içeren plandır. (Eke, Ders Notları, Ankara, 2011)

2.1.2. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların çevreye yönelik değerlerin bir arada düşünülmesine imkan veren, rasyonel doğal kaynak kullanımını koruma-kullanım dengesini ve afet güvenliğini sağlamak üzere kalkınma planları ve bölge planları ile jeolojik-hidrojeolojik -mühendislik jeolojisi veriler ve tehlikeler temel alınarak yapılan ve tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım ve benzeri arazi kullanım kararlarını ve politika ve stratejileri belirleyen, 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ölçekte multi disiplinler bir anlayışla hazırlanan, plan notları ve plan açıklama raporuyla bütün olan üst ölçekli fiziki plandır. (Eke, Ders Notları, Ankara, 2011)

Çevre düzeni planı sınırları, yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük arz eden bir veya birden fazla il sınırları bütününe veya bir kısmını kapsayacak şekilde belirlenir.

Planlar, ilgili kurum ve kuruluşlarla ve plan kapsamındaki ilgili idarelerle işbirliği sağlanarak Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, plan yapım işini Bakanlıkça belirlenen planlama sınırı içerisinde kalan ilgili idarelere devredebilir.

Kentsel gelişme alanı ihtiyacının büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alan sınırları dışında karşılanma gereği halinde, kent bütününe, kentsel gelişme alanını ve bu alanlarla bütünlük gösteren alanları kapsayan çevre düzeni planları, Bakanlığın koordinasyonu altında, ilgili büyük şehir belediyesi ve valilikçe ortaklaşa yapılır.

Çevre düzeni planları Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.

Onaylı planlar, plan kapsamında bulunan ilgili idarelere ve ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilir. Planlar, ilgili idarelerce bir ay süre ile ilan edilir.

Askı süresi içerisinde plan kararlarına gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları itiraz edebilirler. İtirazlar, itiraza konu alanla ilgili belediye veya valiliğe yapılır. İdarenin görüşü ile valilikçe Bakanlığa gönderilen itirazlar Bakanlıkça, Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

Çevre düzeni planlarında yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de aynı usullere tabidir.

Çevre düzeni planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak Bakanlığın ve idarelerin görevidir. Bakanlık planların tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir. (PYAEDY Madde 4)

2.1.3. BÖLGE PLANI

Bölge planı, sosyo – ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak olan planlardır. Bölge planları, gerekli görüldüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılır ya da yaptırılır. (Keleş, 2010:163)

Bir bölgenin kalkınması amacıyla, ulusal düzeyde üretilen politika, plan ve stratejiler ile yerel düzeyde yürütülecek faaliyetler arasındaki ilişkiyi belirlemek; yerel düzeyde yer alan kurum ve kuruluşlar arasında işbirliği ve koordinasyonu güçlendirmek; kamu, özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek; bölgesel gelişmeyi hızlandırmak, sürdürülebilirliğini sağlamak; kaynakların yerinde tespitini ve bu kaynakların kalkınma amacına ulaşmak üzere etkin kullanımını sağlamak ve bölgesel program ve projelere temel oluşturmak üzere stratejik planlama yaklaşımı ve katılımcılık ilkesi esas alınarak hazırlanan strateji, koordinasyon ve yönlendirme belgesidir.

Bölge planı, bölge kaynaklarının daha iyi bir geleceğe ulaşma yönünde harekete geçirilmesinde kullanılan bir araçtır. Bölgenin geleceği, bugünkü durumu ve kaynakları ile bu kaynakların ne şekilde kalkınma amaçlarına hizmet edeceği, bölge planının temel odağını oluşturur. Bu suretle bölge planı, stratejik bir yaklaşımla, bölgede ortak kalkınma bilincini yükselterek, kaynakların bölgenin dinamizmini ortaya çıkaracak ve bölgeye en yüksek katma değeri sağlayacak, kısaca kalkınmayı hızlandıracak alanlara sevk edilmesini hedefler. Bölge planı, bunu gerçekleştirirken, bölgenin mevcut durumunu dikkate almakla birlikte, değişen şartlara göre bölgenin önündeki fırsatların değerlendirilmesini amaçlar.

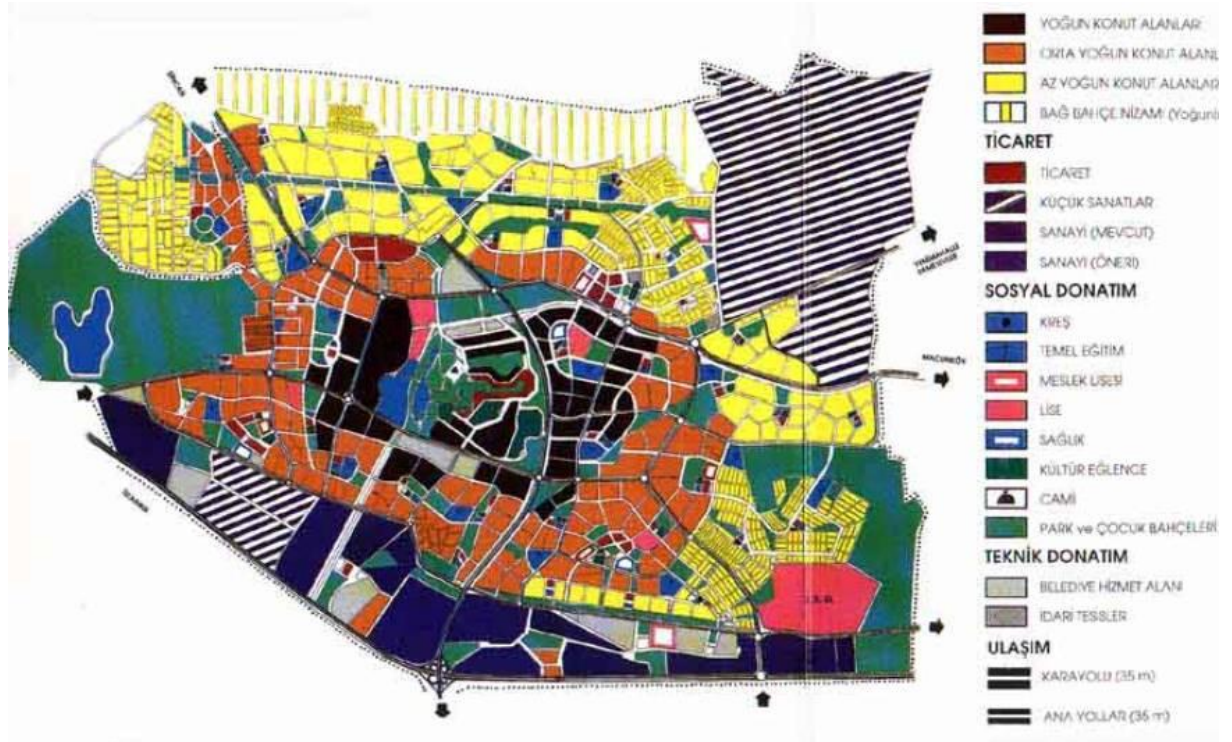
Bölge Planı yapmanın amacı; bölgenin sosyo-ekonomik ve fiziksel durumunun değerlendirilmesi, bölgedeki sektörlerin değerlendirilmesi, bölge içi alt bölgelerin değerlendirilmesi, bölgenin GZFT (Güçlü yanlar, Zayıf yanlar, Fırsatlar, Tehditler) analizinin yapılması, yerel talep ve ihtiyaçlar belirlenerek çözümler üretilmesi, amaç, hedef ve stratejileri ortaya koyarak bölgenin gelişmesinin programlanmasıdır.

2.1.4. NAZIM İMAR PLANI

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. (Eke, Ders Notları, Ankara, 2011)

Nazım imar planları, genel nitelikli planlardır. Bu planlarda, çeşitli arazi kullanım kararları ile yerleşme alanlarını belirleyen sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu planlar üzerinden ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.(Şimşek, 2010:16)

Şekil 2.1. Batıkent Nazım İmar Planı 1/5000 (Eke, Ders Notları, Ankara, 2011)



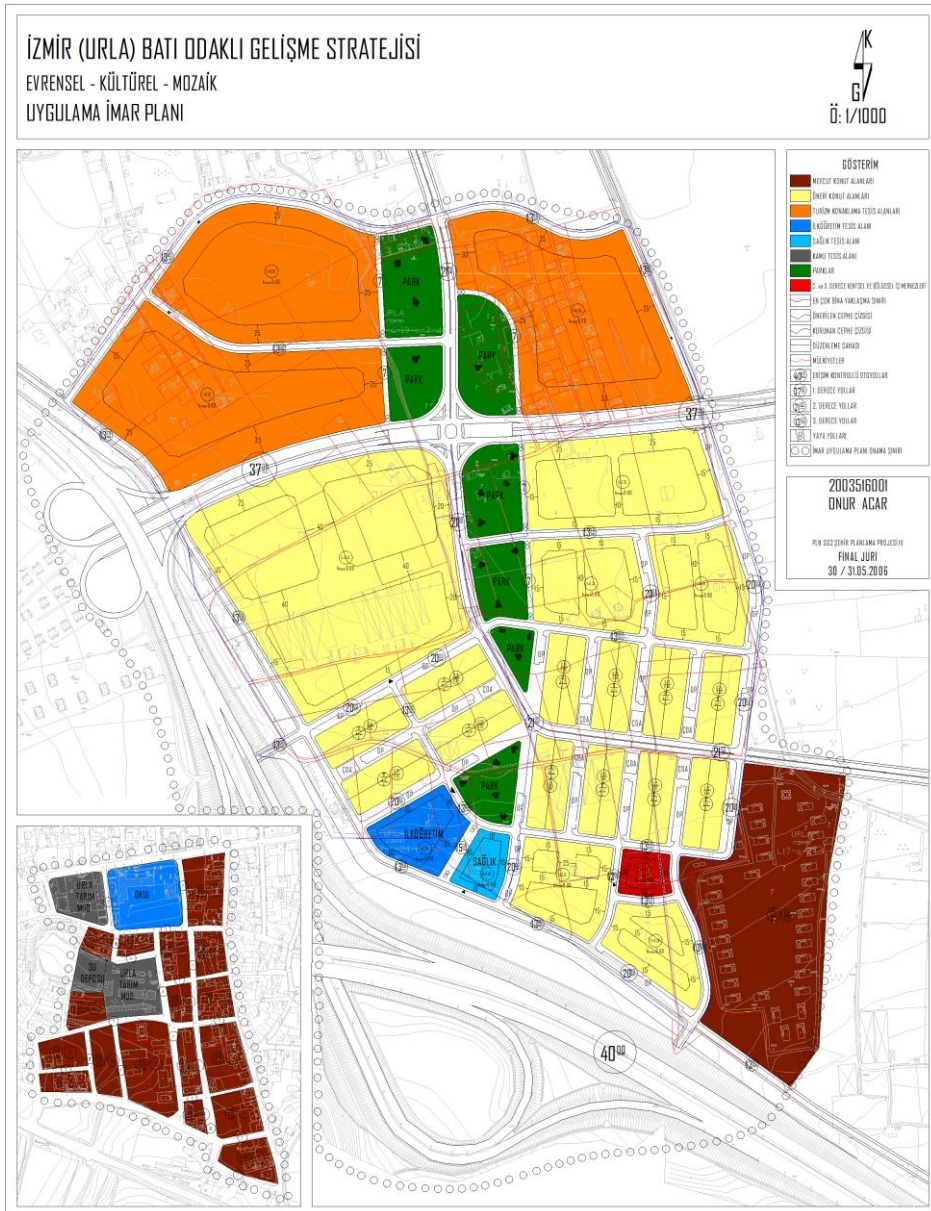
Nazım planlar, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olur. Nazım imar planı olmayan yerde uygulama imar planı yapılması mümkün değildir. Bu planlar için belirlenmiş bir ölçek olmayıp, genellikle 1/5000 veya 1/10000 ölçeklidir.

