

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN
NİTELİĞİ AÇISINDAN 3194 SAYILI İMAR
KANUNU İLE 1580 SAYILI VE 3030 SAYILI
KANUNLAR KAPSAMINDA KARŞILAŞTIRMALI
BİR İNCELEME – GAZİEMİR VE ULUKENT
ÖRNEKLERİ**

96180

**Dokuz Eylül Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı Şehir Planlama Bölümü**

Bülent İLK TUĞ

**Temmuz, 2000
İZMİR**

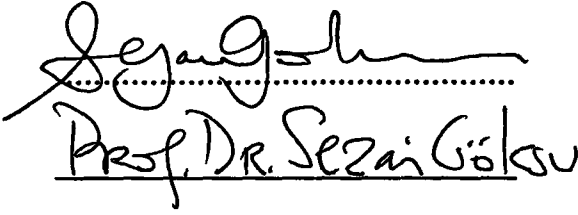
**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

Yüksek Lisans Tezi Sınav sonuç Formu

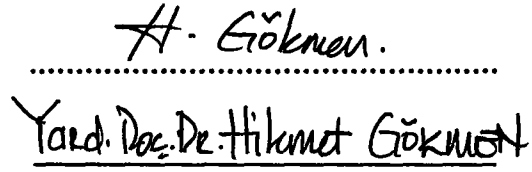
Bülent İLK TUĞ tarafından Doç. Dr. Hülya KOÇ yönetiminde hazırlanan "UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN NİTELİĞİ AÇISINDAN 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 1580 SAYILI VE 3030 SAYILI KANUNLAR KAPSAMINDA KARŞILAŞTIRMALI BİR İNCELEME - GAZİEMİR VE ULUKENT ÖRNEKLERİ" başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Doç. Dr. Hülya KOÇ
Yönetici



Jüri Üyesi



Jüri Üyesi



Prof. Dr. Cahit Helvacı
Müdür
Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın hazırlanmasında bana destek olan, bilgisi, ilgisi ve deneyimiyle beni yönlendiren çok değerli hocam Doç. Dr. Hülya Koç'a ne kadar teşekkür etsem azdır. Ayrıca eğitimimde emeği geçen fakültemizin değerli öğretim üyelerine de sonsuz teşekkürler.

Bu çalışmanın hazırlanışında yardımlarını esirgemeyen sevgili arkadaşlarım Ece Gürsoy, Yakup Eğercioğlu ve Kıvanç Kutlucaya, sevgili kardeşim Barış Ayaz'a katkılarından dolayı çok teşekkür ederim.

Beni bu noktaya getiren ve hayatımın her anında olduğu gibi eğitimim boyunca da desteklerini eksik etmeyen aileme, her zaman yanımda olan kardeşim ve en iyi dostum Avni'ye, sevgisi, desteği ve bana kattığı her şey için Evren'e çok teşekkürler.

İyi ki yanınıdasınız...

ÖZET

İmar Planlarının aksayan yönlerinin düzeltilmesinde bir araç olan İmar Planı Değişikliklerinin, İmar Planlarının uygulanmasında nasıl bir rolü olduğunun incelenmesi ve İmar Planı Değişiklikleri ile kentlerin gelişimi arasındaki ilişkinin irdelenmesi hazırlanan çalışmanın temelini oluşturmaktadır.

Hazırlanan çalışmada öncelikle “İmar” olgusunun ülkemizde zaman içerisindeki gelişimi, getirilen yasal düzenlemeler ve bunların değişimi konuları üzerinde durulmuş; “İmar Planı” olgusu türleri ve hazırlanışı, kimler tarafından yapıldığı ve onaylandığı, temel ilkeleri, onaylanışı ve uygulanışı konuları genel tanımları ve yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile ilişkili olarak incelenmiştir. 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu genel esaslarıyla incelenerek, belediyelerin organları, görevleri, yetkileri ve arasında karşılaştırmalar yapılmıştır.

Bu çalışmada ayrıca, İmar Planı Değişikliği kavramı incelenerek, ne anlama geldiği, hangi nedenlerle yapıldığı, yapımında uyulması gereken temel esaslar, Belediyeler ve Büyükşehir Belediyeleri tarafından onama sürecinin nasıl gerçekleştiği, planlama süreci içerisindeki konumu, sonuçları ve kentsel mekana etkileri incelenmektedir.

Uygulama İmar Planı değişikliklerinin niteliğinin incelenmesi, bu veriler ışığında, İzmir’de, birisi İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı, diğeri bağımsız bir Belediye olan Gazimir ve Ulukent örnekleri özelinde yapılmıştır.

ABSTRACT

The study of the relationship between the development of the cities and the master plan alteration which assists the improvement of the limping ways of master plans creates the base of the prepared study.

Upon this study, evolution of “development” fact in our country, legal organizations and the mutation of these has been dwelled upon. Subjects and general definitions of “master plan” facts, preparation, by whom and how it has been organized, basic principles, application and approvals have been relatively analysed with the valid laws and regulations.

There has been made comparison between the units, duties and qualifications of Municipality by analysing the general facts of 1580 code of Municipality laws and 3030 code of Metropolitan Municipality laws.

Moreover, upon this study; meaning and reasons, basic facts which should be obeyed in process, achievement of the approval period, results and effects on Urban site of “Master Plan Alteration” concept have been analysed.

In the light of above mentioned datas; the analysis of the implementation master plan alteration characteristics has been made in İzmir; based on the samples Ulukent and Gazimir of which one of them is dependent and the other is independent on İzmir Metropolitan Municipality.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İçindekiler.....	VI
Tablo Listesi	XI
Şekil Listesi	XII

Bölüm I GİRİŞ

Giriş.....	1
------------	---

Bölüm II

BELEDİYELERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARINI TANIMLAYAN YASAL DÜZENLEMELER

2.1. Türkiye’de Planlama ve Uygulamanın Gelişimi.....	3
2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem	3
2.1.2. Cumhuriyet Dönemi.....	4
2.2. Merkezilik – Yerellik ve Mahalli İdareler Kavramı.....	10
2.2.1. Merkezden Yönetim ve Yerinden Yönetim Kavramları.....	10

2.2.2. Türkiye’de Yerel Yönetimler	11
2.3. 1930 Tarih ve 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu İle Getirilen Düzenlemeler	12
2.3.1. Belediye Kurulmasına Dair Esaslar	12
2.3.2. Belediye Sınırı ve Mücavir Alan Sınırlarının Tespiti	13
2.3.3. Belediyenin Organları ve Görevleri.....	14
2.3.3.1. Belediyelerin Organları	15
2.3.3.1.1. Belediye Meclisi	15
2.3.3.1.2. Belediye Encümeni	16
2.3.3.1.3. Belediye Başkanı	17
2.3.3.2. Belediyelerin Görevleri	17
2.4. 1984 Tarih ve 3030 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler	18
2.4.1. Büyükşehirlerin Yönetimine Yönelik Yasal Düzenlemelerin Gelişim Süreci.....	18
2.4.2. 3030 Sayılı Kanuna Genel Bakış	20
2.4.3. Büyükşehir Belediyelerinin Organları ve Görevleri	21
2.4.3.1. Büyükşehir Belediyelerinin Organları.....	21
2.4.3.1.1. Büyükşehir Belediye Meclisi	21
2.4.3.1.2. Büyükşehir Belediye Encümeni	22
2.4.3.1.3. Büyükşehir Belediye Başkanı	23
2.4.3.2. Büyükşehir Belediyelerinin Görev ve Yetkileri.....	24
2.5. Belediyelerin Görev Bölüşümlerinin Hiyerarşik Düzen İçerisinde Karşılaştırılması	28

Bölüm III

İMAR KANUNU AÇISINDAN PLAN TÜRLERİNE VE OLGUSUNA BAKIŞ

3.1. 3194 Sayılı İmar Kanununda Plan Türleri.....	33
3.1.1. Bölge Planları	34
3.1.2. Çevre Düzeni Planı	34

3.1.3. İmar Planları	34
3.1.3.1. Nazım İmar Planı.....	34
3.1.3.2. Uygulama İmar Planı.....	35
3.1.3.2.1. Revizyon İmar Planı	36
3.1.3.2.2. İlave İmar Planı	36
3.1.3.2.3. Mevzii İmar Planı	36
3.2. İmar Planı Olgusu ve Amacı.....	37
3.3. İmar Planlarının Türel Ayırımı	38
3.3.1. Yasal Ayırım.....	41
3.3.2. Planlama Sürecine İlişkin Ayırım.....	41
3.3.3. Planın İçerdiği Yerleşme Sayısına Göre Ayırım	43
3.3.4. Planın Ölçeğine Göre Ayırım.....	43
3.3.5. Uygulama Amacına Göre Ayırım.....	44
3.4. İmar Planı Rant İlişkisi	45

Bölüm IV

BELEDİYELER VE İMAR PLANI YAPIMINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

4.1. İmar Planlarının Yapımı Süreci	48
4.1.1. Belediyelerin Plan Gereksinimi ve Plan Yapım Süreci	48
4.1.1.1. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre İmar Planlama Süreci.....	53
4.1.1.2. Büyükşehir Belediyelerine Göre İmar Planlama Süreci.....	54
4.1.2. İmar Planlarının Yapımındaki Temel Esaslar	55
4.1.2.1. İmar Planlarının Nitelikleri.....	55
4.1.2.2. İmar Planlarının Düzenlenmesi ve Aşamaları	58
4.1.3. İmar Planı ve İmar Programı İlişkisi ve İmar Programlarının Uygulanması	63
4.2. İmar Planlarının Belediyelerce Onanması Süreci	65

4.2.1. Büyükşehir Belediyelerine Bağlı Belediyeler Açısından Onama Süreci.....	65
4.2.2. Büyükşehir Belediyelerine Bağlı Olmayan Belediyeler Açısından Onama Süreci.....	66
4.3. İmar Planlarının Uygulanması Süreci	66

Bölüm V

BELEDİYELER VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

5.1. 3194 Sayılı İmar Mevzuatının İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik	71
5.1.1. İmar Planı Değişikliklerinin Hazırlanmasında Uyulacak Esaslar.....	71
5.1.2. İmar Planı Değişikliklerinin Talep ve Hazırlanması	78
5.2. İmar Planı Değişikliklerinin Onanması Süreci	79
5.2.1. Büyükşehir Belediyeleri Açısından (3030'a göre Değerlendirme).....	79
5.2.2. İlçe Belediyeleri Açısından (1580'e göre Değerlendirme)	81
5.3. İmar Planı Değişikliklerinin Uygulanmasındaki Yasal Araçlar	82
5.3.1. 3194 Sayılı İmar Kanununun 16. Maddesi.....	82
5.3.2. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi.....	84
5.3.3. İmar Planlarında Y Koşulu.....	87
5.4. İmar Planlarında Yapılan Değişikliklerin Nedenleri Nelerdir?	88
5.5. İmar Planı Değişikliklerinin Sonuçları	90

Bölüm VI
İZMİR BÜYÜK KENT BÜTÜNÜNDE PLAN YAPIMI VE
DEĞİŞİKLİKLERİNE YÖNELİK İNCELEME

6.1. İzmir’de Belediye Yapısı	93
6.2. Planlama Çalışmaları	100
6.2.1. İzmir Nazım Plan Bürosunun Saptamaları.....	101
6.2.2. İzmir Nazım Plan Bürosunun Gelişme Stratejileri	101
6.2.2.1. Metropolitan Ölçekte.....	101
6.2.2.2. İ.B.K.B. Ölçeğinde	102
6.2.3. 1973 Nazım Planı.....	102
6.2.3.1. 1973 Nazım Planının Uygulanması.....	104
6.2.4. 1984’ten Sonraki Gelişmeler	105
6.2.5. 1989 Nazım Plan Revizyonu	105

Bölüm VII
ULUKENT VE GAZİEMİR ÖRNEKLERİNE YÖNELİK DEĞERLENDİRME

7.1. Ulukent ve Gaziemir Örneklerinin Seçiliş Nedenleri.....	106
7.2. Ulukent Belediyesi	108
7.2.1. Ulukent’e Genel Bakış	108
7.2.2. Fiziki Planlama İlişkileri ve Yapılan Plan Değişiklikleri	109
Ulukent Belediyesi İmar Planı Değişikliği Örnekleri	113
7.2.3. Genel Değerlendirme	125
7.3. Gaziemir Belediyesi	126
7.3.1. Gaziemir’e Genel Bakış	126
7.3.2. Fiziki Planlama İlişkileri ve Yapılan Plan Değişiklikleri	127
Gaziemir Belediyesi Tarafından Yapılan İmar Planı Değişikliği Örnekleri	131

7.3.3. Genel Değerlendirme	139
----------------------------------	-----

Bölüm VIII

SONUÇ

Sonuç.....	140
------------	-----



TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 2.1. Belediye Sisteminin İlişkili Olduğu Kanunlar	29
Tablo 2.2. Büyükşehir Belediyelerinde Bazı Temel Hizmetlerin Dağılımı	30
Tablo 2.3. Belediyelerin Görevleri	31
Tablo 3.1. İmar Planlarının Türel Ayırımı	40
Tablo 4.1. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre İmar Planlama Süreci	53
Tablo 4.2. Büyükşehir Belediyelerine Göre Planlama Süreci	54
Tablo 5.1. Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı	74
Tablo 5.2. Eğitim Tesisleri	75
Tablo 5.3. Sosyal ve Kültürel Tesisler	75
Tablo 5.4. Sağlık Tesisleri	76
Tablo 5.5. Cezaevleri	76
Tablo 5.6. Camiler	77
Tablo 7.1. Ulukent Belediyesi İmar Planı Arazi Kullanış Değerleri	112
Tablo 7.2. Gazimur Belediyesi İmar Planındaki Değişim-Arazi Kullanış İlişkisi	129

HARİTA LİSTESİ

	Sayfa
Harita 6.1 İBŞB Mücavir Alan Sınırları İçinde Yer alan Belediye Sınırları (1969).....	95
Harita 6.2. 1980 yılında MGK kararı ile belirlenen “Metropolitan Belediye” Sınırları	96
Harita 6.3. İBŞB Mücavir Alan Sınırları İçinde Yer alan İlçe Belediyesi Sınırları (1985).....	97
Harita 6.4. İBŞB Mücavir Alan Sınırları İçinde İlçe ve Belde Belediye Sınırları (1993).....	98
Harita 6.5. İBŞB Mücavir Alan Sınırları İçinde İlçe ve Belde Belediye Sınırları (1994).....	99
Harita 7.1. İBŞB Mücavir Alan Sınırları İçinde İlçe ve Belde Belediye Sınırları (1994).....	107

BÖLÜM I

GİRİŞ

Planlama, uygulamanın esasıdır. İmar uygulamaları, planlama ve imar sürecinin en önemli aşamasıdır. İmar uygulamaları, imar planlarının hayata geçiriliş aşamasıdır.

Ülkemizde kentleşme hızındaki artış; kırdan kente göçleri, göç sonucu kente gelen aşırı nüfus; oldukça büyük bir istihdam ve barınma talebini doğurmuştur. Ancak bu nüfusun hem istihdam edilememesi, hem de kentsel alanda barınma ihtiyacının pahalı olması, ekonomik durumu yetersiz olan kesimlerin barınma ihtiyacını yasal olmayan yollarla karşılamasına neden olmuştur. Bu durum çarpık kentleşmenin temelini oluşturan gecekondu ve hisse tapulu alanların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu gelişim öyle hızlı olmuştur ki; yapılan planlama çalışmaları yönlendirici olmak yerine, çeşitli unsurların da etkisiyle, yasal olmayan bir gelişimi, meşrulaştırma çabası içerisinde bir tutum sergilemiştir. Yapılaşma planlara göre değil, planlar yapılaşmaya göre oluşturulmuş ve bu sürecin aşırı hızlı gelişmesi, planları yetersiz ve aciz bırakmıştır. Bazen de planlar kentsel gelişimin gerisinde kalmış ve uygulanamaz duruma gelmiştir. Sorunların çözümünü sağlamak amacıyla yapılan plan tadilatları ise; bir bütünlük içermediğinden, genellikle noktasal çözümler gerçekleştirdiğinden, plan ilkeleri ve kararlarıyla uyuşmayan oluşumların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Günümüze kadarki gelişim süreci içerisinde, kaçak yapılaşmaların oluşturduğu alanlarda planlama çalışmaları sadece oluşmuş yapıyı koruyan bir özellik taşımıştır. İmar planlarının işlevi ise, çeşitli af içerikli kanunlarla yasallaşan bu yapılara değer kazandırmaktan öteye gidememiştir.

Kentlerimizde şehircilik adına bir çok sorun yaşanmaktadır. Bunlar geçmişten günümüze süregelen sorunlardır. Çünkü bunların çözümüne yönelik çalışmalarda, bu sorunların ekonomik, toplumsal, siyasal bir çok boyutu ele alınmamaktadır. Çözüm için plancının kendi disiplini ve diğer disiplinlerle karşılıklı etkileşim ve uyum içerisinde olması gereklidir. Planlama disiplini açısından; elimizdeki yasal olanaklar, bunların uygulamada nasıl gerçekleştiği, planların hangi yöntemlerle ve hangi koşullarda hayata geçtiği oldukça önemlidir.

Tüm bu hususlar göz önüne alınarak hazırlanan bu çalışmanın ana amacı; kentlerin gelişimini etkileyen unsurlardan biri olan İmar Planı Değişikliklerinin kentlerin yapısı ve gelişimi üzerindeki etkilerinin incelenmesidir.



BÖLÜM II

BELEDİYELERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARINI TANIMLAYAN YASAL DÜZENLEMELER

İmar Planlarının oluşumu, dolayısıyla kentin planlanması ve geleceğinin şekillendirilmesi bakımından yetki ve sorumluluk sahibi olan Belediyelerin, hangi yetki ve sorumluluklara sahip olduğunun, bu yetki ve sorumlulukların sınırlarının nasıl çizildiğinin irdelenmesi; hazırlanan bu çalışmanın konusu olan İmar Planı değişikliklerinin nedenleri, oluşumu, uygulanışı ve sonuçları açısından açıklayıcı olacaktır.

2.1. Türkiye’de Planlama ve Uygulamanın Gelişimi

Planlama ve uygulama çalışmalarının, nasıl bir süreçten geçerek bugünkü duruma geldiğinin incelenmesinin, geçmişle ilişki kurulmasını kolaylaştıracaktır. Ülkemizde planlama ve uygulama çalışmalarının gelişimini; Cumhuriyet Öncesi Dönem ve Cumhuriyet Sonrası Dönem olarak iki kısımda inceleyebiliriz.

2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem:

19. yy. sonlarına doğru Osmanlı İmparatorluğunun önemli büyük kentlerinde oluşan hızlı gelişmeler sonucunda kentlerin imarı için yasal düzenlemeler geliştirilmiştir.

Osmanlı döneminde çıkarılan ilk yazılı yasa, 1848'de çıkarılan "Ebniye Nizamnamesi"dir. İstanbul ve Miladı Selase (Üsküdar, Galata, Eyüp) için çıkartılmıştır. Bina yükseklikleri, biçimleri, malzemeleri ve inşaatların kalfalar mecburiyetinde yapılması mecburiyetini getirmiştir. 1855 yılında yine İstanbul'da Belediye teşkilatı kurulmuş, Şehremini (Belediye Başkanı) atanmış ve Şehir Meclisi oluşturulmuştur. 1864'te "Tarik ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapılar Tüzüğü)" çıkarılmış. Ancak bu nizamnamenin kent bütününe ve kent geleceğine karar verici nitelik taşımadığı, sadece kentin güzelleştirilmesine yardımcı olduğu görülmüştür. 1882'de çıkarılan "Ebniye Kanunu" ile "Tarik ve Ebniye Nizamnamesi" yürürlükten kaldırılmıştır. Kentlerin içerisinde yer alan yol, meydan gibi kamu kullanım alanlarını düzenlemesi, mevcut ve inşa edilecek binalar için ayrı ayrı düzenlemeler getirmesi ve yol genişliklerini belirlemesine rağmen "Ebniye Kanunu" da bir önceki tüzük gibi kentlerin güzelleştirilmesine çalışmıştır. Ancak, bu düzenleme hem imar hukuku konusunda geniş kapsamlı olması, hem de Belediyelere kentin güzelleşmesi açısından da olsa önemli yükümlülükler getirmesi bakımından, Türkiye'de Şehir Planlama çalışmaları içinde önemli bir yeri bulunmaktadır. Ebniye Kanununda amaç; kent içindeki boş alanların ve çeşitli nedenlerle yıkılan yerlerin düzenli olarak yeniden inşa edilmesidir. Ancak bu çalışmalar parçacı nitelikte olup, kent bütününe ve kent gelişimini yönlendirmeye yönelik olamamıştır. AYAN, 1997

2.1.2. Cumhuriyet Dönemi:

Türkiye'de 1923 ile 1930 arası dönem imar faaliyetleri hazırlık dönemidir. Savaş sonrası yıkıntı halinde bırakılmış olan kentlerimizde ilk planlama çalışmaları yapılmıştır ve bu planların hazırlanmasında yabancı uzmanlar görev almıştır. Ancak bu planların uygulanması gerekli mevzuatların bulunmaması nedeniyle gerçekleşmemiştir. 1925'te çıkarılan 642 sayılı yasaya göre; yangın yerlerinin kadastro planları, halihazırları ve gelişme planlarının bir yıl içerisinde yaptırılması, aksi taktirde bina yapılmasını Belediyelerin engelleyemeyeceği şartını getirmiştir.

Kentsel alanlarda, kent bütününe yönelik karar verici nitelikteki planlama yaklaşımları, 1930’larda başkent Ankara’nın imar planı çalışmaları ile gözlenmeye başlanmıştır. 1928’de Ankara şehri İmar Müdürlüğü kurulmuştur. İmar Müdürü üçlü kararname ile atanmaktaydı (İç İşleri Bakanı, Bakanlar Kurulu, Cumhurbaşkanı).

1 Nisan 1930’da 1580 sayılı Belediyeler Kanunu çıkarılmış ve bütün Belediyeler için İmar Planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, Belediyelerin görev ve yetki alanlarının genişletilmesi sağlanmıştır. 1580 sayılı yasa ile, ruhsatsız yapılara engel olmak, toplumun ihtiyacı olan yiyecek-içeceklerin sağlık uygunluğunu korumak gibi bir çok husus Belediyenin görevleri olmuştur. Ayrıca ucuz konut yapmak ve Belediye adına kiraya vermek gibi konular da Belediyenin yetkisi altına alınmıştır. 6 Mayıs 1930’da Umumi Hıfzıssıhha kanunu çıkartılmıştır. Bu kanuna göre; nüfusu 20000’den fazla olan yerlerde imar planı yapılması, altyapı yatırımlarının yıllara bölünerek bir yatırım programı hazırlanması, nüfusu 5000-20000 arasında olan ve yıllık nüfus artışı % 15’ten fazla olan yerleşmeler için de imar planı yapılması, yangın ve zelzeleye maruz kalmış yerleşme Belediyelerinin 6 ay içerisinde o yerleşmenin planını hazırlayacakları hükümleri getirilmiştir. 1 Haziran 1933’te 2031 sayılı Belediyeler Bankası Kanunu çıkarılarak, Belediyelerin finansmanının sağlanmasına çalışılmıştır.

21 Haziran 1933’de yürürlüğe giren 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ülkemizde 1950’li yılların ortalarına kadar imar çalışmalarını yönlendiren en önemli yasal araç olmuştur. 2290 sayılı kanun ile çok katı kurallarla, tüm yerleşmelerin “tek tip kent” özelliği ile planlanmasına çalışılmıştır. Kanun, yol ve yapı ölçeğinde fiziksel mekan düzenlemesi niteliği taşımaktadır. Bu kanunla, Belediyelere halihazır harita yaptırma zorunluluğu getirilmiş, tevhid ve ifraz yapma yetkisi verilmiştir. İstimlâk edilmesi gereken yerlere 5 yıl süre ile inşaat müsaadesi vermeme hükmü getirilmiştir. Belediye Meclisleri, İmar Planına göre açılacak yollara cepheli olarak oluşacak arsaların ve yapılacak binaların cephe genişlikleri, yükseklikleri, yapının tarzları hakkında yetkili kılınmıştır. Bu yasada ayrıca, yaya kaldırımları, bahçe duvarı, mutfak, pencere, kapı boyutu, döşeme yükseklikleri gibi çok ayrıntılı hükümler yer almaktadır.

1934'te çıkarılan 2555 sayılı ek kanun ile imar sonucu elde kalan arsa parçalarının satılması ya da bitişik parselle şuyulandırılması getirilmiştir. 1935'te 1580 sayılı Belediyeler Kanununa ek bir kanunla İç İşleri Bakanlığının bünyesinde Belediyeler İmar Heyeti adı ile merkezi bir kurum kurulmuş ve merkezi idarenin denetimi arttırılmıştır. Yine aynı dönemlerde Bayındırlık Bakanlığı bünyesinde Şehircilik Bürosu oluşturulmuştur. 1939'da çıkarılan 3611 sayılı yasa ile "Nafia Vekaleti Teşkilatı ve Vazifelerine Dair Kanun" ile şehir planlamasıyla ilgili görevler bayındırlığa bırakılmıştır. 1938'de çıkarılan Mühendislik ve Mimarlık kanunuyla, harita mühendisleri tarafından yürütülmekte olan her türlü imar uygulamalarını uzman kişilerin yapmaları yasallaştırılmıştır.

13 Haziran 1945'te 4759 sayılı yasa ile, mevcut Belediyeler Bankasının sermayesi arttırılarak, hizmet vereceği yerel yönetimlerin kapsamı genişletilmiş ve görevlerine teknik işler de katılarak, İller Bankası ismi verilmiştir. 18 Haziran 1947'de kurulan fonla İller Bankasının, nüfusu 5000'den az olan Belediyelere planlama ve altyapı hizmetlerinin yapılmasında mali ve teknik yardım yapması olanağı sağlanmıştır.

2. Dünya Savaşının çıktığı dönemlerde İmar Mevzuatının gelişiminde bir duraklama görülmektedir. Bu dönemde çok büyük ve üretken bir kesim silah altına alınmıştır ve hızlı bir nüfus artışı da gerçekleşmemektedir. Şehircilik faaliyetleri Belediyeler düzeyindedir. Belediyeler, yol, meydan, anıt gibi Cumhuriyetin simgesi olan mekanları yapmakla uğraşmışlardır.

28 Haziran 1948'de çıkarılan 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" ile hazine arazilerinin Belediyelere uzun vadeli ödeme koşulları ile devredilmesi, Belediyelerin de ihtiyacı olanlara ucuza devretmesi benimsenmiş ve bu şekilde parsel alanlara bina maliyetinin % 75'ine varan oranlarda kredi alma olanağı sağlanmıştır.

2 Temmuz 1951'de 5805 sayılı yasa ile yurt genelinde mimarlık, tarihsel yapıların bakımı, restorasyon programını saptamak ve uygulamasını denetlemek, anıtlarla ilgili her türlü anlaşmazlıkta bilimsel görüş bildirmek üzere Gayrimenkul Anıtlar Yüksek

Kurulu kurulmuştur. İmar planları ve yapı işleri açısından kurulun kararları, hükümet kuruluşları ve yerel yönetimleri, gerçek ve tüzel kişileri bağlayıcı niteliktedir.

2. Dünya Savaşından sonra gecekondulaşmaya çözüm bulunamaz hale gelinmesi, daha geniş kapsamlı imar politikalarının oluşturulması gerçeğini ortaya çıkarmış ve 16 Temmuz 1956'da 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, 1985'e kadar ülkemizdeki imarı düzenleyen, farklı büyüklükteki yerleşmelerde yapılacak imar planlarını belirleyen ve çeşitli zorunluluklar ve kısıtlamalar getiren bir yasadır. Bu yasaya göre;

nüfusu ne olursa olsun Belediyeler halihazır haritaları hazırlamak,
nüfusu 5000'den az olan Belediyeler yol istikamet planı hazırlamak,
nüfusu 5000'den fazla olan Belediyeler gerek imar planı gerekse altyapı planı yapmak zorundadırlar.

Yasa fazla ayrıntıya inmemiş, ayrıntılar tüzük ve yönetmeliklere bırakılmıştır ve imar planı yapılan yerin özelliklerine göre plan ve yapı ölçeğinde standartlar getirilmesi için yönetmelik hazırlanması zorunlu kılınmıştır.

Belediyelerin denetim sınırları, Belediye sınırı ile değil, mücavir alan sınırlarını da kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılaşma, ruhsat verme işlemi getirilerek denetim altına alınmaya çalışılmıştır. Ortak kullanımlar için % 25 bedelsiz kamulaştırma koşulu getirilmiştir (Yapı Yollar Kanununda bu oran % 19'du.). Kişi başına 7 m² yeşil alan bırakma mecburiyeti getirilmiştir.

6785 sayılı İmar Kanununu güçlendirmek için, 8 Eylül 1956'da İstimlak Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun Belediyelerin geniş çaplı uygulamalarına olanak sağlamıştır. Kamulaştırma yetkisi Belediye Encümenine bırakılmıştır. 30 Temmuz 1966'da çıkarılan 775 sayılı Gecekondü Kanunu ile mevcut gecekondü bölgeleri tasnif ve isnaf olarak ikiye ayrılmış ve Gecekondü Önleme Bölgeleri'nin oluşturulması yetkisi Belediyelere verilmiştir. Bakanlar Kurulunun 20 Temmuz 1975 tarih ve 6-4970 sayılı kanun hükmünde kararnamesi ile İstanbul, İzmir ve Ankara'da Metropolitan Alan

Nazım İmar Bürolarının kurulmasına karar verilmiştir. 14 Aralık 1983 tarih ve 183 sayılı kanun hükmünde kararname ile İmar ve İskan Bakanlığı ile Bayındırlık Bakanlığı birleştirilerek Bayındırlık ve İskan Bakanlığı haline getirilmiştir.

Düzensiz şehirleşmenin çözümünü sağlamak üzere gerekli önlemlerin alınması için 6785 sayılı İmar Kanununda köklü değişimlerin yapılması gündeme gelmiş ve 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 3194 sayılı yasa ile, merkezi otoritenin yetkinliği kalkmış, yerel yönetimlere plan yapma ve onama yetkisi verilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun en önemli nitelikleri;

- planlamayı bir sisteme bağlamak,
- fiziki plan kademeleri ile, sosyo-ekonomik temele dayalı kararları mekana yansıtmak,
- planlı ve plansız alanları bir bütün içerisinde ele almak,
- Valilik ve Belediyelerin plan üretimi ve uygulaması sürecinde yetkilerini arttırmak,
- işlemleri basitleştirmek,
- ruhsat işlemlerini kolaylaştırmak, biçiminde özetlenebilir. AYAN, 1997

Ülkemizde 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999'da gerçekleşen deprem felaketleri 3194 sayılı İmar Kanunundaki aksayan yönlerin düzenlenmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusunu gündeme getirmiştir. 2 Eylül 1999'da Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelikler; "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik", "Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", "3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek

Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile belirli düzenlemeler ve değişiklikler getirilmiştir ve eksiklikler giderilmeye çalışılmıştır.

Ülkemizde Cumhuriyet Öncesi dönemden günümüze kadar gerçekleşen bu gelişimi değerlendirecek olursak; Bu sürecin ilk aşamalarında “kentleşme” olgusu kavranamadığından planlama çalışmaları kentlerin güzelleştirilmesi amacı dışına çıkamamıştır. Cumhuriyet Dönemi ile, özellikle de “2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ile, yapılan çalışmalar kent bütününe ve geleceğine karar verici nitelikler taşımıştır.

2. Dünya Savaşı sonrasında, hızlı nüfus artışı ve tarımsal alanda makineleşmenin hızlanması, kırsal alanlarda iş gücü fazlalığının ortaya çıkması sonucunu doğurmuş ve kırdan kente göçü arttırmıştır. Ancak kentlerde yeterli istihdam olanakları sağlanamamıştır. Göçle artan nüfusun büyük bir kısmı kentlerde istihdam edilememiş ve bu kesim ekonomik durumlarından dolayı, barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kent içindeki yüksek değerli alanlar yerine, yasal olmayan yollarla çözüm arama şeklini seçmiştir. Bu seçim “gecekondu” ve “çarpık kentleşme” sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bu durum planlama çalışmalarının değişik boyutlarla ele alınması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Çünkü, gecekondu sorununun, sadece imar planı çalışmalarıyla çözülebilecek bir sorun olmadığı anlaşılmış; dengeli bir kalkınma ve sanayileşmenin sağlanması dolayısıyla kentleşme hızının azalması, ekonomik ve sosyal alandaki dengesizliklerin giderilmesi gibi unsurlara bağlı olarak çözülmesi arayışının önemi artmıştır.

Kentleşme ve gecekondu ile ilgili sorunlar önceleri yasakçı tavırlarla önlenmeye çalışılmış, ancak çözüm elde edilemeyince, kaçak yapıların yıkılması gibi af içerikli kanunlarla (popülist politikaların da etkisiyle) çözülebileceği düşünülmüştür. 5218 sayılı kanunla başlamak üzere günümüze kadar on adet İmar Affı Kanunu çıkarılmış ve sadece fiziksel planlama ile çözüm aranmaya çalışılmıştır.

2.2. Merkezilik – Yerellik ve Mahalli İdareler Kavramı

Planlama ve uygulama çalışmalarının günümüze kadar olan gelişimini yasalar çerçevesinde inceledikten sonra, Merkezi ve Yerel Yönetimlerin birbirleriyle etkileşimlerinin imar planlarının oluşumunu ve uygulanışını nasıl etkilediğinin incelenmesi, imar planlarının yapımını ve işleyişini sağlayan sistemin hangi unsurlardan oluştuğunun ve nasıl çalıştığının görülmesi ve bu çalışmanın konusu olan “imar planı değişikliklerinin” bu sistemin işleyişindeki hangi aksaklıkların sonucu olarak ortaya çıktığının görülmesi bakımından önem taşımaktadır.

2.2.1. Merkezden Yönetim ve Yerinden Yönetim Kavramları

Merkezden Yönetim

Yasama, yürütme ve yargıya ilişkin tüm yetkiler kısaca kamu gücünün tamamı merkezi otoritede toplanmaktadır. Merkezi yönetimin birinci üstünlüğü tek düzeliğin sağlanmasına daha elverişli olmasıdır. Bu temel kamu hizmetlerinin kalitesinin belli bir düzeye yükseltilmesi ve geri kalmış yörelerin koşullarını düzeltici önlemlerin alınmasıyla gerçekleştirilmektedir.

Yerinden Yönetim

Halkın kendi eliyle seçtiği organlarca yönetilmesidir. Hizmetlerin halka sunulmasında çabukluk ve kolaylık sağlar. Kamusal güçlerin bir bölümü merkezi otoriteden daha az yetkili diğer bir otoriteye aktarılması sistemin işleyişini kolaylaştırır ve hızlandırır. Ayrıca Belediyeler arası yardımlaşma ve işbirliği alışkanlığı da geliştirir.

Ülkemizde imarla ilgili düzenlemeler açısından merkezi ve yerel yönetim dengesi zaman içerisinde değişiklikler geçirmiştir.

2.2.2. Türkiye’de Yerel Yönetimler

Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren Türkiye; merkezi idare denilen ve her ülkede varolması doğal olan yasama, yürütme ve yargıya ilişkin tüm yetkiler, yani kamu gücünün tamamı, merkezi bir otoritede toplanarak, merkeziyetçi bir zihniyetle yönetilmektedir. Gerek oy düşüncesi, gerekse TBMM’nin kültürel yapısı mahalli idarelere yetki vermekten sürekli kaçınılmasına neden olmuştur. Ancak mahalli nitelikteki genel ve ortak ihtiyaçların karşılanmasında yerel yönetimlerin yerinde çözümlenebileceği göz önünde bulundurulduğunda yerel idarelerin önemi gözardı edilemez.

Mahalli idareler; “Adem-i Merkeziyet” de denilen ve bir bölgenin sakinlerine o bölgedeki topluluğun ortak ve genel yararlarını, gereğince koruyabilmek için, sözü geçen yararları kendi organları vasıtasıyla tespit etmek ve gereğini yerine getirmek hususunda özerklik verilmesidir. Türkiye’deki Belediye ve köyler mahalli ademi merkeziyetçiliğin tipik bir örneğidir. (TORTOP, 1986, p.1)

Türkiye’de mahalli idareler 3 kısımda toplanmaktadır. İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köyler. 3360 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu 1987 yılında yürürlüğe girmiştir. Kanunun asıl adı İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanunu Muvakkati, 13 Mart 1329’da yürürlüğe girmiş, bir kısmı halen yürürlüktedir. Köy İdaresi ile ilgili mevzuat 1924 yılında çıkan Köy Kanunu ile uygulamaya başlamış ve halen devam etmektedir. Belediye Kanunu da 1930 yılında, 1580 sayılı kanun olarak yürürlüğe girmiş ve bazı küçük değişiklikler dışında halen yürürlüktedir.

Mahalli İdarelerle ilgili kanunların ilk çıktıkları dönemde var olan köy ve şehircilik anlayışı çok değişmesine ve iktidara gelen hükümetlerin pek çok vaatlerde bulunmasına rağmen bu kanunlarda yapılan değişikliklerle geline nokta yasal düzenlemelerin de sorunları çözücü nitelikte olduğu söylenemez.

2.3. 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu (3/4/1930) İle Getirilen Düzenlemeler

Yerel idareleri tanımlayış biçimi, ilgili alan sınırlarını kapsamını ve imarla ilgili işlemleri, imar planlarını, plan değişikliklerini ve uygulamalarını etkilemektedir. Bu nedenle yasal düzenlemelerin yerel yönetimlerden “belediye” olarak isimlendirilen birimi nasıl tanımladığı bu bölümde ele alınmaktadır.

1580 sayılı Belediye Kanunu 1. Maddesine göre, *Belediye; beldenin ve belde sakinlerinin mahalli mahiyette müşterek ve medeni ihtiyaçlarını tanzim ve tesviye ile mükellef hükmi bir şahsiyettir.*

Açıklama; Belediye, şehir ve kasabalarda ve nüfusu iki binden fazla olan beldelerde oturanların mahalli mahiyette müşterek ve medeni ihtiyaçlarını sağlamak ve düzenlemek ile mükellef hükmi şahsiyeti bulunan (tüzel kişiliği olan) tekemmül etmiş komün teşkilatıdır.

2.3.1. Belediye Kurulmasına Dair Esaslar

İmar Planı hazırlanacak birimi tanımlayış biçimi, sonraki uygulamalar üzerinde etkili olmaktadır. Plan kapsamındaki birimin, yani belediyelerin kurulmasına dair esaslar şunlardır; Son yapılmış olan nüfus sayımına göre, nüfusu 2000’i geçen beldelerde ve İlçe merkezlerinde nüfus yapısına bakılmaksızın Belediye kurulabilir. Bir köyde Belediye kurulmasında Köy İhtiyar Heyetinin bir mazbata ile veya seçmenlerin en az yarısından fazlasının yazılı olarak mahallin en büyük mülki amire müracaat etmesi ve Valinin resen bu işe lüzum göstermesi gerekir.

Valiliğin görüşü üzerine mahalli seçim kurulları en az 15 gün içinde tespit edilerek zamanda köy veya kısımların ayrı ayrı oylarını (Belediye Meclis üyelerinin seçimlerindeki usullere göre) alınmalı ve sonucu tutanakla Valiliğe bildirilmelidir. Valiliğin mütalaası İl Genel Meclisine intikal ettirilerek gerekli inceleme yapılmalı ve alınan karar İçişleri Bakanlığına gönderilmelidir. İçişleri Bakanlığı Danıştay’ın görüşünü alarak ve Cumhurbaşkanının tasdiki ile o yerde Belediye kurulur ve Resmi

Gazetede yayımlanır. Gazetede yayımlandığı tarihi izleyen mali yılbaşından sonraki ilk seçim döneminde(Haziran ayı) bu belde Belediye Başkanlığı ve Belediye Meclis Üyeliği seçimi yapılmalıdır. Seçime kadar iş ve işlemler muhtar ve ihtiyar heyeti tarafından yürütülür.

Bir beldenin bazı kısımlarının ayrılarak ayrı bir belde haline gelmesi, bir beldenin tamamının diğer bir belde ile birleşmesi, bir beldenin bazı kısımlarının komşu bir beldenin için girmesi durumlarında da Belediye Meclisinin istişari görüşüne göre yukarıdaki prosedür uygulanmaktadır. Belediye kurulmasında o belde ikâmet eden nüfus baz alınmalıdır. Misafir nüfuslar dahil edilmez. (Danıştay İdari İşler Kurulunun 25.4.1985 gün ve E:1985/70 sayılı kararı)

2.3.2. Belediye Sınırları ve Mücavir Alan Sınırlarının Tespiti

Belediye sınırlarının tespiti, Belediyelerin yetki ve sorumluluk alanlarının belirlenmesi bakımından önemlidir. Belediye sınırlarının nasıl tespit edileceği 1580 sayılı Kanunun 4. Maddesinde 8 fırka halinde belirlenmiştir. Bunun yanında, önceden köy olan ancak daha sonra Belediyeye dönüşen yerleşim alanlarında eski sınırlar aynen korunacaktır.

Belediye sınırları Belediye Meclisleri tarafından belirlenmektedir. Belediye Meclisleri tarafından belirlenen sınırları, 80.000'den az nüfuslu yerlerde İlçe İdare Kurulunun mülki idare amirliği aracılığıyla mütalaası alındıktan sonra İl İdare Kurulunca tasdik edilmektedir. 80.000'den fazla nüfuslu Belediyelerde Belediye Meclisinin kararı, İl İdare Kurulunun mütalaası, Valilik makamının teklifi ve İçişleri Bakanlığının tasdiki ile kesinlik kazanmaktadır.

Sınır değişiklikleri de aynı prosedüre bağlıdır. Sınır tespitinde doğacak ihtilaflarda; ihtilaf bir İlçe dahilindeki belde ve köyler arasında ise Köy İhtiyar Heyeti ile Belediye Meclisinin 30 gün içerisinde verecekleri görüş mülki idare amirliğince değerlendirilerek İlçe İdare Kurulu ve İl İdare Kurulunda incelenerek kesinlik

kazanmaktadır. Bu kararlara son itiraz mercii İdare Mahkemeleridir. Eğer ihtilaf bir İl İlçeleri arasında ise, İhtiyar Heyeti Belediye Meclisinin 30 gün içerisinde verecekleri görüş mülki idare amirliğince değerlendirilerek İl İdare Kurulu ve İl Genel Meclisinin onayı ile kesinlik kazanmaktadır. Bu kararlara da son itiraz mercii İdare Mahkemeleridir. Sınır ihtilaflarında ise 5442 sayılı İl İdare Kanunu uyarınca İçişleri Bakanlığının kararı ve Cumhurbaşkanının onayı ile işlem yapılmaktadır. Farklı illere bağlı Belediyeler arasında çıkacak sınır uyuşmazlıklarında İl İdare Kanunu'na göre çözüm yolu bulunmalıdır. Sınır uyuşmazlıklarının çözümüne ilişkin kararlar, kesinleşmesini izleyen mali yıl başından itibaren uygulamaya konulmalıdır. (1580 sayılı Belediye Kanununun 12. Maddesi)

Belediye sınırları dışında ise, 3194 sayılı İmar Kanununun 45. Maddesine göre Belediye Meclisi kararı ve İl İdare Kurulu kararı ile mücavir alan tespit edilerek onaylanması için Bayındırlık ve İskân Bakanlığına gönderilmelidir. Bakanlık onayı ile mücavir alan kesinleşmektedir. Mücavir alandan çıkmak için de aynı prosedür uygulanmalıdır.

Belediyelerin yetki görev ve sorumlulukları kural olarak o beldenin sınırları içerisinde geçerlidir. Ancak bu kuralın istisnaları vardır. Örneğin; 3194 sayılı İmar Kanununun düzenleyici hükümleri Belediye sınırları dışında, mücavir alanda da uygulanmaktadır.

2.3.3. Belediyenin Organları ve Görevleri

Belediyeler, çalışma konumuzu oluşturan, İmarla ilgili görevleri dışında, birçok alanda hizmet vermekte ve çeşitli görevleri yerine getirmektedir. Bu hizmetlerin halka ulaşması, Belediye sisteminin işlerliğini sağlayan organlar aracılığıyla gerçekleşmektedir. Bu nedenle, bu organların neler olduğunu, nasıl oluşturulduklarını, nasıl işlediklerini ve hangi görev ve yetkilere sahip olduklarını incelemek yerinde olacaktır.

2.3.3.1. Belediyelerin Organları

Tüzel kişiliğe sahip olan Belediyelerin çeşitli hizmetleri sunmasını ve belli görevleri yerine getirmesini sağlayan organlar vardır. Her biri ayrı görev ve yetkilere sahip olan, ancak birbiriyle sürekli ilişkili olup bir bütünü oluşturan bu organlar şunlardır;

- BELEDİYE MECLİSİ
- BELEDİYE ENCÜMENİ
- BELEDİYE BAŞKANI

Bunlardan ilk ikisi karar, üçüncüsü ise yürütme organıdır.

2.3.3.1.1. Belediye Meclisi

Belediye Meclisi Belediyenin en fazla yetkiye sahip organıdır. Belediye Meclisinin görevlerinin başında İmarla ilgili görevleri gelmektedir. Belediye Meclisleri İmar Planlarını onaylayan Belediyelerin tek yetkili organıdır. Seçme hakkına sahip olan belde sakinlerince tek dereceli olarak 5 yıllık bir devre için seçilir. Bu seçim sistemi Belediye Meclisine yerel bir karakter verir. Mahalli idareler organlarının seçimlerine ilişkin esas ve usulleri düzenleyen 2972 sayılı kanunun 8. maddesine göre Belediye Meclisleri seçimi 5 senede bir gerçekleşecektir. Aynı kanunun 2. maddesine göre seçimler serbest, eşit, gizli tek dereceli, genel oy, açık sayım ve döküm esaslarına göre yargı denetimleri altında yapılacaktır. 3. maddeye göre her belde bir seçim çevresi olacak, 4. maddeye göre Büyükşehir Belediye hudutları içinde kalan İlçelerin Belediye başkanı ve Belediye Meclisi üyeleri seçimlerinde her İlçe bir seçim çevresi olacaktır. Büyükşehir Belediye Meclisine katılacak üye sayısı ise kanunun 6. maddesinde düzenlenmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisi, Belediye hudutları içinde kalan İlçe seçim çevreleri için tespit edilen Belediye Meclisleri üye sayısının her İlçe için beşte biri alınmak suretiyle bulunacak toplam sayı kadar üyeden oluşur. Yedek üyelikler de aynı usulle hesaplanır.

Belediye Meclisi üyelikleri için her seçim çevresinde seçilecek üye sayısı, son genel nüfus sayımı sonuçlarına göre;

<i>Nüfusu 10.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>9,</i>
<i>Nüfusu 10.001'den 20.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>11,</i>
<i>Nüfusu 20.001'den 50.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>15,</i>
<i>Nüfusu 50.001'den 100.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>25,</i>
<i>Nüfusu 100.001'den 250.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>31,</i>
<i>Nüfusu 250.001'den 500.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>37,</i>
<i>Nüfusu 500.001'den 1.000.000'e kadar olan beldelerde</i>	<i>45,</i>
<i>Nüfusu 1.000.000'dan fazla olan beldelerde</i>	<i>55,</i>
<i>tir. Asıl ve aynı sayıda yedek üyelik hesaplanır.</i>	

Belediye Meclisine seçilme yeterliliği ile ilgili şartlar 2972 sayılı kanunun 37. maddesinde açıklanmıştır. Bu açıklamalara göre, “ askerlik hizmetini yapmış, medeni hakları ve kamu hizmetleri bakımından herhangi bir kısıtlılığı bulunmayan, bir yıl veya daha fazla veya süresi ne olursa olsun ağır hapis cezasına hüküm giymemiş, ilkokul mezunu ve 25 yaşını doldurmuş her Türk vatandaşı” Belediye Meclisine seçilebilmektedir. Buradan anlaşılabileceği gibi, Belediye Meclisi; birkaç istisna dışında herkesin seçilebileceği bir Belediye organıdır. (Taşdemir & Özkepir, 1998, pp. 33-35)

2.3.3.1.2. Belediye Encümeni

Belediye Encümeni, Belediye Başkanı ile seçilmiş Encümen üyelerinden ve 1580 sayılı Belediye Kanununun 88. Maddesinde yazılı Daire Başkanlarından oluşur. Belediye Encümenine tayinle gelen üyenin yarısını geçmemek ve ikiden aşağı olmamak şartıyla Belediye Meclisleri tarafından kendi üyeleri arasından lüzumu kadar fahri üye seçilir. Seçilmiş fahri Encümen üyesinin süresi bir senedir. Meclisçe uygun görülürse fahri Encümen üyelerine huzur hakkı verilir. Huzur hakkının miktarını Meclis tayin eder.

Belediye Encümeni, Belediye Başkanının veya Başkanın seçeceği kişinin başkanlığında toplanır. Toplanmak için gerekli sayı, üye tam sayısının yarıdan fazlasıdır. Toplantıda hazır bulunanların oy çokluğu ile karar alınır. Encümen toplantı günlerini kendisi önceden saptar. Encümende Belediye Meclisinde Belediye Başkanı tarafından Encümene havale edilmiş olan işler görüşülür. Encümene havale edilmiş evrakın bir hafta içerisinde görüşülmesi zorunludur. (Taşdemir & Özkepir, 1998, pp. 95 - 96)

2.3.3.1.3. Belediye Başkanı

Belediye Başkanının görevleri, 1580 Sayılı Belediyeler Kanununun 100. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, Belediye Başkanı Belediye mallarını yönetmeye, gelir ve alacaklarını tahsil etmeye, yetkili makam ve kurulun onayını almak koşuluyla sözleşme yapmaya, dairelerde ve mahkemelerde davacı veya davalı olarak Belediyeyi temsile veya bu yetkilerini vekil tayin edecekleri kişiler aracılığıyla yerine getirmeye, ödeme amiri sıfatıyla harcama evrakını onaylamaya veya harcama emirlerini imzaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca, 1580 sayılı Kanunun 58. Maddesine göre, Belediye Meclisine Belediye Başkanı başkanlık eder. Başkan, Meclis toplantısını kanunla belirtilmiş olan zamanda açıp görüşmeleri yönetip, kararların alınmasını mümkün kılar ve alınan kararları ilan ve tebliğ edip çalışmanın bittiğini beyan eder.

2.3.3.2. Belediyelerin Görevleri

Türkiye nüfusunun yarıdan fazlası Büyükşehir ve şehirlerde yaşamakta ve Belediye idarelerinden hizmet beklemektedir. Genel olarak Belediyelerin görev, yetki ve sorumlulukları Belediye sınırları içerisinde geçerlidir. Ancak, Belediye sınırları dışında da, mücavir alanda, hizmet götürmeleri şartı ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca gelir tahsil edebilmekte, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca da Belediye sınırları dışında mücavir alanlarda da imar uygulaması yapılmaktadır. Belediyeler,

istisnai durumlar haricinde, halkın medeni ihtiyaçlarını 1580 sayılı kanunun 15 ve 19. Maddelerinde açıklanan hizmetler olarak yerine getirmek durumundadır.

1580 sayılı Belediye Kanununun 15. Maddesinde Belediyelerin görevleri 77 kalemde sıralanmıştır. Ayrıca birçok kanun, tüzük ve yönetmeliklerle Belediyelere verilmiş olan görevler de vardır. Belediyenin görevleri ana başlıklarla şöyledir:

- Beldenin İmarı ile ilgili görevler
- Sağlık ve Sosyal Yardımla ilgili görevler
- Beldenin Düzen ve Esenliği ile ilgili görevler
- Eğitim, Kültür, Turizm ve Sportif görevler
- Ulaşım ile ilgili görevler
- Ekonomi ve Ticaretle ilgili görevler
- Çalışma Alanı ile ilgili görevler
- Tarımla ve Veterinerlik ile ilgili görevler
- Çevre ile ilgili görevler

2.4. 3030 Sayılı (1984) Kanun İle Getirilen Düzenlemeler

Bu bölümde Büyükşehir Belediyelerinin yönetimine yönelik yasal düzenlemelerin nasıl bir süreç izleyerek günümüzdeki şeklini aldığı incelenecektir. Ayrıca Büyükşehir Belediye yapısı, organları, görev ve yetkileri incelenerek daha önce sunulan 1580 Sayılı Belediyeler Yasasındaki Belediyelerle ilgili esaslara yönelik karşılaştırma yapılması ve 3030 ile Büyükşehir Belediyelerinin yapısal ve yönetsel olarak farklarının karşılaştırılmasında kolaylık sağlamaya yöneliktir.

2.4.1. Büyükşehirlerin Yönetimine Yönelik Yasal Düzenlemelerin Gelişim Süreci

“ Batı memleketlerinde 19.y.y. ortalarından bu yana metropolislerin varlığı kabul edilmiş, önüne geçilmez şehirleşme gerçeği karşısında yaklaşık yüz yıldan beri, Büyükşehir ve şehirsiz topluluk idareleri denenmiş ve uygulanan sistemlerin

geliştirilmesi için eleştirme, inceleme ve çabalar sürdürüle gelmiştir.” (TÜTEN, 1969, p.27) Yurdumuzda ise bu alanda yapılan çalışmalar, hem çok geç başlamış, hem de hazırlanan birkaç yasa tasarısı da yasallaşma olanağı bulamadan kağıt üzerinde kalmıştır.

Kentleşme hareketlerine bağlı olarak gittikçe büyüyen metropoliten alanlar içinde çok sayıda Belediye ve uygulayıcı kurumun bulunması nedeniyle, hizmetleri yerine getirmede güçlükler ortaya çıkmıştır.

“Yönetime ilişkin olmayıp, sadece planlamaya yönelik olarak 1960’lı yılların başında başlayarak Bakanlar Kurulu kararı ile başta üç büyük kentte olmak üzere nazım planların hazırlanması için metropoliten planlama büroları kurulmuştur. Bunların sayısı 1980’den önce 10’a ulaşmış bulunmaktaydı.” (KELEŞ, 1988, p.20)

Büyük kent yönetimlerinin kurulması ile ilgili çalışmaların sonuçlanmadığı bu dönemde, yerel yönetimler hizmetleri gerçekleştirmek için birlik kurma yoluna gitmişlerdir. 1972 yılında İçişleri Bakanlığı tarafından “Metropoliten Hizmet Birliği Kanun Tasarısı” hazırlanmıştır. Bu tasarıya göre, nüfusu 100 bini aşan yerleşim yerleri ile bunları çevreleyen birimlerin, zorunlu olarak katılacakları hizmet birliklerine dayalı bir büyük kent yönetimi öngörülmüştür. Tasarıya göre, birlik başkanı validir ve kent yönetiminin teknik yönlerinde bilgi ve deneyim sahibi bir genel sekreterin valiye yardımcı olması benimsenmiştir. Aynı yıllarda hazırlanmış olan ve yerel hizmetlerin etkinliğini amaçlayan tasarıların hepsi birlik modeline dayandırılmıştır. Yapılan çalışmaların bir kısmı, mevcut hukuki sistem içinde kalırken bir kısmı ise köklü değişiklikler gerektirmeye yönelik olmuştur. Yapılan bu çalışmalar, anakentlerde fiziksel denetimi sağlamaya yönelik bir takım girişimler dışında başarı sağlayamamıştır. Bu konudaki ilk önemli ve kalıcı adım, 12 Eylül 1980 tarihinde yönetime el koyan askeri otorite tarafından atılmıştır. Çeşitli nedenlerden dolayı, hem daha önce seçimle iş başına gelmiş yerel yönetim birimlerindeki yürütme organlarını (Belediye başkanları) görevden alarak yerine yenilerini atamış, hem de 11 Aralık 1980 tarih ve 34 nolu karar ile anakentlerin çevresindeki küçük yerel yönetimlerin tüzel kişiliklerini kaldırma

yoluna gitmiştir. 4 Aralık 1981 tarih ve 2561 sayılı “Büyükşehirlerin Yakın Çevrelerindeki Yerleşim Yerlerinin Ana Belediyelere Bağlanmaları Hakkında Kanun” kabul edilmiştir.

Ülkemizde Büyükşehir Belediye sistemi, asıl oluşumunu 1982 Anayasası ile temellendirilmiştir. Bu anayasanın 127. maddesinde “Büyükşehir yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirilebilir” hükmü yer almaktadır. 2972 sayılı “Mahalli İdareler İle Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun” da, anakent Belediyesi sınırları içinde, birden fazla İlçe bulunan illerde, birer anakent Meclisi ve Belediye başkanı, İlçelerde ise aynı şekilde İlçe Belediye Meclisi ve başkanı seçileceği hususuna yer verilmiştir.

27 Haziran 1984 tarihinde, Resmi Gazetenin 9 Temmuz 1984 tarih ve 18453 nolu sayısında yayınlanan ve Büyükşehir Belediyelerinin bugünkü organik kanunu niteliğindeki 3030 sayılı “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” kabul edilmiştir.

2.4.2. 3030 SAYILI KANUNA GENEL BAKIŞ

Kanunda öncelikle yönetim birimleri tanımlanmıştır. Buna göre;

BÜYÜKŞEHİR: Belediye sınırları içinde, merkez İlçe dahil, birden fazla İlçe bulunan şehirlerdir.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: Büyükşehirlerde kurulan Belediye.

İLÇE BELEDİYESİ: Büyükşehir Belediye sınırları içinde kalan İlçelerde kurulan Belediyelerdir.

KOORDİNASYON MERKEZLERİ: Alt Yapı Koordinasyon Merkezi, Ulaşım Koordinasyon Merkezi olarak ayrılmıştır.

Kuruluş ve Sınırlar

Madde 7 - Büyükşehir dahilinde kurulan İlçe Belediyelerinin sınırları, bu İlçelerin Büyükşehir Belediyesi içinde kalan kısımlarının mülki sınırlarıdır. İlçe Belediyelerinin bu sınırlarda yapmak isteyecekleri değişiklik mülki sınırların değiştirilmesi şartına bağlıdır. Aynı mülki sınırlar içerisinde merkezden çevreye doğru genişleme ve katılmalar suretiyle ve usulüne göre İlçe Belediyeleri sınırlarında yapılan değişiklik sonucu ortaya çıkan yeni sınır, Büyükşehir Belediyesinin de yeni sınırı olur. Mücavir alanlar ve sınırları, Büyükşehir bütünlüğü için imar mevzuatı hükümlerine tabidir.

2.4.3. Büyükşehir Belediyelerinin Organları ve Görevleri

Büyükşehir Belediyesi organlarının neler olduğunun ve bu organların görev ve yetkilerinin neler olduğunun incelenmesi, Büyükşehir Belediyelerine bağlı İlçe Belediyelerinin üzerinde nasıl bir denetleyici ve sınırlayıcı yapı olduğunu gösterecektir.

2.4.3.1. Büyükşehir Belediyelerinin Organları

2.4.3.1.1. Büyükşehir Belediye Meclisi

Madde 35 - 18/01/1984 tarihli ve 2972 sayılı Kanunun 6 ve 24 üncü maddelerinde belirtilen esaslara göre teşekkül eder. Görev süresi 5 yıldır.

Madde 36 - Olağan toplantılar, olağanüstü toplantılar, dönem ve dönem başı toplantıları ve seçimler olarak ayrılır. Büyükşehir Belediye Meclisi; Kasım, Mart ve Temmuz aylarının ilk haftasında olağan olarak toplanır. Bütçe görüşmelerine rastlayan toplantı süresi en çok 30 gün olup diğer toplantıların süresi en çok 15 gündür. Gündemdeki işlerin bitmemesi halinde görüşme süreleri, 15 günü aşmamak üzere uzatılır ve sebepleri de valiye bildirilir.

Görev ve Yetkileri

Madde 38 - Büyükşehir Belediye Meclisinin görevleri ile görüşüp karar vereceği işlerin bir kısmı:

- a) Büyükşehir plan, program ve bütçesini görüşüp karara bağlamak.
- b) Büyükşehir nazım imar planı ve eklerini yapmak, yaptırmak.
- c) İlçe Belediye Meclislerince kabul edilen altyapı plan ve programları ile bütçelerini tetkik ederek aynen veya değiştirerek kabul etmek.
- d) Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri bütçelerinin bölümleri arasında aktarma yapmak. Ek bütçe ve bütçelerdeki değişiklikleri kararlaştırmak ve kesin hesapları inceleyerek kabul etmek.
- e) İlçe Belediyelerince yürütülen Belediye hizmetlerinde Büyükşehir bütünlüğü içinde birlik, beraberlik ve koordinasyon sağlayıcı kararlar almak, Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyeleri arasında veya İlçe Belediyeleri arasındaki ihtilafları çözümleme konusunda yönlendirici ve düzenleyici karar ve tedbirleri almak.
- f) Büyükşehir İlçe Belediyeleri ile ve diğer mahalli idarelerle birlik kurulmasına karar vermek.
- g) Kanunlarla Belediyelere verilmiş görev ve yetkilerle sınırlı olmak şartıyla Başkan ve üyeler tarafından yapılacak teklifleri incelemek ve karara bağlamak.

Madde 39 - 38 inci madde belirtilen hususlarla ilgili olarak; (a),(c) ve (d) fıkralarındaki bütçeye ilişkin kararlar Valinin, (f) fıkrasında belirtilen kararlar Bakanlar Kurulunun onayı ile yürürlüğe girer.

2.4.3.1.2. Büyükşehir Belediye Encümeni

Encümenin Oluşumu

Madde 40 - Büyükşehir Belediye Encümeni; Büyükşehir Belediye Başkanı veya tevkil edeceği şahsın başkanlığında, Genel Sekreter, Büyükşehir Belediyesinin imar, fen, hukuk, hesap ve yazı işleri ve personel işlerini yürüten birim başkanlarından oluşur.

Görev ve Yetkileri

Madde 41 - Büyükşehir Belediye Encümenleri, 1580 sayılı Belediye Kanunu ile diğer mevzuatın Belediye encümenlerine verdiği görevleri yapmak ve yetkileri kullanmakla beraber, 3030 sayılı Kanunun ve bu yönetmeliğin verdiği görevleri yerine getirir ve yetkileri kullanır.

2.4.3.1.3. Büyükşehir Belediye Başkanı

Görev ve Yetkileri

Madde 42 - Büyükşehir Belediye Başkanı, 1580 sayılı Belediye Kanununun Belediye başkanlarına ve 3030 sayılı Kanunun Büyükşehir Belediye Başkanlarına verdiği görevleri yerine getirir ve tanıdığı bütün yetkileri kullanır.

Büyükşehir Belediye Başkanları, Büyükşehir Belediye Meclisi ile İlçe Belediye Meclisi kararlarını tetkikle aynen veya değiştirerek tasdik veyahut Meclislerde tekrar görüşülmesini isteme görev ve yetkilerini kullanmada Belediye Kanununun, Meclis kararlarının tetkik ve tasdiki konusunda, yetkili idari vesayet makamlarına tanıdığı süreleri göz önünde bulundurur ve aynı şekilde iş ve işlem yaparlar. Bu süreler, Büyükşehir Belediye Başkanları için en çok 15 gündür. Noksanların ikmali için yapılacak yazışmalarla geçecek süreler, bu süreye dahil değildir. İlgili Belediye Meclislerinin bu süre sonunda yetkili idari yargı merciine başvurma hakları saklı olduğu gibi, Büyükşehir Belediye Başkanlarının da, 2 / 3 çoğunlukla ısrar edilip kesinleşen Meclis kararlarına karşı aynı şekilde yetkili idari yargı merciine başvurma hak ve yetkileri saklıdır.

Büyükşehir Belediye Başkanlarının gerektiğinde görev ve yetkilerinden bir veya birkaçını İlçe Belediye Başkanlarına devretme yetkisi, 3030 sayılı Kanunun 14 üncü

maddesinde sayılanlarla sınırlı olmadığı gibi devamlı da değildir. Gerektiğinde aynı şekil ve şartlarla ve aynı usulle geri alınabilir.

Büyükşehir Belediye Başkanı, Büyükşehir dahilinde genel koordinasyon sağlamak amacıyla İlçe Belediye Başkanları ile istişari mahiyette ayda en az bir defa toplantı yapar.

2.4.3.2. Büyükşehir Belediyelerinin Görev ve Yetkileri

İmar Planları

Madde 8 - Büyükşehir Belediyeleri;

A) Büyükşehir, nazım imar planlarını yapar, yaptırır, onaylar, uygular ve uygulatır.

B) İlçe Belediyelerince hazırlanacak tatbikat planlarına ve eklerine esas olmak üzere, kat rejimi dahil plan ve uygulamanın her safhası ile ilgili ve bağlayıcı ilke kararları alır, ilan eder. Bu ilan mutad usulle yapılır.

C) İlçe Belediyelerinin nazım imar planlarına ve (B) fıkrası kapsamındaki esaslara uygun olarak hazırlamaları zorunlu tatbikat planlarını inceler, aynen veya değiştirerek onaylar, uygulamalarını denetler.

D) Nazım imar planları ve ekleriyle ilke kararları doğrultusunda yapılması zorunlu tatbikat planları ile bunlara dayalı parselasyon planlarına esas düzenleme alanlarını belirler ve uygulamaları denetler.

E) İmar mevzuatının, şehirlerin imarı ve imar planları konusunda mülga İmar ve İskan Bakanlığına vermiş olduğu yetkileri kullanır.

F) Büyükşehir mücavir alanlarının bütününe kapsayacak Büyükşehir imar yönetmeliğini düzenler ve Büyükşehir Belediye Meclisinin, (Ankara'da İmar İdare Heyeti) onayına sunar.

Usulüne göre kesinleşerek ilan edilen bu yönetmelik bütün İlçe Belediyeleri için de bağlayıcı hale gelir. İlçe Belediyelerinin, imar ve yapılaşma ile ilgili görev ve yetki sınırları içinde kalmak, mevzuata ve bu yönetmeliğe aykırı olmamak şartıyla İlçe imar yönetmelikleri düzenleme hak ve yetkileri saklıdır.

İlçe Belediyelerinin Meclisleri kararı ile çıkaracakları bu yönetmelikler, Büyükşehir Belediye başkanının aynen veya değiştirerek onayı ile kesinleşir ve usulüne göre ilan edilerek yürürlüğe girer.

İmar Uygulamaları

Madde 9 – Büyükşehir bütünlüğü içinde nazım imar ve tatbikat planları ile ekleri uyarınca ve Büyükşehir Belediyesince alınan ilke kararları doğrultusunda İlçe Belediyeleri;

A. İnşaat, onarım ve yapılaşma projelerini aynen veya değiştirerek onaylar ve gerektiğinde aynı esas ve usullere uymak şartı ile değiştirebilir. Bu iş ve işlemler Büyükşehir Belediyesince denetlenir.