Bir planın nazım imar planı olarak kabul edilmesi için adının mutlaka nazım imar planı olması gerekmez. Esas önemli olan planın adı değil, niteliğidir. Diğer bir anlatımla, bir plan nazım imar planı niteliği taşıyorsa adı nazım imar planı olmazsa bile nazım imar planı olarak kabul edilmesi gerekir. (D. 6.D 12.02.1992, E.1991/2825, K.1992/842)

2.1.5. UYGULAMA İMAR PLANI

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinin 3. fıkrasında “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” Aynı tanım plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte de yer almaktadır. (Kalabalık, 2002:62)

Şekil 2.2. Urla Uygulama İmar Planı 1/1000 (Eke, Ders Notları, Ankara, 2011)



Bu planlarda çeşitli kent bölgelerinin yapı adaları, kent ve kasabanın yolları, yapı adalarının yoğunluk düzeni ve imar uygulama planlarını temel oluşturacak uygulama aşamaları da belirtilir. Yapı düzeni kat sayıları, kat yükseklikleri ve parsel büyüklükleri bölge bölge gösterilir. Altyapı tesisleriyle uygulama ilişkilerinin ayrıntılarına da uygulama imar planında yer verilir. (Kalabalık, 2002:63)

İmar uygulama planları onaylanmış halihazır haritalar üzerine çizilir. Çizimden önce paftalara, varsa kadastral durum da geçirilir. Kadastral durumun (mülk sınırlarının) imar uygulama planı çizilmeden önce, halihazır haritalar üzerine işlenmesi İmar Kanunu'nun 5'inci maddesi gereği bir zorunluluk olduğu halde, uygulamada buna uyulmamaktadır. Ancak, kadastral durumun halihazır harita üzerine geçirilmesi ile planın bu sınırlara bağlı olması anlamı çıkarılmamalıdır. Bununla birlikte, plan ilkeleri bozulmadan bazı çizgilerin taşınmaz sınırlarına göre ayarlanması ile daha adil bir planlama yapılabileceği gibi, hisseli parsel oluşması da bir de azaltılabilir.(Kalabalık, 2002:63)

Uygulama imar planları genellikle 1/1000 ölçeklidir. Ancak kentin bazı bölgeleri için 1/500 ölçeği kullanılabilir. Nazım imar planlarıyla uygulama imar planlarının ortak özellikleri; her ikisinin de halihazır haritalar üzerine işlenmeleri, her ikisinin de topraktan yararlanmayı düzenlemek amacıyla yapılmalarıdır. Ayrıca, nazım planlarda olduğu gibi uygulama planlarında da bir rapor bulunur. Bu rapor, planların ayrılmaz bir parçasını teşkil etmektedir. (Kalabalık, 2002:63)

Nazım imar planlarının uygulama imar planlarından daha küçük ölçekli olması ise, iki plan arasındaki en önemli farktır.(Kalabalık, 2002:63)

2.1.6. REVİZYON İMAR PLANI

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır. (PYAEDY Madde 3)

Revizyon imar planlarına uygulamada farklı gerekçelerle başvurulur. Gerçekten, revizyon imar planlamasına, yerleşme yerinin tasdikli durum haritasının ve imar planının, yerleşme

yerinin tamamında değil de, sadece bazı bölgelerinde yoğun gelişme nedeniyle başvurulduğu gibi, kentte birbirini izleyen çok sayıda plan değişikliği yapılmış olması nedeniyle, plan bütünlüğünün hemen hemen tümüyle yitirilmiş ve yürürlükteki planın veya planların çelişik ve anlamsız duruma gelmiş olması hallerinde de başvurulduğu olur. Ayrıca, bir kentin yürürlükteki imar planını düzenlediği nüfus projeksiyonuna eriştiği ya da geçtiği ve giderek kentin genel yerleşme düzenine ilişkin ilke kararlarında büyük bir değişimin sözkonusu olduğu durumlarda, idare (belediyeler) tarafından eski planın yerine yeniden imar planı yapılması yoluna gidilmektedir. (Kalabalık, 2002:64)

Revizyon imar planının ölçeği 1/50 000 ile 1/1000 arasında değişir. İmar planı revizyonu olgusu, kimi kez kısıtlı bir araştırma sürecinden geçmesi ve salt ölçeği açısından bir nazım plan aşaması da içermesine karşılık, genelde olayın tüm boyutlarıyla ve gelişme seçenekleri arasında değerlendirme sonucunda elde edilecek planlarla yönlendirilmesini önleyici niteliği nedeniyle, dar kapsamlı ve kısıtlı bir planlama türüdür. (Kalabalık, 2002:64)

2.1.7. İLAVE İMAR PLANI

"Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır." Diğer bir ifadeyle, bu planlar, yürürlüğe girmiş bir imar planına sahip bulunan bir yerleşim yerinin belirli yön ya da yönlerinde, belirli amaçlarda, yeni alan kullanımı kararlarını kısa sürede getirmesi amacıyla düzenlenen, bunun için, yerleşmenin değişen yeni gelişme eğilimleri uyarınca, tümüyle ele alınmasını gerektiren bir genel araştırma ve değerlendirme sürecinden genelde hiç geçilmeksizin, istenilen yön ve büyüklükte doğrudan alan kullanımı kararlarına, tek bir gelişme seçeneği olarak yönelen planlardır. Genellikle nazım plan aşamasından da geçmeyen araştırmaz ya da kısıtlı araştırma olarak yapılan ve yerleşmenin tümü açısından bir tür plan değişikliği olarak nitelendirilmektedir. (Kalabalık, 2002:64)

2.1.8. MEVZİ İMAR PLANI

Mevzi imar planı, mevcut imar planı sınırları dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan plandır. Diğer bir ifadeyle, mevzi imar planları, kentin eskiden olan bir bölümü ya da kentte yeniden yapılanmaya açılacak bir bölümü için, genellikle bu gelişmenin kentin tamamına etkisi düşünülmeden hazırlanan planlardır. Ayrıca, kent içi yerleşik alanlarda, örneğin yoğunlaştırılması, topluca fonksiyonel değişiklik ve yapı düzeni değişikliği getirilmesi amaçlanan merkezileşmiş bölgelerde önerilen planlar da mevzi imar planıdır. Kentsel alan kullanım türünü değiştirerek, yoğunlaştırılma yoluyla kentsel alanlardan yararlanmada yeni değer artışları getiren bu tür mevzi imar planlarının uygunlukları, önerdikleri yeni kentsel nüfus artışı için gerekli kentsel altyapı ve donanımı ile birlikte getirmesi şartına bağlanmışsa da, bu tür planların da kentin bütününden soyutlanmış, araştırmasız ve tek seçenekli oldukları ileri sürülmüştür. (Kalabalık, 2002: 65)

Uygulama imar planının bulunduğu bir alanda ayrıca mevzi imar planı yapılamaz. Zira, uygulama imar planı ve mevzi imar planı birbirinden farklı kavramlardır. İmar sınırları içinde, plan alanı dışında, sonradan ortaya çıkan ihtiyaçları gidermek amacıyla sınırlı bir bölgenin planının yapılması gerekebilir. Örneğin, planlanmış bölgeden uzakta, bir fabrika ya da turistik bir tesis için belirli bir alanın planlanması gibi. Aynı şekilde imar sınırı dışında da benzeri ihtiyaç ve nedenlerle yine bir alanın planlanmasına ihtiyaç duyulabilir. Bu tür alanlarda sosyal, teknik altyapı ihtiyaçları kendi bölgesinde sağlanır. Bu gibi yerlerin mevzi imar planının yapılabilmesi için, planlanacak yer imar sınırı içinde ise kentin mevcut planları (bölge planı, çevre düzeni planı ve nazım imar planı gibi) ile ilişkileri de dikkate alınır.

Bir görüşe göre, mevzi imar planları, kentsel yerleşmeler dışında kalan, ancak genellikle o yerleşme birimi ile yakın etkileşimi olan alanlarda, kırsal alan kullanımını kentsel kullanım alanlarına dönüştüren mevzi imar planlarının çok hızlı çözüm getirilmesi gerekli taleplere cevap vermek amacıyla, kısa süreli, tamamen araştırmasız, mülkiyet sınırları içinde biten, dar kapsamlarıyla yakındaki kent ve çevreleriyle bağlantısız ele alınmakta ve onanmaktadır. Bunlara göre, mücavir alanlarda yanyana ama farklı zamanlarda düzenlenip onaylanan ilintisiz mevzi planların birlikte oluşturdukları genel mozaik, bir nazım planı çerçevesinde bütünleşemedikleri için, yarattığı sorunlar çözümsüzdür.

Mevzi imar planı yapma yetkisi, imar sınırı içindeki alanlarda belediyeye, imar sınırı dışındaki alanlarda ise valiliklere aittir. Bu planları yapmak idarenin takdirine bağılı olup, idare bu takdir hakkını mali ve teknik imkanlarına göre kullanır. (Kalabalık, 2002:66)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARINA HAKİM OLAN İLKELER

3.1. İMAR PLANLARINA HAKİM OLAN İLKELER

3.1.1. HUKUK DEVLETİ İLKESİ

Hukuk devleti, faaliyetlerinde hukuk kurallarına bağlı olan, kamu hizmetlerinden yararlananlara hukuki güvenceler sağlayan devlettir. Hukuk devletinin neleri gerekli kıldığı konusunda tam bir görüş birliğine varılmamış olmakla birlikte, hemen herkesçe kabul edilen unsurlarını, temel hak ve hürriyetlerin güvence altına alınmış olması, kanunların anayasaya uygunluğunun yargısal denetimi, kanuni idare ilkesi, açıklık (yönetimde demokrasi) ilkesi, idarenin yargısal denetimi, mahkemelerin bağımsızlığı ve yargıç güvencesi ve idarenin mali sorumluluğu olarak sıralamak mümkündür. (Kalabalık, 2002:68)

Anayasa Mahkemesine göre hukuk devleti, "özde Anayasal düzene, hukukun üstünlüğü ilkesine bağlılığı anlatır. Anayasanın egemenliği, bağlayıcılığı yanında, yasa koyucunun uymak zorunda bulunduğu ilkeleri, evrensel hukuk kurallarını, düzenin dayanakları olarak benimseyen hukuk devletinde, tüm işlem ve eylemlerin hukuka uygunluğu ve yargı denetimine açık oluşu en güçlü güvencedir. Kamusal yetkilerin kaynağı, dayanağı ve sınırı olan Anayasaya aykırı bir yasa kuralı hukuk devletiyle bağdaşmaz.... Hukuk devletinin en önemli ögesi sayılan yargı bağımsızlığı, mahkemelerin bağımsızlığı üzerine kurulur. Hakimler de mahkemelerin bağımsızlığı ve hakimlik güvencesi esaslarına göre görevlerini yerine getirirler."(AMK, 282.2989, E.1988/32, K.1989/10, AMKD S.25, s.121-122)

Hukuk devleti ilkesi gereğince, imar planları ve bunların uygulanması amacıyla idarece yapılan düzenlemeler keyfi ve indi olmamalı; makul bir şekilde, meşru kamusal amaçların gerçekleştirilmesiyle ilgili, Anayasanın ikinci kısmında yer alan temel hak ve hürriyetlere uyumlu, özellikle 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına saygılı olmalıdır.

Ayrıca, idare imar planları ve bunları uygulamak amacıyla idari işlemler yaparken, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak, Anayasa ve kanunlarca belirlenen usullerin takip edilmesi gerekir. (Kalabalık, 2002: 69)

3.1.2. AÇIKLIK

Uyulması zorunlu olan kent planlarının herkes tarafından bilinmesinde zorunluluk bulunmaktadır. Bu ise kent planlarına aleniyet (açıklık) kazandırmakla olur. Kent planlarının açıklığı, bir yandan, bunların hazırlanması aşamasında, halkın planların hazırlanmasına katılmasını sağlamakla, diğer taraftan da onaylanmış kent planını, halkın bilgisine sunmakla sağlanır. Onaylanıp kesinleşen kent planlarının belediyelerde, herkesin görebileceği yerlerde belli sürelerle asılmasının amacı, planı halka tanıtmak, açıklığı sağlamak, böylece planlama sürecini demokratik hale getirmektir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin (b) bendinde, imar planlarının belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği belirtilmekte ve bu planların onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süreyle ilan edileceği, bu süre içinde planlara ilgililer tarafından itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine getirilen bu itirazların on beş gün içinde karara bağlanacağı hükme bağlanmaktadır. Gerçekten İmar Kanununun 8'inci maddesinde, “İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak idarenin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirler, imar planının tamamını veya bir bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.” Hükümü bulunmaktadır. Bu hüküm gereğince, bedelinin ödenmesi şartıyla isteyenlere imar planının bir kopyasının verilmesi, imar planını yapan idare için yasal bir yükümlülüktür. İsteyen bakımından ise kanun koyucu herhangi bir hüküm getirmemiştir. (Kalabalık, 2002: 70)

3.1.3. GENELLİK

Nazım planlar, kentin gelecekteki gelişmesini ana çizgileriyle gösterir, ayrıntılara inmez. Ayrıntılar uygulama planlarında yer alır. Ayrıca her belediyenin imar yönetmeliklerinde gösterilir. 3194 sayılı İmar Kanunu 6'ncı maddesinde imar planlarının “nazım imar planları” ve “uygulama imar planları” olarak hazırlanacağı belirtilmekte, aynı

kanunun “Tanımlar” başlığını taşıyan 5. maddesinin 2’nci bendinde ise, uygulama imar planları ile nazım imar planlarının ayrıntılarının düzenleneceği belirtilmektedir. (Kalabalık, 2002: 71)

3.1.4. ÜST DERECEDEKİ DÜZENLEMeye BAĞLILIK

Planlar hiyerarşisine bağlı olmayı ifade eden bu ilke söz konusu olan, üst derecedeki planlardan anlaşılması gereken, en başta bölge planı ve çevre düzeni planıdır. Planlamanın bütünlük arz etmesi için, imar planlarının öncelikle bu planlara uygun olması gerekir.