B. Kanal ruhsatı hariç, onaylı plan ve projeler uygun olarak; Büyükşehir Belediyesinin kontrolünde;

- a) İnşaat ve onarım ruhsatlarını verir.
- b) Temel ve temel üstü ruhsatı iş ve işlemlerini yerine getirir.
- c) İskan ruhsatı verir.

Bu konularla ve yapılaşma ile ilgili diğer iş ve işlemleri yürütür.

C. İmar konusunda, Büyükşehir Belediyelerine tanınan görev ve yetki sınırları dışında kalan ve mevzuatla Belediyelere verilen diğer görevleri yerine getirir ve yetkileri de kullanır.

İmarla İlgili Kontrol ve Denetim Yetkisi

Madde 10 - Büyükşehir Belediyeleri: *İlçe Belediyelerinin imar uygulamaları ile ilgili olarak, mevzuata uygunluğu, uygulamada birlik ve beraberliği sağlayıcı ve bağlayıcı karar ve tedbirleri alır. Bu cümleye göre:*

- a) İlçe Belediyelerinin yapacakları tatbikat ve parselasyon planları ile yapılaşmaya ilişkin plan ve proje çalışmalarını,
- b) İlçe Belediyelerinin bina inşaat ve onarımları ile ilgili ruhsat verme ve proje onaylama ve değiştirme iş ve işlemlerini,
- c) İmar ve yapılaşma ile ilgili diğer iş ve işlemleri ve İlçe Belediyeleri imar birimlerini,

Kontrol eder, denetler ve denetleme konusu her türlü iş ve işlemlere ilişkin bilgi ve belge isteyebilir. Bu kontrol ve denetleme sırasında usulsüzlükleri düzeltme ve düzelttirme ve gerektiğinde ilgililer hakkında kanuni işlem yapma ve yapılmasını ilgili mercilerden isteme hak ve yetkisini kullanır.

Büyükşehir Belediyeleri adına, genelde Başkan tarafından kullanılan kontrol ve denetim hak ve yetkisi, başkanlıkça görevli ve yetkili kılınacak personel eliyle kullanılabileceği gibi, bu maksatla kurulacak ayrı bir denetim birimi eliyle de kullanılabilir.

Büyükşehir Belediyeleri tarafından bu madde uyarınca yapılan denetleme sırasında tespit edilen usulsüzlüklerin giderilmesi, imar mevzuatına aykırı iş ve işlemlerin ortadan kaldırılması, geri alınması veya değiştirilmesi ilgili İlçe Belediyesinden istenir. İlçe Belediyesi bu isteği yerine getirmek zorundadır. Aksi taktirde Büyükşehir Belediyesi tarafından bizzat yerine getirilir.

Madde 13 - Büyükşehir dahilindeki meydan, bulvar, cadde ve anayolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımlarını sağlamak ve kanunların Belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek görevi Büyükşehir Belediyesine aittir.

Madde 14 - Büyükşehir hudutları içinde yolcu ve yük terminalleri, katlı otoparklar yapmak, yaptırmak işletmek veya işletletmek görevi Büyükşehir Belediyelerine aittir.

Madde 15 - Büyükşehir bütünlüğü içinde her türlü toplu taşımacılık hizmetlerini yürütmek ve bu maksatla gereken kurum ve kuruluşlar meydana getirerek tesisler kurmak kurdurmak, işletmek veya işletletmek hak ve yetkisi münhasıran Büyükşehir Belediye Meclisince kullanılır.

Madde 16 - Alt yapı koordinasyon merkezlerinin görevleri ile hak ve yetkileri saklı kalmak üzere Büyükşehir yatırım plan ve programlarını yapmak görevi Büyükşehir Belediye Meclisine aittir. Bu plan ve programlar, kalkınma plan yıllık programlara uygun olarak hazırlanır ve bütçeye esas teşkil eder. Planlarda bulunmayan ve programlara alınmayan hususlara bütçede yer verilemez.

Madde 25 - Büyükşehir dahilinde yeşil sahalara, parklar ve bahçeler yapmak, sosyal ve kültürel hizmetleri yerine getirmek, spor, dinlenme, eğlence yerleri ve benzeri tesisleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işletletmek; Büyükşehir Belediyeleri ile İlçe Belediyelerinin ayrı ayrı veya birlikte yürütecekleri ortak nitelikli görevlerdir.

İlçe Belediyelerinin Görevleri

Madde 28 - 3030 sayılı Kanunun 6. Maddesinin (A) fıkrası ile Büyükşehir Belediyelerine bırakılanlar dışında kalan ve yürürlükteki mevzuatla Belediyelere verilen bütün görevler İlçe Belediyelerince yürütülür.

İlçe Belediyeleri Görevlerinin Devri

Madde 29 - İlçe Belediyelerine ait görevlerden bir veya birkaçı

- a) İlçe Belediye Meclisi kararı ile talepte bulunulması
- b) Mali külfetin kendilerince karşılanması
- c) Büyükşehir Belediye Meclisince talebin uygun bulunması, hallerinde ortaklaşa veya bizzat Büyükşehir Belediyesince yapılabilir.

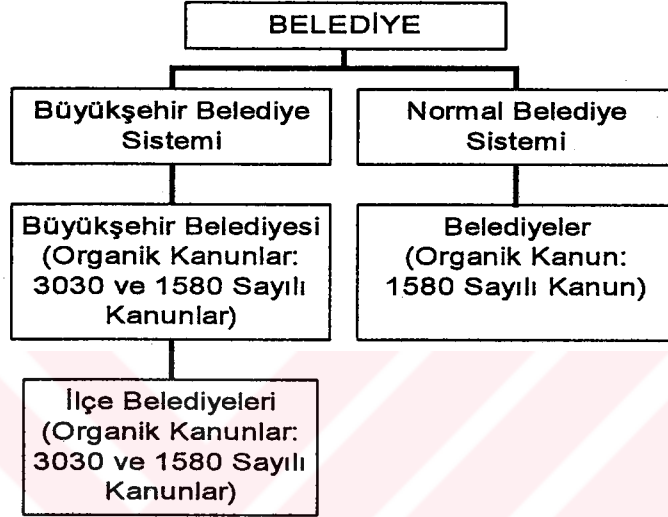
2.5. Belediyelerin Görev Bölüşümlerinin Hiyerarşik Düzen İçerisinde Karşılaştırılması

Genel anlamda Belediyelerin görevleri 1580 sayılı kanunda açıkça belirtilmiştir. 1930 yılında hazırlanan 1580 sayılı yasa ile, “batıdaki örneklerine benzer bir biçimde, modern Belediyeler kurmak heves ve heyecanı içinde, Belediyelere, akla gelebilecek her türlü görev yüklenmiştir. Ancak bu yapılırken Belediyelerin mali imkanları, personel sayısı ve kalitesi, örgütsel özellikleri gibi hususlar göz önünde tutulmamıştır.” (NADAROĞLU, 1989, p.313) Günümüzde de Belediyelerin bu görevleri yerine getirmelerinde belirtilen bu zorluklar devam etmektedir.

Büyükşehir Belediyeleri ve ona bağlı İlçe Belediyelerinin görevlerinin neler olduğu 1580 sayılı Kanunda belirtilen görevlere ek olarak 3030 sayılı Kanunla ve ilgili yönetmelikte belirtilmiştir. Ülkemizde Belediye yönetimlerinin iki ayrı organik kanunu mevcuttur. 1580 sayılı Kanun, bütün Belediyeleri ilgilendirirken, Büyükşehir Belediyeleri ile ona bağlı İlçe Belediyeleri için 3030 ve 1580 sayılı yasaların hükümleri geçerli olmaktadır. Yani İlçe Belediyeleri (Büyükşehir Belediyelerine bağlı olan Belediyeler) 3030 sayılı yasada belirtilmeyen hususlarda 1580 sayılı yasa hükümlerine tabidirler. Bu şekilde Büyükşehir Belediyelerine kanunlarla verilen iki farklı görev dağılımı beraberinde sorunlar getirmektedir. İlçe Belediyeleri arasında koordinasyonu sağlamakla görevli olan Büyükşehir Belediyesi, bu görevini yerine getirirken bazı hatalar yapmaktadır. Kimi zaman belirtilen yasaların çok açık olmaması, kimi zaman da yönetimin başında bulunanlar, çeşitli nedenlerden dolayı İlçe Belediyeleri ile kısır

çekişmelere girmektedirler. Bu durum kentsel hizmetlerin aksamasına neden olmakta ve bu hizmetlerden yararlanacak kentlilerin zarar görmesine neden olmaktadır. Hizmet sunumunda gerekli eşgüdüm tam olarak sağlanamamakta, bu durum hem zaman kaybına neden olmakta hem de maliyetleri arttırmaktadır.

Tablo 2.1. Belediye Sisteminin İlişkili Olduğu Kanunlar



Tablo 2.1.'den anlaşılacağı gibi; Büyükşehir Belediyesi daha çok kentsel altyapı hizmetlerini ve imara ilişkin hizmetlerin bir kısmını görmektedir. Yasal düzenleme gereği hemen hemen her görev Büyükşehir Belediyesinden beklenmektedir. Bu durumda hizmetlerin yönetimlerce paylaşılarak etkinliğinin artırılması esası ortadan kalkmaktadır. Örneğin; İzmir Büyükşehir Belediye sınırları içinde, su, kanalizasyon, havagazı gibi hizmetleri Büyükşehir Belediyesi yerine getirmektedir. Kentin herhangi bir yerinde meydana gelen kanalizasyon arızası Büyükşehir Belediyelerince onarılmaktadır. Ancak, kazılan yol ve sokağın asfaltlanması işi, bu alanın sınırları içine girdiği İlçe Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Ancak iki ayrı birimin birbirinden çoğu zaman habersiz hareket etmesi iş bitimini geciktirmektedir.

TABLO 2.2. Büyükşehir Belediyelerinde Bazı Temel Hizmetlerin Dağılımı

GÖREVLER	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	İLÇE BELEDİYESİ
<i>Temel Kentsel Altyapı Hizmetleri</i>	X	
Yollar ve Meydanlar	X	
Meydan, Yol, Sokak adları	X	
Kanalizasyon	X	
Yeşil Alan, Parklar	X	X
Mezarlıklar	X	
Su, Havagazı, Merkezi Isıtma	X	
<i>Temel Kentsel Hizmetler</i>		
Yolcu ve Yük Tertibatı Kurma	X	
Çöp ve Sanayi Atıklarının Değerlen.	X	
Çöp Toplama		X
İtfaiye	X	
Trafik	X	
Kamu Ulaşımı	X	
Temizlik ve Kontrolü		X
Çevre Sağlığı ve Koruma	X	
<i>İmar Hizmetleri</i>		
Nazım İmar Planı	X	
Uygulama İmar Planı		X
İmar Ruhsat ve İnş. Kont.		X
<i>Sosyal Hizmetler</i>		
Sağlık (Hastane)	X	
<i>Ekonomik Nitelikli Hizmetler</i>		
Yiyecek ve İçecek Maddeleri İçin Laboratuvar Kurmak	X	
Hal, Pazar Yerleri	X	X
Mezbaha	X	X
Sanayi Bölgesi, Çarşısı	X	
Otel, Dükkan yapmak, Kiralamak	X	
Ticaret Odaları Organizesi	X	
<i>Diğer Sosyal ve Kültürel Hizmetler</i>		
Eğlence ve benzeri yerler	X	X
Eski Eserleri Korumak		X
Kütüphane, Kültür Merkezi	X	X
Mesleki Kurslar	X	X
Spor Alanları	X	X
Yaşlılara, Çocuklara Bakım ve Yardım	X	X

Kaynak: 1580 sayılı Belediye Kanunu madde 15 ve 3030 sayılı kanun madde 6'dan yararlanılmıştır.

TABLO 2.3. Belediyelerin Görevleri

<u>Hizmetler</u>	<u>Ana Yatırım</u>	<u>Bakım ve Yenileme</u>	<u>Hizmetin Yapımı</u>	<u>Kontrol</u>
<u>Temel Kentsel</u>				
<u>Altyapı Hizmetleri</u>				
Yol ve Meydan	B (M)	B		
Kanalizasyon	B (M)	B		
Park ve Mezar	B	B	B	
Su (X)	B, M, §	B, M, §	B, §	
Elektrik	M, §	M, §	M, §	
Havagazı	B, §	B, §	B, §	
Telefon (X)	M, §	M, §	M, §	
<u>Temel Kentsel Hiz.</u>				
Çöp Toplama	B	B	B	
Yol Temizliği	B	B	B	
İtfaiye	B	B	B	
Genel Polis			M (B)	
Trafik	M, §	B, (M)	B, M	
Kamu Ulaşımı (X)	B, §	B, §	B, §	
Temizlik ve Kontrol			B	
<u>İmar Hizmetleri</u>				
Master Plan			B, M	
Ayrıntılı Plan			B, (M)	
Plan Değişiklikleri			B, (M)	
İmar Ruhsatı			B, (M)	
İnşaat Kontrol			B, (M)	
İmar Programı			B, (M)	
<u>Ekonomik Hizmetler</u>				
Hal ()	B	B	B	
Mezbaha (X)	B	B	B	
Pazar Yerleri (X)	B	B	B	
Sanayi Böl. Çarşısı	M, B, §	M, B, §		
Otel, dükkan yapmak	B	B		
ve kiralamak				
Ticaret Odaları		B, M	B	
Organize Etmek				
<u>Sosyal ve Kültürel Hiz.</u>				
Eski eserleri korumak	M, (B)	M, (B)	M, (B)	
Kütüphane ve mesleki	B, M	B, M	B, M	
Kurslar				
Spor Alanı	B, M	B, M		
İhtiyar ve Çocuklara	B, M	B, M		
Bakım ve ucuz konut				
<u>Mali Hukuki Hizmetler</u>				
Yerel Vergiler				B, M
Belediye Cezaları				B
İstimlak				B, M

- B:** Belediye
M: Merkezi Yönetim
(): İlginin Nispeten Azlığı
ş: Şirket (kamu veya Özel)
(X): Karşılığında Para Alınabilen Hizmetler

Kaynak: (TOPRAK, 1988, pp.114-115)

Her iki tabloda da izlendiği gibi belediye görevlerinin fazlalığı, Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin görev dağılımındaki belirsizlikler ve merkezi yönetimin bazı hizmetlerde yerel yönetimlere müdahale etmesi görevlerin yerine getirilmesini ve hizmetlerin işleyişini zorlaştırmaktadır.

Buraya kadar olan kısımda imar planı yapılması ve değişiklikleri için izlenen süreç ele alınmıştır. Bu süreçte, yetkili organların oluşması ve işleyişi, yetkilerin Büyükşehir ve İlçe belediyeleri arasında paylaşımı açısından kritik noktalar saptanmıştır. III. Bölümde yasal düzenlemelerdeki plan türleri ele alınmaktadır.

BÖLÜM III

İMAR KANUNU AÇISINDAN PLAN TÜRLERİNE VE OLGUSUNA BAKIŞ

3194 sayılı İmar Kanununa göre çeşitli içerik ve ölçeklerde planları vardır ve bu planların birbiri ile tutarlılığı esastır. İmar Kanununda tanımlanan ve özellikleri belirtilen bu planlar ölçeklerine göre belli ölçülerde birbirlerine sınırlayıcı olmakta veya birbirleri için veri olarak kullanılmaktadırlar. Genel olarak incelenmesi, uygulama aşamasına gelene kadar geçen süreci görmek bakımından önemlidir.

3.1. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Planlama Kademeleri

3194 Sayılı İmar Kanununda, planlama kademeleri içerikleri, yapılış özellikleri ve belirleyici özellikleri ile, makro ölçekten başlamak üzere şu şekilde sıralanmıştır;

1. *Bölge Planları (Devlet Planlama Teşkilatı yetkilidir.)*
2. *Çevre Düzeni Planları (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir.)*
3. *İmar Planları (Valilik ve Belediyeler yetkilidir.)*
 - a) *Nazım İmar Planı*
 - b) *Uygulama İmar Planı*
 - i. *Revizyon İmar Planı*
 - ii. *İlave İmar Planı*
 - iii. *Mevzii İmar Planı*

(3194 sayılı İmar Kanunu ile T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren,

“İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik” kaynak alınmıştır.)

3.1.1. Bölge Planları

Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerinin, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanır. Gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

3.1.2. Çevre Düzeni Planı

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1 / 100 000, 1 / 50 000 veya 1 / 25 000 ölçekte Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan planlardır.

3.1.3. İmar Planları

Fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanan plandır. Uygulama kararları imar planı ile şekillenmektedir. Planlama kademeleri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak ikiye ayrılmaktadır.

3.1.3.1. Nazım İmar Planı

Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1 / 2 000 veya 1 / 5 000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan planlardır. Genel esaslar;

- *Bölge veya Çevre Düzeni Planları bulunuyorsa bu planların ilke kararlarına uygun olarak,*
- *Halihazır haritalar üzerine çizilen,*
- *Varsa, kadastro durumunu da gösteren,*
- *Arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, bölge tiplerini belirleyen,*
- *Bölgelerin gelecekleri nüfus yoğunluklarını ve yapı yoğunluklarını bildiren,*
- *Gelişme alanlarının yön ve büyüklükleri ile ilkelerini açıklayan,*
- *Ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gösteren,*
- *Uygulama İmar Planlarına esas teşkil edecek bilgileri ve kararları içeren,*
- *Raporuyla birlikte bir bütün olan planlardır.*

3.1.3.2. Uygulama İmar Planı

Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama planlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren

ve

1 / 1 000 ölçekte düzenlenen ve raporu ile bir bütün olan plandır. Genel esasları;

- *Nazım İmar Planı esaslarına göre hazırlanan,*
- *Halihazır Haritalar üzerine çizilen,*
- *Varsa, kadastral durumu gösteren,*
- *Bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini,*
- *Yolları,*
- *Uygulama etaplarını,*
- *Ve diğer ayrıntılı bilgileri gösteren planlardır.*

3.1.3.2.1. Revizyon İmar Planı

Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda; planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen planlardır.

3.1.3.2.2. İlave İmar Planı

Mevcut İmar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan planlardır.

3.1.3.2.3. Mevzii İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" tarafından belirtilen plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen komumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır. (3194 sayılı İmar Kanunu ile T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik" kaynak alınmıştır.)

3.2. “İMAR PLANI” OLGUSU ve AMACI

Genel olarak, 3194 Sayılı İmar Kanununda belirtilen planlama kademelerini ve plan türlerini inceledikten sonra, çalışmamızın konusunun çıkış noktası olan İmar Planı olgusunu ve İmar Planlarının hazırlanış amacını incelemek, çalışmamızın içeriğine ışık tutacaktır.

İmar Planı ; belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel gereksinmelerini, iyi yaşama düzeni ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve kent verilerine göre, oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında var olan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için, varsa kadastro durumu da işlenmiş onaylı haritaların kopyaları üzerine “nazım plan” ve “uygulama planı” olarak düzenlenen plandır. (GÖK, 1980, p. 116)

İmar planlarının günümüzdeki yapılarıyla, işlevi çoğu kez oluşmuş – düzensiz gelişmeyi yasallaştırmakla sınırlı kalmaktadır. Üst düzeyde alınan yatırım kararlarının;

Mekan boyutunun önceden kestirilemeyişi,

Tutarlılığının ve bütünlüğünün sağlanamayışı,

İmar Planlarının üst ölçekteki planlama çalışmalarından soyutlanarak ele alınmasına neden olmaktadır.

İmar Planlarının tek tip oluşu, ekonomik ve toplumsal koşulların hızla değişmesine karşı durağan bir yapı göstermeleri, kısa sürede geçerliliklerini yitirmelerine neden olmaktadır. Ayrıca, özellikle, son yıllarda sayıları giderek artan, yerel ölçekli imar planları da, ülke çapında fiziksel planlama kararlarının bulunmayışı nedeni ile bir bütünlük ifade etmemektedir. Ülkemizdeki tüm planlama türlerinin, yerleşme eğilimlerini yönlendirme, mekansal gelişmeyi önceden düzenleme konularındaki katkısı oldukça sınırlı kalmıştır.

İmar Planları günümüzde;

1- Eğilimleri, önceden, saptayıp yönlendirerek kentsel gelişmeyi kontrol edebilmek için düzenlenen yasal bir araç olmaktan çok, kentsel yerleşmelerde sosyal ve teknik alt yapının gerçekleştirilmesinde, merkezi yönetimden akçalı yardım sağlanması için gerekli olan yasal bir araçtır.

2- Hem yeni gelişme alanları açılması yoluyla kırsal kullanıstan kentsel kullanıslara dönüşümde, hem de, yerleşik kent dokusunda yükselme, yoğunlaşma ve yapısal değişim önerileriyle, kent toprağında değer artışları yaratılmasında yine yasal tabana dayalı güçlü bir ekonomik araçtır.

3- Kentliye hizmet götürme çabası içerisinde İmar Planları siyasal çıkar sağlayıcı bir güç olarak oldukça önemlidir.

Kısacası, günümüzde İmar Planları, kentsel gelişmeye yeni olanaklar sağlamak, yatırım projelerine fiziksel boyut getirmek gibi “kuramsal ilkeleri” olmasının yanında, sosyal, ekonomik ve politik istemlere yanıt vermeyi de amaçlamaktadır. İmar Planlarının hazırlanmasında sözü edilen ekonomik ve politik istemlerin ön plana çıkmaya başlaması imar planının kent yapısıyla uyumsuzluklarının doğmasına ve İmar Planlarının kentin dinamik yapısıyla uyum sorunlarını ortaya çıkarmaktadır. İşte bu noktada İmar Planı Değişiklikleri devreye girmekte ve bazen sorunların çözümünde bazen de çözümsüz sorunların doğmasında etkili olmaktadır.

3.3. İMAR PLANLARININ TÜREL AYIRIMI

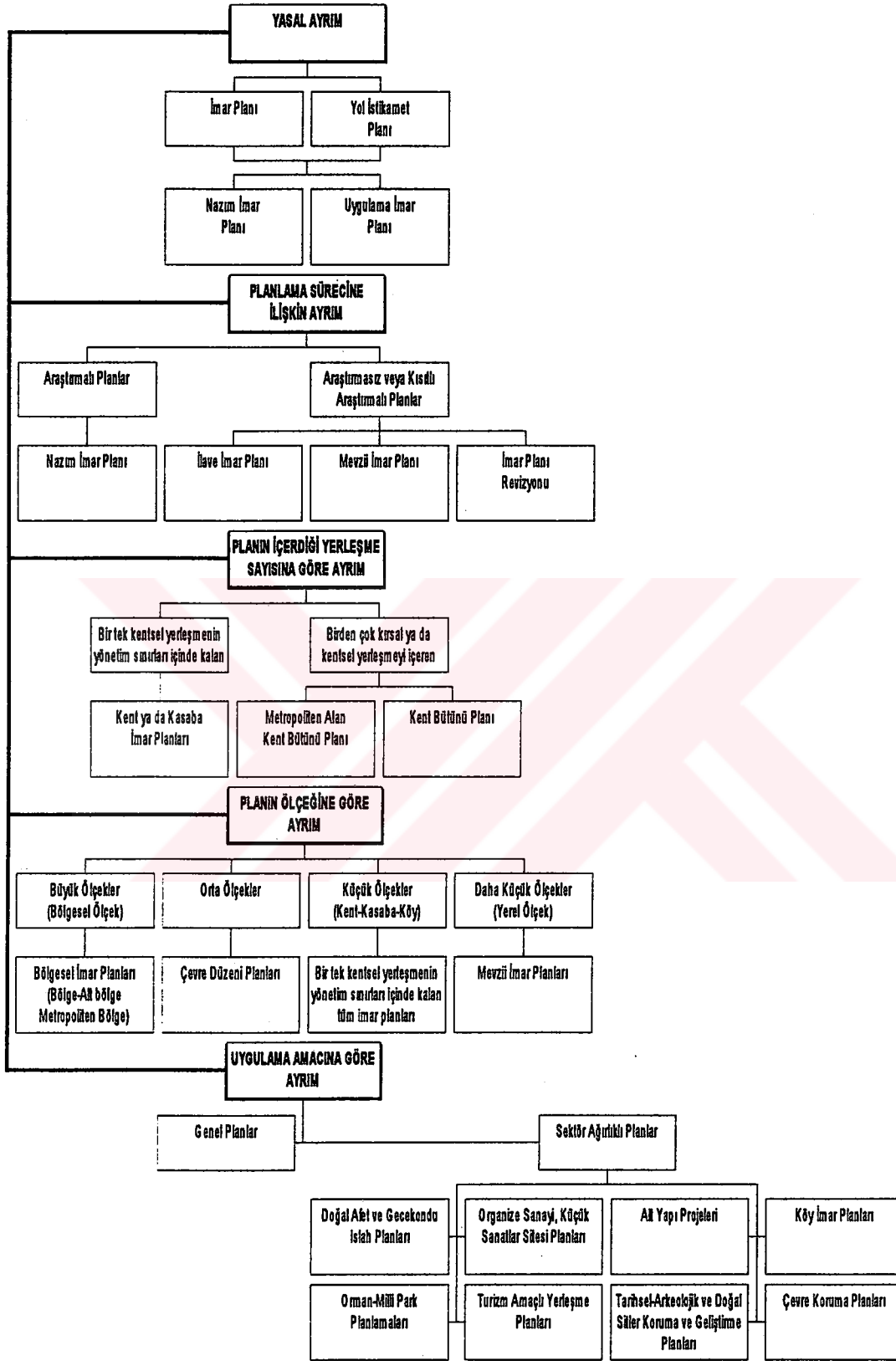
İmar Planlarını, 3194 Sayılı İmar Kanununda belirtilen genel tanımlarının dışında çeşitli unsurları göz önünde bulundurarak incelemek, belli kriterler doğrultusunda ele almak ve sınıflandırmak imar planı olgusunun kavranmasına yardımcı olacaktır.

Türkiye’de, nüfusu 2000’e erişmiş Belediye örgütü olan küçük yerleşmeler de (köy – kasaba), 2 milyon nüfusa sahip bir metropoliten alan kent bütünü de İmar Planı yaptırabilmektedir. Bu planlarda;

- Kentsel ve çevresel alanlarda tüm yerleşme, koruma ve alan kullanımına ilişkin, bunların türünü ve ölçüsünü belirleyen kararlar.
- Sınırlı (ekonomik) bir kaynak olan “toprağın” kullanımında yarışan, farklı ancak birbirleriyle etkileşimli bir dizi kullanma istemi arasında belirli sayıda yer seçimi, alan kullanımı karar seçeneği karşılaştırılarak, “en uygun” yerleşme biçimine ve bunun gerçekleşme sıralamasına karar vermek de, kuramsal olarak, imar planlarının görevidir.

Bütün bunlar dikkate alındığında, Bölgesel, Metropolit, Kentsel ya da Yerel düzeydeki fiziksel planlamaların tümünün, “İmar Planı” adı altında bütünleştirilmesi doğru değildir. (GÖK, 1980, p.122)

Yapılan çalışmalarda çeşitli kriterler doğrultusunda İmar Planlarının Türel ayrımı çıkarılmaya çalışılmıştır. (TABLO 3.1.) Bu kriterler; yasal ayırım, planlama sürecine ilişkin ayırım, planın içerdiği yerleşme sayısına göre ayırım, ölçeğine göre ayırım, uygulama amacına göre ayırımdır.

Tablo 3.1. İmar Planlarının Türel Ayırımı

Kaynak: Yazar tarafından tablolatırılmıştır.

3.3.1. Yasal Ayrım

İmar Planlarını, yürürlükteki yasal tanımlarına dayalı olarak incelediğimizde; “imar planı”, “yol istikamet planı” ayrımı vardır. Burada her iki plan için de geçerli olan ve planlamanın birbirini izleyen iki aşaması; “Nazım Plan” ve “Uygulama Planı” ayrımı da ortaya çıkmaktadır. Nazım plan; genel yerleşme düzeni ve ilke kararları getirmesine karşın, doğrudan uygulamaya yönelik değildir. Uygulama planı uygulamaya yönelik ayrıntı getirir. Makro ölçekli yatırım kararları dışında, imar planı değişikliklerine konu olan uygulama planlarıdır.

3.3.2. Planlama Sürecine İlişkin Ayrım

Planlamanın işleyişini sağlayan süreç doğrultusunda İmar Planlarının türel ayrımını yapabilmek için, planlama sürecinin içeriğine yönelik bir irdeleme ve yorum yapılmadan temelde bu sürecin nasıl olduğunu görmek yeterli olacaktır. Genel olarak bakıldığında planlama sürecinin aşamalarını şu şekilde sıralamak mümkündür;

- a) *Amaçların belirlenmesi / hedeflerin saptanması*
- b) *Bilgi toplama – araştırma - çözümlemeler*
- c) *Birleştirme – araştırma sonuçlarının değerlendirilmesi*
- d) *Planlamaya geçiş – plan seçenekleri arasında karşılaştırma ile değerlendirme*
- e) *Planlama*
- f) *Programlama ve uygulamanın izlenmesi*

Ülkemizde planlama olgusunun gelişmeye yön vermede gecikmesi, yani planlama sürecinin tüm aşamalarıyla uygulanması durumunda çok uzun bir süreye ihtiyaç olduğu için, “imar planlarını”;

- Sürecin tümü ile uygulandığı, belirli bir araştırma ve değerlendirme aşamasına dayalı, yani “araştırmalı planlar”
- Bir araştırma – değerlendirme aşamasından geçmeyen veya bu aşamanın çok kısa tutulduğu, “araştırmaz planlar” olarak ayırabiliriz.

“Araştırmaz planlar” uygulamada;

- İlave İmar Planı: Yerleşmenin değişen yeni gelişme eğilimleri uyarınca, tümüyle ele alınmasını gerektiren bir genel araştırma ve değerlendirme sürecinden hiç geçmeksizin, istenilen yön ve büyüklükte doğrudan alan kullanımı kararlarına, tek bir gelişme seçeneği olarak yönelinir.

- Mevzii İmar Planı: Kentsel yerleşme dışında kalan, ancak o yerleşme ile yakın etkileşimi olan alanlarda, kırsal alan kullanımını kentsel alan kullanımı türlerine dönüştüren “yerel imar planları”, çok hızlı çözüm getirilmesi gerekli görülen istemlere yanıt vermek amacıyla, kısa süreli, tümüyle araştırmasız, mülkiyet sınırları içinde biten, dar kapsamlarıyla yakındaki kent ve çevreleri ile ayrı olarak ele alınır ve onanırlar. Komşu alanlarda yan yana ama farklı zamanlarda düzenlenip onanan birbiriyle ilişkisiz “yerel planların” birlikte oluşturdukları mozaik ise, bir “genel yerleşme düzeni (nazım) planı” çerçevesinde bütünleşemedikleri için, yarattıkları sorunlar çözümsüzdür.

- İmar Planı Revizyonu: Bir yerleşmenin “imar planının” tümüyle yeniden ele alınması yerine yürürlükteki planın “revize” edilmesi, uygulamada farklı gerekçelerle gerçekleşir;

1) Yerleşmenin onanlı durum haritasının ve imar planının, kentin tümünde değil, bazı kent bölgelerinde yoğun gelişme nedeniyle hızla eskimiş olması

2) O kentte birbirini izleyen çok sayıda plan değişikliğine başvurulmuş olması nedeniyle planın hemen hemen tümüyle yitirilmiş, yürürlükteki kararlarının çelişik ve anlamsız duruma gelmiş olması

3) Kentin yürürlükteki imar planının düzenlendiği nüfus projeksiyonuna eriştiği ya da geçtiği ve giderek kentin genel yerleşme düzenine ilişkin ilke kararlarında bir büyük değişim söz konusu olduğunda, yönetimlerce, eski planın yerine yeniden imar planı yapılması için gerekçe oluşmaktadır.

4) Yürürlükteki imar planının önerdiği nüfus büyüklüğüne henüz erişilmemiş, yerleşmenin genel ilke kararlarında büyük değişiklikler oluşmamış, ancak, kentsel kullanma alanlarında büyük yapısal değişim istemleri yoğunlaşmışsa, yürürlükteki planın revizyonu gerekli görülür.

İmar planı revizyonu olgusu, bazen kısıtlı bir araştırma sürecinden geçmesi ve salt ölçeği açısından bir nazım plan aşaması içermesine karşın, genelde olayın tüm boyutlarıyla ve gelişme seçenekleri arasında değerlendirme sonucunda elde edilecek planlarla yönlendirilmesini önleyici niteliği nedeniyle, dar kapsamlı ve kısıtlı bir planlama türüdür.

3.3.3. Planın İçerdiği Yerleşme Sayısına Göre Ayırım

İmar Planlarını planın içerdiği yerleşme sayısına göre ikiye ayırmak mümkündür:

- a) Salt bir tek kentsel yerleşmenin yerel yönetim sınırları içinde kalan “kent ya da kasaba imar planları” (Planın geçerliliği ve plan kararları, kent ya da kasabanın uygulama alanı ile sınırlıdır.)
- b) Birden çok kırsal ya da kentsel yerleşmeyi içeren, tümünde birden geçerli olan plan kararları getiren planlar. Bu planlar bir metropoliten alan içinde karar üretiyorsa “metropoliten alan kent bütünü planı”, metropoliten bütün söz konusu değil ancak birden çok kentsel ya da kırsal yerleşme için topluca alan kullanımına ilişkin karar içeriyorsa “kent bütünü planı” adını alır.

Kent bütünü oluşturulan yerleşmeler, bütün için geçerli karar üreten “nazım planı” göz önünde bulundurarak kendi “uygulama planlarını”, nazım planın belirlediği ilkeler doğrultusunda düzenlemeleri söz konusudur.

3.3.4. Planların Ölçeğine Göre Ayırımı

Planları ölçeklerine göre büyükten küçüğe doğru giderek incelersek;

- Büyük ölçekler (Bölgesel ölçek); Bölgesel İmar Planları (Bölge – Alt Bölge – Metropoliten Bölge)
- Orta ölçekler; Çevre Düzeni Planları
- Küçük ölçekler (Kent-kasaba-köy ölçeği); Bir tek yerel yönetim birimini etki alanı içine alan tüm imar planları
- Daha küçük ölçekler (Yerel ölçek); Mevzii İmar Planları

3.3.5. Uygulama Amacına Göre Ayırım

Planları uygulamada belirlenen özel kullanma amacına göre ayırdığımızda;

1) Genel planlar; (tüm sektörler) tüm kentsel / varsa kırsal işlevleri karşılıklı etkileşim durumunda birlikte ele alan, yarışan alan kullanma istemleri arasında bir denge oluşturmaları beklenen yatırımlar, özellikle kamu yatırımları, arasında planla eşgüdüm ve eş zamanlılık sağlama çabasında olması gereken, çok yönlü, çok boyutlu ve geniş açılı “imar planları”dır.

2) Sektör ağırlıklı planlar; Gerçekte birer alt sektör yaklaşımı ya da alt yapı projelendirmesi olarak genel planlama ile bütünleşmesi gerekirken, ülkemizde, plan yapma ve uygulamayı izleyerek denetleme sürecinin var olan boşluklarını doldurmak için ortaya çıkan, özel ağırlıklı yeni plan türleridir.

a) Doğal afet sonrası gelişme amaçlı yerleşme, gecekonduların ıslah(düzeltilme) ve önleme bölgesi imar ya da mevzii imar planları.

b) Organize sanayii, küçük sanatlar sitesi planları ya da plan dışı, plan gücünde endüstri yer seçimi kararları (yerel imar planları)

c) Alt yapı projelendirmeleri ya da plan dışı, plan gücünde yer seçimi kararları. Özellikle büyük yaygın alan kullanımı gerektiren, karayolu – demiryolu, hava meydanı, liman, tersane ve su yapılarına ilişkin alt yapılar için önceden yapılan yer seçimi ve projelendirmeler, genel planlar için uyulması zorunlu ön veri niteliğini taşırlar.

d) Orman – Milli Park planlamaları, Doğal ve Arkeolojik sit alanlarını içeren özel amaçlı tek boyutlu planlamalardır.

e) Önceleri Devlet Planlama Teşkilatı, sonra Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, giderek Turizm Bankası aracılığı ile Turizm amaçlı yerleşme planları, ikinci konut yerleşme planları ya da plan dışı, plan gücünde yer seçimi kararları. (Çevre düzeni – Nazım Plan- ve yerel planlamalar ile).

f) Kültür Bakanlığı ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu aracılığı ile getirilen, “Tarihsel-arkeolojik ya da doğal sitler” geçit dönemi koruma – geliştirme planları ve plan gücünde, uyulması zorunlu, koruma – kullanma kararları.

- g) Köy imar planları ve “köy-kent” planlamaları.
- h) Çevre koruma planlamaları.

İmar Planlarının çeşitli kriterler dikkate alınarak yapılan sınıflandırmasında, İmar Planlarının kavranmasına yardımcı olduğu düşünülerek, İmar Planlarının yerleşim üzerinde en belirleyici ve spekülasyonlara en açık etkilerinden biri olan ve genel olarak bireylerin ve çıkar gruplarının İmar Planlarında ilgilendikleri tek konu olan, plan değişikliklerinin de en önemli nedeni haline gelen, İmar Planlarında rant unsuruna değinmek yerinde olacaktır.

3.4. İmar Planı - Rant İlişkisi

“Kırsal arazi, imar planı sınırları içine girmesiyle kentsel arsaya dönüşür. İmar planı içine alınan araziler belirli imar haklarına, Belediye ve kamu hizmetlerinden yararlanma garantisine kavuşurlar.” (ALTABAN et. al., 1980, p.141)

Arazinin imar planı içine alınması değerini arttırır. Arazinin değeri, daha kentsel arsaya dönüşmeden artış göstermeye başlar. Kent yakın civarındaki arazi sahipleri imar planı ile kentsel gelişimin kendi arazilerini de içine alacağını umut ederler. Bu beklenti kent yakınındaki arazi piyasasında hareketlenmeler doğurur. İşte bu beklenen ve nereye çökeceği belli olmayan değere “yüzen değer” adı verilir. Kente yeni gelen nüfusun imar planı ile veya plan dışında belirli yerlere yerleşmesi ile bu yüzen değer arazi fiyatlarının artması şeklinde çökmektedir. İmar planları bu yüzen değeri çöktürmekte bir araç olmakta, özel mülkiyetin geçerli olduğu bir yapıda, hangi mülk sahibinin bu değere sahip olacağını belirleyici olmaktadır. (Mimarlar Odası Yayını, “Kent Toprakları Sorunu”, p.21)

Yeni alanların imar sınırları içine alınması ile mevcut kentsel alan içindeki arsalarda da, merkeze uzaklığına göre değişen rant artışları görülür. Arsanın özel mülkiyetinden kaynaklanan rant “mutlak rant” tır. Arsanın kendi içindeki konumu ne olursa olsun mutlak rant söz konusudur. Arsanın özel mülkiyetinin olmadığı durumda

mutlak rant olgusu da olmaz. Ancak farklılık rantı, arsa üzerindeki özel mülkiyetin olmadığı durumlarda bile varlığını sürdürür. Farklılık rantı; arsaların kent içindeki farklı konumlarından ve kamu tarafından yapılan sosyal ve teknik alt yapı yatırımları ile kentsel arsaların piyasa değerinin daha da farklılaşmasından kaynaklanır. Planlamanın amacıyla çelişkiye düşen, uygulamada sorunlara neden olan arsanın özel mülkiyetinden kaynaklanan “mutlak rant” tır. (KALENDER, 1991, p.19) Arsa sahipleri, imar planlarının rant üretimindeki önemi nedeniyle imar planlarına etkide bulunmaya çalışırlar. Burada planlamanın amacı ile arsa sahiplerinin istemleri arasında çelişki ortaya çıkmaktadır. Planlamanın amacı; toplum yararını baz alarak kararlar üretmektir. Arsa sahibi ise, elde ettiği rantı maksimum noktaya çıkarmayı amaçlar. Bu amaçla imar planlarına etkide bulunarak plan kararlarının, arsanın rantını mümkün olduğu kadar yükseltecek doğrultuda olmasına çalışır. Çünkü; “imar planı bir yerleşmenin gelecekteki gereksinimleri için kentsel arsaların büyüklüğü, konumu, arazi kullanım biçimini, mevcut kentsel merkeze uzaklığını, ulaşılabilirliğini ve arsalar üzerinde yapılanma koşullarını belirler” (ALTABAN et. al., 1980, p.141)

Arsa sahipleri plan yapım sürecinde etkide bulundukları gibi plan sonrası uygulama aşamasında da etkide bulunmaya çalışırlar. Çünkü plan sonrası arsaların konumlarından, üzerinde verilen yapı yoğunluklarından ve kullanım türünden doğan değer farklılıkları ortaya çıkar. Bu düşük rant elde eden arsa sahibinin yetkili kurum üzerinde baskı yaparak rantını arttıracak plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi için çalışmasına neden olur. Bireysel çıkarlar doğrultusunda bu plan değişikliğinin gerçekleşmesi genellikle toplum zararına olmaktadır. (KALENDER, 1991, p.20)

Özellikle, kamuya açık alanların nüfus ile olan dengesini bozucu, sağlıklı, aşırı yoğunlaşmayı arttırıcı plan değişiklik istekleri olmaktadır. İmar planları ile geleceğe dönük arazi kullanım kararları verilmesi söz konusu iken, imar planının mevcut mülkiyet yapısına uyum yapan kesimleri uygulanmakta, uygun olmayan tarafları ise plan değişikliklerine neden olmaktadır. (NESRİN, 1993, p.9)

Arsanın, spekülâtif amaçla alım satımı ve yapı yapılmadan uzun sürelerle bekletilmesi kentin imar planı yönünde biçimlenmesinde, kentsel işlevler arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasında, kentin planlanan formu kazanmasında önemli bir engel oluşturmaktadır.

Ayrıca plan sınırları dışındaki çevre alanlarının, spekülâtörler tarafından birden çok kişiye hisselendirilmesi ve bu alanlarda plan dışı doğan toplu yapılaşma davranışları, yine planlama öğelerini temelinden bozan bir gelişme olarak belirlemektedir. Çünkü bu gelişmeler, kentin imar planı doğrultusundaki gelişim yönünü saptırıcı etkide bulunmaktadır. Gelecekte kentsel gelişimle plan sınırları içine alınan bu plansız gelişmeleri onaylamaktan başka bir yol kalmamaktadır.

Kamu kuruluşları kentsel alanda sosyal ve fiziki alt yapı yatırımlarını yapmaktadırlar. Vergiler yoluyla topluma mal olan bu yatırımlar sonucu ortaya çıkan rant arsa sahiplerine kanallıze olmaktadır. Bu sayede arsa sahipleri toplum tarafından yaratılan artık değerin önemli bir kısmına el koyarlar. Ülkemizdeki gibi enflasyonun hakim olduğu bir ekonomide arsa sürekli değer kazanmakta ve hiç emek ve katkı yapmadan servet birikimine araç olmaktadır.

Taşınmaz mülkiyeti, imar planlarını ve karar niteliklerini etkilemektedir. Üretilen kararlarla çok defa asıl amaçlar geri plana itilmekte, taşınmaz mülkiyeti ile çatışma olasılıklarını asgarileştirmek, temel amaç niteliğine bürünmektedir. Örneğin; hazırlanan bir kent planında bir okul için yer saptanırken, çocukların buraya kolaylıkla varabilmesi türü işlevsel ölçüte uymak yerine, okulu kamuya ait bir araziye yerleştirmek çok daha gerçekçi bir yaklaşım olmaktadır. (AKÇURA, 1981, pp.21-22)

BÖLÜM IV

BELEDİYELER ve İMAR PLANI YAPIMINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

Bu bölümde imar planlarının hangi niteliklerde, hangi yöntemler izlenerek, kimler tarafından yapıldığı incelenerek, bu planların imar programlarıyla nasıl ilişkilendirildiği konularına değinilmiştir. Ayrıca hazırlanan bu imar planlarının onaylanması ve uygulanması süreciyle ilgili olarak ve çalışmanın konusu plan değişikliklerinin hedefi olan imar planları hakkında bilgi verilmeye çalışılmıştır.

4.1. İmar Planlarının Yapımı Süreci

İmar planı değişikliklerinin gerekçelerini değerlendirmede, imar planı yapım süreci ile ilgili aşamaların ortaya konulması ile etkileşim içindeki plan türleri ve kurumların da tartışmaya açılması amaçlanmaktadır.

4.1.1. Belediyelerin Plan Gereksinimi ve Plan Yapım Süreci

Dört yıllık bir Belediye yönetimi döneminde, güncel sorunların ağırlığında, yönetimin örgüt eksikliğinin varlığında, Belediyelerin plan gereksinmelerini tüm boyut ve yönleriyle sorunlar dizisi halinde ortaya koyması mümkün olmamaktadır.

Plan gereksinmelerinden kaynaklanan yetersiz planların, başlangıçtaki görüş eksiklikleri, plan bitiminde tahmin edilemeyen büyük boyutlara varmaktadır. Plan uygulanabilir olmaktan çıkmakta, aynı yıl değişiklik tekliflerine sahne olmaktadır. Plan

yapım sürecinin ülkemizdeki uzunluğu da dikkate alındığında, yönetici değişimi dönemlerinde yeni plan gereksinimi doğmaktadır.

İmar Planlarının yapımında izlenen 3 yol vardır;

- İller Bankası aracılığı ile,
- Belediyelerin kendi girişimleri ile,
- Yarışma yoluyla

İller Bankası, yeni kurulan Belediyelerin imar planlarını bedelsiz olarak yapmaktadır. Bunun yanında kendi imkanları ile imar planlarını yapamayacak durumda olan Belediyelerin de imar planları İller Bankası tarafından hazırlanmaktadır. Ancak İller Bankasının da imkanları ve elindeki teknik personeli kısıtlı olduğu için, buna karşılık İller Bankası tarafından yapılmayı bekleyen iş sayısı oldukça fazla olduğundan, imar planı yapım süreci oldukça uzun sürmektedir. Yarışma yoluyla imar planlarının yapımının ise sıklıkla tercih edilmediği izlenmektedir.

Uygulamada genel olarak Belediyelerin kendi girişimleri ile imar planlarının yapımı yolu tercih edilmektedir. Belediyelerin kendi girişimleri ile imar planı yapımı şöyle bir süreci izlemektedir; Belediyeler, ihale şartnamesi, sözleşme örneği ve muhammen bedel cetvelini içeren genel şartnameyi Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ön onayından geçmiş şekliyle hazırlamaktadır. Ülke genelinde, kent planlamasında yeterli referansa sahip, şehir plancıları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı aracılığı ile saptanarak, onaylı genel şartnameyi encümen kararı ile ilgili bürolara ve makamlara sunarak teklif alma yoluna gitmektedirler. Teklifler encümende açılmakta ve imar planı bedeli en çok eksiltene yaptırılmaktadır.

İmar Planının yapımcısını seçim şekli daha az bedel vereni seçme gibi eksik bir ölçüte kalmaktadır. Bugün, en küçük binadaki yapım maliyeti içerisinde proje bedeli küçümsenmeyecek düzeyde ve herkesçe kabul edilmiş durumdayken, bir kentin 20 yıl süreli, hatta tüm yaşamını etkileyecek imar planı yapımını, kentin kaderini, pazarlık ve ucuza kapatma şeklindeki değerlendirme, istenmeyen sonuçlar vermektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının plan yapım bedelinin saptanmasında tavan değil taban değerini belirlemesi, plancının emeğinin karşılanması ve planın hazırlanması sürecinin bir yük olmaktan çıkarılıp zevk kaynağı haline getirilmesi gereklidir.

3194 sayılı İmar Kanunu, plan yapım sürecindeki inisiyatif ve yetkiyi büyük ölçüde yerel yönetimlere vermiştir. Ancak, Bakanlığa da önemli yetkiler tanınmıştır. Bazı durumlarda, Bakanlık gerekli görürse, ilgili Belediyelere ya da diğer yönetimlere bilgi vererek ve gerektiğinde onlarla iş birliği sağlayarak imar planı yapabilir, yaptırabilir, değiştirebilir ve doğrudan doğruya onaylayabilir. Bu durumlar şunlardır;

- Kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişiklikleri,
- Genel yaşamı etkileyen doğal afetler,
- Toplu konut uygulamaları,
- Gecekondu yasasının uygulanması amacıyla yapılacak planlar,
- Birden çok belediyeyi içine alan alanların imar planlarının hazırlanması,
- İçinden ya da çevresinde demiryolu ve karayolu geçen hava meydanı bulunan veya havayolu veya demiryolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tümü ya da bir bölümü.

İzlendiği gibi yerel yönetimlerin denetimi dışındaki durumların sayısı hiç de az değildir. İmar kanununun 9. Maddesine göre; “Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadıyla resmi bina ve tesisler için yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektirdiği takdirde Bakanlık, Valilik kanalı ile ilgili Belediyelere talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını resen yapar ve onaylar.” denilmektedir.

“Özekselsel yönetimin, Belediyelerin planlama yetkilerine olanak veren bir başka düzenleme de, 1987 yılında 3394 sayılı yasa ile yapılmıştır.” (madde 7) (R.G.30.6. 1987, No: 19503) Buna göre, gerekli görülen durumlarda; Hem anakent Belediyelerinde, hem de öteki Belediyelerde, Belediyenin imar planı konusundaki tüm

yetkileri, Başbakanın onayı ile geçici olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilebilir. Bu bakanlığın yapabileceği işler de şöyle sıralanmıştır;

- Bölge ve çevre düzeni planı bulunan alanlar dahil, komşu alan Belediye ve imar sınırları içindeki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları ile revizyonlarını tamamen ve kısmen ada ve parsellere varıncaya kadar doğrudan doğruya yapmak ve onaylamak,
- Bu biçimde onaylanan planlara ve plan değişikliklerine Belediyeler uymak zorundadırlar.
- Bu planlar üzerinde yapılacak gözden geçirmeler ve değişiklikler de aynı yöntemlere bağlıdır.

Bakanlığa verilen geniş yetkilerin, yerel özerkliği sınırlandırdığı söylenebilir. *Çünkü, bu durumlarda, Belediye Meclislerinin geleneksel yetkileri bir yana itilmiş olmaktadır. Bakanlık kendisini Belediyelerin yerine koyarak aldığı kararlarla, yerel özerkliği çiğneme olanağına kavuşmaktadır. Yerel özerkliği sınırlandırmaya olanak veren bu geniş yetkilerin yasada yer almış olması kullanılmasalar bile genel kuraldan bir uzaklaşmayı anlatır.* (KELEŞ, 1990, p.127)

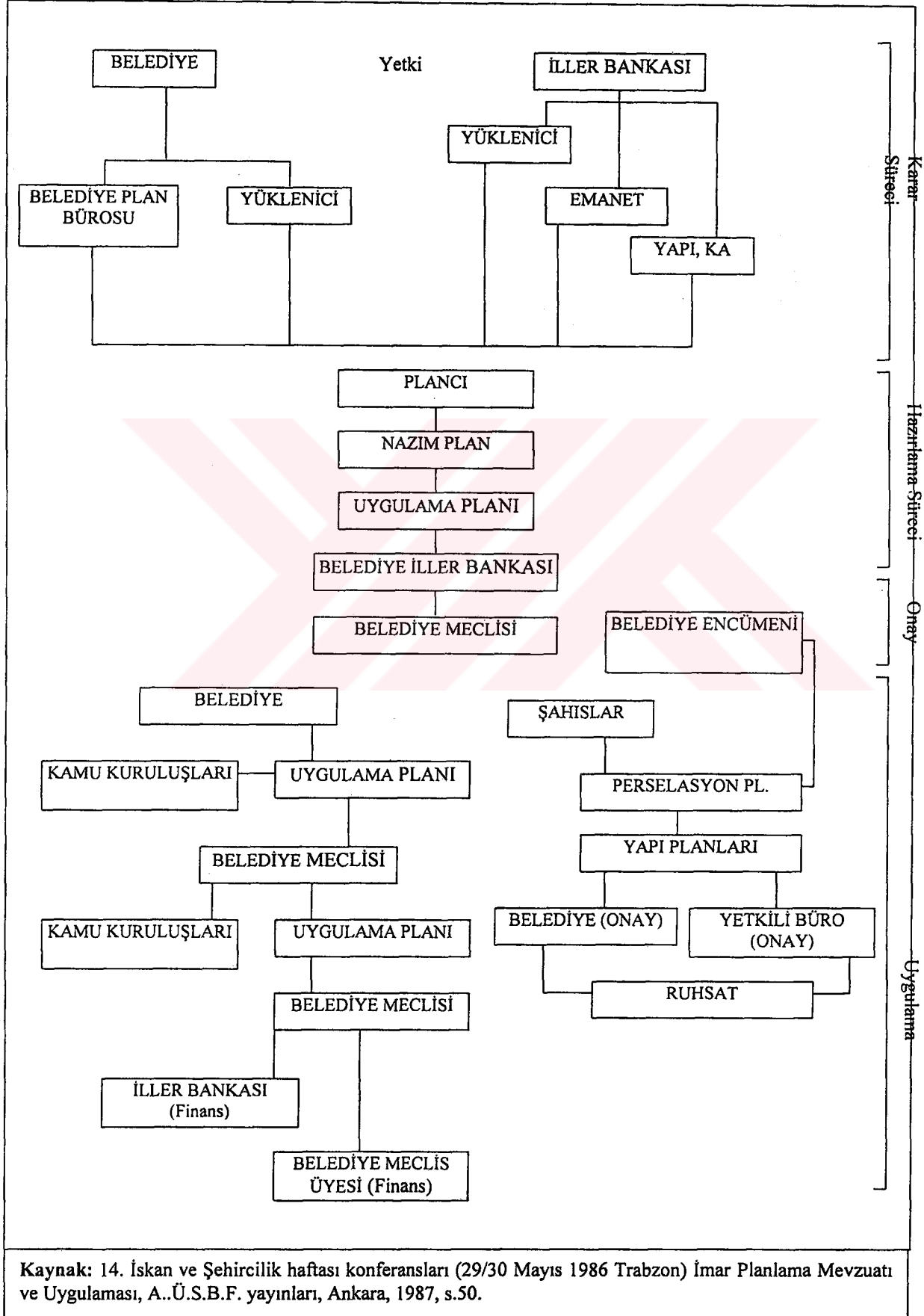
Özellikle kamuya ait araziler üzerinde plan yapma, onama yetkisi, Maliye Bakanlığına bağlı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne de tanınmıştır. 15.5.1993 tarih ve 517 sayılı kamun hükmünde kararname ile Arsa Ofisi Kamununda değişiklik yapılmış; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü “ Bu kamun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların halihazır haritasını, her ölçekteki imar planlarını ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır.” hükmü getirilmiştir. Halihazır haritalar, 3194 sayılı kamuna göre, ilgili idarelerce 1 ay içerisinde onaylanır. 27.6.1984 tarih ve 3030 sayılı kamun kapsamında kalan Belediyelerde dahil olmak üzere, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında, genel müdürlükçe yapılan ve yaptırılan her ölçekteki imar planları, revizyonları, ilave ve değişiklikleri, ilgili idarelerce müracaat tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde onaylanır. İlgili idarelere onaylanmak üzere gönderilen planlarda düzeltme yapılmasının istenilmesi halinde, konu genel müdürlükçe karara bağlanır. Genel müdürlükçe düzeltilen veya aynen kabul edilen

planlar, ilgili idareye gönderildiği tarihten itibaren aynı süre içinde onaylanır. Bu süreler içinde onaylanmayan planlar, 3194 sayılı İmar Kanunun 9. maddesine göre işlem yapmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanan arazi ve arsa düzenleme işlemleri ve imar parseli olarak tapuya tescil işlemleri, Belediye ve Valiliğe gönderildiği tarihten itibaren en geç 1 ay içinde Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulunca onaylanır. Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlükleri, onaylanan parselasyon planlarını başkaca bir işleme gerek kalmaksızın, kendilerine intikal ettiği tarihten itibaren en geç 1 ay içinde tescil eder.” (T.C. Resmi Gazete, “Arsa Ofisi Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname”, 15/10/1993, sayı.21699, s.16)



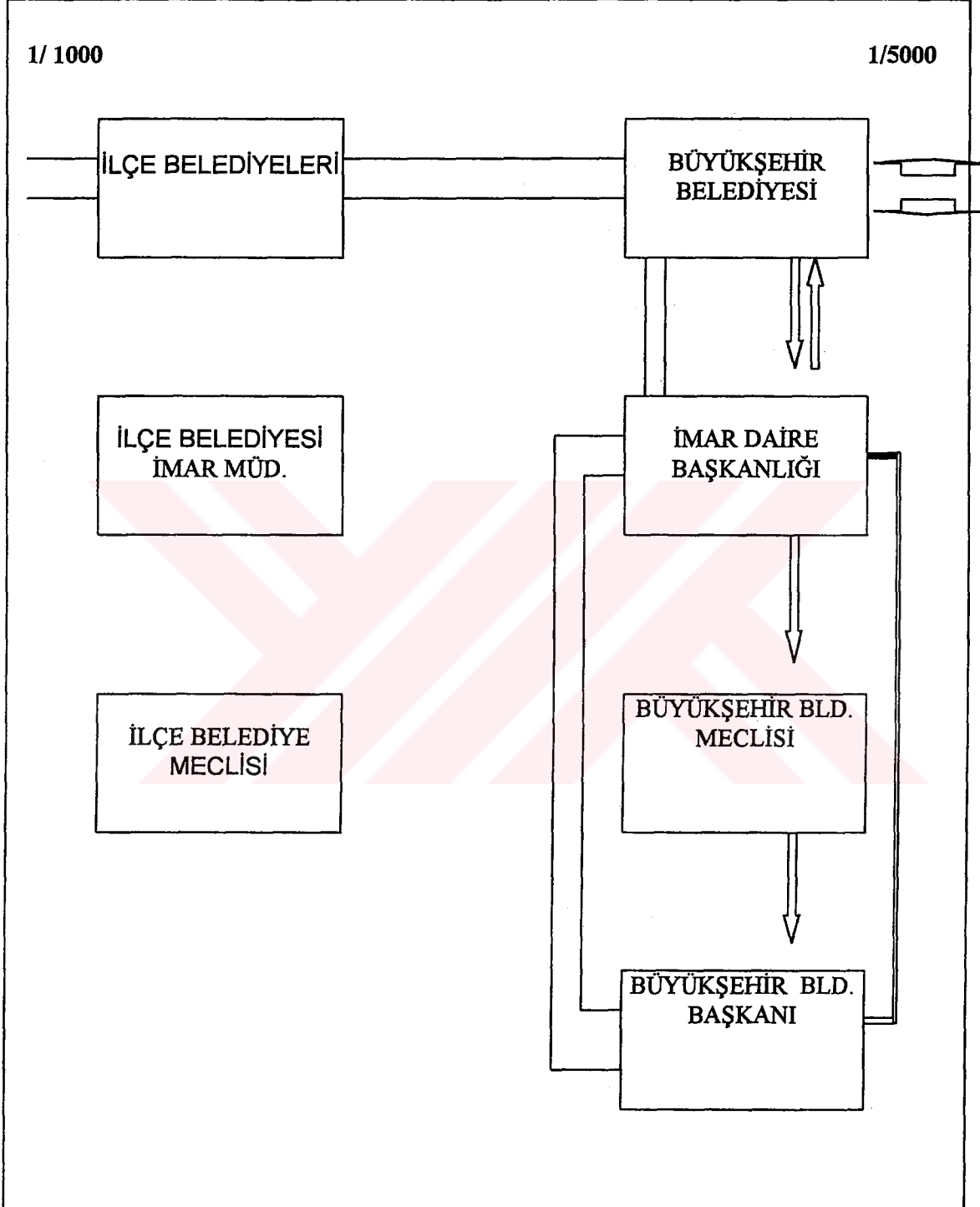
4.1.1.1. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre İmar Planlama Süreci

Tablo 4.1. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre İmar Planlama Süreci



4.1.1.2. Büyükşehir Belediyelerine Göre İmar Planlama Süreci

Tablo 4.2. Büyükşehir Belediyelerine Göre Planlama Süreci



Kaynak: 14. İskan ve Şehircilik haftası konferansları (29/30 Mayıs 1986 Trabzon)
İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, A.Ü.S.B.F. yayınları, Ankara, 1987, s.50.

4.1.2. İmar Planlarının Nitelikleri ve Yapımındaki Temel Esaslar

İmar Planı olgusunu ve İmar Planlarının amaçlarını, hangi ihtiyaçları karşılamak için yapıldıklarını, türlerini, Belediyelerin neden İmar Planı yapma ihtiyacı duyduklarını inceledikten sonra, İmar Planlarının ne olduğunu, hangi niteliklere sahip olması gerektiğini, hangi aşamalardan geçerek yapıldığını, yani imar planının yapımında izlenen süreci incelemekte fayda vardır.

İmar planı: Ülke, bölge ve kent verilerine göre; oturma (iskan), çalışma, sosyal ve kültürel ihtiyaçlar (yönetim, eğitim, sağlık vb.), dinlenme ve eğlence (rekreasyon), ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözümü, koruma ve kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirleyerek belde halkına iyi yaşama düzeni koşulları ve fiziksel çevreyi sağlamak amacıyla hazırlanır.

4.1.2.1. İmar Planlarının Nitelikleri

İmar Planlarının hazırlanışında dikkat edilmesi gereken esaslar;

- a) Kentin ülke içerisindeki yeri ve önemi belirlenmelidir.
- b) Kentin, Devlet politikasındaki yeri ve Devletin kente bakış açısı belirlenmelidir.
- c) Kentin, ülkenin gelişme sürecinde ulaştığı yerle, ulaştırılmak istenen yerin iyi saptanması gereklidir.
- d) Ülke genelinde ve bölge ölçeğinde sosyal ve ekonomik gelişmelerin kentin gelişmesini kendi ölçeğinde etkilemesi gerçeğinden hareketle, bu etki değerlerinin saptanması gereklidir.
- e) Saptanamayan etki değerleri ve hesaplanamayan gelişmeler karşısında planlama hazırlıklı olmalıdır.

- İmar planlarında nüfus projeksiyonları yapılırken belirli matematik oranlar kullanılmaktadır. Oysa belirli faktörlerdeki değişim (tahmin edilemeyen sanayi yatırımları gibi) nüfus artış hızında değişimlere neden olmakta, dolayısıyla 20 yıl sonrası için hesaplanan nüfus değerlerine 5 veya 10 yıl gibi kısa süreler içerisinde

ulaşılmaktadır. Bu durum kısa sürede güncelliğini yitirmesine ve işlemez hale gelmesine neden olmaktadır.

- Genel gelişme yönlerinde; eşik ve sınırlamalara uyarak kentin yaşayış ve karakterleriyle çelişmeyen mahalli istekleri olanaklar ölçüsünde değerlendiren ve kentin gelişme potansiyelinden yararlanan kararlar getirilmelidir.

- Değişik arazi kullanma alanlarında yönetmeliklerle getirilen standart büyüklüklere uyulurken, bunların biçim ve konumlandırılmalarında birbirleriyle fonksiyon ilişkilerine dikkat edilerek, gelişebilir esnek plan anlayışı sağlanmalıdır.

- Belediye gücü, bütçe gelişimi, örgütü, araç ve gereç durumu, işlettiği tesisler, yatırım olanakları çeşitli dönemlerde aşırı farklılık gösterebilir. Bu değişim kente ve bölgeye yapılan yatırımlardan, kentin etkilenişinin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.

- Yine kente ve bölgeye yapılan yatırımların bir sonucu olarak; kentin ana ulaşım akslarında, transit yollarda, şehirler arası trafik akımında kısa sürede çok büyük artışlar meydana gelebileceği göz önünde bulundurularak, ulaşım planları yapılmalı ve yolların kapasiteleri belirlenmelidir.

- Ulaşım şebekesinin; beldenin değişik alan kullanımları ile ve çevre ile olan bağlantılarının gelişebilir, kolay ulaşılır, gelecekte yoğunluk artışı ile doğacak trafik talebini karşılayabilir düzey ve kapasiteyi sağlayacak biçimde olmasına dikkat edilmelidir.

f) Korunması gerekli yapı ve dokunun kentin tarihsel yapısını tümüyle yansıtan değerlerle saptanmasını, imar planlarına işlenmesini, ilgili kurumlarla koordineli olarak korunma koşullarının belirlenmesi gerekmektedir.

g) Topografik verilerin planlama safhasında ulaşım ağına etkisi ve çözümü dikkate alınmalı, yol uygulamasında hafriyat ve dolgu maliyetinin artması önlenmelidir.

h) Jeolojik yapı, planlama sürecinde sadece yapı yasağı olarak ele alınmamalı; sulama, içme ve kullanma suyunun belirlenmesi, alt ve üst yapı yapımında gerekli kriterleri vermesi bakımından yeraltı haritası yapılmalıdır.

i) Kentin yeşil alan gereksinimini karşılamada, kişi başına düşen m² esasının yanı sıra, kentin iklim verileri ve toprak kabiliyeti de dikkate alınarak, mümkün olduğunca

kısa sürede hedefe ulaşmak sağlanmalıdır. Birbirinden kopuk ve dağınık yeşil lekeler yerine, birbiriyle bağlantılı kentin tümüne hakim yeşil doku oluşturulmalıdır.

j) Planda ticaret, küçük sanatlar ve sanayi gibi kent ekonomisini belirleyen unsurların ve bu unsurlarla ilişkili ve karşılıklı etkileşim halinde olan sektörler ve unsurların dikkate alınması gereklidir.

- Sanayi için gerekli gelişme alanlarının önceden planda belirlenmesi; tarım alanlarının işgal edilmesini, atık ve hammadde gereksinimi için tarım alanlarının yok edilmesini önleyecektir.
- Ulaşım planları yapılırken, sanayi alanlarının yaya ve taşıt trafiğine getireceği artış dikkate alınmalıdır.
- Sanayi alanlarının gereksinimi olan altyapı ve enerjinin kent bütünündeki etkileri dikkate alınmalıdır.
- Sanayi alanlarının, yeşil alanlara, kentin ve kentlinin sağlığına zarar vermeyecek şekilde yer seçimi sağlanmalıdır.
- Sanayi alanlarında çalışacak nüfus ve sanayinin çekeceği nüfusun gereksinimi olan konut alanları dikkate alınmalıdır.

k) Konut gereksinimlerinin plana yansıtılmasında, kentte konut edinme geçmişi ve konut politikası dikkate alınmalıdır.

l) Hukuki, idari, ekonomik ve teknik yönlerden uygulama kabiliyetinde, uygulamada etaplama olanak sağlayan uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde Belediyesince hazırlanacak parselasyon planlarına esas olacak imar parselleri düzenlenmelidir.

m) Çevre beldenin; tabii, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını ve çevre sağlığını koruyucu, bu değerlere katkı sağlayıcı planlama anlayışına özen gösterilmelidir. (İller Bankası, 1986)

İmar planlarında dikkate alınması gereken niteliklerin ayrıntı düzeyi, tümü gerçekten dikkate alındığında plan değişikliği ihtiyacının da en aza inebileceğine işaret etmektedir. Ancak bir başka açıdan da, onaylanan planın tüm bu nitelikleri taşıdığı kabul edilerek onaylandığı düşünülürse, plan değişikliklerinin Bölüm 3.4'te açıklanan İmar Planı-Rant ilişkisi niteliğini vurgulamaktadır.