Toplum halinde yaşamının bir gereği olarak, toplum yararına yapılacak plan ve programlarla getirilen düzene uymak zorunluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle, imar faaliyetlerinin ülke ve bölge şartları dikkate alınarak bir düzen altına alınması zorunludur. (Kalabalık, 2002:71)

Nitekim İmar Kanunu’ nun 5. maddesinin 2. fıkrasına göre Nâzım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanır. Yine aynı maddenin 3. fıkrasına göre de Uygulama İmar Planı, nâzım imar planı esaslarına göre hazırlanır. Böylece Kanunda plan türleri ile ilgili olarak üst ölçekli planlara uygunluğa vurgu yapılmıştır.

Yine kanunun 6. Maddesinde “Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" imar planları ise, "Nâzım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.” Hükmü yer almış olup, bu hüküm planlar arasındaki ilişkiyi göstermektedir.

Plan hiyerarşisi ile ilgili olarak gerek mevzuatta gerekse yargı kararlarında ortaya konulan ilkeler şunlardır:

- 1) Üst ölçekli plana aykırı olarak alt ölçekli plan yapılamaz.

Alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkeleriyle, stratejileriyle ve kararlarıyla uyumlu olması zorunludur. (Şimşek, 2010:63)

Bununla ilgili, Danıştay 6. Dairesinin 05.06.2003 tarihli ve E: 2002/853, K:2003/3482 sayılı kararında alt ölçekli planın üst ölçekli plana aykırı olamayacağı vurgulanmıştır.

2) Plan hiyerarşisinde aslolan en üst ölçekli plandır. Eğer nazım imar planı, çevre düzeni planına aykırı buna karşılık uygulama imar planı çevre düzeni planına uygun ise, uygulama imar planının değil, nazım imar planının iptali gerekir. (Şimşek, 2010:64)

3) Üst planlarda sınırlandırılmayan ya da belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur.

Alt ölçekli planlar üst ölçekli planlara göre daha büyük bir ölçeğe sahip oldukları için daha çok detayı gösterirler. Bu nedenle, üst ölçekli planda belirtilmeyen bazı hususların alt ölçekli planda gösterilmesi doğaldır. Bu gibi durumlarda alt ölçekli plan kararlarına uyulması gerekir. (Şimşek, 2010:65)

4) Üst ölçekli planın yargı kararı ile iptal edilmesi, alt ölçekli planın kendiliğinden iptali sonucunu doğurmaz. Ancak, üst ölçekli planın iptal edilmesi, bu plana dayalı olarak yapılan alt ölçekli planın iptal edilmesi açısından önemli bir gerekçedir.

5) Üst ölçekli planlar, alt ölçekli plan sonucunu doğuracak nitelikte olmamalıdır. Örneğin, nazım imar planlarının, uygulama imar planı sonucunu doğuracak kadar detaylı hazırlanmaması gerekir. Yani nazım imar planına, uygulama imar planı sonucunu doğuracak plan notu konulamaz. (Şimşek, 2010:65)

Nazım imar planları hazırlanırken, arazi parçalarının genel kullanım biçimi, gelecekteki yapı ve nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurularak, yerleşme alanlarının nasıl biçimleneceği, ana ulaşım sisteminin nasıl oluşturulacağı gibi, ayrıntıya girilmeden genel nitelikteki düzenlemeler ile uygulama imar planlarına ışık tutmaya çalışılır.

6) Üst ölçekli planın bulunması her zaman gerekli değildir. Örneğin, nazım ve uygulama imar planlarının yapılabilmesi için çevre düzeni planlarının yapılmış olması gerekmez. (Şimşek, 2010:66)

İmar Kanununun 5. maddesi, nazım imar planlarının var ise, çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanacağını öngörmektedir. Bu nedenle, çevre düzeni planı olmayan alanlarda da nazım imar planı yapılabilir.

Buna karşılık, uygulama imar planlarının yapılabilmesi için nazım imar planlarının yapılmış olması gerekir. (Danıştay 6. D. 26.03.1999, E.1998/2161, K. 1999/1788)

İslah imar planlarının yapılabilmesi için nazım imar planının yapılmış olması şart değildir. Nazım imar planı bulunmayan alanlarda da ıslah imar planı yapılması mümkündür. (Danıştay 6. D. 23.11.2007, E.2005/6129, K. 2007/6788)

- 7) Parselasyon planlarının yapılabilmesi için öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılıp onaylanması ve parselasyon işlemlerinin de uygulama imar planına dayalı olması gerekmektedir.

Aynı şekilde bir taşınmaz üzerinde yapı yapılabilmesi amacıyla inşaat ruhsatı verilebilmesi için 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılması, sonrasında ise ayırma/birleştirme ya da parselasyon yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekir. (Şimşek, 2010:67)

3.1.5.KAMU YARARI

İnsan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en akılcı biçimde şehircilik ilkelerine uygun olarak belirlemek amacıyla düzenlenen imar planlarının yapılmasında ve imar planında belirtilen biçimde davranılmasında kamu yararı olduğu belirgindir. Bu olanaklar sağlandığında o belde insanların maddî ve manevî varlıklarını kolaylıkla geliştirecekleri kuşkusuzdur, imar planlarının yukarıda belirtilen koşulları içerecek biçimde hazırlanması gerekli ve bunun yargı güvencesi altında bulunması doğal olduğundan, kişiler yasaya aykırı ve keyfî davranışlardan, yargı yoluna başvurmak yoluyla korunabilirler.

Kişilerin malik buldukları taşınmazların imar planında kamu hizmetine özgülenmesinden ve bunların kamulaştırılmasında kamu yararı olduğu kuşkusuzdur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrasında da bu yön benimsenerek, onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca “kamu yararı kararı” alınmasına ve onaylanmasına gerek olmaksızın, yalnızca yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınacağı öngörülmüştür.

Anayasa'nın 65. maddesinde; “Devlet sosyal ve ekonomik alanlarda Anayasa ile belirlenen görevlerini, ekonomik istikrarın korunmasını gözeterek, mali kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde yerine getirir”, hükmü ile belirlendiği üzere Devlet tarafından yapılması gerekli bütün hizmetlerin derhal yerine getirilmesi güçtür. Belirli nüfus yoğunluğuna ulaşmış yerleşim birimlerinin ilerdeki durumlarını da tasarlayarak imar planı yapılması ve bu planda vazgeçilemez olan kamu hizmetleri için yer ayrılması zorunlu olduğundan, bu taşınmazlara yapılanma yasağı getirilmesinde, kamulaştırma işlemlerinin güçleşmemesi ve olanaksız duruma gelmemesinde, yıkım nedeniyle kişisel mal varlığının ve millî servetin yok olmasında kamu yararı olduğu kuşkusuzdur. Anayasa Mahkemesi'nin kimi kararlarında belirtildiği gibi, yasayla yapılan kısıtlamanın topluma sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarara göre ağır bastığından burada kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir. Öte yandan, sosyal nitelik taşıyan mülkiyet hakkının toplum ve toplum yararı ile doğrudan ve yakından ilgili olması karşısında bu konuda, bireyle toplum yararının karşılaştığı durumlarda, toplum yararının üstün tutulması tartışılmayacak kadar açıktır.

Plan hazırlanırken, kamu hizmetine en uygun olan yer bulunduğu için, bu yerdeki yapılanış biçiminin değiştirilmesinde veya kişinin ve toplumun servet kaybına uğramayacağı biçimde yapı yapılabilmesinde de kamu yararı vardır. Kamu yararının var sayılması, kamu işlerinin görülebilmesi zorunlu bulunan taşınmazların sınırlandırılmasını gerekli kılar. (A.M.K., 21.06.1989, E. 1988/34, K.1989/26)

3.1.6. ZORUNLULUK

Kural olarak, onaylanmış yerel planların dışına çıkılamaz. Bu planlar herkes için uyulması zorunlu belgelerdir. Diğer bir ifadeyle, kesinleşen yerel planlar idare ile vatandaşlar açısından açıktır. Kent ya da kasabaların mevcut

durumunda bir takım değişiklikler meydana getirmek amacıyla olan yerel planların bu amaca ulaşılabilmeleri için, planlarca getirilen yükümlülüklerin ilgili idareler, vatandaşlar ve devlet tarafından mutlaka yerine getirilmesi zorunludur. Sadece taşınmaz sahipleri ya da bir kentte yaşayanlar değil, plan hazırlayan ve onaylayan idareler (belediye, valilikler) de bu planlara uymak zorundadır. Yerel planların kabul edilmesinden sonra ilgili idare için bunları uygulamak zorunluluğu doğar. İmar programları da bu uygulanma zorunluluğunun doğal bir sonucudur. Gerçekten, 3194 sayılı İmar Kanununun 10'uncu maddesinin ilk fıkrasında, imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde, belediyelerce, imar planının uygulanması amacıyla 5 yıllık imar programının hazırlanacağı ve bu programların belediye meclisince kabul edildikten sonra kesinleşeceği hükme bağlanmaktadır. Bu nedenle, yerel planların zorunluluğu ile bağlayıcılığı arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. (KALABALIK, 2002: 86)

3.1.7. ESNEKLİK

Kent planlarının, yerel yönetimlerin yetkili organlarınca kabul edildikten sonra, çok önemli sebepler olmadıkça artık değiştirilmemesi gerekir. Aksi halde, planların yozlaşmasının önüne geçilemez. Bunun içindir ki, imar planlarında değişiklik yapılması giig jardara, karmaşık işlemlere bağlanmıştır. Ülkelerin bir çoğunda, planların yapılmasında uyulması zorunlu olan ilkelerle, bunların değiştirilmesinde uyulması gereken ilkeler aynıdır. Kent planlarının katılığı, gerçekte, taşınmaz mal mülkiyeti ve ekonomik yaşamdaki istikrarı vazgeçilmez şarttır. (Kalabalık, 2002: 87)

Bununa birlikte, düzenli ve sağlıklı kentleşme, değişik şartlara uyum sağlayabilecek bir imar planının yapılması ile gerçekleşecektir. Bu ise yapılacak kent planlarının katı (sert) olmaması ile mümkündür. Kent planlarının katılığı bu planlarda sık sık değişiklik yapılmasına yol açar. Kent planlarını değişmez kabul etmek, ekonomik ve toplumsal yönden ve teknoloji ilerlemeler açısından hızlı bir değişme içinde bulunan toplumların yerleşim yerlerinin gerçek yapısına aykırı düşer. Diğer taraftan yapılan bir kent planı, idareye uygulama konusunda ne kadar esneklik sağlarsa sağlasın, belli bir süre sonra yetersiz kalabilir veya planın uygulanması beklenmedik sonuçlar verebilir ya da değişen şartlar karşısında kent planının uygulanması gerçekçi olmayacağı gibi, amaca ve ihtiyaca uygun düşmeyebilir. Keyfilik olarak anlaşılması gereken plan değişikliklerinin tarafsız araştırmalar sonucunda elde edilen objektif sonuçlara

dayanması gerekir. Bunun belirlenmesi için sağlıklı ve düzenli araştırmaların yapılması gerekir. Kentler, bağlı oldukları ülkelerin toplumsal ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak değiştikçe, onlar için hazırlanmış, olan planların da yeni koşullara uydurulmasına imkan tanımak gerekir. İşte buna "*imar planlarının esnekliği*" ilkesi adı verilmektedir. Kısaca, yerel planlar, değiştirilemeyecek şekilde hazırlanmış katı belgeler olmadığı gibi, değiştirilerek gerekçesiz biçimde yaz boz tahtasına çevrilecek belgeler hiç değildir. Esneklik, planı tümüyle ortadan kaldırmayan, haklı gerekçelere dayanan, planın kendisini tamamlayıcı nitelikler taşımalıdır. (Kalabalık, 2002: 88)

3.1.8. UZUN SÜRELİ OLMA İLKESİ

Plan düşüncesi ileriye doğru bakmayı gerektirir. İmar planları da yerleşim yerlerinin geleceğini ilgilendiren, uzun dönem içindeki gelişmesini denetim altına alan, ama bununla da kalmayıp, belli bir yerleşim yerinde yaşayanları da amaçlarına uygun olarak yönlendiren planlardır. İmar planlarının süresi zamanla değişmekte ve ülkeden ülkeye göre de farklılıklar göstermektedir. Teknolojik ilerlemeler, toplumsal ve ekonomik gelişmeler, özellikle hızla gelişen ülkelerde kent planlarının süresini kısaltıcı etkilerde bulunmuştur. Türkiye'de 21.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yapı Yollar Kanunu" planlar için nüfus tahminlerini 50 yıllık bir periyot için yapmayı emrederken, bugün, imar planlarının düzenleme biçimini gösteren bir yönetmelik, bu süreyi 20 yıla indirmiş bulunmaktadır. Öte yandan Batı ülkelerinde, planların 15'er yıllık süreler için yapılması ve ayrıca 3-5 yıllık kısa sürelerle yeniden gözden geçirilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Örneğin, ABD'de New York Eyaleti Genel Şehir İmar Kanununun Sec 28-a 11. maddesine göre, "Kent karar organı, kabul edilen geniş kapsamlı planın, maksimum aralıklarla gözden geçirilmesini sağlamalıdır" (Kalabalık, 2002: 97)

3.1.9. BİLİMSELLİK

İmar planları hazırlanırken bilimsel veriler dikkate alınmalıdır. Bunların neler olduğu genellikle imarla ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır.

Doğrudan doğruya kent planlaması için yapılan araştırmalar sonucunda, kentin bölgesi ve ülke içindeki coğrafi durumu, iklimi, jeolojik yapısı, toprak kaynakları, tarihsel gelişimi, eski eserleri, mevcut kent planı, kentin nüfus yapısı, konut ve gecekondular alanlarıyla bunların

özellikleri, eğitim, sağlık, yeşil alan, kültür, eğlence ve turizm gibi sosyal donanımlarla, elektrik, su, havagazı ve kanalizasyon gibi teknik donanımlar, ulaşım ve iletişim durumları, bütçe, toprak mülkiyeti gibi gerekli bilgiler toplanır ve ondan sonra yerel planlar bu veriler ışığında hazırlanır.

Anayasa Mahkemesi de bir kararında, imar planları hazırlanırken, planı yapılan yörenin mevcut durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın bir şekilde tespit edilebilmesi için coğrafi veriler, beldenin donatımı, mali, sosyal, kültürel ve ticari yönden kullanılışı gibi konularda yapılacak anket, araştırma ve incelemeler sonucunda elde edilecek bilgilerin esas alınması gerektiğini vurgulamıştır. Aynı kararda, Yüksek Mahkeme, yerel planların hazırlanması aşamasında yapılan çalışmalar sırasında, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakterinin, nüfus alan ve yapı ilişkilerinin, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanlar arasındaki bağlantılarının, halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının, güvenliği ve sağlığı ile ilgili konuların da göz önünde tutulması gerektiğini belirtmiştir. (Kalabalık, 2002:98)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYI

4.1. İMAR PLÂNI ZORUNLULUĞU VE PLANLARIN HAZIRLANMASI

4.1.1. İMAR PLÂNI ZORUNLULUĞU

3194 sayılı İmar Kanununun 7. Maddesi b bendinde “Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000’i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

Son nüfus sayımında nüfusu 10.000’i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlükte .” denilmektedir.

Buna karşın daha az nüfuslu belediyelerin de imar planı yaptırdıkları görülmüştür. Bunun nedeni, Keleş’in de belirttiği gibi, “ belediye başkanlarının, bir imar planına sahip olmayı kent için bir saygınlık simgesi saymaları ve ayrıca, ilk kez plan yaptıran belediyelere, İller Bankası’ nın, Belediyeler Fonu’ndan bu iş için bağışta bulunmasıdır.” (Keleş, 2010)

Düzenleme işlemi 5 yıllık programlar dahilinde yapılması gereken bir işlemdir. İmar programlarında olmayan bir düzenleme işleminin yasal dayanağı bulunmamaktadır. Bilindiği üzere bir beldenin imar plânı hazırlanırken ileriye dönük uzun süreli bir perspektife göre hazırlanır. İmar programının tümüyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir. İşte plânın gerçekleştirilmesi kısım kısım yapılan programları uygulamakla mümkündür.

Bu kısımların 5’er yıllık periyotlara göre düzenleneceğini yasa hükme bağlamış bulunmaktadır. İmar plânlarında öngörülen kararların uygulamaya aktarılması için ayrılan 5’er yıllık dilimlere 5 yıllık imar programı denir. İmar programlarının en önemli yararlarından birisi bağlayıcı bir fonksiyon icra etmeleridir.(Koçak; Beyaz, 2011)

4.1.2. PLÂNLARIN HAZIRLANMASI

- Bölge plânları, Devlet Plânlama Teşkilatı tarafından yapılır veya yaptırılır.
- Çevre düzeni plânları; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır.
- İmar plânları; Nazım ve uygulama plânlarından meydana gelmektedir. Bu plânlar;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, ilgili belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır.

b) Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde ise valilik veya ilgililerince yapılır veya yaptırılır. (Koçak; Beyaz, 2011)

4.2. İMAR PLÂNI YAPIM YÖNTEMLERİ VE ESASLARI

Belediyeler kent imar plânlarını üç şekilde yapma veya yaptırma imkanına sahiptirler.

Bunlar;

- 1 – Belediyece doğrudan ihale edilmek suretiyle,
- 2 – Belediyede kurulacak plânlama bürosu aracılığı ile,
- 3 – İller Bankasına yetki verilerek elde edilme yöntemleridir.

İller Bankasına yetki verilmesi durumunda bunlar; İller Bankasınca ya ihale edilerek veya emaneten kendi personeli vasıtasıyla gerçekleştirilirler. (Koçak; Beyaz, 2011)

4.2.1. BELEDİYECE DOĞRUDAN İHALE EDİLMEK SURETİYLE

Belediye, doğrudan ihale etmek suretiyle plân elde etme biçimini benimserse izleyeceği yol şudur.

a – Belediye meclisince plân yaptırılmasını kararlaştırmak, (yaptırılacak plân revizyonu veya ilave imar plânı da olsa aynı usullere tabidir.)

b – İmar plânını yaptıracığı bir müellif bulacaktır. Bu müellifin; “İmar Plânlarının Yapımını Yüklenecek Müellif veya Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği”nde o kent için belirlenen asgari yeterlilik belgesine (yani karneye) sahip olması gerekir.

c – Bu müellif ile belediye arasında bir sözleşme ve teknik şartlaşma imzalanacaktır. İller Bankasının bu amaçla hazırlamış olduğu sözleşme ve teknik şartlaşma kullanılacaktır.

d – Müellif, imar plânını bu sözleşme ve teknik şartlaşma hükümlerine, ayrıca bu yönetmeliğin eklerindeki standartlara ve çizim tekniklerine uygun olarak hazırlamak zorundadır.

e – Hazırlanan bu plânlar belediyece incelenerek, sözleşme ve yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığı kontrol edilecektir.

f – Belediye meclisince onanan plânlar, belediye başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar plânının tatbikatını engelleyemez.

(Belediye meclisi, hazırlanan imar plânını uygun görmezse, 15 gün içinde gerekçelerini belirtmek suretiyle müellife iade edecektir.) (Ünal, 1989: 28)

4.2.2. BELEDİYEDE KURULACAK PLÂNLAMA BÜROSU ARACILIĞIYLA

Plânlama grubunda veya sözleşmeli olarak istihdam edeceği kişi veya kişilerin o yerleşmenin imar plânlarının hazırlanmasında geçerli olan yeterliliğine haiz olması şarttır. Belediye, plânlama grubunda görev alacakları Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

(Bu büroca hazırlanacak olan imar plânları, yukarıda sıralanan şartlara ve işlemlere uygun olarak yapılacaktır.) (Ünal, 1989: 28)

4.2.3. İLLER BANKASINA YETKİ VERİLMEK SURETİYLE

İller Bankasına yetki verilmek suretiyle plân elde edilmesi yönteminde izlenecek yol şudur;

a – İller Bankasına belediye meclisi kararı ile yetki verilecektir.

b –İller Bankasınca yapılacak veya yaptırılacak imar plânları, belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe girmiş olacaktır.

(Yukarıda altında sıralananlar, bu durumlar için de geçerlidir.) (Ünal, 1989: 28)

4.3. PLÂNLARIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ VE PLANLARIN İLANI

4.3.1. PLÂNLARIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ

Plânlar; belediye ve mücavir alan içinde, belediye meclisinin onayı ile, dışında ise il özel idaresinin kararı ve valiliğin onayı ile yürürlüğe girer.

4.3.2. PLANLARIN İLANI

İmar plânları; bulunduğu yere göre belediye meclisi veya valiliğin onayından sonra;

1 – Belediye ve mücavir alan içinde belediye başkanlığı tarafından belirlenecek yerde plân bir ay süre ile ilân edilir. Bu süre içerisinde belediye meclisine itiraz edilebilir. İtiraz olursa, bu itiraz, belediye meclisi tarafından 15 gün içinde incelenerek karara bağlanır.

2 – Belediye ve mücavir alan dışında valilikçe tespit edilen yerde bir ay süreyle ilân edilir. Bu süre içerisinde valiliğe itiraz edilebilir. İtirazlar valilik tarafından 15 gün içinde karara bağlanır. (İ.K. Madde: 8)

İmar Kanununun 8'inci maddesi, imar plânının ilân süresi için bir ay süre öngörürken, bu süre Yönetmeliğin 14'üncü maddesinde 30 gün olarak yer almıştır. Yönetmelikler, Anayasanın 124'üncü maddesi gereğince, kanun ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak amacıyla düzenlenir. Yönetmelikler, kanun ve tüzüklere aykırı olamaz. Dolayısıyla, burada kanunda geçen ifade esastır. (Sancakdar, 1996)

4.4. İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULAMA ŞEKLİ

4.4.1. İMAR PLANLARININ YAPILMASI

İmar planlarının yapımı konusunda inceleme 3194 sayılı kanun hükümleri uyarınca yer yönünden ve yapacak idare yönünden tespit edilmesi gerekmektedir. Yani planının yapılması ile ilgili olarak yetkili olan kamu kurumunun, yer itibarıyla da bu yetkisinin tespiti gerekmektedir. Özellikle yer yönünden yetki mücavir alan kavramı ile plana karşı açılacak olan iptal davasına bakmaya yetkili olacak olan mahkemenin belirlenmesi için gereklidir.(Aksay, 1999)

İmar planları, belediye meclislerince görüşülüp salt çoğunlukla kabul edilir. Belediye meclisi aynı zamanda planı onaylamaya yetkili organdır. Kabul edilen plan bir ay süreyle halka duyurulmak üzere ilan edilir. Planlarda değişiklik yapmaya yetkili organ da yine belediye meclisidir. Belediye meclisinin kabul etmiş olduğu imar planına bir aylık ilan süresi içinde yapılacak itirazlar belediye başkanı aracılığı ile meclise sunulur. Belediye meclisi itirazları on beş gün içinde bir karara bağlamak zorundadır. (Keleş,2000: 27)

3194 sayılı İmar Kanununun tanımlarla ilgili 5' inci maddesinde mücavir alan, “imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.” şeklinde yer almaktadır.

Mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir. Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir.(3194 S.K. md.45)

4.4.2. İMAR PLÂNLARININ UYGULAMA ŞEKLİ

Yürürlüğe giren imar plânlarının sonuçlanması, bu plânın zemine uygulanmasıyla gerçekleşir. 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar plânlarının sonuçlanması, bu planın zemine uygulanmasıyla gerçekleşir. 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar planlarının uygulama şekli üç türdür. Buna göre;

A) Kamulaştırma yapmak suretiyle,

B) İlgilisinin talebi üzerine,

C) Şuyulandırma (Arsa ve arazi düzenlemesi) suretiyle, uygulama verilebilir. (Koçak; Beyaz, 2011)

4.4.2.1. Kamulaştırma Suretiyle İmar Uygulaması

Uygulama yetkisine sahip olan belediyeler ve valilikler, imar sahasını kamulaştırmak suretiyle uygulama verme yetkisine sahiptir.

Kamulaştırma yapmak suretiyle imar uygulaması, normal şartlarda ilgili idare için cazip bir uygulama değildir. İdarenin kamulaştırma yapmak suretiyle vatandaşlara parsel dağıtması gibi bir durum söz konusu olmaz.

Ancak, umuma ait tesislerin oluşturulması ya da olağanüstü durumlarda evsiz kalanların yerleştirilmesi ya da yeni iskân edilecek kişilerin yerleştirilmesi amacıyla kamulaştırma suretiyle uygulama gündeme gelebilir.

Böylesi durumlar için kamulaştırma suretiyle uygulama yapmaya İmar Kanununun 10'uncu maddesiyle olanak tanınmıştır. (Koçak; Beyaz, 2011)

4.4.2.2. İlgilisinin Talebi Üzerine Uygulama

İmar plânları esas olarak 18 inci madde uygulamasıyla şuyulandırılmak suretiyle yapılır. Ancak, 18 uygulaması yapılmasının geciktiği durumlarda, ilgilisi yapı yapmak istediğinde bir an önce imar parseline kavuşmak isteyebilir.

Eğer mevcut parseli imar plânında da müstakil bir imar parseline denk geliyorsa, talep etmek suretiyle, İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince bu parseline kavuşabilir.

(Eğer ilgilinin parseli tamamen park, yeşil alan yol gibi umuma ait tesislere rastlarsa, ya da tamamı bu durumdaki yerlerde kalmayıp, kısmen kalan durumlarda, parselin geri kalan kısmı müstakil bir imar parseline oluşturacak durumda olmayabilir. O takdirde, bu parselin malikinin, talep ile imar parseline kavuşması mümkün olmayacak, 18'inci madde gereğince şuyulandırma çalışmalarını beklemek zorunda kalacaktır.) (Koçak; Beyaz, 2011)

Henüz 18'inci madde uygulanmamış kadastro parsellerine 15 ve 16'ncı maddelerin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda doğan tereddütler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğünce 31 Ocak 2000 tarihli ve 2023 sayılı genelgesinde cevap bulmuştur.

Genelgede; 15 ve 16'ncı maddelerin kadastro parsellerine uygulanmayıp, 18'inci madde gereğince oluşmuş parsellere uygulanabileceği görüşüne yer verilmiştir.

Genelgedeki düzenleme şu şekildedir; " ...İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhidin işlemleri, 18'inci madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18'inci madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır... "

Aynı görüş TAU Genel Müdürlüğünün; 05.04.2004 tarihli ve 3401 sayılı genelgesinde de yinelenmiştir.

Her ne kadar genelgeler bunu öngörse de uygulamada İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri uygulanmak suretiyle imar parsellerinin oluşturulmasına devam edilmektedir. (Koçak; Beyaz, 2011)

4.4.2.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (Şuyulandırma)

Arsa ve arazi düzenlemesi şuyulandırma suretiyle yapılır. İmar plânlarının uygulanmasında da esas olan bu yöntemdir.

Bu yönetime göre; nazım imar plânlarına uygun olarak hazırlanmış olan uygulama imar plânları yardımıyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince 1/1000 ölçekli parselasyon plânları hazırlanır. Parselasyon plânları, belediye ve mücavir alan içinde

belediye encümeni, dışında ise il özel idaresinin onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek plânlar hakkında da bu hüküm uygulanır. (Koçak; Beyaz, 2011)

Kesinleşen parselasyon plânları tescil edilmek üzere tapu dairelerine gönderilir. Tapu müdürlüğünce, ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, uygulama dosyası içerisinde yer alan "Dağıtım Cetvellerine" göre tescilleri yapılarak sonuçlandırılır. (İ.K. Madde:19)

4.5. İMAR PLANLARININ ONAYLANMASI VE BAĞLAYICILIĞI

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılıncaya kadar belediye meclislerince kabul edilen planlar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmakta idiler. Bugün yeryüzünde, imar planlarının merkezi yönetimlerce onaylandığı ülkeler kadar onaylanmasına gerek görülmeyen ülkeler de vardır. Türkiye' de, ulusal parklarla ilgili gelişme planları, turizm alanları ve bölgeleri için hazırlanan planlar, koruma planları gibi özel kanunlarına göre hazırlanan planlar da Bakanlık onayına tabidir.(Keleş, 2003:27)

Kapsamının ve sınırlarının idari vesayet kavramı çerçevesinde kalabilmesi için merkezi yönetimin imar planlarının onayına ilişkin yetkilerinin yerel özerkliği ortadan kaldıracak boyutlara ulaşmaması gerekir. Örneğin, merkezin bu bağlamda kendi isteğini belediyenin özgür isteğinin yerine koyarak, onaylamayı plan değişikliği ile birlikte yapmasına izin verilemez. Keleş, 2003:28)

Kesinlik kazanan imar planları, hem yerinden yönetim kuruluşları, hem merkezi yönetim, hem de yurttaşlar açısından tüzel sonuçlar doğurur. İdari kuruluşlar ve bireyler için yarattığı yükümlülükler ve haklarına konan sınırlamalar bu tüzel sonuçların başlıcalarıdır. İmar planının bağlayıcılığı, planların zorunluluk ve esneklik adı verilen ilkeleriyle yakından ilgilidir.(Keleş, 2010: 179) Belediyelerin bütün organları kesinleşen imar planlarını günlük eylemlerinde bir dayanak, kural ve ölçü olarak kullanmak zorundadırlar. Plana aykırı karar almaları, eylem ve işlemlerde bulunmaları söz konusu olamaz. Her türlü imar etkinliğinin plandaki ilkeler uyarınca gerçekleşmesini sağlamak görevi belediyelerindir. (Keleş, 2003:28)

İmar planı merkezi yönetim ve onun taşra örgütü için de bağlayıcıdır. Tüm bu örgütler bir yandan plan ilkelerine uymak, diğer yandan da plan uygulamasına ilişkin görevlerinin yerine getirilmesinde belediyelerle işbirliği ve eşgüdüm sağlamak zorundadırlar. Bu

bağlamda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. Maddesine göre ,imar planlarında meydan, yol, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine, İl Özel İdaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller belediye veya valiliğin teklifi Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. (TKGM 3194 Sayılı Kanununun 11. Maddesinin Uygulaması Hakkında Genelge)

Yine her vatandaş gerçekleştirmeyi planladığı imar ve yapı etkinliklerinde plan ilkelerine uymak, ilgili idareden izin almak ve gerçekleştirmeyi planladığı yapısını almış olduğu bu izne uygun olarak tamamlamak zorundadır.

İmar planları aynı zamanda vatandaşın mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı olarak kullanmasını önleyecek, bunu kentin sağlıklı ve düzenli gelişmesini sağlamak bakımından güvence altına alacak birer belge niteliği de taşırlar. İmar planlarının bireyler üzerindeki etkileri, bir yandan onları belli biçimde davranmaktan alıkoymaya yönelmiş, yani “olumsuz”, diğer yandan da belli davranış ve eylemlerde bulunmaya yöneltici yani “olumlu” bir niteliğe sahiptir. (Keleş, 2003:29)

4.6. İMAR PLANLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ

İmar planlarında değişiklikler, genellikle türlü ekonomik ve siyasal çıkarları temsil etmekte olan kişi ve kümelerin baskılarıyla gerçekleşmektedir. Bir süre Ankara İmar Yönetim Kurulu Başkanlığı da yapmış bulunan ünlü yazar Falih Rıfkı ATAY, Çankaya adlı yapıtında, “Nerede bir imar planı değişikliği görürseniz, orada bir yolsuzluk bulunduğu hükmedebilirsiniz” diye yazmıştır. Bunun gibi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı' nın bir üst düzey yetkilisi, “ Her imar planı değişikliği, planda açılan bir yara gibidir. Büyük bir zorunluluk olmadıkça başvurulmamalı. Başvurulduğu takdirde sorunları çözücü nitelikte olmalıdır.” Demiştir. (Keleş, 2003: 30)

İmar planlarında değişiklik yapmak açısından farklı farklı uygulamalar bulunmaktadır. Kimi ülkelerde, hazırlanan planların değiştirilmesi güç koşullara bağlı kılınmıştır. Planın yaz-boz tahtasına çevrilmesi istenmediğinden, değişiklik önerilerinin karar organlarında salt çoğunlukla değil ancak 2/3 ya da 3/4 gibi büyük çoğunluklarla benimsenmesi gerekir ki,

değişikliklere izin verilebilsin. Ya da, bir kez kesinleşen imar planlarının belli sürelerle değiştirilmesine ilke olarak izin verilmez. Bunlar esnek olmayan, katı planlardır.

Öte yandan kimi ülkelerde, imar planları gerektiğinde danışılacak bir belge niteliğinde olduğundan, değiştirilmelerinde genellikle katı davranılmaz. Bu esnek plan anlayışına sahip bulunan ülkeler, genellikle planlı ekonomilere sahip olmayan ve aynı zamanda yerel özerklik ilkesinin güçlü olduğu ülkelerdir.

Üçüncü bir uygulama ise, planları değiştirmenin ne çok katı kurallara bağlanmış, ne de çok kolaylıkla değiştirilebilir olmasıdır. Kuşku yok ki, bu kümeye giren ülkelerde, planların yozlaşmasına olanak verilmemekle birlikte, değişen koşulların ışığı altında yeniden gözden geçirilmeleri sağlanır. (Keleş, 2010: 269)

İmar Kanunu 8. maddesinde planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar sıralanmış ve yine aynı maddede “*Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.*” denilmekle imar planları üzerinde yapılacak olan değişikliklerin onaylanmasındaki yöntemle bağlı olduğunu belirtmiştir.(İ.K. 8. Madde)

4.6.1. BAKANLIKÇA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İSTENMESİ

İmar Kanunu’ na göre, bir kamu hizmetinin görülmesi amacıyla, resmi yapı ve kuruluşlar için imar planlarında yer ayrılması ya da bu amaçla değişiklik yapılması gerekiyorsa, Bakanlık valilik kanalıyla belediyeye bunu bildirir. Kanun bu konuda karar alınmadığı takdirde belediye meclisi kararına gerek kalmaksızın, Bakanlıkça uygun görülüp onaylanacak plan ya da değişiklik önerisinin kesinlik kazanacağını göstermektedir. Belediyeler bu değişikliklere uymak ve onları uygulamak zorundadır.

Bakanlığın doğrudan doğruya değişiklik yapmak yetkisi yoktur. Ancak, yapmak istediği değişikliği, belediyenin isteğine karşın yürürlüğe sokabilmektedir. İstenen değişikliğin, belediye meclislerinde süresi içinde ele alınıp da, olumlu değil fakat olumsuz olarak karara bağlanması durumunda, Bakanlıkça uygun görülen değişikliğin kesinleşmesi, gerçekte Bakanlığın doğrudan doğruya değişiklik yapmak yetkisine sahip olduğunu anlatır. Ne var ki bu yetki, bir kez kamu hizmetlerinin gerektirdiği yapı ve kuruluşlar için yer ayrılmasını istemekle sınırlıdır. Böyle olsa bile İmar Kanununun 9. Maddesiyle Bakanlığa

verilmiş olan bu yetkinin, yerel özerklik ilkesine aykırı düştüğü belirtilebilir.(Keleş, 2010: 270)

4.6.2. BELEDİYELERCE PLANLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

Belediyelerin geçmiş yıllarda yılda ortalama 2-3 kez plan değişikliği yaparak onaylamak üzere Bakanlığa gönderdikleri saptanmıştır. Bakanlık, değişiklik önerilerinin çokluğundan, sıklığından; belediyeler, bunların onaylanmasının uzun zaman almasından sürekli yakınmaktaydılar. Değişiklik önerilerini sınırlandırmak için, Bakanlık 3194 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik (R.G. 02.11.1985, No: 18916) hükümlerine plan değişiklikleriyle ilgili önemli kurallar koymuştur. (Keleş, 2010: 270)

Bu hükümler şöyle sıralanabilir:

- 1) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
 - İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınmalıdır.
 - İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi için bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerekir.
 - Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınmalıdır.(Yönetmelik madde 27)
- 2) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu, nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde(Yönetmelik madde 28)
 - Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya artırılır.