4.1.2.2. İmar Planlarının Düzenlenmesi ve Aşamaları

Bu bölümde yukarıda belirtilen niteliklerde bir imar planı hazırlanabilmesi için izlenebilecek yol incelenecektir. *İmar Planlarının düzenlenişinde birbirini takip eden şu aşamalar bulunmaktadır;*

- *Plan öncesi ön bilgi ve dokümanların toplanması*
- *Amaçların belirlenmesi, hedeflerin saptanması*
- *Bilgi toplama, araştırma (analiz)*
- *Bilgileri birleştirme (sentez), yorum ve sonuçların değerlendirilmesi*
- *Plan kararları, planlamaya geçiş, plan alternatifleri, alternatifler arasında karşılaştırma, değerlendirme*
- *Sonuç, plan belgesi ve ekleri, plan hükümleri, plan notları*
- *Plan uygulama programları*

Planlama sürecindeki 1. aşama planlama öncesi çalışmaları, 2,3,4, ve 5. aşamalar planlama için yapılması gerekli araştırma ve değerlendirmeyi kapsar. (İller Bankası, 1986, pp.10-11)

Bu bilgilere dayanarak, imar planlarının yapım sürecinde 3 temel aşamanın olduğu söylenebilir; Araştırma ve Değerlendirme, Sentez, Plan Kararları.

Araştırma ve Değerlendirme; Plan kararlarının oluşturulması safhasında gerekli olan temel verilerin toplandığı aşamadır. Bu aşamada:

- Kentin ülke ve bölge içindeki yeri
- Kentin mekan oluşumu
- Fiziksel yapı ve çevresel kaynaklar
- Demografik yapı
- Sosyal yapı
- Ekonomik yapı

- Mevcut kentsel alan
- Kentsel ulaşım
- Mülkiyet durumu
- Önceki plan kararları
- Gelişme eğilimleri – üst plan kararları

Konularında bilgi toplanır. Bu bilgilerin toplanması ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli bilgi, belge ve görüşlerin de alınmasını kapsamaktadır.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik", kriterlerine göre; İmar Planlarının hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir:

1. Planlama alanının yeri
2. Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar
3. Fiziksel yapı
 - a) Jeolojik durum
 - b) Akarsular, taşkın alanları
 - c) İklim
 - d) Toprak kabiliyeti
 - e) Tarım alanları, tarımsal arazi kullanımı
 - f) Sulama alanları
 - g) Bitki örtüsü
 - h) Yeraltı ve yüzeysel su kaynakları, havzaları ve özellikleri
4. Maden kaynakları
5. Çevresel kaynaklar ve koruma alanları
 - a) Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve alanları
 - b) Sulak alanlar

- c) Özel çevre koruma alanları
- d) Orman alanları
- e) Ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar
- f) Milli parklar
- 6. Demografik yapı
- 7. Sosyal yapı
- 8. Ekonomik yapı
- 9. Teknik altyapı
 - a) Ulaşım
 - b) Enerji
 - c) Çöp
 - d) İçme suyu
 - e) Kanalizasyon
- 10. Arazi kullanımı
- 11. Sektörel yapı
- 12. Askeri alanlar
- 13. Mülkiyet yapısı
- 14. Yerleşme alanları ile ilgili özellikler

***Sentez:** Kent planlaması sürecinin sentez aşamasında, planlama alanında getirilen bir dizi araştırmaların sonuçları birleştirilir, yorumlanır ve plan kararlarını yönlendirecek biçimde bu araştırma sonuçları değerlendirilir. Bu amaçla, önce tüm araştırma sonuçlarının bir arada gösterildiği bir sentez paftası nazım imar planı ölçeğinde düzenlenir. Sentez, planlama sürecinin gerekli ve vazgeçilmez bir aşaması niteliğindedir. Sentez paftası kentsel yerleşmenin büyüklüğüne bakılmaksızın imar planlaması yapılan her kent için aynı içerik ve kapsamda düzenlenir. Kentin karakteristik yerleşme özelliklerini belirleyen ve araştırma sonuçlarını topluca ve özetle veren kısımdır. Geliştirilen sentez ve değerlendirme çalışmaları bütününde, eşik sentezi gelişme potansiyelinin üst sınırlarının belirlenmesi ve kentsel nüfus projeksiyonu ile sektörel ve mekansal projeksiyonlar yapılır. Projeksiyonlarda en çok 15 yıl sonrası için bulunan tahmin esas alınır. (İller Bankası, 1986, p.18)*

Sentez kısmında;

- a. Eşik sentezi
- b. Gelişme potansiyelinin üst sınırı
- c. Projeksiyonlar
 - Kentsel nüfus projeksiyonları
 - Sektörel projeksiyonlar
 - Mekansal projeksiyonlar
 - Kentsel ulaşım talebinin belirlenmesi aşamaları oluşturulur.

Plan Kararları: Nazım imar plan aşamasında, kentsel mekanda düzenlenen imar planlarında, nazım plan aşamasında; planlamaya geçişte, kent planlamasının genel amacı yanı sıra kentin özelliği ve gelişme aşamasına göre belirlenen gelişme hedefleri uyarınca ve gelişmeyi yönlendiren eşik ve sınırlamaların belirlendiği gelişme potansiyeli ve projeksiyonları sonucunda elde edilen alt / üst değerlerin tanımlandığı çevrede, geleceğe dönük bir dizi varsayıma dayanılarak plan kararlarının üretilmesine geçilir.

Geleceğe dönük varsayımların sayısı arttırılırsa genelde bu kadar çok değişkenin bir arada olduğu bir fiziksel alan düzenlemesinde sadece bir tek gelişme şeması ve stratejisi bulunmaz. Farklı varsayımlara da dayanılarak kentsel alan ve onu bütünleyen çevresel alanlarda, kaynak kullanımı ile alan koruma ve kullanımı dengesinin değişiminde ayrıca farklı kentsel alan kullanımlarının yer seçimi ve dağılımında birden çok sayıda olası gelişme alternatifi tanımlanır. Kent planlamasının yalnız nazım imar planı aşamasında üretilen bu alternatif kentsel gelişme şemaları ve uygulama stratejileri arasında bilinen yöntemlerle farklı ağırlıkta değerlendirme kriterlerinin topluca devreye girmesi ile karşılaştırma yoluyla değerlendirme yapılır. Gelişme alternatiflerinin kent planlamasının önceden belirlenen amacına uygunlukları, gelişme hedefleri ile tutarlılıkları, hedeflere ulaşmada yeterlilikleri ve gerçekçilikleri ile değerlendirilirler. Her kentsel gelişme

alternatifi şeması birlikte getirdiği gelişme politikaları ve uygulama stratejileri ile birlikte değerlendirmeye alınır.

Kentsel gelişme alternatifleri arasında karşılaştırma yoluyla yapılan değerlendirme sonucunda, kentsel ve onu bütünleyen çevresel alanlarda, gelişmenin o aşaması için uygun bulunan kentsel gelişme biçimi seçilir. Buradan kent imar planı kararlarının nazım plan ölçeğinde üretilmesine, kentsel yerleşme, koruma ve kentsel alan kullanımı ile ilgili ilkelerin, politikaların belirlenmesine geçilir. Hangi alternatif kentsel gelişme şeması ve uygulama stratejisinin ne ağırlıkta, neye göre değerlendirilerek ve hangi yöntemle seçildiği açıklanır. (İller Bankası, 1986, pp.20-21)

Uygulama imar planı aşamasında plan kararlarına geçiş, kent imar planları için yapılan ön çalışmalar kapsamında yer alan araştırma ve değerlendirmeler sadece kentsel gelişme stratejisinin belirlendiği ve gelişme ile ilgili genel ilke kararlarının nazım plan aşamasına yönelik değildir. Araştırma ve değerlendirme sonuçları hem nazım plan hem de uygulama planı ölçeğinde planlamayı yönlendirecek nitelikte olup uygulamaya dönük yeterli ayrıntıda belirleme yaparlar.

Bu nedenle nazım imar planı ilke kararları doğrultusunda uygulamaya dönük ayrıntılarda çözüm getirecek olan uygulama imar planlarının hazırlanması aşamasında planlamaya geçişte, ayrıntıda yeni gelişme alternatifleri ile seçilen stratejinin yeniden irdelenmesine gerek görülmez.

Nazım planın kesinleşmesinden sonra imar uygulama planlarının ya da bir bölümünün gelişmenin ilerideki aşamalarına bırakıldığı durumda, onaylı nazım plan ilke kararlarının alınması için araştırma sonuçları ve değerlendirmelerin değişen koşullarda irdelenmeleri ve gereğince güncelleştirilmesi yapılır. (İller Bankası, 1986, p.22)

Bu aşamaları takiben, belirlenen plan kararlarının çizim ve takdim aşamaları başlar. Bu noktada planlar iller bankası tarafından onaylanmış olan halihazır haritalar üzerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinde belirlenen normlar doğrultusunda çizilir ve planın tamamlayıcısı olan raporlar ile birlikte sunulur.

Yukarıda belirtilen imar planı niteliklerine göre ve belirtilen yol izlenerek hazırlanan ve onaylanan planlar, uygulanabilirliği daha fazla olan planlardır. Süreç dışına çıkıldığında ve planlar uygun niteliği taşımasına rağmen onaylandığında, uygulamada karşılaşılan sorunları gidermek için imar planı değişiklikleri devreye girmektedir.

4.1.3. İmar Planı - İmar Programı İlişkisi ve İmar Programlarının Uygulanması

İmar Planı kavramını ve İmar Planlarının oluşumunu detaylı olarak inceledikten sonra İmar Planlarının amacına ulaşmasındaki en önemli araçlardan olan İmar programlarını, imar planlarının uygulanışı açısından incelemek; plan değişikliklerinin imar programlarında ve dolayısıyla uygulamada ne açıdan aksamalar oluşturduğunu incelemek bakımından önemlidir.

İmar uygulamalarındaki hedef, plan öngörülerinin tümüyle gerçekleştirilmesidir. İmar kanununun 10. Maddesinde, uygulamaların 5 yıllık imar programları ile düzenlenerek etaplar halinde yapılması öngörülmektedir. Belediyeler imar planının onaylanmasından en geç üç ay içinde bu tür bir programı hazırlamak zorundadır. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kuruluşların temsilcileri, görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır.

Program tam olarak beş yılı kapsamalıdır. Programın başlangıç tarihi, ilgili Belediye Meclis karar tarihi veya Meclis kararında belirtilecek sonraki yakın bir tarih olmalıdır. İlgili Belediye Meclis kararında; yıllara göre ayrı ayrı ödenek konmalı, yapılacak işlerin öncelikleri yıllara göre belirtilmelidir. Bir önceki

programda olan ve bitirilemeyen işler, programdan çıkarılmamalı, ilk yıl etkinlikleri arasına alınmalıdır. Program bitmeden yeni bir program yapılmamalı, ancak önemli işler için ek program düzenlenmelidir. Program sırasında imar planı değişirse, tekrar program yapılmamalı, ek program ile gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Programın hazırlanması aşamasında, imar planında yer ayrılmış olan kullanışlarla ilgili Bakanlıklardan görüş alınmalıdır. İmar programlarında ana çerçeve olarak arsa ve arazi düzenlemesi, kamulaştırma, teknik ve sosyal altyapı ve üst yapı inşaat faaliyetleri yer alır.

İmar programlarının etkinliği şu şekilde sağlanabilir:

- a) İmar programı, planın amaç ve kapsamına uygun olmalıdır. Programa, planda var olmayan işler alınmamalıdır. Programa alma sırası, Belediye Meclisince belirlenecek önceliklere göre saptanmalıdır. Programın yıllık ve beş yıllık yükü hem mali olarak gerçekçi, hem de yerleşim alanının gereksinimlerini karşılayacak boyutta olmalıdır.*
- b) İmar programları açısından kapsam ve zamanlama açısından süreklilik sağlanmalıdır. İmar programı kendinden öncekinin devamı niteliğinde olmalıdır.*
- c) İmar programı Belediye bütçesiyle gerçekçi bir uyum içerisinde olmalıdır. İmar programının yıllık personel ve mali kaynak gereksinimleri bütçede yer almalıdır.*
- d) İmar programı yürürlükte iken alınacak Belediye Meclisi kararları program ile tutarlılık göstermelidir.*
- e) Uygulamada programdaki önceliklere kesin olarak uyulmalı, programın hedeflerine zamanında ve tam olarak ulaşması sağlanmalıdır.*
- f) Kamulaştırma sürecinde, kamulaştırma yapılacak kuruluşlar arasında eşgüdüm sağlanmalıdır. (Sağlık Bakanlığı, MEB v.s.)*

(T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayınları, "Belediyeler İmar-Altyapı-Konut Rehberi", Ankara, 1995, pp.29-30)

4.2. İmar Planlarının Belediyelerce Onanması Süreci

İmar planlarının onanması süreci Büyükşehir Belediyelerine bağlı olan ve Büyükşehir Belediyelerine bağlı olmayan belediyeler açısından farklılık göstermektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinde “..... Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları, ilgili Belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer.” (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, “3194 Sayılı İmar Kanunu”, Ankara, 1985)

Bununla birlikte yine aynı kanunun 9. maddesine göre Bakanlık, imar planı yapma veya yaptırma, değişiklik, ilave yapma ve resen onama yetkisine sahiptir.

4.2.1. Büyükşehir Belediyelerine Bağlı Belediyeler Açısından Onama Süreci

3194 sayılı İmar Kanunundan önce, merkezi yönetimde olan imar planlarını onama yetkisi, 3194 ile birlikte yerel yönetimlere verilmiştir. Ancak, 3030 sayılı yasa ile beraber Büyükşehir Belediyelerine, merkezi yönetimin bir unsuruymuş gibi, kendisine bağlı Belediyeler üzerinde denetleme yetkisi verilmiştir.

3030 sayılı yasanın 6. Maddesinin b bendine göre; “ Büyükşehir Nazım İmar Planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, İlçe Belediyelerinin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları tatbikat imar planlarını onaylamak ve uygulamasını denetlemek,” görevleri Büyükşehir Belediyesine aittir. Yani, 3030 sayılı yasa kapsamında kalan İlçe Belediyeleri Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Nazım İmar Planları doğrultusunda Uygulama İmar Planları hazırlarlar ancak onama yetkisi Büyükşehir Belediyelerindedir.

Büyükşehir Belediyeleri, yapısında bulunan bütünlük özelliği nedeniyle, kendisine bağlı Belediyelerin başına buyruk hareket etmesini engelleyici ve onları denetleyici bir yetkiye sahiptir.

4.2.2. Büyükşehir Belediyelerine Bağlı Olmayan Belediyeler Açısından Onama Süreci

Büyükşehir Belediyesine bağlı olmayan Belediyelerde onama işlemi, 1580 sayılı Belediyeler kanununda belirtildiği gibi gerçekleşmektedir. Buna göre, Belediye kendi bünyesindeki teknik personele hazırlattığı veya teknik açıdan imar planı yapımına ehliyetli kişilere yaptırdığı imar planını Belediye Meclisinde görüşerek uygun görürse kabul eder ve onar, uygun görmezse reddeder. İmar planının Belediye Meclisince uygun görülerek onanması durumunda imar planı askıya çıkar. İmar planının bir aylık askı süresi vardır ve bu süre içerisinde plana itiraz edilebilmektedir.

4.3. İmar Planlarının Uygulanması Süreci

İmar uygulaması; kente ait kadastral kayıtlı arazi stokunun, imar planı ile getirilen düzene uygun olarak kullanılışı yolundaki en ciddi müdahaledir. Hazırlanan “imar programı” çerçevesinde, kentsel arazi, imar planındaki haline bu uygulamalarla getirilir. Ayrıca, başlayacak fiili yapılaşmanın imar planına uygunluğu da imar uygulamasıyla sağlanır. İmar planı olmayan alanlarda yapılaşmanın sağlıklı ve düzenli gelişimi için yasal düzenlemeler olmasına karşın, esas olan imar planıdır. İmar planı yürürlüğe girdikten sonra kadastral düzen imar planına uygun hale getirilir. (T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayınları, “Belediyeler İmar-Altyapı-Konut Rehberi” , Ankara, 1995, s.28)

İmar planlarının uygulayıcısı yerel yönetimlerdir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile diğer planlama aşamalarında olduğu gibi uygulama aşamasında da inisiyatif yerel yönetimlere geçmiştir. Merkezi yönetim imar uygulamalarında yerel yönetime yardımcı konumuna

düşmüştür. 3194 sayılı İmar Kanununda Belediyelere verilen imar planı onama ve uygulama yetkisi, plan yapımı ve değişikliklerinin gerçekleşmesinde süreyi oldukça kısaltmıştır. Merkezi yönetim tarafından, bazen gereksiz yere, bürokratik işlemler nedeniyle çok geç elde edilen planlar daha kısa yoldan elde edilebilmekte ve uygulama sürecine girebilmektedir. Bu, planın yaşamın gerisinde kalmaması prensibini sağlamak bakımından önemlidir. Ancak bu durum bazı sorunları da beraberinde getirmektedir. Yeni verilen yetki ve sorumlulukların bilincinde olmayan, bunları rasyonel kullanmaya hazır olamayan yerel yönetimlerin yerel çıkar gruplarının etkilerine açık olması ve bir takım yolsuzlukların gerçekleşebileceği bir yapıyı taşımaları sorunların, başlıca nedenlerini oluşturmaktadır.

Diğer taraftan imar planlarının uygulanışında birinci derecedeki önemli unsur, Belediye gelir ve giderlerinin oluşturduğu, Belediye bütçesi olduğu söylenebilir. Belediyelerin gelirleri; düzenli akçalı kaynaklar ve düzensiz kaynaklar olarak ikiye ayrılmaktadır. Düzenli akçalı kaynaklar geçmişte ve günümüzde iki temel bölümden oluşmaktadır: Devlet gelirlerinden yerel yönetimlere verilen paylar ve Belediyelerin doğrudan topladığı vergi ve resimler. Düzensiz kaynaklar ise; Belediyelerin borçlanmaları, borçların konsolide edilmesi, bazı harcamaların karşılığının ödenmemesi, devletten alınan hibe türü gelirlerden oluşmaktadır.

İmar kurumu açısından, Belediye gelirlerinin genellikle yeterli olup olmaması, bunların hangi kaynaklardan sağlandığı, önceden belirlenebilecek sağlamlıkta olup olmadığı ve Belediyelerin bu gelirlerin tutarını değiştirmekte belirli yetkilere sahip bulunup bulunmadığı önemlidir. Gerçekten, Belediyelerin ciddi ve gerçekçi uygulama programları yapması ve bu yolla imar planlarına işlev kazandırması isteniyorsa, bunun ilk koşulu yatırımlara yönettirecek kaynakların önceden bilinmesidir. Öte yandan, halk daha yüksek vergi ödeyerek daha etken bir imar çabası ve daha yüksek düzeyde hizmet istiyorsa, Belediyelerin yasaların tanımladığı taban ve tavanlar arasında da olsa, vergi gelirlerini belirli bir esneklik içinde saptamak hakkı bulunmalıdır. Ayrıca Belediyelerin gerçek özerkliğinden bahsetmenin koşulu da budur. (AKÇURA, 1981, pp. 37-40)

İmar kurumundaki yeni düzenlemelerle, yerel yönetimlerin gelirleri bir ölçüde artmıştır. Belediyelere bütçeden verilen hisse arttırılmış, emlak vergisi Belediyelere bırakılmıştır. Ayrıca kamu ortaklığı fonundan Belediyelere pay verilmiştir. Belediyelerin bütçeleri konusunda en önemli noktalardan biri ise, merkezi yönetimin imar uygulamalarında yerel yönetimlere yaptığı mali ve teknik yardımları, arttıran ve kapsamını genişleten “Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği” nin çıkarılmasıdır. Bu yönetmeliğin amacı; birinci maddesinde “Belediyelerin imar planlarının uygulanması konusunda Belediyeleri teşvik etmek, desteklemek” olarak açıklanmaktadır. Bu amaçla, akaryakıt tüketim fonu hesabında ve genel bütçe vergi gelirlerinden verilen fondan Belediyelere pay ayrılmıştır. Yönetmelikte yardıma konu olan hizmetler kamulaştırma ve düzenleme başlıkları altında toplanmakta ve bu yardımların kullanılmasında merkezi yönetimin denetimi getirilmektedir. Belediyelerce önerilen projeler bakanlığın onayıyla programa alınmakta ve bütçe imkanlarına göre yardım yapılmaktadır. Ayrıca imar uygulamaları ödeneklerinin harcanabilmesi için valilik kararı ile Bakanlığa gönderilen projelerin uygun görüldüğüne ve harcama yetkisinin verildiğine ilişkin bakanlık talimatının Belediye ve valiliğe gönderilmiş olması sorumluluğu getirilmiştir. Projenin onaylanıp ödenek ayrıldıktan sonra uygulanması da merkezi yönetimin denetiminde gerçekleşmektedir.

Bu yönetmelik yerel yönetimlerin, imar uygulamalarındaki mali sorunlarını önemli ölçüde çözer gibi görünmektedir. Bu yönü ile olumlu bir yönetmelik olmasına karşın, uygulamada bir takım sorunlara neden olacak özellikleri de söz konusudur. Yönetmelikte Belediyelerin imar uygulama konusunda yardım alabilmesi objektif ölçülere göre değil Bakanlığın, öznel değerlendirmesine göre gerçekleşebilmektedir.

Burada iktidardaki parti ile yerel yönetimleri partisi arasında farklılık olduğu durumda, merkezi yönetimin bu yerel yönetimlere gerekli yardımları yapmakta isteksiz davranacağı açıktır. Bu davranışı engelleyebilecek yasa hükmü yoktur. (KALENDER, 1991)

Yerel yönetimler açısından bakıldığında, mali kaynakların arttırılması oldukça önemlidir. Ancak kentsel açıdan sorunların çözülebilmesi için bu mali kaynakların rasyonel kullanımı daha önemlidir. Çünkü mali kaynaklar ne kadar fazla olursa olsun sınırlıdır. İmar planlarının, uygulanması sorumluluğu yerel yönetimlerde olduğuna göre, yerel yönetimlerin tutumları, planın başarısını etkilemektedir. Yerel yönetimlerin imar programlarını hazırlaması ve bu programları uygulamak için mali kaynakların sağlanması, imar planlarının başarılı sonuç vermesini sağlar. Yerel yönetimlerin, imar programlarının hazırlanmasında, dikkat edeceği konular ve uygulama öncelikleri, imar planlarını doğrudan etkileyecektir. Günümüzde yerel yönetimler, imar planı uygulamalarında başarısız olmaktadır. Bu durum, imar programlarının hazırlanmasında, plan hedeflerine göre uygulama hedeflerinin sıralamasının yapılamaması, daha çok güncel sorunların giderilmesine yönelik kısa vadeli çözümlere başvurulmasının bir sonucudur.

Belediyelerin mali kaynaklarını, daha çok politik kaygılarla seçim yatırımları yapmaya; gerekli yatırımlar yerine oy toplamaya yarayacak, en çok göze batan sorunların çözülmesi yönünde kullandığı ve çok önemli olmasına karşın, fiziki altyapı tesislerine yeterince kaynak ayırmadığı görülmektedir. Parasal kaynakları, kısa vadeli yani seçim dönemine yetiştirebilecek yatırımlara aktararak, uzun vadede çözülebilecek sorunların sürekli ertelenmesine gidilmektedir. Bu durum sorunların iyice yerleşmesine neden olmakta ve çözümü sağlayacak radikal kararların uygulanabilirliği daha pahalı hale dönüşmektedir.

Uygulamada karşılaşılan bir başka önemli konu, ihale yolsuzluklarıdır. İhalelerin daha ucuza veya daha rasyonel çözüm getiren teklifler yerine politik yandaşlık ve kâr ilişkisi nedeni ile başka gruplara verilmesi sıkça karşılaşılan bir durumdur.

Belediyelerin gerek mali, gerekse politik çıkar kaygıları ile yaptığı yaklaşımlardan oluşan uygulamadaki bu sorunlar dikkate alındığında, Belediyelerin yetki ve sorumluluklarını yerine getirmede yetersiz kaldığı gözlenmektedir.

BÖLÜM V

BELEDİYELER ve İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

İmar planları 15 – 20 yıllık bir dönem için hazırlanmaktadır. Bu süre içerisinde planla uygulama arasındaki çatışma olasılığı giderek artmaktadır. Bunun nedeni planın hazırlanmasında öngörülen bir çok gelişmenin gerçekleşmemesi veya beklenenin dışında gerçekleşmesidir. Bu değişimlerde ülkenin gelişimindeki nüfus, ekonomik yapı, sosyal – kültürel yapıdaki değişim ve dalgalanmalar da etkili olmaktadır.

Plan değişiklikleri 3194 sayılı imar kanununda; “imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik” ile plan değişiklikleri tanımlanmış ve uyulması gerek esaslar belirtilmiştir. Yasadaki tanımı ile, “İmar Planı Değişikliği; Onaylı imar planı sınırları içinde arazi kullanışların büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde mevzii olarak farklılık gösteren değişikliklerdir.”

İmar planı değişiklikleri, Türkiye’deki imar planı sürecinin bir parçasıdır. Planda esneklik sağlaması bakımından olumlu olan bu işlemler, zaman zaman planı bozucu ve amacından saptırıcı nitelikler taşıması bakımından ise olumsuz nitelikler taşımaktadır.

İmar planları; yerinde yapılan çalışmalara ve yerel yönetimin isteklerine göre yapılmakta ise de, imar planı hazırlanış sürecinde planlamayı yürüten büroların yerel yönetimlere bağlı olarak yerinde ve sürekli çalışmayışlarından kaynaklanan

eksiklikler, planların belirli bir zaman dilimi içerisinde ömürlerini doldurmuş olması gibi etkenler, yerleşmelerin mekansal oluşumundaki değişimlere planların uyum sağlayamamasına neden olmaktadır. Diğer taraftan (Bölüm 4.1.1. de belirtildiği gibi) merkezi yönetimin oluşturduğu arazi kullanış kararları, biçiminde müdahaleleri çoğu kez yerel koşullara uymamaktadır. Özellikle kamunun bazen de özel kesimin gerçekleştirdiği büyük yatırımlar; ister önemli kamu donatıları olsun, ister fabrika, küçük sanatlar sitesi türü ekonomik yatırımlar olsun, kentin gelişimini beklenmedik ölçüde ve biçimde etkilemekte ve imar planları ile uygulama arasındaki ilişkiye farklı boyutlar kazandırmaktadır. Bu açıdan bakıldığında plan değişiklikleri planlarda esneklik sağlayan bir araçtır.

Türkiye’de pazar işleyişine dayalı olarak, kapitalist gelişme sürecinde, mekanın oluşmasında arazi rantının artırılması önemli bir unsurdur. Bu rantı elde etmek isteyen çıkar çevrelerinin çıkarları merkezi yönetim tarafından geliştirilen plan normları ile çelişmektedir. Bunun sonucu olarak özellikle kamuya açık ve yeşil alan dengesini bozucu ve sağlıksız yoğunlaşmayı arttırıcı yönde plan değişiklik istekleri olmaktadır. Bunlar da plan değişikliklerinin olumsuz yönlerini oluşturmaktadır.

5.1. 3194 Sayılı İmar Mevzuatının, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin İrdelenmesi

İmar Planı Değişikliklerinin, asıl amacının ne olduğu ve nasıl uygulanması gerektiği, hangi esaslara dikkat edilmesi gerektiği 3194 Sayılı İmar Kanununda ifade edilmiştir. Bu nedenle ilgili mevzuatın incelenmesi, günümüzdeki uygulamaların sorunlu taraflarını daha çarpıcı biçimde ortaya koymaya yardımcı olacaktır.

5.1.1. İmar Planı Değişikliklerinin Gerçekleştirilmesinde Uyulacak Esaslar

3194 sayılı İmar Kanununda İmar Planı değişikliği gerekçeleri 4 başlıkta toplanmıştır. 21. Maddeye göre; “İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı

alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için;

1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
2. İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü, içinde eş değer yeni bir alanın ayrılması sureti ile yapılabilir.
3. İmar planında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda 1. Banttaki esaslara uyulur.

Yine aynı kanunun 22. Maddesinde; İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu, nüfus yoğunluğu arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde;

Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları da Tablo 1, Tablo 2, Tablo 3, Tablo 4, Tablo 5 ve Tablo 6 da belirtilen standartlar muvacehesinde arttırılacaktır. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik", kriterlerine göre bu değerlerde değişiklikler yapılmış olup, Tablo 1, Tablo 2, Tablo 3, Tablo 4, Tablo 5 ve Tablo 6 da bu değişiklikler kanundaki değeri (eski), yönetmelikle getirilen yeni değeri (yeni) olarak yansıtılmıştır ve yukarıda adı geçen yönetmelikten yararlanılmıştır.

2 Eylül 1999'da yürürlüğe giren yönetmeliğe göre aşağıdaki tablolarda da belirtildiği gibi kentsel donatı miktarlarında artışlar gerçekleştirilmiştir. Ancak ortada bir gerçek vardır ki; ülkemiz koşullarında, İmar Kanunuyla minimum donatı miktarlarına yönelik verilen eski değerler bile çok güç uygulanmaktadır. Günümüze kadar yapılan planlardaki plan hedeflerine çok kısa sürelerde ulaşılmasının ve İmar Planlarında kent dinamiğinin yakalanamaması sonucu oluşan eksikliklerin faturalarının, yeni yapılan plan değişikliklerinde karşılanması için yerel yönetimler tarafından çeşitli yaptırımlar uygulanmaktadır. Geçmişten günümüze kadar çeşitli çıkar gruplarının

isteklerine göz yumularak, verilen haksız kazançlar neticesinde kentin görmüş olduğu zararların faturalarının, bu haksız kazançtan pay almamış olan toplum kesimlerinden çıkarıldığı bir gerçektir. Ancak kentin ihtiyaçları da ortadadır ve geçmişteki hatalar telafi edilmeye çalışılmaktadır. Yönetmelikte donatı miktarlarının belli oranlarda arttırılmış olması, kentin ihtiyaçlarının karşılanması açısından yerindedir. Geçmişten gelen eksikliklerin kapatılabilmesi için daha fazla arttırılması da önerilebilir.

Tablo 5.1. de kentsel sosyal ve teknik altyapı ile ilgili standartlar eski ve yeni yönetmelik açısından karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Tablo 5.1. Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1)

Nüfus	0-15 000		15 000-45 000		45000-100 000		100 000- +	
	ESKİ	YENİ	ESKİ	YENİ	ESKİ	YENİ	ESKİ	YENİ
Kreş + Anaokulu	0.7 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	0.7 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	0.7 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	0.7 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi
İlköğretim (2)	2.0 m ² /kişi	4.0 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	4.0 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	4.5 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	4.5 m ² /kişi
Orta-öğretim(2)	1.8 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	1.8 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	1.8 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	1.8 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	7.0 m ² /kişi	10 m ² /kişi	7.0 m ² /kişi	10 m ² /kişi	7.0 m ² /kişi	10 m ² /kişi	7.0 m ² /kişi	10 m ² /kişi
Sağlık Tesis A(2)	1.0 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	1.2 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	1.5 m ² /kişi	4.0 m ² /kişi
Kültürel Tesis A.	0.3 m ² /kişi	0.5 m ² /kişi	0.5 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	0.8 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	2.5 m ² /kişi
Sosyal Tesis A.(4)		0.5 m ² /kişi		0.5 m ² /kişi		1.0 m ² /kişi		1.5 m ² /kişi
Halk Eğitim Merkezi		0.4 m ² /kişi		0.4 m ² /kişi		0.4 m ² /kişi		0.4 m ² /kişi
Dini Tesis Alanları		0.5 m ² /kişi		0.5 m ² /kişi		0.5 m ² /kişi		0.5 m ² /kişi
İdari Tesis Alanları	2.2 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	3.5 m ² /kişi	3.5 m ² /kişi	4.0 m ² /kişi	4.6 m ² /kişi	5.0 m ² /kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve OP hariç)	0.1 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	0.2 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	1.0 m ² /kişi	3.0 m ² /kişi	2.0 m ² /kişi	4.0 m ² /kişi

- (1) Alan hesabında, planlamaya esas olan projeksiyon nüfusu dikkate alınır.
- (2) Özel sağlık ve özel eğitim tesisi alanları, Tablo 5.2 ve Tablo 5.4 te belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşülmemek kaydıyla imar planı kararıyla ayrılabilir.
- (3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak olan planlamalarda aktif yeşil alan miktarı, kişi başına 14 m² alınmak suretiyle belirlenecektir. Bu tablodaki diğer kullanışlar ise gerek duyulması halinde kullanılır
- (4) Sosyal tesis alanları; huzurevi, rehabilitasyon merkezi, güçsüzler evi, yetiştirme yurdu gibi alanları kapsamaktadır.

Kaynak: Yazar tarafından tablolastırılmıştır.

Tablo 5.2. Eğitim Tesisleri

TESİS	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Anaokulu	3 000 – 5 000
İlköğretim Okulu	8 000 – 15 000
Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi	10 000 – 15 000
Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise (1)	20 000 – 30 000
Pratik Sanat Okulu	3 000 – 5 000
Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Otelcilik Meslek L., Güzel Sanatlar L.	20 000 – 30 000
Halk Eğitim Merkezi	4 000 – 8 000

(1) Bu okulların varsa atölyeleri ve uygulama birimleri için ilave alan ayrılır.

Tablo 5.3. Sosyal ve Kültürel Tesisler

TESİS	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Kütüphane	
- Küçük İlçe Tipi	1 250
- Büyük İlçe Tipi	2 000
- İl Tipi (300 kişi)	1 050
- İl Tipi (400 kişi)	1 070
Yurt (200 yatak)	2 500
Kreş	2 000
Huzurevi	7 500
Yetiştirme Yurdu	10 000
Rehabilitasyon Merkezi	5 000
Güçsüzler Evi	10 000

Tablo 5.4. Sağlık Tesisleri

TESİS	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Köy Tipi Sağlık Ocağı	2 240
İlçe Tipi Sağlık Ocağı	2 300
İlçe Tipi Sağlık Evi	1 050
Sağlık Merkezi (15 yatak)	2 300
Hıfzısıhha Enstitüsü	3 200
Halk Sağlığı Laboratuvarı	1 000
Dispanser – Semt Polikliniği	5 000
Ana Çocuk Sağlığı ve Aile Planlaması Merkezi	1 050
Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi (1)	
Acil Yardım ve Kurtarma İstasyonu(1)	
Doğum ve Çocuk Bakım Evleri (75 – 250 yatak) (1)	
Devlet Hastaneleri (25–700 yatak)(1)	
İhtisas Hastaneleri (1)	
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri (1)	

(1) Yatak başına 130 m² alan ayrılır.

Resmi Tesisler

Hükümet Konağı

İlçelerde yapılacak yeni tip hükümet konakları için en az aşağıda belirtilen büyüklükte alan ayrılır.

- a- 100 x 75 m.
- b- 80 x 70 m.
- c- 75 x 75 m.

Tablo 5.5. Cezaevleri

	Asgari Alan (m ²)	Azami Meyil (%)
500 kişilik	17 000	5
150 kişilik	9 200	5
K1 tipi cezaevi	1 500	5
K2 tipi cezaevi	400	5
E tipi cezaevi	14 000	5

Tablo 5.6. Camiler

	Asgari Alan Büyüklüğü (m²)
Küçük Cami	2 500
Orta Cami (semt cami)	5 000
Büyük Merkez Cami	10 000

Dini yapılar içerisinde yer alan tüm yapılanmalar tabloda belirlenmiş olan asgari alan kapsamında değerlendirilir.

Yukarıda da belirtildiği gibi 3194 sayılı İmar Kanununun 22. Maddesinde belirtildiği üzere yapılan plan değişikliklerinin nüfus yoğunluğu artışına neden olması durumunda, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanlarındaki artış, bu tablolarda belirtilen değerlere göre yapılmaktadır.

1. Kat adedi artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki uzaklık, sağlanacaktır.

$$K = \frac{H_1 + H_2}{2} + 7m$$

Yukarıdaki formülde;

K: Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H₁: Yolun bir cephesinde önerilecek yapının yüksekliği

H₂: Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliği

Yine 3194 sayılı İmar Kanununun 23. Maddesine göre; İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

1. Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.
2. Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.
3. İmar planlarındaki gelişme alanlarında 7.00 m. den dar yaya yolu, 10.00 m. den dar trafik yolu açılmaz. (Meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.)
4. İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez.

5. İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi gelişimin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğünden alınacak görüşe uyulur.

İmar Planı değişikliklerinin yapımında dikkat edilecek esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun 24. Maddesinde de şöyle yer almaktadır: İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanım alanlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda;

1. Nazım plan ana kararlarını bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.

2. Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Tablo 1 de belirtilen standartlara ve nüfus şartı aramaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.

3. Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yapılması için mümkün olabilir.

5.1.2. İmar Planı Değişikliklerinin Talep ve Hazırlanması

İmar planı değişikliği talepleri; özel mülkiyet sahiplerinden, yerel yönetimin kendi içinden ya da resmi kurumlardan gelebilir.

İmar Planı Değişikliği talebi özel mülkiyet sahibinden gelirse; Yerel yönetim, talep sahibinden, istenilen plan değişikliğinin özel çalışan bir şehir plancısına, hazırlatılmasını ister. (Bazı yerel yönetimler değişik unvanlı kişiler tarafından hazırlanan bu tür çalışmaları kabul etmektedir.) Öncelikle plan değişikliği talebi gelen, parsel / parsellerin imar planı üzerindeki durumu incelenir. Bu inceleme, plan kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri açısından yapılır. Plan değişikliği önerisi onaylanmış halihazır harita üstüne, mülkiyet sınırları işlenmiş olarak, 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmeliklerinde belirlenen normlar doğrultusunda çizilir. Çizilen öneri, ilgili Belediyeye teslim edilmek üzere dosya haline getirilir. Genelde dosya içeriği;

- İmar Durumu
- Tapu
- Plan Örneği (Çap)
- İmar Planı Değişikliği Önerisi
- İmar Planı Değişikliği Önerisi Raporu
- Dilekçeden, oluşur.

İmar Planı değişikliği talebi yerel yönetim tarafından gelirse; Yerel yönetimler bu tür işlemlere, genelde imar planlarının hayata geçmediği noktalarda, planın hayata geçiş hızını arttırmak için baş vurur.

İmar Planı değişikliği talebi resmi kurumlardan gelirse; Genelde mülkiyet sahiplerinin taleplerinde uygulanan süreç uygulanmakla birlikte, resmi kurum olması nedeniyle, ilgili yerel yönetim tarafından ivedilik ve öncelik kazanır.

5.2. İmar Planı Değişikliklerinin Onanması Süreci

5.2.1. 3030 Sayılı Yasa Kapsamında Kalan Belediyelerde İmar Planı Değişikliklerinin Onama Süreci

3030 sayılı yasanın 6. Maddesinin b bendine göre; “ Büyükşehir Nazım İmar Planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, İlçe Belediyelerinin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları tatbikat imar planlarını onaylamak ve uygulamasını denetlemek,” görevleri Büyükşehir Belediyesine aittir. Yani, 3030 sayılı yasa kapsamında kalan İlçe Belediyeleri Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Nazım İmar Planları doğrultusunda Uygulama İmar Planları hazırlarlar ancak onama yetkisi Büyükşehir Belediyelerindedir. Ancak, mülkiyet sahibi tarafından yapılacak imar planı değişikliği talebi İlçe Belediyelerine yapılır. Yapılan bu değişiklik talepleri ölçek farklılığı nedeniyle 2 kısımda incelenebilir.

1. Nazım Plan ölçeğinde plan değişikliği talepleri (1 / 5 000, 1 / 25 000)
2. Uygulama İmar Planı ölçeğinde plan değişikliği talepleri (1 / 1 000)

İlçe Belediyelerine yapılan plan değişikliği taleplerini onama süreci İlçe Belediyesi açısından şu şekilde gelişir:

- a. İlçe Belediyesine talep başvurusu
- b. İlçe Belediyesi Fen / İmar müdürlüğü görüşü
- c. Müdürlük görüşüyle Başkanlık makamına ve Meclise sevk edilmesi
- d. Meclisten Meclis İmar Komisyonuna sevk
- e. Meclis İmar Komisyonu tarafından tekrar Meclise sevk
- f. Meclis oylamasıyla red ya da kabul

Bu süreci izledikten sonra ilgili Belediye Meclisi tarafından onaylanan, Nazım İmar Planı ölçeğindeki plan değişikliği talepleri için tavsiye kararı alınır. 3030 sayılı kanunun 6/b maddesinde, onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir. Büyükşehir Belediyesine gelen İmar Planı değişikliği talebi, imar müdürlüğünün görüşünün alınmasını takiben Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek;

- a. 3030 sayılı yasanın 6/b maddesinde onaylanır.
- b. Büyükşehir Belediyelerinin yönetimi hakkında 3030 sayılı kanunun uygulanması ile ilgili yönetmeliğin 8/c maddesi gereğince tekrar görüşülmek ve değişiklik yapılmak üzere İlçe Belediyesine geri gönderilir.
- c. Aynı yönetmeliğin 8/e maddesine göre reddeder.

Talebin doğru bulunmaması durumunda İlçe Belediye Meclisi reddedebilir. Talep sahibinin idari kanallara baş vurma hakkı vardır.

Plan değişikliği talebi uygulama imar planı ölçeğinde ise, İlçe Belediyesi Meclisi talebi oylayarak kabul / red kararını alır. Alınan karar red ise plan değişikliği talebi işlemi burada son bulur. Ancak mülkiyet sahibinin idari yollara baş vurma hakkı bulunmaktadır.

Alınan karar kabul ise, 3030 sayılı yasanın 6/b maddesince (Ve Büyükşehir Belediyelerinin yönetimi hakkında 3030 sayılı kanunun uygulanması ile ilgili yönetmeliğin 8/c ve 8/e maddelerine göre) onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Uygulama İmar Planı ölçeğinde olan plan değişikliği Büyükşehir Belediyesinde; Müdürlük görüşünü takiben, Büyükşehir Belediye Başkanınca, 3030 sayılı yasanın 6/b maddesince onaylanır ya da yukarıda adı geçen yönetmeliğin 8/c maddesince değişiklik yapılmak üzere İlçe Belediyesine gönderilir veya aynı yönetmeliğin 8/e maddesince reddedilir.

Büyükşehir Belediyesi tarafından, Büyükşehir Belediyelerinin yönetimi hakkında 3030 sayılı kanunun uygulanması ile ilgili yönetmeliğin 8/c maddesince değişiklik yapılmak üzere İlçe Belediyesine geri gönderilen veya 8/e maddesince reddedilen plan değişikliği talepleri İlçe Belediye Meclisleri tarafından 3030 sayılı yasanın 14. maddesine göre yeniden oylanarak 2/3 çoğunlukla kabul edilirse kesinleşir ve yasallaşır. Ancak Büyükşehir Belediyesinin yürütmeyi durdurmak amacıyla idari kurullara baş vurma hakkı saklıdır.

5.2.2. 3030 Sayılı Yasa Kapsamı Dışında Kalan Belediyelerde İmar Planı Değişikliklerinin Onanması Süreci (1580'e göre değerlendirme)

3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan Belediyelerde plan değişikliği talepleri 1 / 5 000 ve 1 / 1 000 ölçekli ise ilgili Belediye Meclisince görüşülür ve karara bağlanır. Çevre Düzeni Planı ölçeğinde oluşan değişiklik talepleri Bakanlık tarafından görüşülür ve karara bağlanır. Plan değişikliği taleplerini onama süreci şu aşamaları kapsamaktadır;

- a. Müracaat
- b. Müdürlük görüşü
- c. Meclise sevk
- d. İmar Komisyonuna sevk

- e. İmar komisyonundan Meclise sevk
- f. Meclisin kabul veya red kararı.

İmar Planı Değişikliklerine İtiraz; İlgili idarelerce kabul edilen plan değişiklikleri, onay tarihinden itibaren 1 ay süre ile askıya çıkarılır. Askı süresince yapılacak itirazlar Belediye Başkanı tarafından Belediye Meclislerine gönderilir. Belediye Meclisi 15 gün içerisinde inceleyerek karara bağlar.

Büyükşehir Belediyesine bağlı belediyelerde; Büyükşehir Belediyesinin üstlenmiş olduğu denetleyicilik görevi, yapılan değişikliklerde 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen amaçlar (Bkz. Bölüm.5.1.1.) dışına çıkılmasını önleyici niteliktedir. Diğer taraftan onay sürecinin; ek yazışmalar ve Büyükşehir Belediyesinde ek bürokrasi ile uzaması söz konusudur. Büyükşehir Belediyesine bağlı olmayan belediyelerde ise; plan yapımı ve onay süreci, onay makamı sadece ilgili belediye olduğu için kısalmaktadır. Ancak planların niteliği ve onaylanışı bakımından sorunlar doğmaktadır.

5.3. İmar Planı Değişikliklerinin Uygulanmasındaki Yasal Araçlar

5.3.1. 3194 Sayılı İmar Kanununun 16. Maddesi

3194 sayılı İmar Kanununun 3. Bölümü; İmar planı sınırları içerisinde kalan gayri menkullerin ifraz ve tevhid işlemlerinin nasıl uygulanacağını yasal olarak belirtmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununda 16. Madde şöyle yer almaktadır: “Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayri menkullerin resen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu Belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır. Onaylama işlemi, müracaatın Belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil ve terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır. Şuyulandırılan gayri menkullerin sahipleri ilgili dairenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şuyunun izalesi davası açabilir. Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şuyunun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.”

3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesi; yapılan ifraz, tevhid ve irtifak haklarının tapuya tescili ile hisse tapulu alanlarda hissedarlığın giderilmesini açıklamıştır. Ayrıca kadastral parsele isabet eden kamu kullanımlı alanların, kamu mülkiyetine nasıl ve hangi işlemlerle geçeceği belirtilmiştir. Bu işlemlerden biri “kamulaştırma”dır. Kamulaştırılan alanların tapuya tescili ve diğer işlemleri de 16. Madde ile açıklanmaktadır. Bu nedenle 16. Madde ile 2942 sayılı Kamulaştırma kanunu birbiri ile ilişkilidir.

Uygulamada 16. Madde yerel yönetimler tarafından kamundaki anlamından daha değişik yorumlanmaktadır. 16. Maddeyi yerel yönetimler “Rızaen Terk” olarak değerlendirmektedir; İmar planı sınırları içerisindeki parsel sahipleri parsellerinin plandaki durumunu öğrenebilmek için yerel yönetimlerden imar durumu talebinde bulunurlar. İmar kamuna göre bir parsele, inşaat izni verilebilmesi için o parsele isabet eden yol, yeşil alan, meydan vb. Kamu kullanımlı alanların kamu mülkiyetine geçmesi, yani kamulaştırılması gereklidir. Bu durum mal sahibine belirtilir. Aynı zamanda yerel yönetimin bütçesinin yetersizliğinden dolayı veya bu alanın kamulaştırılmasının yürürlükte olan 5 yıllık İmar Programında yer almadığından dolayı parsele isabet eden kamu kullanımlı alanların talep zamanında kamulaştırılamayacağı belirtilir. Bu durumda inşaat yapmak isteyen parsel sahibine, parseline isabet eden kamu kullanımlı alanları, kamuya bedelsiz olarak terk etmesi halinde izin verilebileceği belirtilir. Bu haliyle 16. madde parsel sahibinin rızasına göre işlerlik kazanmaktadır. Parsel sahibi parseline isabet eden kamu kullanımlı alanları terk etmeyip kamulaştırılmasını bekleyebilir.

Bu maddenin uygulamada sağladığı olanaklar;

- *Yerel yönetimleri kamu kullanımlı alanlar için ödemesi gereken kamulaştırma bedeli yükünden kısmen de olsa kurtarmak,*
- *Yapılan terkler ile yol, yeşil alan vb. alanların yapılması dolayısıyla, planın hayata geçişi kolaylaşmaktadır.*

Uygulamada 16. madde “rızaen terk”e dayalıdır. Çıkan sorunlar da yapılacak terkin rızaen olmamasından kaynaklanmaktadır. Parsel sahibi, yol, yeşil alan, meydan gibi kamu kullanımlı alanların parseline isabet eden kısımlarını terk etmek zorunda değildir. Bu alanların kamulaştırılmasını bekleyebilir. Uygulamanın gerçekleşebilmesi için, aynı kamu kullanımlı alana isabet eden parsel sahiplerinin birlikte hareket etmesi gereklidir. Aksi takdirde planın hayata geçişi zorlaşmaktadır. 16. madde, uygulamadaki haliyle yerel yönetimlerin imar planlarını hayata geçirmede kullandıkları en önemli araçlardan biridir. Kentin gelişme aksındaki büyük parsellerde ve kamu kullanım alanlarının (kadastral parsele isabet olarak) eşit dağıldığı alanlarda uygulanması daha kolaydır. (ABAMA & GÖNÜLAL, 1983, pp.20-21)

5.3.2. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile,

- *Arazi ve arsa düzenleme yetkisi, Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelere, mücavir alan sınırları dışında ise, valiliklere verilmiştir.*
- *Cami ve karakol yerlerinin düzenleme ortaklık payından sağlanması*
- *Düzenleme ortaklık payının % 35 olması*
- *Özel parselasyon planı yapımı ve bu plana göre hisseli satış yapma yasağının getirilmesi*
- *Komut yapımına hazır arsa bulundurma mecburiyeti*
- *Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi*
- *Kamu tesis alanlarına ait parsellerin, düzenlemeye giren tüm parsellere hisse verilerek oluşturulması*

- *Hisselendirme hesabı oranı*
- *İfraz gören parsellerden de düzenleme ortaklık payı alınması*

gibi düzenlemeler getirilmiştir. (ABAMA & GÖNÜLAL, 1983, pp.22-25)

18. madde 3194 sayılı İmar Kanununda şöyle yer almaktadır;

“İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya Belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya Belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler Belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 35’ini geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlara kullanılamaz. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıda sözü geçen umumi hizmetler için, ayrılması gereken yerlerin alanı toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar Belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar alanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı ayrılamaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel değildir. Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınamaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında sakınca bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde bulunan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam edilir. Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, Belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunmadığı takdirde, küçük ölçüdeki zorunlu tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde Belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan Belediye ve valiliğe ait alanlardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu kanunun hükümlerine göre, şuyulandırılan, kat mülkiyeti kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.”

18. madde İmar Planlarının uygulamaya geçirilmesinde önemli bir araçtır. Uygulamadaki başarısı, planların uygulanabilecek şekilde hazırlanmış olmasına bağlıdır. Aksi takdirde; hızlı gelişen bir alanda uygulanmıyor ise veya halen tarım alanı olup ta, mülkiyet düzenine uygun bir plan elde edilmemişse veya kısmen meskun bir bölgede ise ve mevcut ifraz büyüklükleri planla uyum içinde değilse, o zaman son derece karmaşık, çözümsüz kenti kilitleyen, bir çok kişinin bir parselde şuyulu olabileceği bir durum ortaya çıkabilir.

5.3.3. İmar Planlarında Y Koşulu

Y Koşulu İzmir İli, imar planlarında uygulanan bir plan notudur. Planlamada gerekli olup ta, önceden ayrılmamış ortak kullanımlı alanları sağlamak üzere oluşturulmuştur. Şu şekilde yer almaktadır;

- E: 1.00 olup toplam inşaat alanı kadastral parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- Toplam inşaat alanı kadastral parsel alanına isabet eden imar ada ve parsellerinde kullanılır. Bunun uygulanmasında ada içinde müstakil inşaatla müsait olmayan parçalar oluşması halinde bu alanlar yol fazlası olarak Belediyelere terk edilir. Bu düzenlemeyi yapmaya Belediyesi yetkilidir.
- Kadastral parsel alanına isabet eden kamu kullanımlı alanlar (Yol, yeşil alan ve otopark dışında kalanlar) ilgili kuruluş mülkiyetine geçmediği takdirde bu alanlar kadastral parsel alanından düşülerek toplam inşaat alanı hesaplanır. Kamulaştırılan alanlardaki toplam inşaat alanı kullanma hakkı ilgili kuruluşa aittir.
- İmar adalarının tümü tek parsel olabilir ve ada için önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak birden fazla yapı yapılabilir.
- Ada üzerindeki gabariler max. değerlerdir ve daha alt değerler uygulanabilir.

Y koşulunun gerekçesi; Planlamada gerekli ve önceden ayrılmamış kamu kullanım alanlarını, y koşulunun uygulandığı alanda yer alan büyük parsellerde kamu kullanımlı alanların oranını yüksek elde etmek, bu yolla yerel yönetimin içinde bulunduğu, kamulaştırma finans eksikliğine alternatif bir çözüm sunmak olarak açıklanabilir.

5.4. İmar Planlarında Yapılan Değişikliklerin Nedenleri Nelerdir?

İmar Planı değişiklikleri, uygulamaya yön vermede katılaşmış yapısı nedeni ile güçlükleri olan İmar Planına dinamik bir boyut getirmede bir araç olarak kullanılmaktadır. İmar Planlarının, uyulması gerekli kesin, yasal birer belge niteliğinde olmaları, uygulamada yönetimin, gerçekçiliği tartışma konusu olan ve uygulanabilirliği olmayan plan kararlarında direnmesi sonucunu doğurmaktadır. İmar planlarının yapıldıktan çok kısa bir süre sonra kent mekanında oluşan talebin gerisinde kalmaları, yasal belge olarak uygulanabilirliklerini yitirmelerine ve rafa kaldırılmalarına neden olmaktadır. Onaylı kent imar planı kapsadığı süre için (genellikle 20 yıl) kent toprağındaki kullanımı ve mülkiyeti dondurmaktadır. Planın onaylanmasından sonra oluşan yeni olgular, plan kararlarında önemli değişikliklerin yapılmasını gerektirecek ölçüğe ulaşmaktadır. (GÖK, 1980, pp.219-220) Bu olgular şöyle sıralanabilir:

- İmar planları, teknokratik bir süreç içinde kentten, Belediye ve diğer etken kurum ve gruplardan birbiriyle ilişkilerinden büyük ölçüde kopuk olarak hazırlanmaktadır. Böylece üretilen imar kararları bir yandan kent donatımından sorumlu kamu kuruluşlarının olanak ve tutumlarını gereğince göz önünde tutmamakta, diğer taraftan uygulamaya katılacak grupların eğilimlerini ve güç dengesini yeterince dikkate almamaktadır.
- İmar planları 15-20 yıllık bir devre için hazırlanmaktadır. Bu süre boyunca, planla uygulama arasında hızla büyüyen bir çatışma oluşmaktadır. Planın hazırlanmasında öngörülen bir çok gelişme gerçekleşmemekte, buna karşılık öngörülmemiş bazı etkenler etkili olmaktadır.
- Özellikle kamunun, bazen de özel kesimin gerçekleştirdiği büyük yatırımlar; kamu donatımı, fabrika, küçük sanatlar sitesi gibi ekonomik kuruluşlar, turizm ve sanayi yatırımları, planlama sürecine bir dış veri olarak girmekte ve imar planı ile uygulama arasındaki çatışmaya yeni boyutlar kazandırmaktadır.
- “Plan değişikliklerinin kaynaklandığı en önemli nedenlerden biri, kentsel arazi üzerindeki mülkiyet biçimidir. İmar planı yapımı sırasında çoğunluğu özel mülkiyette

bulunan kent topraklarına ister istemez yerleştirilen arazi kullanışları plan değişikliklerine neden olmaktadır.” (GÜNAY, 1979, p.81)

- İmar planlarının uygulamasından sorumlu yerel yönetimler parasal olanaksızlıklar nedeniyle imar planında önerilen alanları belirli bir program içerisinde kamulaştıramamakta, ilgili yasada belirtilen süre içinde mülk sahibinin başvurusu, üzerine bu alanlar başka kullanışlara dönüşmektedir. Bu başvurular genellikle; park, okul alanı gibi kullanışların konut alanına dönüştürülmesi ile sonuçlanmaktadır.

- Kamu kuruluşları arasındaki eşgüdümün yetersizliği nedeniyle örneğin, arazi kullanım talepleri ile ulaşım sistemi arasındaki uyumsuzluk, imar planında gösterilen yol sisteminin gerçekleşmemesine veya yol ağının yetersiz kalmasına neden olmaktadır.

- *İmar planlarında gösterilen parsel büyüklükleri çoğunlukla farklı gelir gruplarının alış gücü dikkate alınmadan saptandığından gereğinden büyük imar parselleri ortaya çıkmaktadır. Bunun sonucu olarak halkın gerekli büyüklükteki ifrazı yapamaması, ya imar planı kararının değiştirilerek küçük parsellerin yapılmasına veya düşük gelir gruplarının “imar planı iskan sınırlarının” dışına çıkmalarına neden olmaktadır.* (GÖK, 1980, p.220)

- Toplumsal yapının gereği olarak ülke, bölge ve kent ölçeğindeki faaliyetlerin dağılımı pazar işleyişi içinde olmakta, arazi kullanımı bu faaliyetlerin yer seçimine göre biçimlenmektedir. İmar planlarının görevi, gelecekteki arazi kullanım kararlarını vermekten çok, mevcut arazi kullanımı ve mülkiyet yapısını düzenlemeye yöneliktir. Bunun sonucu olarak, belli bir zaman dilimi için, mülkiyet açısından yasal değeri olan bir plan yapılmakta, bu planın gelişen arazi kullanım biçimine uyan kısmı uygulanmakta, diğer kısımlarında ise plan değişiklikleri yapılmaktadır.

İmar planı değişikliklerinin gerekçeleri, şu temel başlıklar altında toplanabilir;

- Gelişen şartlar ve ihtiyaçlar,
- Kazanılmış hakların korunması ve özel kişilerin istekleri,
- Arazinin değer artışı (spekülatif neden),
- İmar Planı (yerleşme) sınırı dışındaki arazide yeni gelişme alanları açmak için,
- Planın –kadastral- duruma uyma güçlüğü

- Yerleşik bölgede “ıslah (düzeltme)” kararları nedeniyle (plandaki gerçekçi olmayan düzenlemeler),
- “Gereksiz kamulaştırmalar” ve “akçalı olanaksızlıklar” nedeniyle,
- Özellikle, Belediye ve kamu yararına aykırı durumlarda,
- Kamu kentsel donatının yer değiştirmesi için (Donatının kamu arsalarına taşınması ile plandaki yerinin konuta dönüştürülmesi),
- Özellikle yol güzergahları ve cephe çizgilerinde (Mülkiyet ve yapılaşma uyarınca küçük düzeltmeler amaçlanıyor.)
- Politik baskılar nedeniyle,
- Uzun süre için yapılan imar planlarında, plan dinamiğini sağlamak için

İmar planı değişikliklerinin temel yapılış nedenleri incelendiğinde; teknik, ekonomik, politik çeşitli gerekçelerle yapıldığı izlenmektedir.

5.5. İmar Planı Değişikliklerinin Sonuçları

İmar Planı Değişikliklerinin temelde hangi nedenlere dayandığı ve ağırlıklı olarak hangi konuları kapsadığı önceki bölümlerde incelenmişti. Yapılan bu plan değişikliklerinin doğurduğu sonuçları, kentsel yapıyı ve gelişimi etkileyiş biçimlerini inceleyecek olursak;

İmar Planı hazırlanmasında amaçlanan; ortalama 20 yıllık bir zaman dilimi içerisinde, yerleşmelerde arazi mülkiyetini ve oluşmuş arazi kullanımını düzenleyecek bir yasal belge elde edilmesidir. Ancak İmar Planları yalnızca bir zaman kesitinde yerleşmelerin alacağı formu gösterdiği için durağan bir yapıya sahiptir. Bu durağan yapıya hareketlilik getirerek, İmar Planıyla ilgili sorunlara çözüm sağlamak üzere bir araç olarak kullanılan İmar Planı Değişiklikleri, yerleşimlerdeki gelişmelere bağlı olarak planlarla uygulama arasında esnekliği sağlamaya yöneliktir. İmar Planlarının, gelecekteki arazi kullanım kararlarını vermek yerine, mevcut arazi kullanım ve mülkiyet yapısını düzenler hale gelmesi, gelişen arazi kullanım biçimleri karşısında neredeyse

tek araç olarak İmar Planı Değişikliklerine başvurulmasına neden olmaktadır. İmar Planı Değişiklikleriyle, İmar Planlarının işleyiş ve karar açısından aksaklıklarının giderilmesi, aksayan konulara noktasal da olsa çözüm getirilmesi amaçlanmıştır. Ancak İmar Planı Değişiklikleri, birçok konuda olduğu gibi amacına hizmet eden bir araç olmaktan çıkmış, planı olması gerektiği gibi kamu yararı ilkesiyle yönlendirici değil, kişi yararını ön plana çıkarıcı bir araç haline gelmiştir. Plan değişikliklerinin kişilere daha fazla imar hakkı sağlaması, kişi kazancını arttırıcı değişiklikler yapılması, bu yöndeki talebi teşvik etmektedir.

İmar Planı Değişiklikleri plandaki aksaklıkları çözmeye çalışan bir araç olmasına rağmen, faaliyetlerin yer seçimi sonucu ortaya çıkan arazi kullanım biçimi planla çelişkiye düşmeye başladığı ve plan değişikliklerinin bir çözüm aracı olarak yetersiz kaldığı durumlarda Revizyon İmar Planı yapılması veya İmar Planının yeniden yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

Makro ölçekli planların alt ölçeklerle ilişkilerinin kurulmaması ve yerleşimlere yönelik alınan makro ölçekli yatırım kararları (serbest bölge, havaalanı gibi), İmar Planlarında kentin gelişimine yönelik verilen kararların dışında arazi kullanımlarının gelişmesine ve bu gelişimin çok süratli olmasına neden olmaktadır. Bu süratli ve hedeflenenden farklı yönde gerçekleşen gelişme biçimi İmar Planlarında sık sık değişiklik yapılmasına ve İmar Planıyla belirlenen kent makroformunun hedeflenenin dışında bir gelişme göstermesine neden olmaktadır.

Diğer taraftan İmar Planı değişiklikleri noktasal çözümler içerdiğinden, yapılan bu noktasal çözümlerlerin kent bütününe ya da yerleşime nasıl yansıtacağı göz ardı edilmektedir. Sözelimi bir alandaki yapılaşma koşullarının değiştirilmesiyle yapı ve nüfus yoğunluğunda meydana gelecek yoğunluk artışı sonucunda, bu ilave yoğunluğun ihtiyacı olan kentsel donatı miktarının mevcut donatıları yetersiz hale getireceği ve yeni taleplerin doğmasına neden olacağı ortadadır. Ancak İmar Planı Değişiklikleri noktasal çözümler yarattığından bu tarz bütünsel ilişkilerin kurulmasında güçlük çekilmektedir. Bunun sonucu olarak, Plan Değişiklikleri, planda bütünlüğü sağlayıcı

olmak yerine, beraber işleyen, ancak birbirinden ayrı, adeta başlı başına birer plan haline gelmektedir.

Bu bölümde, imar planı değişikliklerinin genel nedenlerine ve olası sonuçlarına değinildi. Bölüm IV’de İzmir özelinde iki ayrı belediyede değişiklik örnekleri incelenmektedir.



BÖLÜM VI

İZMİR BÜYÜK KENT BÜTÜNÜNDE PLAN YAPIMI ve DEĞİŞİKLİKLERİNE YÖNELİK İNCELEME

6.1. İzmir’de Belediye Yapısı

İzmir’deki Belediye yapısının bugünkü şeklini nasıl aldığını, tarihteki gelişiminin ve değişiminin nasıl olduğunu incelemek, İzmir kentindeki yönetim yapısının nasıl geliştiğinin görülmesi ve kentteki planlama çalışmaları ile ilişkilendirilebilmesi açısından yararlı olacaktır.

1960-1970 yılları arasında İzmir Belediye sınırları yani bugünkü mücavir alan sınırları içerisindeki nüfus 520.000 kişi iken, Belediye sınırları dışındaki Belediye sayısı 12’dir. Çevre yerleşmelerde yaşayan kişi sayısı ise 250.000 kişidir. Yani 1970 yılında, kent nüfusunun üçte biri, İzmir Belediyesi dışında ve farklı Belediye sınırları içinde yaşamaktadır. Bunun yanında Yeşilyurt, Gültepe, Cennetçeşme, Şirinyer, Buca, Altındağ, Çamdibi, Çay Mah. vb. gibi dönemin gecekondü ve kaçak yapı alanlarının yoğunlaştığı bölgeler olarak gelişmektedirler. (Arkon & Özdemir , 1993)

Kentin ilk Nazım İmar Planı 1972’de onanmıştır. Bu plan, İzmir Nazım Plan Bürosu tarafından yapılmış ve yine İzmir Nazım Plan Bürosu tarafından 1969 yılında belirlenen ve bugün de geçerliliğini koruyan İzmir Büyükşehir Bütünü Mücavir Alan Sınırlarını içine almaktadır. (Harita 6.1)

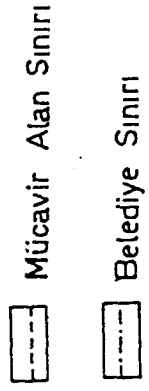
İzmir Metropolitan Alanı; İzmir Körfezi etrafında bulunan kent merkezi, 13 çevre yerleşme ve 6 köyden oluşmaktadır. Bu sınırlar Milli Güvenlik Konseyinin 11 Aralık 1980 tarihinde almış olduğu kararla çizdiği kent sınırlarıdır. Merkezi yönetim tarafından alınmış olan bu karar Metropolitan Alanlara Türkiye’de ilk defa yasal bir hüviyet kazandırmıştır. 1980 yılında, mücavir alan sınırları içindeki tüm bağımsız belde Belediyeleri ve bazı köyler, İzmir Metropolitan Belediye sınırları içine dahil edilmiş ve İzmir Merkez Belediyesine bağlı dört ayrı şube müdürlüğü oluşturulmuştur (Özdemir S., Y. Lisans Tez Çalışması) (Harita 6.2).