- Kat sayı arttırıldığında, dar bir yolda yüksek bir yapının yapılması önlenmelidir. Bu, yolun her iki kenarındaki yapıların yükseklikleri toplamının yarısına 7 metre eklenmesiyle bulunan sayıdır.

3) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

- Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.
- Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.
- İmar planlarındaki gelişme alanlarında (7.00) m. den dar yaya, (10.00) m. den dar trafik yolu açılmaz. Meskun alanlarında mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.
- İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez.
- İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur. (Yönetmelik madde 29)

4) İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda;

- Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.
- Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları bu yönetmelikte belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.
- Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir. (Yönetmelik madde 30)

BEŞİNCİ BÖLÜM

İMAR PLANLARININ HUKUKİ SONUÇLARI

5.1. İMAR PLÂNLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ

İmar planları, aslen niteliği itibariyle hukuken çok boyutlu idari işlemlerdir. Ancak, imar planlarının kabulü ve yürütülmesi kamu eliyle yerine getirildiğinden, imar planlarının büyük bir bölümü, Kamu Hukuku ana başlığında, İdare Hukuku düzenlemelerinin içerisinde yer almaktadır.

İmar planlarının hukuki niteliği konusunda bir görüş birliği olmamakla birlikte genel kabul gören görüş imar planlarının idare hukuku açısından düzenleyici idari işlem niteliğinde olduğudur. Düzenleyici idari işlemler genel, soyut, sürekli ve objektif olup, bireysel idari işlemlerde olduğu gibi bir defa uygulanmakla tükenmezler. (Şimşek, 2010: 68)

Danıştay da çeşitli kararlarında imar planlarının düzenleyici işlem niteliğinde olduğunu ifade etmiştir. (D.6. D. 21.10.1998, E:1997/4802, K: 1998/4766)

İmar planları da düzenleyici işlem olarak kabul edildiği için bakanlıklarca onaylanan imar planlarına karşı Danıştay’ da dava açılmaktadır.

İmar kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 43. Maddesine göre, imar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır.

İmar planlarında yapılan değişiklikler idari yargıya taşınan en önemli dava konularından birisidir. İmar planı değişikliklerine ilişkin iptal davalarında, gerek davacı tarafın iddiasında, gerek bilirkişi raporunda ve gerek yargı kararında esas alınan ilkeler “**şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk**”, “**planın bütünlüğüne uygunluk**” ve “**kamu yararına uygunluk**” olmaktadır. Davalarda, kimi zaman plan değişikliğini yapan yönetimin yetkili olup olmadığı da uyuşmazlık konusu olarak karşımıza çıkmaktadır. Plan

değişikliği ile ilgili iptal davalarında kimi zaman kazanılmış hakkın ihlalinin de söz edilmekte, kimi zaman da değişikliğin yöntemine karşı çıkmaktadır. (Keleş, 2003; 174)

5.2. PLANLARIN YARGISAL DENETİMİNİN HUKUKİ DAYANAĞI

Bireylerin çıkarlarıyla toplum çıkarları arasında bir uyum ve denge sağlamak, bireylerin kendi özgür istençlerinin öncülüğüne terk edilmeyecek kadar duyarlı bir konudur. (Keleş, 2003: 13)

Belediyelerin karar organı olan meclisler, kendilerini seçen kişilerden aldıkları yetkiyle kentlerimizi düzenleme, yani imar kararları almaktadırlar. Ancak, kimi zaman belediyelerin siyasi yapısından kaynaklanan çekişmeler, kimi zaman maalesef kişisel çıkarların ön planda tutulması, kimi zamansa gerçekten art niyetten uzak ama bilgisizliğin ve bilinçsizliğin içine boğulmuş insanların elinden çıkan hukuka aykırı işlemler bu kararların hukuka uygunluğunu etkilemektedir.

İşte bu noktada, hukuk kurallarının ve yargının hakemliğine başvurmak kaçınılmaz bir gereklilik halini almaktadır.

Anayasamızın 125. maddesi gereği, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. İmar planları da, idarenin düzenleyici işlemlerinden olduklarından, yargı denetimine tabidirler. Bu denetim, imar planlarından menfaati ihlal edilenler tarafından, belirli sürelerde idari yargı mercilerinde açılan iptal davalarıyla, Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay tarafından yerine getirilir.

İdari Yargılama Usulü Kanunumuzun 2. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendine göre, idari işlemler hakkında açılan iptal davaları, idari işlemi oluşturan yeki, şekil, sebep, konu ve amaç unsurları bakımından hukuka aykırı olup olmadığının incelenmesi davasıdır. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasına göre ise, idari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. Hükmün devamında, idare mahkemelerinin yerindelik denetimi yapamayacakları da belirtilmiştir. Diğer yandan, 2010 yılı Anayasa değişikliğinde, Anayasamızın 125. maddesine eklenen 5. fıkra ile, yargı yetkisinin, idari işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlı olduğu, daha bağlayıcı bir hükümle yinelenmiştir.

Ancak, bir sonraki bölümde ele alacağımız yargı kararlarının incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, yarı mercileri imar planları ile ilgili kararları verirken şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerine göre inceleme yapmaktadırlar. (Şimşek, 2010: 224) Ancak, bu kriterlerin mevzuat ve yargı kararlarında net bir tanımı bulunmamaktadır. Bu durum da, bu kriterlerin farklı farklı yorumlanmalarına neden olmaktadır. Dolayısıyla özellikle kamu ve toplum yararı gibi net olarak ortaya konamamış durumlarda, imar planı denetiminin sadece hukukilikle sınırlı kalmadığı, zaman zaman yerindelik denetimi de yapıldığı söylenebilir. Aslında bu durum bir bakıma imar planlarının kendine has özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

İşte bu davaların konuları ile idari yargı mercileri tarafından verilen iptal kararlarının dayanakları, bundan sonra inceleyeceğimiz mahkeme kararları ile daha somut bir biçimde ortaya konulmaya çalışılacaktır.

5.3. İMAR PLANLARININ İPTAL EDİLMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

5.3.1. İPTAL EDİLEN İMAR PLANI AÇISINDAN

İptal kararları, dava konusu işlemi hiç tesis edilmemiş kılan ve önceki hukuki durumun geri gelmesini sağlayan kararlardır.

Bir idari işlemin yargı yerlerince iptali yönünde karar verilmesi halinde, işlem yargı yerinin iptal kararından itibaren değil, başlangıç anından itibaren ortadan kalkmaktadır. Ancak iptal kararının verilmesi ile birlikte işlemin kendiliğinden ortadan kalkmasının söz konusu olup olmayacağı hususuna gelince;

İptal kararları ile birlikte idari işlem, yani imar planı hiç yapılmamış gibi olmakta ve planın yapılmasından evvelki durum kendiliğinden geri gelmektedir. Ancak önceki durumun geri gelmesini engelleyen fiili veya hukuki durumlar söz konusu ise idare bunu ortadan kaldırıcı işlemler yapmak zorundadır. Aksi hareket ise hizmet kusuru olarak nitelendirilmektedir. (Gözübüyük, 275)

Dolayısıyla imar planının yargı yerlerinde iptal edilmesi halinde planı yapan idarece herhangi bir karar alınmasına gerek yoktur. Ancak iptal edilen imar planında mevcut hukuka aykırılıklar giderilmek suretiyle yeni bir plan yapılması gereklidir.

Örneğin Danıştay 6. Dairesi 23.06.1994 tarih ve 2911-2704 E/K sayılı kararında imar planı değişikliği işleminin yargı yerince iptal edilmesi halinde, eski planın kendiliğinden yürürlüğe girmeyeceği, belediye meclisi tarafından yargı kararı doğrultusunda imar planı değişikliği yapması halinde bir hukuka aykırılık durumunun olmadığına karar vermiştir.

Eğer bireysel bir idari işlem iptal edilmiş ise idare, bireyin eski hukuki durumunu kazanması için gereken işlemleri yapmakla yükümlüdür. Düzenleyici bir işlem iptal edilmiş ise, ortada hukuken doldurulması zorunlu bir boşluk oluşmadıkça, verilen yargı kararı idarenin herhangi bir uygulama işlemine gerek kalmaksızın hukuki sonuçlarını ortaya koyar. Yani, iptal edilen düzenleyici işlemin uygulanabilirlik (icrailik) niteliği son bulur ve işlemin yapılmasından önceki hukuki durum yürürlük kazanır.

Diğer bir anlatımla bir alana ilişkin imar planı iptal edildiğinde o alan o plan açısından plansız hale gelir. (D.6.D. 07.12.2004, E:2003/2547, K:2004/6226) Örneğin uygulama imar planı iptal edilirse o alan uygulama imar planı açısından plansız hale gelir.

Ancak bir planının iptalinin diğer ölçekteki planlara etkisi bulunmamaktadır. İmar planlarının iptal edilmesinin davanın tarafları olan davacı ve davalı açısından hüküm doğurduğunda duraksama yoktur. Ancak bir de imar planlarının ve plan değişikliklerinin iptalinin üçüncü kişilere etkisinin incelenmesi gerekmektedir. (Şimşek, 2010)

Düzenleyici idari işlem olan imar planının iptali sonucunun, daha önce bu plana dayalı olarak kişiler lehine yaratılmış olan hukuki durumların idari yargıya başvuru süresinin geçmiş olması kaydıyla, korunması yerinde ve kamu düzeni açısından gereklidir. (Sancakdar, 1996)

5.3.2. İPTAL DAVASININ TARAFLARI AÇISINDAN

İmar planlarının veya değişikliklerinin idari yargı yerlerince iptal edilmesi davacı ile imar planı konusunda yetkili olan idari organ arasında hüküm ve sonuç doğuracaktır. Anayasanın 138. maddesi uyarınca idare bu hükme uymak zorundadır. Ya iptal edilen imar planında hüküm doğrultusunda gerekli tadilat yapılmak suretiyle yeni bir imar planı yürürlüğe koyacak ya da bu planı tamamen kaldırmak suretiyle yeniden iptal sebebi yaratmayacak bir plan yapacaktır.

Üçüncü şahıslar açısından ise “iptal kararının genel etkisi” ilkesi gereğince, idari yargı yerlerince iptal edilen imar planı veya değişikliğine ilişkin karar, dava açmayan kişiler açısından etkili olur, bu kişilerin yeniden dava açmalarına gerek yoktur. Bu kısmen iptal durumunda da aynı şekilde geçerlidir. (Aksay:1999)

Düzenleyici işlemleri toplumun tamamını ilgilendirdikleri ve imar planları düzenleyici işlem olduğu için bu işlemlerin iptal edilmesi de, iptal için dava açmayan üçüncü kişilerin durumunu etkiler. Bir başka anlatımla bir düzenleyici işlem iptal edildiğinde ilgili tüm kişiler açısından sonuç doğurur.

Yani iptal davası sonucunda verilen iptal kararı ile imar planı tamamen iptal edilir ve bu iptal kararları üçüncü kişiler açısından da sonuç doğurur. Ancak iptal davası sonucu verilen ret kararları, üçüncü kişilerin aynı konuda dava açmasına engel teşkil etmez. (Şimşek, 2010)

5.3.3. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN İPTALI

Danıştay Beşinci Dairesine göre idari yargıda iptal kararları (ve buna bağlı olarak yürütmenin durdurulması kararları), işlemin tesis edildiği andan itibaren hukuki sonuç doğurduklarından, bir düzenleyici işlemi kaldıran veya değiştiren yeni bir düzenleyici işlemin idari yargı yerince iptal edilmesi (veya yürütülmesinin durdurulması) halinde, eski düzenleyici işlem hiç değiştirilmemiş ve kaldırılmamışçasına uygulanma niteliğini sürdürür. (D.5.D. 24.05.1999, E: 1998/4622, K: 1999/1685)

Ancak Altıncı Daire plan değişikliğinin iptal edilmesi halinde, değiştirilen planın hiç değiştirilmemiş gibi uygulanamayacağı görüştüdedir. Daireye göre plan değişikliğinin iptali halinde önceki plan kendiliğinden geçerlik *kazanamaz*. (D.6.D. 18.02.1997, E:1996/4797, K:1997/767; 13.03.1991, E:1989/1639,K:1991/404) İlk planın yeniden yürürlük kazanabilmesi için plan yapmaya yetkili idarenin yetkili organının yeniden karar alması gerekir. (D.6.D. 07.11.2006, E:2004/5043, K:2006/5035)

Bu durumda, plan değişikliğinin iptal edilmesi halinde değişikliğin yapıldığı alanın plansız hale geleceğini kabul etmek gerekir. Ancak, imar planının ya da plan değişikliğinin iptal edilmesi, hem imar planına dayanılarak yapılan parselasyon işleminin hem de verilen inşaat ruhsatının kendiliğinden hükümsüz olması sonucunu doğurmaz.