1985 yılında, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin yönetimine dair yasanın yürürlüğe girmesiyle, İzmir’de Anakent Belediyesinin koordinasyonunda üç İlçe Belediyesi oluşturulmuştur. (Harita 6.3) 1990 yılında bu İlçe Belediyelerinin sayısı 4’e çıkmış, 1993 yılına gelindiğinde ise 8’e ulaşmıştır. Bunun yanında Mücavir Alan sınırları içerisindeki Bağımsız Belde Belediyesi sayısı 3’ü bulmuştur. (Özdemir S., Y. Lisans Tez Çalışması) (Harita 6.4)

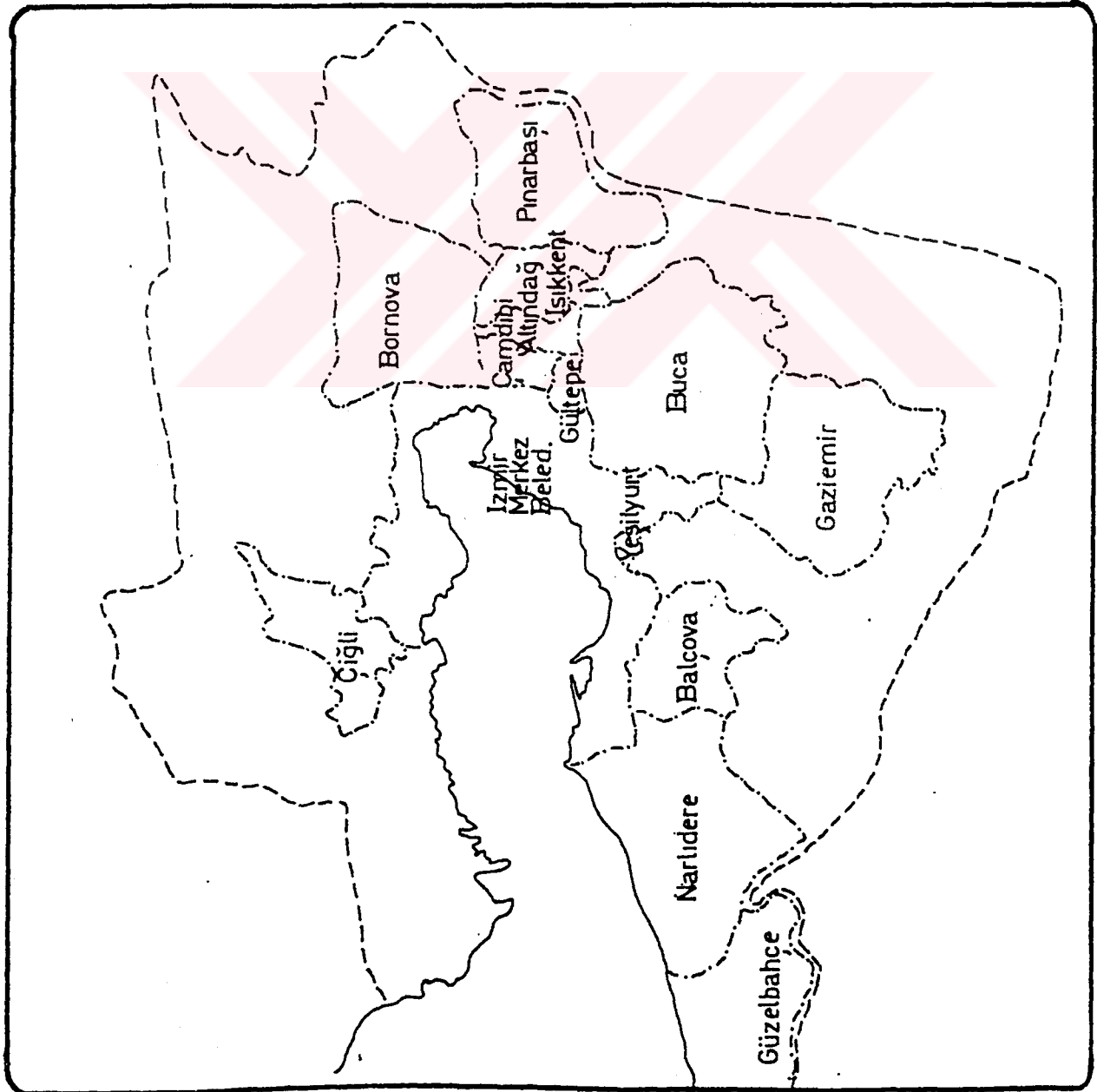
1994 yılına gelindiğinde Bağımsız Belde Belediyelerinin sayısı, kuzey mücavir alanda 4 tane ve güney mücavir alanda 4 tane olmak üzere 8’e ulaşmıştır. (Harita 6.5)

HARİTA : 6.1

İ.B.S.B. Mücavir Alan
Sınırları İçinde Yer Alan
Belediye Sınırları (1969)



KAYNAK: ÖZDEMİR, S., 1993

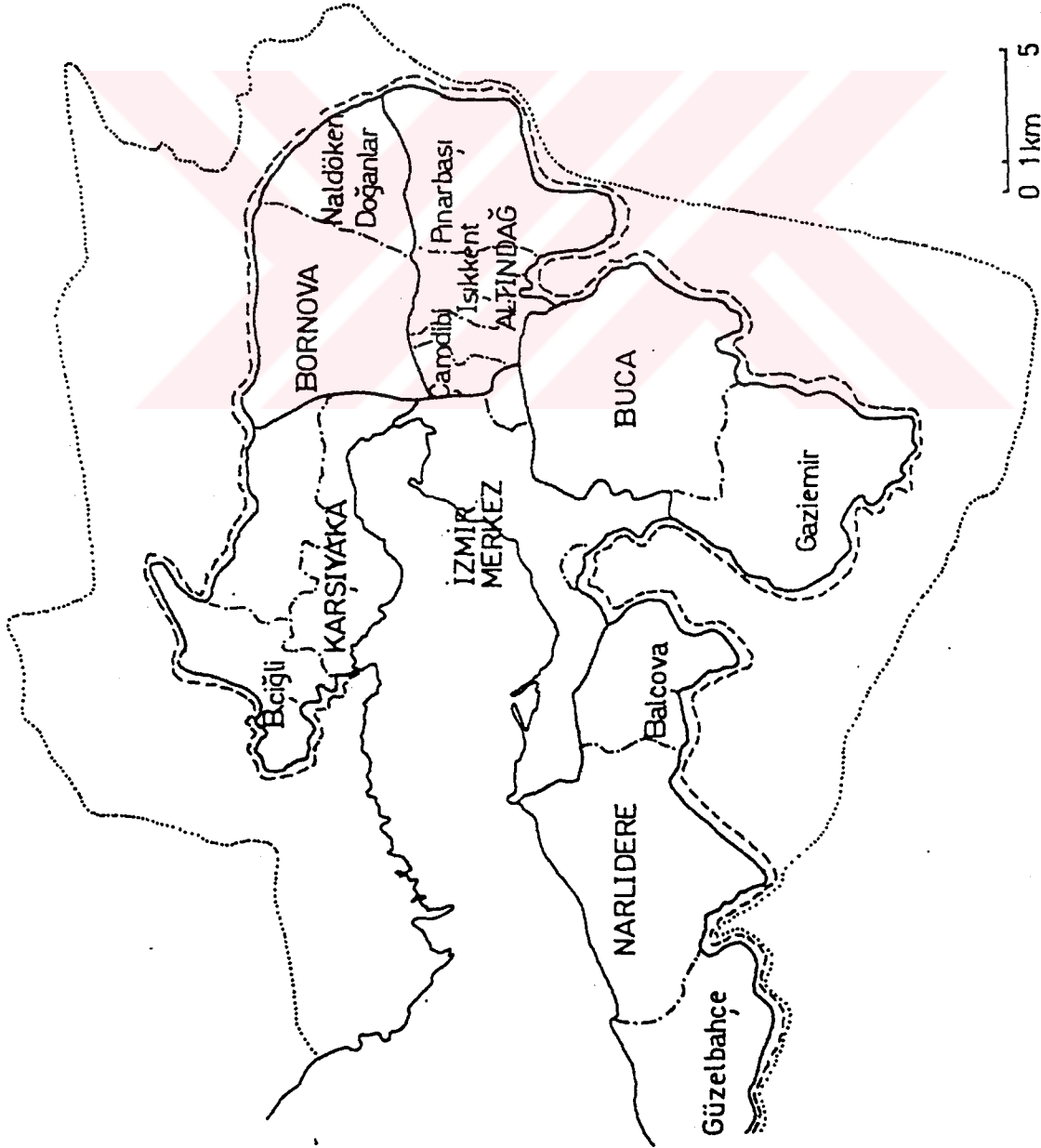


HARİTA: 6.2

1980 Yılında M.G.K. Kararı ile Belirlenen "Metropoliten Belediye" Sınırları

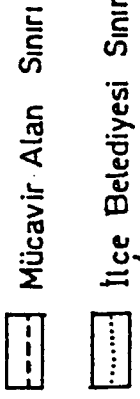
-  Mücavir Alan Sınırı
-  Metropoliten Belediye Sınırı
-  Şube Müdürlüğü Sınırları
-  Şube Şefliği Sınırları

KAYNAK: ÖZDEMİR, S., 1993

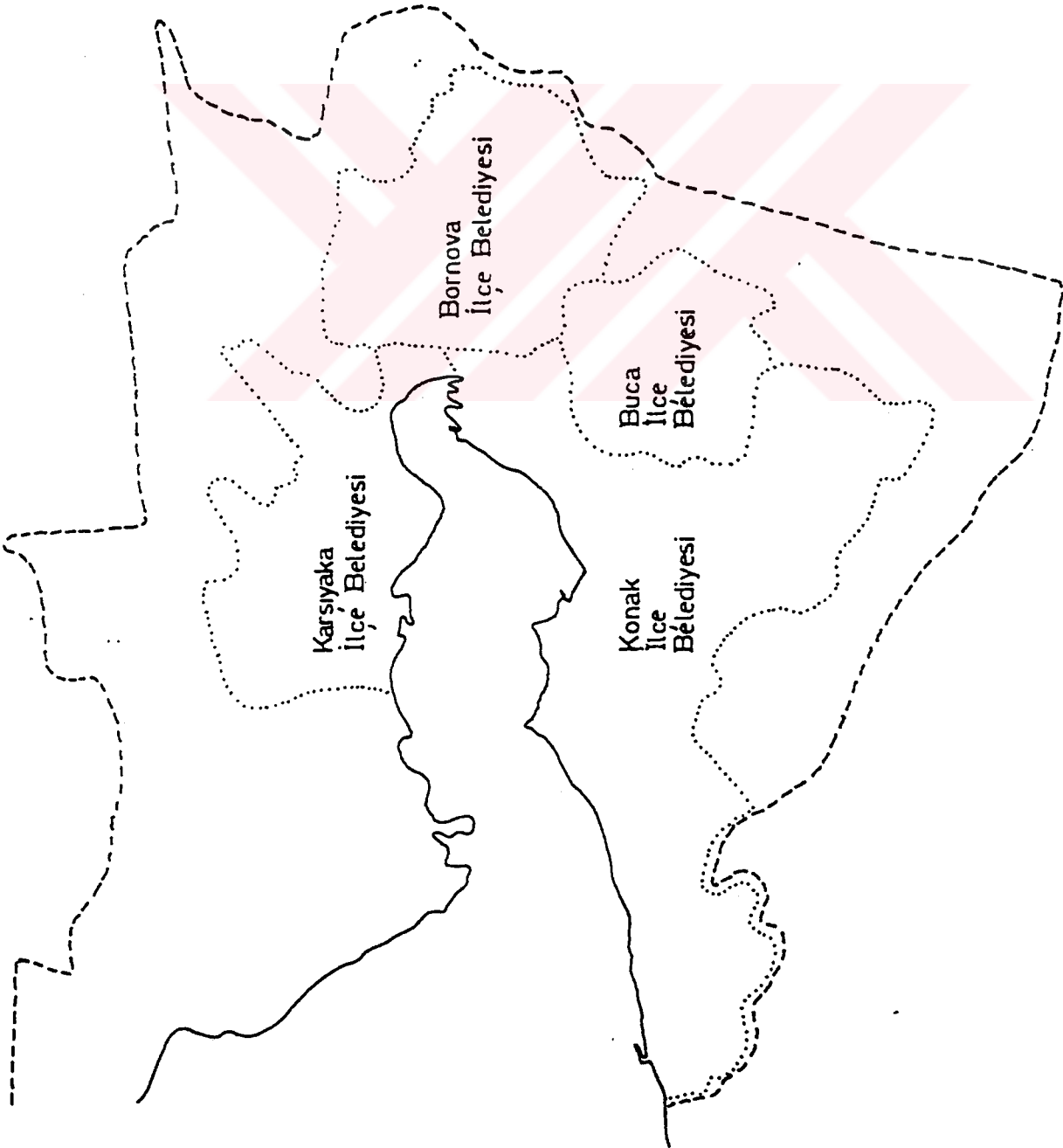


HARİTA: 6.3

İ.B.S.B. Mucavir Alan Sınırları
İçinde Yer Alan İlçe Belediyesi
Sınırları (1985)

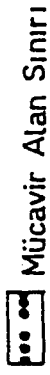


KAYNAK: ÖZDEMİR, S., 1993

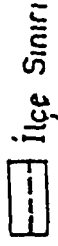


HARITA: 6.4

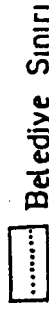
I.B.S.B Mucavir Alan
Sinirlari Icinde Ilce Ve
Belde Belediye Sinirlari
(1993)



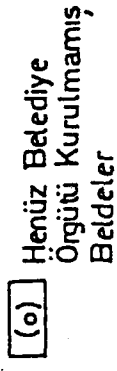
Mucavir Alan Siniri



Ilce Siniri

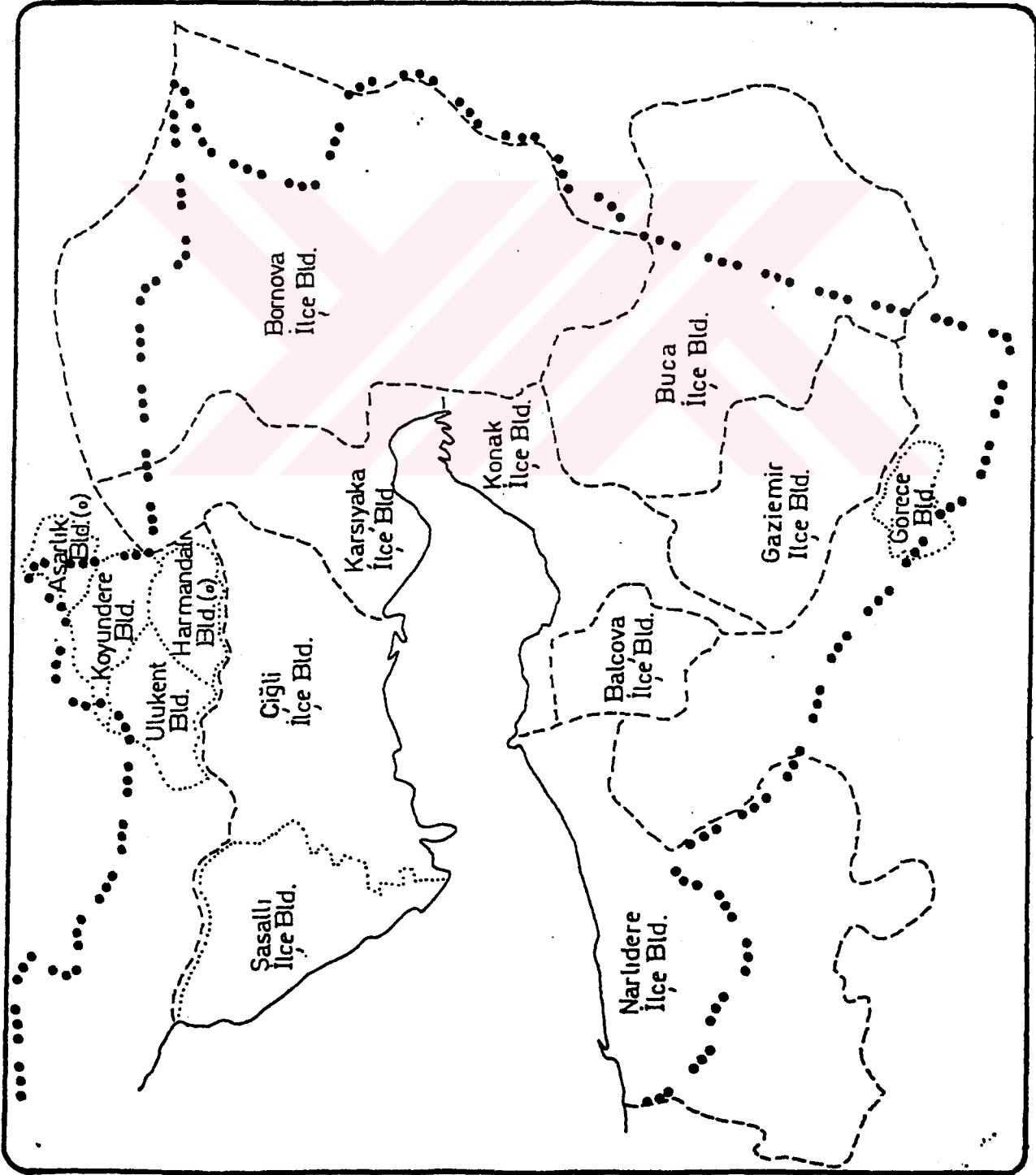


Belediye Siniri



Henüz Belediye
Örgütü Kurulmamış
Beldeler

KAYNAK: ÖZDEMİR, S., 1993

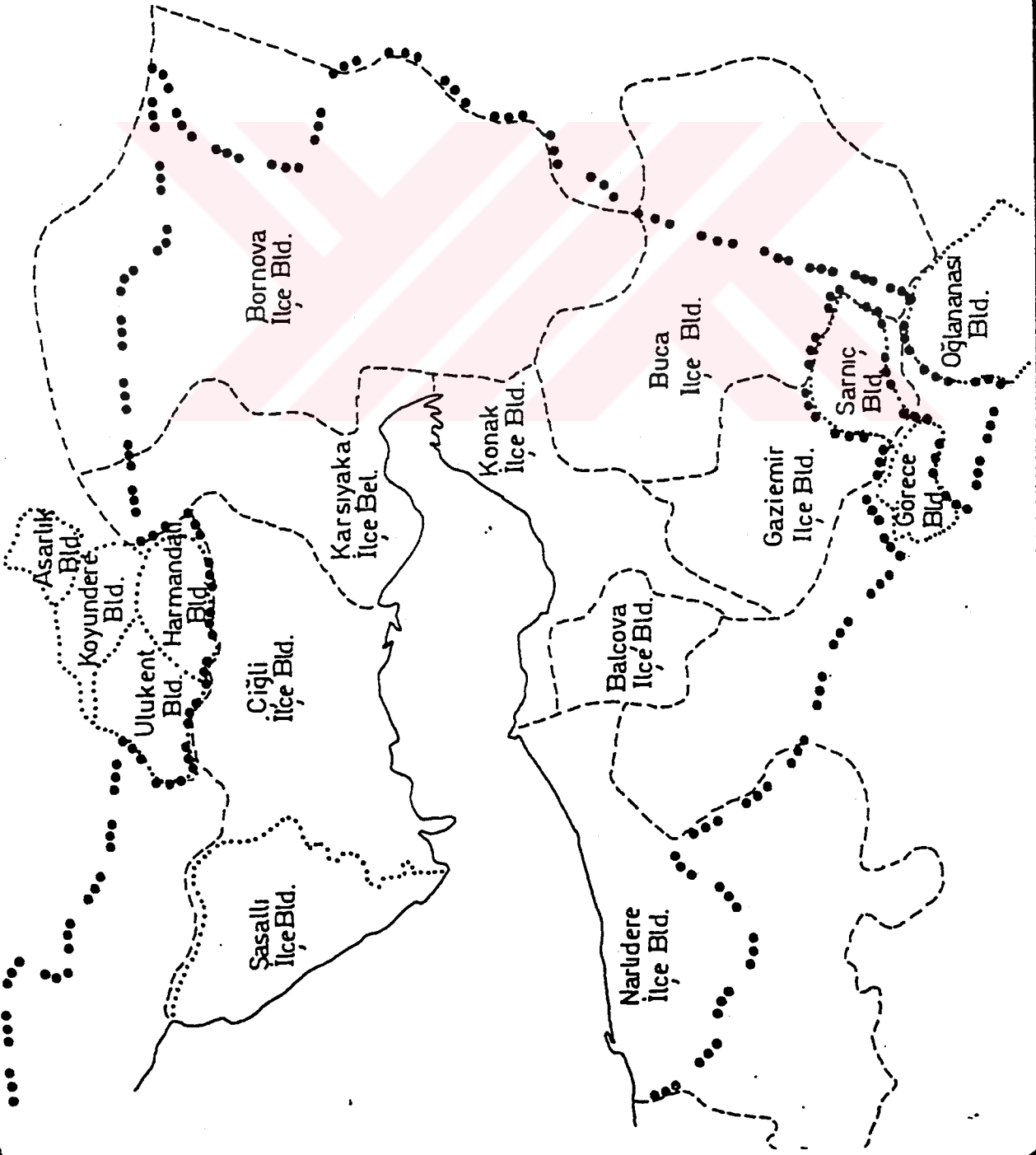


HARİTA: 6.5

I.B.Ş.B. Mücavir Alan
Sınırları İçinde İlçe Ve
Belde Belediye Sınırları
(1994)

- 27.3.1994'ten itibaren
Gecerli Olan I.B.Ş.B.
Mücavir Alan Sınırı
- İlçe Sınırı
- Belediye Sınırı

KAYNAK: I.B.Ş.B.



6.2. Planlama Çalışmaları

Cumhuriyet sonrasında, İzmir Belediyesi sınırları içinde kentin yalnızca bir bölümünü ele alan Rene Dange Planı (1925), 1948 yılında Le Corbusier tarafından hazırlanan ve 50 yıl sonra kentin 400.000 kişi olacağını hedefleyen ve hiç uygulanmayan bir imar planı, 1953 yılında onanan ve uluslararası yarışma ile elde edilen K. A. Aru, G. Özdeş ve E. Canbolat ekibinin birinci seçilen projesi yalnızca İzmir Belediyesi sınırları içinde kalan projelerdir. 1953 yılında onanan ve İzmir Belediyesi sınırları içini kapsayan planın 2000 yılındaki hedef nüfusu 400.000 kişidir. Ancak bu rakama 1960 yılında ulaşılmıştır. Ayrıca, planda Belediye sınırları dışında kalan kısmın gözardı edilmesi dönemin kurumsal yapısı hakkında bilgi vermektedir.

1950'lerden sonraki hızlı gelişim, kentlerin denetiminde sorunlar ortaya çıkarmıştır. 1950-60 yılları arasında İzmir kenti Belediye sınırları içerisinde 360.000 kişiye ulaşırken, Belediye sınırları dışındaki yerleşmelerde (Buca, Bornova, Gaziemir vb.) nüfus 143.000 kişiye ulaşmıştır. Bu yıllarda İzmir kenti henüz bir metropoliten kimlik kazanmamış olmasına rağmen Belediye sınırları içindeki ve dışındaki nüfus artışı hemen hemen eşittir. İzmir kenti nüfusunun bu hızlı artışı pek çok sorunu beraberinde getirmiş, özellikle bu yığılmanın yarısının Belediye sınırları dışında gerçekleşmesi ise, tümüyle plansız ve denetimsiz bir yerleşmenin göstergesidir.

Kentlerdeki bu sorunların tek bir birim eliyle çözülmesinin gerekliliği Bakanlık bünyesinde bürolar kurulmasını gündeme getirmiştir. İstanbul, İzmir ve Ankara'da yerleşme ve ulaşım sorunlarına çözüm getirici, doğal ve yapısal değerlerinin korunması ve diğer konulardaki planlama çalışmalarının İmar ve İskân Bakanlığı tarafından ele alınması istemi, 30.6.1965 gün ve 86 sayılı Milli Güvenlik Kurulu kararıyla oluşmuştur.

6.2.1. İzmir Nazım Plan Bürosunun Saptamaları

İzmir Metropolitan Planlama Bürosu bünyesinde, 1960-73 arasında gerçekleştirilen planlama çalışmaları, üç düzeyde ele alınmıştır.

1. **Ege Bölgesi;** İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla ve Uşak illeri
2. **İzmir Metropolitan Alan;** İzmir Merkez, Karşıyaka, Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama, Kuşadası, Manisa Merkez İlçesinden oluşan yerleşmeler
3. **İzmir Büyük Kent Bütünü;** İzmir Merkez, Karşıyaka, Bornova, Buca, Çiğli, Gültepe, Çamdibi, Altındağ, Yeşilyurt, Işıkkent, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Gaziemir ve Pınarbaşı Belediyeleri ile İzmir Belediyesinin mücavir alanıdır.

(Altınçekiç, 1987)

6.2.2. İzmir Nazım Plan Bürosunun Gelişme Stratejileri

6.2.2.1. Metropolitan Ölçekte

- Aliağa, Torbalı, Turgutlu-Kemalpaşa ve Manisa artan nüfus için cazibe merkezleri olacaktır.
- Menemen ve Cumaovası, 1985 yıllarında, şehrin kuzey ve güney uçlarında birer uydu kent olarak gelişecektir.
- Aliağa'da petrol endüstrisi teşvik edilecek ve kimya sanayileri bu alana çekilecek ve bölgede endüstri potansiyeli artacaktır.
- Bu gelişmeler sonucu, Aliağa-Menemen-Manisa; Aliağa-Menemen-İzmir; İzmir-Cumaovası -Torbalı aksları demiryolu ağına bağlanarak, elektrifikasyon sistemine geçilmelidir.
- İBKB'de gerçekleştirilen yerleşim ve gelişme kararları ile bütünleştirilen otoyol geliştirilmelidir.

6.2.2.2. İBKB Ölçeğinde

- Aile büyüklüğü küçülecek, buna bağlı olarak konut talebi artacaktır.
- Ekonomide küçük ve orta ölçekli girişimler bir araya gelerek küçük endüstri kuruluşlarını oluşturacaktır. Organize sanayi bölgelerine ihtiyaç artacaktır.
- Ortalama aile gelirinde beklenen artış, özel araç sahipliği oranını yükseltecektir.
- Etkin bir toplu ulaşım sistemine gereksinim olacaktır.
- Planın uygulanması için, parasal kaynakların daima kısıtlı olduğu bir gerçektir. Ancak, İzmirde planlamayı etkin kılacak güçler vardır.

Bu varsayımlara dayanarak İBKB'ne yönelik 4 strateji geliştirilmiştir. İzmir için en avantajlı formun “Lineer Makroform” olduğu belirlenmiştir. Bu seçimde etkili olan kriterler şunlardır:

- Lineer Form, şehirlilerin rekreasyon için civarda gidebileceği doğal çevreye kolaylıkla ulaşmasını sağlayacaktır.
- Lineer şehir formu, en düşük teknik altyapı maliyetini getirecektir.
- Lineer şehir formu, minimum seyahat mesafesi için maksimum yolcu kapasitesi içeren bir ulaşım sisteminin inşasını kolaylaştıracaktır. Aynı zamanda etkin bir ulaşım sisteminin geliştirilmesine imkân sağlayacaktır.

6.2.3. 1973 Nazım Planı

Kapsadığı alan ve uygulanan plan metodolojisi bakımından ilk kapsamlı plan, 1973'te onanan 1/25.000 ölçekli nazım plandır. Bu planda, kabul edilen lineer form doğrultusunda kararlar alınmıştır. Planın temel özellikleri;

1. Kadifekale, Alsancak, Kemeraltı, Bayraklı ve Güzelyalı semtleri gibi tarihi ve kültürel değerlerin bulunduğu alanların korunması ve restore edilmesi öngörülmektedir.
2. Planlama periyodunun sonuna kadar 93.493 adet istihdam eklenecektir. Sanayi alanı 1280 hektar olarak hesaplanmıştır.

3. Planda belli başlı iki sanayi bölgesi bulunmaktadır.

- Kuzeyde; Şemikler-Çiğli-Ulucak-Menemen-Aliaga
- Güneyde; Karabağlar-Gaziemir-Cumaovası

4. Mevcut sanayi kuruluşlarından çevre sorunu yaratmayanlar yerlerinde kalacaktır.

5. Merkezi iş alanında konumlanmış bulunan imalathaneler ve depolar yeni gelişme akslarına taşınacaktır.

6. Planın İ.B.Ş.B. projeksiyon nüfusu 1985 için 1.466.000 kişidir. Mevcut 3695 ha.'lık konut alanları da dahil toplam 9723 ha.'lık bir yerleşme alanı sağlanmıştır. Öngörülen brüt yoğunluk 110 kişi/ha.'dır.

7. Konut alanları için yapı düzenine yönelik verilen kararlar,

- Yapı düzeni aynen korunacak tarihi çevre (Kemeraltı, Tilkilik vb.)
- Yapı düzeni aynen korunacak modern yerleşme (Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı vb.)
- Yeni gelişme alanları, şehrin sosyal ve teknik altyapı eksikliklerini gidermek üzere düzenlenecektir.
- Gecekondu alanları yeniden geliştirilecektir.
- İkinci konutların ve turistik tesislerin şehrin batı gelişme koridorunda yerleşmeleri devam edecektir.

8. 1973 planı ile ulaşım sistemi için geliştirilen fikir ve varsayımlar şöyledir:

- Kuramsal olarak ulaşım sistemleri ve yerleşim bölgeleri arasında en uygun çözüm; iki uçtaki yoğun yerleşim noktaları ile yol boyunca yer alan düşük yoğunluktaki alanları birleştiren güçlü bir ulaşım aksıdır.
- Merkezi iş alanına yapılacak seyahatler için toplu ulaşım sistemi önerilmekte olup, İzmir için en uygunu raylı sistemin kullanılmasıdır.
- İzmir'in fiziki özelliklerinin yarattığı kısıtlamalar nedeniyle metro sisteminin inşası son derece pahalıdır. Bu nedenle Nazım Plan politikaları içerisinde mevcut demiryolu şebekesinin geliştirilmesi daha gerçekçi olarak görülmektedir. Kuzey-Güney gelişmesi çerçevesinde Menemen-Cumaovası aksındaki demiryolunun çift hatlı elektrifikasyonu sağlanmalıdır. Aynı şekilde Bornova-Buca bağlantıları kurulmalı, Karşıyaka hattı geliştirilmelidir.

- Halkapınar'da çok amaçlı bir gar kurulmalıdır. Bunun çevresinde sanayi ve ticaret depolaması önerilmektedir.
- Deniz ulaşımı ile ilgili olarak: Alsancak ve Pasaport limanlarının geliştirilmesi, Çiğli Çamaltı'nda bir sanayi limanı ve şehrin bazı kıyı noktalarında balıkçı barınakları tesisi öngörülmüştür. Körfezdeki deniz taşımacılığı çok önemli bir imkan olup, geliştirilmesi gereklidir.
- Çiğlideki askeri havaalanının, sivil havaalanı haline dönüştürülmesi öngörülmektedir.

6.2.3.1. 1973 Planının Uygulanması

Bu plan İzmir Nazım Plan Bürosunun ilk planıdır. Bakanlığın talebiyle analitik etüd çalışmaları tamamlanmadan üretilmek durumunda kalmıştır. Planın uygulanmasında karşılaşılan problemler;

- Şehir makroformunun oluşmasına önderlik edecek önemli kamu yatırımları kararlarında mevcut mülkiyet yapısı değerlendirilmemiştir.
- Onay tarihinde planlanmış olan alanların kadastral haritalarının tamamlanmamış olması uygulamada önemli sorunlar yarattı.
- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama planlarının hazırlanması gecikmiş, bu da eski planların işlemesine olanak sağlamıştır.
- Lineer makroformun oluşması için gereken güçlü bir kontrol mekanizması, planın başlangıcından beri bulunmamaktaydı.

Bu durum planın revize edilmesini gerekli kılmış ve 1978'de yapılan bu revizyonla 1973 planı şu yönleriyle değiştirilmiştir:

- 1973 planında öngörülen merkezi iş alanı kuzeydoğu'ya kaydırıldı.
- Doğu koridorundaki (Bornova-Kemalpaşa aksı) sanayi gelişmeleri kısıtlanarak kabul edildi.
- Sanayi kuruluşlarının mevcut yolların yakınında yer seçmeleri sağlandı.
- Çevre yolunun batı bölümü, yerleşmelerin güneyine doğru kaydırıldı.
- Kaklıçta yeni bir sivil havaalanı öngörüldü. (Arkon & Gülerman, 1995)

6.2.4. 1984'ten Sonraki Gelişmeler

1984 yılında çıkan 3030 sayılı Büyükşehir Yasası ile İzmir Metropolitan Planlama Bürosu kapatılmış ve Bakanlığın planlama teşkilatı İzmir Anakent Belediyesi'ne geçmiştir. Ancak Belediye bünyesinde yasanın gerektirdiği Nazım Plan birimi kurulamamıştır. 1985'te 3194 sayılı İmar Kanunu kabul edilmiş. Böylece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması, yani kontrol tamamıyla yerel yönetimlerin eline geçmiştir.