ALTINCI BÖLÜM

İMAR UYGULAMALARININ TAPU VE KADASTRO İDARESİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRMESİ

6.1. İDAREMİZ AÇISINDAN İMAR UYGULAMALARI

İmar planı kesinleştikten sonra düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine ilgili idarenin talebi üzerine bu durum tapu müdürlüğüne kaydedilir.

3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi “İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.” Hükmündedir.

Belediyeler imar planı hazırlatırken imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri veya yol fazlaları ile kamu kurumlarına ya da belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Belediye ve mücavir alan dışında ise bu yetkiler valiliklerce kullanılır.

İmar düzenlemesine giren arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha (en çok %40'ı) düzenleme ortaklık payı olarak yüzölçümünden düşülebilir.(İ.K 18. Md.)

6.1.1. KESİNLEŞEN PARSELASYON PLANLARININ TESCİLİ İÇİN TAPU VE KADASTRO İDARESİNE GÖNDERİLMESİ GEREKEN BİLGİ VE BELGELER

Kesinleşen Parselasyon Planlarının Tescili İçin Tapu ve Kadastro İdaresine Aşağıdaki Bilgi ve Belgelerin Gönderilmesi Gerekir: (Dörtgöz , 2008)

- a) Parselasyon planının onaylandığı, ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
- b) Parselasyonun dayandığı ilgili idarece onaylı ve halen yürürlükteki imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,
- c) Parselasyon planının onaylandığına dair belediye encümeni veya il özel idaresi kararı örneği,
- d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı niteliğinde iki şeffaf örneği,
- e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

İmar parselasyon planları ve eklerinin kadastro teknik yönetmeliğine uygunluğu, mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tescil işlemi için, tapu müdürlüklerine gönderilen planlar üzerine, kadastro veya imar parsellerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine yevmiye numarası alınmak suretiyle “... *nolu imar planına göre tescile tabidir*” şeklinde belirtme yapılarak aynı yevmiye numarası ile düzenleme ortaklık payı tapu kaydındaki miktardan düşülür.

Bundan sonra sırası ile imar parsellerinin tescilleri yapılır. (Dörtgöz , 2008)

6.1.2. İMAR PARSELLERİNİN TESCİLİ

İmar parsellerinin tescilinde;

- Taşınmaz mal maliklerinin ve mülkiyetten gayri aynı hak sahibi olanların talep ve muvafakatı aranmaz,
- Taşınmaz mallar üzerinde kamu veya kişi alacağı nedeniyle siciline haciz ve ihtiyati haciz konulmuş olması,
- İhtiyati tedbir konulmuş olması veya iflas veya konkordato ile verilen süre şerhinin bulunması,
- Kadastroca maliklerin belirlenememiş ve mahkemece de henüz karara bağlanamadığından malik tablosu açık bırakılmış olması,
- Kısmen veya tamamen kamulaştırılmasına karar verilmiş olması,
- Özel yasalarla takyitli olması (Örneğin: 775, 2510 gibi),
- Taşınmaz malların rehinli bulunması,
- Taşınmaz mallar üzerinde kat irtifakı bulunması veya kat mülkiyetine çevrilmiş olması,

Tescile engel teşkil etmez. (Dörtgöz , 2008)

Ancak, tescili müteakip Medeni Kanunun 1019. maddesi uyarınca ilgili makam, merci ve kişilere duyuru yapılması gerekir. (Dörtgöz , 2008)

İmar parselleri, dağıtım cetveline (şuyuu cetveline) göre kadastro veya imar parsellerinden müstakil olarak oluşturulabileceği gibi, birden fazla kadastro veya imar parseli ve yoldan alınmak suretiyle müstakil veya şuyulu (hisseli) olarak da oluşturulabilir.

İmar parselleri gerek müstakil ve gerekse şuyulu olmak üzere, yaygın kat mülkiyeti tesis edilebilecek şekilde bir ada bir parsel olabileceği gibi, bir adada birden fazla büyük imar parselleri meydana getirebilir. (Dörtgöz , 2008)

İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmeliğin 19 ncu maddesinde açıklandığı üzere, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya yapılacak binaların bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar ada veya parselleri

ilerde tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine esas olacak şekilde imar parselleri oluşturularak şuyulandırılabilir. (Dörtgöz , 2008)

Ada dağıtım cetvelinde şuyulandırmanın bu amaçla yapıldığının belirtilmiş olması halinde bu imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine “*İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır*” belirtmesinin yapılması gerekmektedir.

İmar Tescillerinde:

a) Tapu senedi düzenlenir; tapu senedi düzenlenirken plan numarası ve teşekkül tarzı iktisap sütununda belirtilir. Geldi sütunları tapu kütüğüne uygun şekilde tanzim edilir. Ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa (*yoldan*) ibaresinin yazılması yeterlidir. (Dörtgöz , 2008)

b) Şuyulanan kadastro parselleri üzerinde binalar mevcut ise binaların hangi imar parselinde kaldığı kadastro müdürlüğüne tespit edilir. Bir imar parseli üzerinde birden fazla yapı bulunduğu takdirde bunların kimlere ait olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

Örneğin: “*Bu parsel üzerindeki (A) ile gösterilen ev (B) ile gösterilen ev 'ya aittir.*”

Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise *arsa* olarak tescil edilir. (Dörtgöz , 2008)

c) Kadastro parselinin mülkiyet yönünden ihtilafı olması imar tescillerinin yapılmasına engel teşkil etmediğinden, malik hanesi açık bulunan kadastro parsellerinden yapılacak şuyulandırmaların imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “*... kadastro adasının ... parselinde... m² şuyulandırılacaktır*” şeklinde belirtme yapılarak mülkiyet hanesinde malik belirtilmemesi gerekir. (Dörtgöz , 2008)

d) İmar gören kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut aynı veya şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyanlar, takyitler yeni imar parsellerine aynen nakledilir.

Kadastro parselinin tamamı imar uygulamasına giriyor ve buna göre tescil işlemi yapılıyorsa, kadastro parselinin kütük sayfası usulünce kapatılır. Beyanlar hanesinde “*imar nedeni ile kapatıldığı*” belirtilir. (Dörtgöz , 2008)

Kadastro parseli kısmen imar uygulamasına giriyorsa şuyulanan miktar kırmızı mürekkeple yüzölçümü sütunundan düşülerek gittiği imar parselinin ada ve parsel numarası gösterilir. (Dörtgöz , 2008)

Yeni imar parselinin tescil edildiği kütük sayfası, kadastro parselinin yeni sayfa sütununda gösterilir, imar parseline ait kütük sayfasının eski sayfa no sütununda kadastro parsellerinin cilt ve sayfa numarası yazılır. Yoldan alınan yer varsa yeni imar parselinin geldi sütununa *YOLDAN* kelimesi yazılır. (TKGM 1477 nolu Genelge)

6.1.3. İMAR PLANLARININ TESCİLİNDEN SONRA DÜZELTME

Belediyelerin yapmış olduğu imar uygulamaları özünde birer idari işlemdir. Dolayısıyla idari işlemlerin genel özelliği olan, idarece geri alınabilme, değiştirebilme olanağı her zaman mevcuttur. Ancak, bir idari işlem olan imar uygulaması tapu siciline tescille birlikte idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır. (Koçak, Beyaz; 2011)

O nedenle de; tescili yapılmış bir imar uygulaması; belediye encümeninin imar uygulamasının iptaline karar vermesi ile tescilli uygulamanın iptal edilip, önceki duruma dönülmesi mümkün değildir. .(Koçak, Beyaz; 2011)

Tescilli imar uygulamasında yapılacak değişiklik ancak imar plânının tadilatı ya da yeni bir imar uygulaması ile mümkündür. Bunun için de, öngörülen yeni duruma uygun olarak dağıtım cetvellerinin ve şuyu cetvellerinin hazırlanarak 3194 sayılı Yasanın 19’uncu maddesi uyarınca belediye encümenince tasdik edilip bir ay süre ile ilân edilip kesinleştikten sonra tapu siciline tescili mümkündür. (Koçak, Beyaz; 2011)

Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlarla ilgili düzeltmelerin nasıl yapılacağı *Medeni Kanununun 1027’nci maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü’nün 85’inci maddesinde* yer almıştır. Buna göre, evrakına aykırı olarak yapılan maddi yazım hataları dışında kalan hataların, tescil görmüş bir uygulamada artık encümen kararı ile düzeltme yapılması mümkün değildir.

Düzeltilme:

- İlgilisinin muvafakati ile,
- Mahkeme kararı ile,
- Ve de imar tadilatı ile mümkündür. .(Koçak,Beyaz; 2011)

İmar uygulamaları tapuya tescil edildikten sonra, artık idari işlem olmaktan çıkıp adli işlem halini alırlar ve bu imar parsellerinin encümen kararıyla düzeltilmesi de artık mümkün olmayıp, ilgilisinin muvafakati ya da mahkeme kararı gerekecektir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 19.04.1995 tarih, E.1995/1-109, K.1995/397 sayılı kararı da bu yöndedir: "...imar tapusuna esas alınan idari kararın, İdare Mahkemesinde ilgililer aleyhine açılacak bir dava ile iptal edilmesi, İdare Mahkemesi kararının kesinleşmesinden sonra genel mahkemede tapunun iptal ve tescili için dava açması zorunludur. Aksi halde, mülkiyet hakkının yetkisiz mercilerce alınan tek yanlı idari kararlarla ortadan kaldırılması veya zedelenmesi gibi taşınmaz mülkiyetinin genel kurallarına aykırı bir sonuç doğmuş, tapu sicili tutulmasının amacı ve önemi göz ardı edilmiş olur...."

Bu hususta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, 20.09.1993 tarihli ve 3956 sayılı talimatı da şu şekildedir;

" İmar uygulamasına tabi tutulan kadastro parselleri imar parsellerini oluşturup tapu siciline tescil edilmekle hukuki geçerliliğini kaybetmekte ve bu safhada tapu işlemleri imar parselleri üzerinden yürütülmektedir.

Dolayısıyla 3194 sayılı İmar Kanununun 19'uncu maddesi gereğince kesinleşen imar plânları gereğince yapılan tescillerin belediye encümeninin imar plânının iptaline yönelik kararı uyarınca iptali ile kadastro parsellerine dönüştürülmesi mümkün değildir. Belediyenin imar plânlarının iptali ile hedeflediği amacı ancak, imar plânı tadilatı ile ya da yeni bir imar uygulaması yapılmak suretiyle gerçekleştirebilirler.

Bu nedenle; yeni bir imar uygulaması yapılarak kadastral parsel sınırlarına uygun imar parsellerinin oluşturulup, yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilân ve tebligatlar yapılarak

kesinleştığının belediye encümen kararı ile bildirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür."

6.1.4. İMAR UYGULAMASININ İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM UYGULAMASI

İmar Kanununa göre; belediyeler tarafından gerçekleştirilen parselasyon (şuyulandırma) işlemleri, idari nitelik taşıyan işlemlerdendir. Bu türdeki işlemlere karşı idari yargı yerinde dava açılır ve işlemin iptali sağlanırsa, buna göre oluşturulan imar tescilleri sebepten ve illiyetten yoksun hale gelir ve geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşür. Böyle bir durumun ortaya çıkması ile de kadastral mülkiyet ihyası (eski haline getirilmesi) ve kadastral mülkiyete dayanılarak adli yargı yerinde el atmanın önlenmesi davalarının açılabilmesi olanağı doğar. (Yargıtay 1. H.D. 18.02.1994, E.1994/1514, K. 1994/1963)

Yargıtay kararında da geçtiği üzere, imar planı iptal edilince tescil yolsuz tescile dönüşmektedir. İdare Mahkemesinin (Danıştay'ın) iptal kararına binaen, ilgili idare tarafından yeni bir düzenleme yapılmalıdır. Aksi takdirde tapu müdürlüğünce herhangi bir işlem yapılamaz.

İdare Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmesine rağmen; İlgili idarece, "geri dönüşüm cetveli" hazırlanmıyor, yeni bir düzenleme yapılmıyorsa, parselin ilgisinin Asliye Hukuk Mahkemesinde açacağı tapu iptal davası kararını Tapu Müdürlüğüne ibraz etmesi halinde, Tapu müdürlüğünce bu karara binaen işlem yapılabilir. Şayet davayı kazanırsa, malik olduğu taşınmaza ait tescili iptal ettirebilir. Yapılan bu işlemle ilgili olarak imar planını uygulayan idareye bilgi verilir.

Ancak, yapılan bu düzeltme yalnızca mahkemenin kararında geçen ve mahkeme kararından etkilenen parsellere yöneliktir. Dava açılan parsel dışında etkilenen parsellerle ilgili yapılan işlem ise, Medeni Kanunun 1019. maddesi gereği ilgililere bildirilir. Söz konusu İdare Mahkemesi kararından etkilenmeyen parsellerle ilgili herhangi bir işlem yapılamaz.

Tescil edilmiş olan imar uygulamalarının idari yargı tarafından iptal edilmesi yapılan bu uygulamanın geri dönüşümünü gerektirebilir ve böyle bir durumda eski kadastral yapıya dönmek oldukça zordur. Çünkü tescil ile iptal arasında geçen süre zarfında zeminde ve mülkiyet durumunda birçok değişiklik söz konusu olmaktadır. Bu tür problemleri minimuma

indirgeyebilmek için tescil aşamasına gelmiş uygulamaların; eğer yargıya intikal etmiş durumları söz konusu ise, dava sonuçlanmadan tescil edilmemesinin sağlanması faydalı olabilir. (Atasoy, 2002)

Geri dönüşüm uygulamaları ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığınca verilen talimat örneği aşağıda sunulmuştur.

“...Bilindiği üzere, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10, 11 ve 30 ila 33 ncü maddelerinde imar parsellerinin oluşturulmasına, dağıtımına ve DOP oranının hesabına ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Buna göre, belediye tarafından uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeniden imar uygulaması yapılması mümkün olup, alınacak encümen kararı ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Yine benzer nitelikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 23/02/2010 tarihli ve 1718 sayılı yazıda “Sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir.” ifade edilmiş olup, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünün 21/07/2010 tarihli ve 20821 sayılı yazısı da aynı doğrultudadır.

Bu itibarla, İdare Mahkemelerince verilen uygulamaların iptaline ilişkin kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Buna göre;

a) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarının belediyelerce iptal kararı doğrultusunda hazırlanacak geri dönüş cetvelleri üzerinde, Yargıtay ve Danıştay' ın bağışlanan yerin bağışlama amacı dışına çıkması durumunda bağışlayana geri dönmesi gerektiği yolundaki kararları ve Anayasal mülkiye hakkı da dikkate alındığında, taşınmazda el değiştirme olması durumunda yapılan bedelsiz terk miktarlarının terki yapan malike dönmesi,

b) Yine geri dönüş cetvellerinde iade edilecek DOP miktarında, yeni yapılacak uygulamada tespit edilen DOP oranı önem kazanmakta olup, yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki fark kadar imar parseli maliklerinde (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) artma; yeni DOP oranının önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) *azalma* olacağı dikkate alındığında,

Anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı bağlamında, imar parselinde sonradan malik olan maliklerin mülkiyetlerinde geri dönüş ve yeni uygulama sonrası herhangi bir artma ya da azalma olmaması,

-Yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki farkın önceki uygulamada DOP kesilen eski malike dönerek bu miktar üzerinden eski malikin yeni yapılacak uygulamaya dahil edilmesi,

-Yeni DOP oranının önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise, uygulamada DOP kesilen malikten ikinci kez DOP kesilmesi ya da taşınmazı imar parseli olarak iktisap eden yeni malikten ilave DOP kesilmesi yargı kararları ve Anayasal mülkiyet hakkı karşısında mümkün olmayacağından, DOP oranındaki artıştan doğacak farkın belediyenin kendi

mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan karşılanması, yeterli gelmemesi durumunda ise kamulaştırma suretiyle karşılanması;

Gerekmektedir.”

SONUÇ

2000 li yıllardan sonra planlama konusunda yetkiler merkezi idarede toplanmaya başlamıştır. Bu kapsamda öncelikle üst ölçekli plan (çevre düzeni planı) yapma yetkisi Çevre ve Orman Bakanlığına verilmiştir.

Bunun yanı sıra, çeşitli kanunlarla özel hukuki statüye sahip özel planlama bölgeleri oluşturularak bu bölgelerde planlama yetkisi merkezi idareye devredilmiştir.

Bugün başta İmar Kanunu olmak üzere diğer özel kanunlarla plan yapmaya ya da yaptırmaya yetkili olan birçok kamu idaresi vardır. Belediye, il özel idaresi, İller Bankası, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi, Toplu Konut İdaresi, Özel Çevre Koruma Kurumu ve Kültür ve Turizm Bakanlığı gibi pek çok kurum yetkili kılınmıştır. Üstelik planlama yetkisinin farklı kurumlar arasında dağıtılması, kurumlar arası yetki çatışmasına neden olabilmektedir. İmar planlarının tek bir kurumun yetki ve sorumluluğuna verilmesi yetki çatışmasını da ortadan kaldıracaktır.

Planlama yetkisinin yerel yönetimlerden alınarak merkezi idareye devredilmesi, planın bir toplumsal/siyasal mutabakat metni olarak görülmesinden ziyade, bir teknik/bürokratik belge olarak görülmesi sonucunu doğurmaktadır.(Altınçekiç ve Ünverdi, 2006:7)

Ülke çapında uygulanan planların bütünlüğünü, homojenliğini sağlamak ve planların iptaline neden olan hataların mükerrerliğini önlemek için, imar kanununda ve diğer özel kanunlarda kendisine plan yetkisi tanınan tüm kurum ve kuruluşların bu yetkileri tek elde toplanmalı ya da söz konusu kurum ve kuruluşların bu yetkiye dayanarak yapmış oldukları planları düzenleyen ve denetleyen, merkezi idare içinde yer alan tek bir idare olmalıdır. Bu idare de şüphesiz Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olacak ayrı bir genel müdürlüktür.

İmar uygulamalarının mahkemelerce iptal edilmiş olması, hem uygulamadan etkilenen vatandaşlar açısından, hem de uygulamayı yapan, uygulayan ve tescil eden idareler açısından çeşitli sıkıntılara sebebiyet vermektedir. Planların tek bir merkezden yapılması ile imar planlarının iptali en aza indirgenmiş olacak, hatta yargının yükü de önemli ölçüde hafifleyecektir.

İmar Kanunu 9. maddesinde “ Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve

değişikliklerinin, umumi hayata müessir âfetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

...Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği taktirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar.” hükmündedir.

Yine 644 sayılı "*Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" nin 2. maddesindeki;*

“Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.”

“Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece **(Değişik ibare: KHK/662 - 11.10.2011 / m.13)** "dört ay" çerisinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve

değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek.”

“ Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak ” hükümleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ nın plan yapımına yönelik yetkileri arttırılmıştır. Bunlar da kuşkusuz yukarıda önerdiğimiz merkezi idarenin plan yapımında yetkilerinin arttırılmasına yönelik önemli birer gelişme sayılabilir.

Sonuçta hazırlamaya çalıştığım bu tez, bilimsel bir çalışma niteliğinde değildir. Zira, çalışmanın başında da belirtildiği üzere, her bir başlıkta geçen konu tez yazılacak kadar geniş mahiyette olduğundan bu çalışma daha çok bilimsel bir çalışmaya hazırlık niteliğindedir.

Ancak bu çalışma ile giriş kısmında da bahsettiğim gibi ülkemizde henüz genç bir hukuk dalı olan imar hukukunun oluşumundan itibaren karşılaşılan kaynak boşluğuna dair sıkıntının Danıştayın vermiş olduğu kararlarla büyük oranda giderildiğini, hatta en önemlisi imar hukukunun kanuni düzenlemelerden ziyade yargı kararları ışığında şekillendiğini irdeleme fırsatı buldum.

“Mal canın yongasıdır.” mantığından hareketle, belki de T.C. Anayasasında sayılan vatandaşların “Yaşama Hakkından” sonra en çok korunan hak olan “Mülkiyet Hakkını” gerçek anlamıyla koruyabilmesi için imar planları ile ilgili davaları incelemekle görevli idari yargı mercii hakimlerinin bu hususta donanımlı olmaları gerektiği de varılması gereken bir diğer sonuçtur.

Bu çalışma sonucunda değinilmesi belki de elzem olan diğer bir husus ise, ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak yapılmayan imar uygulamalarının tescil taleplerinin tapu müdürlüklerince Türk Medeni Kanununun 1026. maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü’nün 23. maddesi gereğince reddedilmesi gereğidir. Aksi taktirde yerel yönetimlerin hukuka aykırı olan işlemleri nedeniyle, planı yapanlarla birlikte tescil eden ve onaylayan tapu görevlilerinin de 4721 sayılı Türk Medeni Kanunumuzun 1007. maddesi gereğince sorumluluklarına gidilebileceğinin ve bu yönde verilmiş yargı kararlarının mevcut olduğunun da bilincinde olmaları gerekir.

KAYNAKÇA

AKSAY, Behlül, “*Arazi ve Arsa Düzenlemesi*”, Ankara–1999

ALTINÇEKİÇ AYSEL, F; ÜNVERDİ, L (2006) **Yerel Rantın Global Stratejilere Açılımı: Çeşme Yarımadası**, Planlama Dergisi, Sayı: 2006/3

ATASOY, Mustafa; DEMİR, Osman; UZUN, Bayram; NİŞANCI, Recep, “ **İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler** ” , Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.

CAN, Erol, **İmar Mevzuatı ve Uygulamaları**, Seminer Notları.

DÖRTGÖZ, G.Öcal, **Medeni Kanuna Göre Tapu İşlemleri**, Ankara, 2008.

EKE, Feral, **Kent Planlamaya Giriş Ders Notları**, Ankara, 2011.

GÖZÜBÜYÜK, Şeref, **Yönetmelik Yargı**, Ankara, Turhan Kitabevi, 1997.

KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara, Seçkin, 2012.

KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2002.

KAZANCI BİLİŞİM-Mevzuat Bilgi Bankası

KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 2010.

KOÇAK, Hüseyin; BEYAZ, Metin, **İmar Uygulamaları**, Ankara, 2011.

KÖKTÜRK, Erol; KÖKTÜRK, Erdal, “**Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı**”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, ISSN 1304-2408, Sayı: 70, Mayıs-Haziran 2007, s: 260-283

MENGİ, Ayşegül; KELEŞ, Ruşen; **İmar Hukukuna Giriş** , Ankara, İmge Kitabevi, 1. Baskı, 2003.

SANCAKDAR, Oğuz, “**Belediyelerin İmar Plânını Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası**”, Ankara, 1996.

ŞİMŞEK, Suat, **İmar Hukuku**, Ankara, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, 2010.

ÜNAL, Erol, “**İmar Plânlama Uygulama**”, Ankara, 1989.

9 Mayıs 1985 tarihli Sayı: 18749 R.G. de yayımlanan **3194 sayılı İmar Kanunu** (KAZANCI BİLİŞİM-Mevzuat Bilgi Bankası)

2 Kasım 1985 tarihli Sayı: 18916 (1. Mükerrer) R.G. de yayımlanan **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik** (www.resmigazete.gov.tr)

18.05.1982 tarihli Sayı: 17863 (Mükerrer) R.G. de yayımlanan **Türkiye Cumhuriyeti Anayasası** (www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr)

04.07.2011 tarihli Sayı: 27984 (Mükerrer) Karar Sayısı: KHK/644 R.G. de yayımlanan **Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname** (www.resmigazete.gov.tr)

www.anayasa.gov.tr

www.bayindirlik.gov.tr

www.danistay.gov.tr

www.resmigazete.gov.tr

www.tbmm.gov.tr

www.tdk.gov.tr

www.tkgm.gov.tr