6.2.5. 1989 Nazım Plan Revizyonu

İzmir Büyükşehir Bütününe ilişkin Nazım Plan Revizyonu, 1989'da Şehir Meclisi tarafından kabul edilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların birleştirilmesinden oluşmaktadır. Revizyon İmar Planının hesaplanan nüfusu 4.400.000 kişidir. Planlanan gelişme 43.000 ha'ı mücavir alan olmak üzere toplam 87.000 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Bu planı önceki Nazım Plandan ayıran temel özellikler:

- Yöntem ve işlemler açısından bir revizyon planı değildir. Yasada belirtilen süreçler izlenmemiş; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar birleştirilip, boş kalan alanlara plan kararı getirilerek oluşturulmuştur.
- Sivil Havaalanı Güney'de Cumaovasına (Adnan Menderes Havaalanı) alınmıştır.
- Aliğa için önerilen Serbest Bölge, 1989 planı ile Gaziemir'de gerçekleştirilmiştir.
- Şehrin Batı koridorunun sonunda yeni bir yerleşim alanı öngörülmüştür.
- Buca'da yeni bir üniversite kampüs alanı planlanmıştır.
- Tahtalı su havzası nedeniyle güney koridorundaki yerleşimlerin gelişmesi Gaziemir ve Cumaovası civarında sınırlandırılmıştır.
- İzmir İç Körfezinin kuzey kıyılarında planlanmış Fuar ve Rekreasyon Alanı değişikliğe uğramış. Bu alanın bir bölümü konut gelişme alanına dönüştürülmüştür. Çiğli yakınlarındaki kısmı ise arıtma tesisleri alanı olarak ayrılmıştır. (Arkon & Gülerman,1995)

BÖLÜM VII

ULUKENT ve GAZİEMİR ÖRNEKLERİNE YÖNELİK DEĞERLENDİRME

7.1. Ulukent ve Gaziemir Örneklerinin Seçiliş Nedenleri

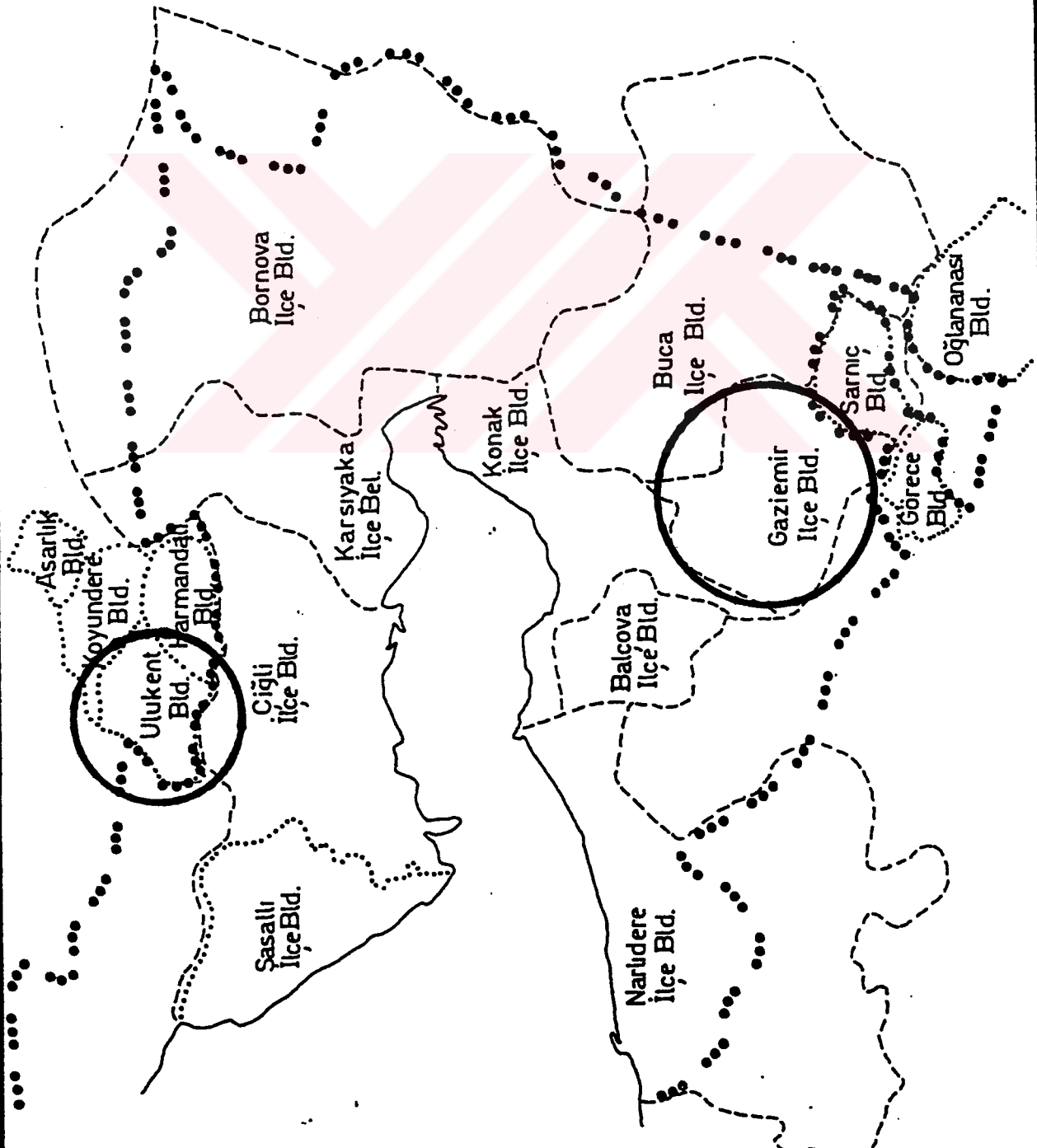
- Birinci neden; Yerleşmelerden Ulukent Belediyesinin 1580 sayılı yasaya göre idare edilmesi, Büyükşehirle bağlı olmaması, Gaziemir Belediyesinin ise Büyükşehir Belediyesinin bir ilçesi olması neden ile hem 3030 sayılı kanuna, hem de 1580 sayılı kanuna bağlı olması ve bu nedenle çalışmanın önceki bölümlerinde verilen bilgiler ve yapılan karşılaştırma için örnek oluşturmasıdır.
- İkinci neden; Ulukent Belediyesinin İzmir İli Kuzey gelişme aksında, Gaziemir Belediyesinin ise Güney gelişme aksında olması nedeniyle konum farklılıkları ve gelişme farklılıklarının görülebilmesidir.
- Üçüncü olarak; Belediyelerin kuruluş yılları ve gelişme süreçleri ile bu süreç üzerinde Büyükşehir Belediyesine bağlı olma ve olmama durumunun oluşturduğu farklılıklardır.
- Son olarak da; Kentsel gelişim süreci içerisinde bu belediyelerin göstermiş olduğu gelişim ve buna bağlı olarak yapılan plan değişikliklerinin türlerinde ve gerekçelerinde oluşan farklılıkların irdelenmesidir.

HARİTA: 7.1

I.B.Ş.B. Mücavir Alan Sınırları İçinde İlçe Ve Belde Belediye Sınırları (1994)

- 27.3.1994'ten itibaren Geçerli Olan I.B.Ş.B. Mücavir Alan Sınırı
- İlçe Sınırı
- Belediye Sınırı

KAYNAK: I.B.Ş.B.



7.2. Ulukent Belediyesi

7.2.1. Ulukent'e Genel Bakış

İdari açıdan İzmir İlinin Menemen İlçesine bağlıdır. İzmir'e 20 km., Menemene 14 km. uzaklıktadır. Ulukent'in nüfusu 1990 genel nüfus sayımına göre 6017 kişi, 1997 genel nüfus sayımına göre ise 9800 kişidir. Ulukent'in yerleşik alanı olarak kabul edilen ilk yerleşim (Ulucak Köyü); İzmir-Menemen karayolunun sağ tarafında ve askeri alanın kuzeyindedir. Yerleşik alanın kuzey ucunda, karayolundan 300 m. İçeride yeni gelişen konu talanları bulunmaktadır.

Ulukent Beldesinin İlk Planı Hazırlanıncaya Kadar Nasıl Bir Gelişim Gerçekleşmiştir?

Ulukent'in yerleşik alanını oluşturan konutlar hazine mülkiyetindeki parseller üzerine kaçak olarak yapılaşmışlardır. Karayolunun kenarında yer almaları nedeniyle konum avantajına sahiptirler.

Köy merkezinin yer aldığı asıl yerleşim alanı; Köy Tüzel Kişiliğine aitken özel şahıslara satışı yapılan parsellerden oluşan doku, hazine mülkiyetindeyken özel şahıslara satışı yapılan ve hala hazine mülkiyetinde olan parseller üzerinde kaçak olarak yapılaşan dokudan oluşmaktadır. Eski yapıların oluşturduğu bu alanda bir ilkokul da bulunmaktadır.

1961-65 döneminde köy yerleşik alanı ve çevresinde, çoğunlukla tarım alanlarındaki parsellerin özel şahıslara satışı yapılmış. 1966-70 yılları arasında, özellikle 1967'de, köy tapulama alanının güneyinde yer alan "Askeri Alanın" gereksinimi olan arazilerin kamulaştırılması nedeniyle, müstakil satışlarda bir patlama olmuştur. Sonraki dönemde ise hisseli satışlarda bir artış gözlenmiştir. Hisseli satışların yasaklanması ve kamu mülkiyetindeki parsellerin özel mülkiyete devrindeki sınırlama kaldırılınca 1986-88 döneminde müstakil satışlarda bir artış olmuştur.

Satış sayıları, satış büyüklükleri ve satışların mekansal değişimi üzerinde etkili olan diğer bir unsur, 1987’de onanan 1/ 5000 ölçekli “İzmir Kuzey Mücavir Alanı Nazım Planı”dır. (Özdemir, 1993)

7.2.2. Fiziki Planlama İlişkileri ve Yapılan Plan Değişiklikleri

Ulucak Köyü 1960’ta 1764 kişi nüfusa sahip olan ve Menemen İlçesine bağlı bir yerleşimdi. 1969’da ilk olarak fiziki planlama açısından İzmir Anakentiyle ilişkiye girmiştir. İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu 1969 yılında “İzmir Belediyesi Mücavir Alan” sınırlarını belirlemiş, Ulucak Köyü bu sınırlar içerisinde yer almış ve büyük kamulaştırmalar yapılmıştır. Askeri alan kullanımı köyde yer seçmiştir. 1970 yılında köy nüfusu 5726 kişiye ulaşmış olmasına karşın muhtarlıkla yönetilmeye devam edilmiştir.

1972’de üretilen “İzmir Metropolitan Alan Nazım Planında” Ulucak Köyü ve çevresi konut gelişme alanı olarak belirlenmiş, köyün kuzeyi ve karayolunun batısı sanayi gelişimine ayrılmıştır. 1978 yılında İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı revize edilmiştir. Bu revizyonla Ulucak Köyü ve çevresine yönelik yapılan tek değişiklik, kuzeydeki sanayi alanlarının kaldırılması olmuştur. Daha önce de belirtildiği gibi 1973’te hazırlanan plan gerekli analiz ve etütler hazırlanmadan yapılmıştır. Bu durumda bu türden değişikliklerin yapılması oldukça olağan görülmektedir. Ayrıca 1973-78 arasındaki 5 yıl içerisinde bu alana yönelik hiçbir sanayi yatırımı yapılmamış olması da bu değişikliklerin yapılmasına neden olmuştur. Hazırlanan bu planın uygulanmasında ortaya çıkan bu sorunlar ve Ulucak köyünün mücavir alan sınırları içerisinde ve hala muhtarlıkla yönetiliyor olması bu yıllarda, hazine parsellerine kaçak yapıların yapılmasına ve askeri alanın güneyinde ve köy merkezinin kuzeyinde bulunan parsellerin “çok hisseli” satışlarına neden olmuştur. Köy, mücavir alan sınırları içine alınamaz 10 yıl olmasına karşın kurumsal yapı, köydeki yapılaşmayı ve arsa politikasını yönlendirememiştir.

Köy ve yakın çevresine yönelik olarak geliştirilen 1/ 5000 ölçekli ilk fiziki plan 1987’de İzmir Büyükşehir Belediyesince hazırlanan “İzmir-Kuzey Mucavir Alan Nazım Planının” Ulucak ile ilgili kısmında şu değerlendirmeler yapılabilir:

1. Askeri alan, tüm kamulaştırılmış alanları ve kadastro harici alanları içine alacak şekilde genişletilmiştir.
2. Askeri alanın dışında ve karayolunun doğusunda kalan köy tapulama sınırı içerisindeki tüm araziler, konut gelişme alanı ve bu sektöre gerekli olan teknik ve sosyal altyapı alanlarına ayrılmıştır.
3. Köyün yapılaşmış alanları, “Yoğunluğu ve yapı düzeni korunacak konut alanları” olarak belirlenmiş, kalan boşluklar donatı alanlarına ayrılmıştır.
4. Nazım Planda, İzmir-Menemen Karayolu’na paralel olarak Ulucak Köyü tapulama sınırları içinden toplayıcı yollar tasarlanmıştır. Bunlardan üst derecede ve 50.00 m.’lik kesite sahip olan taşıt yolu, köyün boş alanlarından geçerken, bir alt kademede olan 35.00 m.’lik yol ise, köyün yoğun yapılaşmış alanını ve merkezini parçalayarak geçmektedir. Tasarlanan 50 m.’lik yol, Ulucak Köyünün sınırında yer alan Harmandalı Beldesinde 35 m. olarak başlamakta, Ulucak’ta 50 m.’ye çıkmakta ve 35 m. genişliğindeki İzmir-Menemen yoluna bağlanmaktadır. Aynı şekilde 17 m. başlayan, 30 m.’ye çıkmakta ve yine 35 m.’lik yola bağlanmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun İmar Planı hazırlanması ve değişikliklerine yönetmeliği incelendiğinde ulaşım sisteminin hangi esaslara dayanarak bu şekilde gerçekleştirildiği anlaşılamamaktadır.

11.07.1988 tarihinde ve 211 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile, “Ulucak Kurttepe Mevkii Mevzii İmar Planı” Ulucak Köyü tapulama sınırları içindeki 1/ 1000 ölçekli ilk uygulama imar planı olarak onaylanmıştır.

Yaklaşık 100 ha. alanı içeren bu plan, köyün yerleşim merkezinden 600 m. kuzeydeki alanları içermektedir. Bu plan, “Egekent 2” Toplu Konut alanının yer seçtiği parsellerin mülk sahibi olan kişi tarafından yaptırılmıştır.

1992’de karayolunun kenarında, köy merkezinden 1 km. kuzeyde bulunan, 7 katlı konut bloklarından oluşan “Egekent 2” toplu konut yapılaşması gerçekleşmiştir. Bu gelişme fiziki planlamayı hızlandırmış ve arazi kullanım farklılaşmaları oluşmuştur.

1988’de hazırlanan Mevzii İmar Planında tüm alanın % 43’ünü konut adaları, % 6 ticaret+konut adaları ($E=1.2$, $h_{\max}= 21.80$), yol+otopark+yeşil alan % 45’ini oluşturmaktadır. Plana genel anlamda bakıldığında kamu ve özel mülkiyetteki alanlar ayırt edilmektedir. Şöyle ki, “Temel Eğitim”, “Sağlık Tesisi”, “Meslek Lisesi”, “Cami” gibi donatıların tümü hazine parselleri üzerine tasarlanmıştır. Konut + Ticaret adaları ise özel mülk parselleri üzerinde tasarlanmıştır. Bu da oldukça büyük bir rant transferidir.

16.04.1990 tarihinde ve 329 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararıyla onaylanan ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Planlama birimlerince hazırlanan “Ulucak Mevzii Planı” 175 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır. Diğer Mevzii İmar Planının hemen güney sınırından başlayarak, köyün yerleşim alanına kadar uzanmakta, ancak yerleşik alanı içine almamaktadır. Bir önceki Mevzii İmar Planıyla yoğunluk ve kararlar açısından benzerlik gösteren bu planda kamu mülkiyetine ait olan tüm alanlar ortak kullanım alanlarına ayrılmıştır. Özel mülkiyetteki alanlar ise 1,2 emsal ile Konut + Ticaret olarak planlanmıştır.

16.12.1992’de, Ulucak Köyünün Belediye olmasına ilişkin Resmi Gazetede yayımlanan karar sonucunda, 1993’te Belediye örgütü kurulmuş ve Ulucak Köyü, 1580 sayılı yasaya bağlı (3030 sayılı yasa kapsamı dışında) “Ulukent Belediyesi” haline dönüşmüştür. Ulukent Belediyesinin 1/ 1000 ölçekli planlardan küçültülerek hazırlanan 1/ 5000 ölçekli planındaki arazi kullanım değerleri Tablo 7.1.de görülmektedir.

Tablo 7.1. Ulukent Belediyesi İmar Planı Arazi Kullanış Değerleri

Ağaçlandırılacak Alan (Mesire Alanları ve Mezarlıkta (3 ha))	19.6 ha.
Park ve Çocuk Oyun Alanları	26.4 ha.
Eğitim Tesisi (10 adet) (2 adet Meslek Lisesi)	10 ha.
Kreş (5 adet)	1.3 ha.
Sağlık Tesisleri (1 hastane, 2 dispanser, 3 sağlık ocağı)	3.5 ha.
Sosyo-Kültürel Tesis (7 adet)	0.8 ha.
Cami (4 adet)	0.8 ha.
Spor Alanları	3.5 ha.
Belediye Hizmet Alanı (4 adet)	4 ha.
Ticari Seçenekli Konut Alanı	17 ha.
Gelişme Konut Alanı	98 ha.

Kaynak: Ulukent Belediyesinden elde edilen veriler doğrultusunda yazar tarafından tablolastırılmıştır.

**ULUKENT BELEDİYESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖRNEKLERİ**

KONU:

50m.'lik ve 35m.'lik yolların daraltılması. 50m.'lik yolun 35m.'ye, 35m.'lik yolun 30m.'ye düşürülmesi. 50m.'lik yolun 15 m.'lik kısmının otopark olarak kullanılması.

50m. ve 35m 'lik yollar nedeniyle, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasında, düzenleme ortaklık payı % 35'in çok üzerinde çıkmaktadır. 18. Madde uygulamalarına işlerlik kazandırmak amacıyla yukarıda belirtildiği üzere plan tadilatına gidilmiştir.

Ulukent Belediyesi kurulmadan önce Büyükşehir Belediyesinin bu alana yönelik yaptığı planı incelediğimizde, bu yolun Ulukent'in güney sınırındaki Harmandalı Beldesinde 30m. genişliğinde olduğu, aynı yolun Ulukent'e gelindiğinde 50m.'ye çıktığı ve daha sonra da 35m.'lik Çanakkale yoluna bağlandığı görülmektedir. Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan planda bu yolun güzergahı boyunca genişliğinin sürekli değişmesi ve 50m. 'ye kadar çıkarılmasının nedeni belirsizdir. Yapılan bu plan değişikliği, şahıs çıkarları ön plana çıkarmış olmasına karşın, alan kullanımı ve fonksiyonellik bakımından planın işlerliğini arttırabilecek bir değişikliktir.

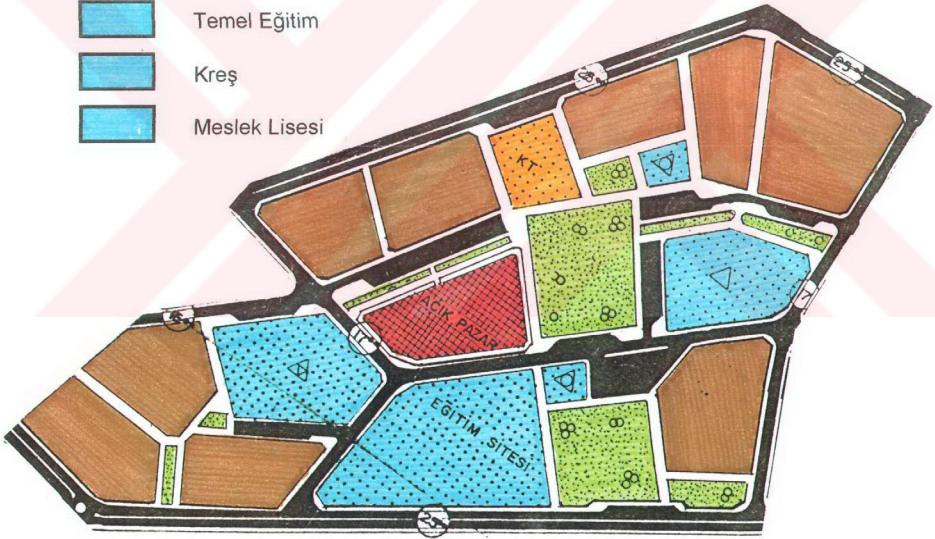


KONU:

29 K- I c ve 29 K- IV b pafta numaralı 1/ 1 000 Uygulama İmar Planına giren parsellerde yapılan plan tadilatıyla 494 ve 568 parseller konut alanı olarak kabul edilmiştir. Belediye İmar Planının tamamını hem maddi olanaksızlıklar, hem de zaiyatların % 50-55'lere varması nedeniyle uygulamaya koyamamaktadır. Parça parça hazırlanan 18. Madde uygulamalarında düzenleme sınırları ya imar yollarından ya da kadastral mülkiyet sınırlarından alınmaktadır. Bu durumda imar adalarının bir bölümü uygulama görürken, kalan kısmı uygulama dışında bırakılmıştır.

LEJAND

	Konut Alanı
	Açık Pazar
	Yeşil Alan
	Temel Eğitim
	Kreş
	Meslek Lisesi



Yapılan plan değişikliği alansal olarak incelendiğinde;

<u>KULLANIM TÜRÜ</u>	<u>ESKİ DURUM (m²)</u>	<u>YENİ DURUM (m²)</u>
Temel Eğitim	30962	11150
Kreş	3037	2250
Meslek Lisesi	12288	11900
Açık Pazar	9150	11725
Konut Alanı	54637	71701
Yeşil Alan	25112	15167
Yol + Otopark	190459	201752
TOPLAM	325645	325645

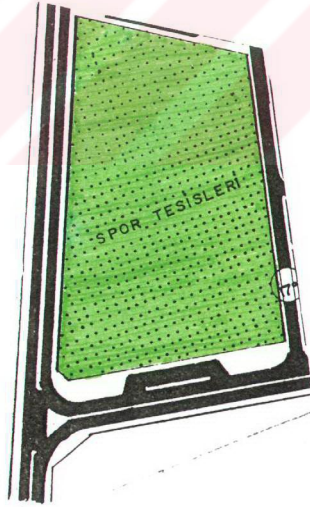
LEJAND

	Konut Alanı
	Açık Pazar
	Yeşil Alan
	Temel Eğitim
	Kreş
	Meslek Lisesi



KONU:

Ulukent Belediyesi kurulmadan önce Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan planda Semt Spor Alanı olarak görülen alana yönelik, Büyükşehir Belediyesi tarafından plan değişikliği önerisinde bulunularak "İzmir Büyükşehir Belediyesi Günübirlik Ticaret, Piknik ve Eğlence Alanı, kısmen Semt Spor ve Oyun Alanı (Kapalı, Açık) ve Park" olarak düzenleme yapılmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla yapılan bu plan değişikliğine karşılık, Ulukent Belediyesi kurulduktan sonra Belde Belediyesi tarafından yeni bir plan değişikliği yapılarak, 1580 sayılı Belediyeler Mevzuatı doğrultusunda "Ulukent Belediyesi Günübirlik Ticaret, Piknik ve Eğlence Alanı" olarak değişiklik yapılmıştır.



Büyükşehir Belediyesinin yaptığı tadilatın amacı, Belediyeye gelir sağlayacak ticari ve rekreatif niteliği olan bir alan kazandırmaktır. Belde Belediyesi ise, bağımsız bir Belediye olduğu anda bu gelir kaynağını Büyükşehir Belediyesine kaptırmak istemediği için 1580 Sayılı yasaı kullanarak plan tadilatı gerçekleştirmiştir. Tadilat sonrası oluşan arazi kullanım dağılımı;

Eski Durum:	Spor Alanı	68.000 m ²
Yeni Durum:	Park	8.775 m ²
	Spor Alanı	31.562 m ²
	Piknik Alanı	9.750 m ²
	Yol + Otopark	17.913 m ²
	TOPLAM	68.000 m²

1:1000

LEJAND

	Park
	Spor Alanı
	Piknik Alanı



KONU:

TEK tarafından geçirilen E.N.H.'nın mevcut güzergahına uyum sağlamak amacıyla İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 11.07.19988 tarihli İmar Planlarında TEK tarafından çekilen E.N.H.'nın, istimlak irtifat haklarının güzergahından saptması sonucu İmar Planıyla uyumsuzluğu İmar Planı Değişikliğine neden olmuştur. 1988 İmar Planında E.N.H.'nın güzergahı 30m.'lik bir kayma ile işlenmiş. Tadilat E.N.H.'nı gerçek güzergahına getirirken yapı adalarında da form değişiklikleri, fonksiyon ve büyüklük değişiklikleri gerçekleşmiştir.

<u>KULLANIM TÜRÜ</u>	<u>ESKİ DURUM (m²)</u>	<u>YENİ DURUM (m²)</u>
Konut Alanı	20712	20875
Sosyal Tesis Alanı	1950	2062
Yeşil Alan	350	3525
Yol + Otopark	17403	13953
TOPLAM	40415	40415

LEJAND

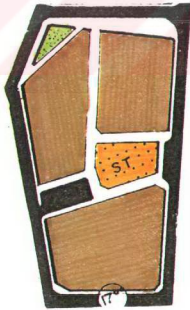
Konut Alanı



Yeşil Alan



Sosyal Tesis Alanı



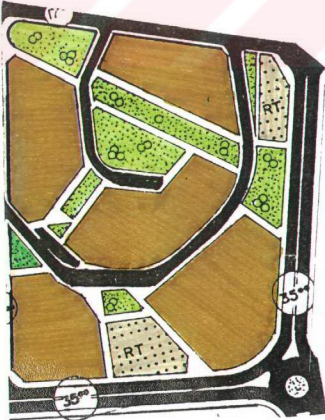
KONU:

TEK tarafından geçirilen E.N.H.'nın mevcut güzergahına uyum sağlamak amacıyla İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 11.07.19988 tarihli İmar Planlarında TEK tarafından çekilen E.N.H.'nın, istimlak irtifat haklarının güzergahından sapması sonucu İmar Planıyla uyumsuzluğu İmar Planı Değişikliğine neden olmuştur. 1988 İmar Planında E.N.H.'nın güzergahı 30m.'lik bir kayma ile işlenmiş. Tadilat E.N.H.'nı gerçek güzergahına getirirken yapı adalarında da form değişiklikleri, fonksiyon ve büyüklük değişiklikleri gerçekleşmiştir.

KULLANIM TÜRÜ	ESKİ DURUM (m²)	YENİ DURUM (m²)
Konut Alanı	43612	54912
Resmi Tesis Alanı	5638	6400
Yeşil Alan	14926	14962
Yol + Otopark	49374	37276
TOPLAM	113550	113550

LEJAND

	Konut Alanı
	Yeşil Alan
	Resmi Tesis Alanı

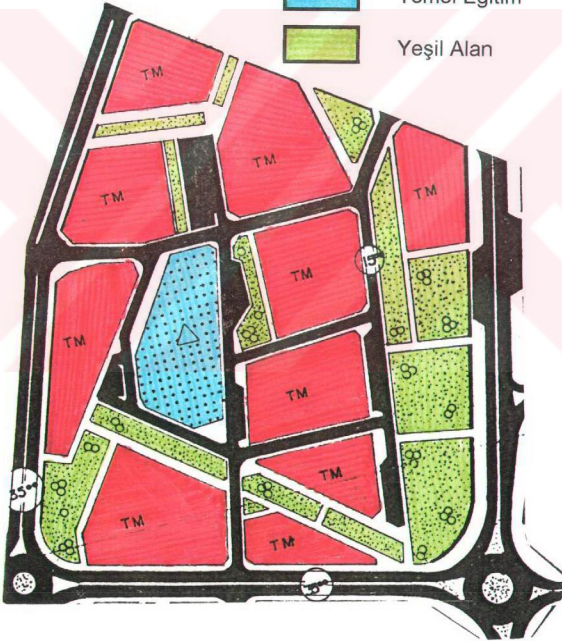


KONU:

TEK tarafından geçirilen E.N.H.'nın mevcut güzergahına uyum sağlamak amacıyla İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. 11.07.19988 tarihli İmar Planlarında TEK tarafından çekilen E.N.H.'nın, istimlak irtifat haklarının güzergahından sapması sonucu İmar Planıyla uyumsuzluğu İmar Planı Değişikliğine neden olmuştur. 1988 İmar Planında E.N.H.'nın güzergahı 30m.'lik bir kayma ile işlenmiş. Tadilat E.N.H.'nı gerçek güzergahına getirirken yapı adalarında da form değişiklikleri, fonksiyon ve büyüklük değişiklikleri gerçekleşmiştir.

LEJAND

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Ticari Seçenekli Konut Alanı (TM) |
|  | Temel Eğitim |
|  | Yeşil Alan |



<u>KULLANIM TÜRÜ</u>	<u>ESKİ DURUM (m²)</u>	<u>YENİ DURUM (m²)</u>
Ticari Seçenekli Konut Alanı (TM)	46974	60137
Temel Eğitim	11450	8600
Yeşil Alan	12125	11400
Yol + Otopark	52326	42738
TOPLAM	122875	122875

LEJAND

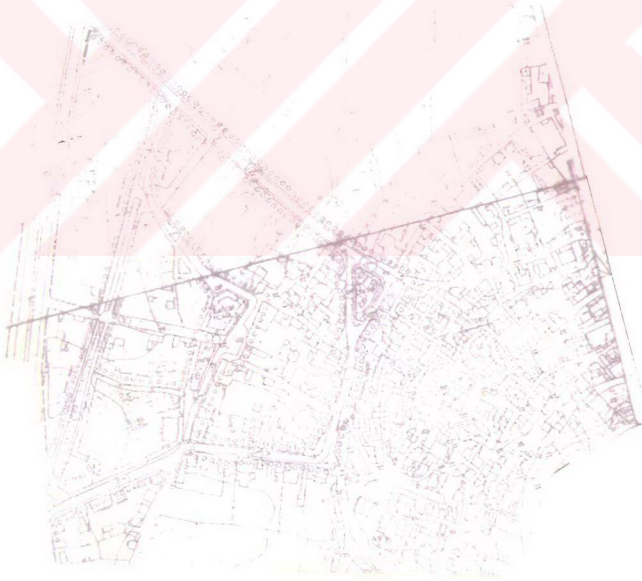
-  Ticari Seçenekli Konut Alanı (TM)
-  Temel Eğitim
-  Yeşil Alan



KONU:

Belde yerleşik alanı olarak geçen (Ulucak Köyü) alan; hazine arazisi üzerine yapılmış ruhsatsız yapılardan oluşmaktadır. Bu alanı düzenlemeye yönelik yapılan çalışmalar, ıslah planı yapılıncaya kadar şu kararları içermektedir:

- Belde İmar Planı dışında kalan müstakil tapulu arsa ve arazilere, İmar Planı hazırlanıncaya kadar, İmar Kanunu emir ve hükümleri gereğince yapı ruhsatı verilmesi, bu ruhsatın “Geçici Ruhsat” olarak verilmesi.
- Belde içerisinde (imarı olmayan yerlerde) 6.80m.’ye kadar verilen inşaat izinleri, 9.80m.’ye çıkarılıyor.
- Ticaret alanlarında 4 Kat, diğer yerleşim alanlarında 3 Kat yapılaşma izni veriliyor.



KONU:

Belde tapulamasının 29 pafta 640 parselinin (hazineye kayıtlı) 775 sayılı kanun gereği kullanıma açılması ve hazineden Ulukent Belediyesine devri; Belde içi İmar Islah Planlarının çalışmalarının yapılması; Ulukent Belediyesi Meclisinin 640 parseli yönelik olarak alınan Ağaçlandırılacak Alan kararının iptal edilerek, 640 parselin Gecekondu Önleme Bölgesi, Belediye Sosyal Konut Alanı, Askeri Alan olarak planının yenilenmesi.

Yapılan bu değişikliklerle, alt gelir gurubunu düşük ücretlerle konut sahibi yapmak amaçlanmaktadır. Ancak yerleşik alanda bulunan konutların tamamı hazine arazisi üzerine yapılmış ve ruhsatsız yapılardır. Bunun yanında belde içindeki çalışmalarını sürdürebilmek için gelir sağlamak amacıyla, Belediye tüzel kişiliğine ait malların bir kısmını satışa çıkaran Ulukent Belediyesinin, kısıtlı imkanlarıyla bu Sosyal Konutları hangi koşullarda ve nekadara zamanda sağlayacağı belirsizdir.

KULLANIM TÜRÜ	m ²
Konut Alanı	125849
Eğitim Tesisi	4250
Yeşil Alan	8337
Su Deposu	10925
Yol + Otopark	22776
TOPLAM	172137

LEJAND

-  Konut Alanı
-  Eğitim Tesisi
-  Yeşil Alan
-  Su Deposu



7.2.3. Genel Değerlendirme

Ulukent Belediyesinin hazırlanmış olan bu planlarda yaptığı değişikliklerin büyük bir kısmını hazırlanmış olan planda TEK tarafından geçirilen E.N.H.'nın güzergahının yanlış işlenmiş olması nedeniyle 30 m. kadar kaydırılarak gerçek güzergahına oturtulmasının sonucundaki değişiklikler oluşturmaktadır. Ancak bu neden doğrultusunda yapılan tadilatlar da, Belediyenin yapmış olduğunu tadilatların çoğunda olduğu gibi şahıs lehine çözülmüştür.

Zaten Ulukent İmar Planının hazırlanışında da temel amaç olan; yeşil alan ve donatıların hazine arazileri üzerine kaydırılması, özel mülkiyetteki parsellerin ise zaiyatının mümkün olduğunca azaltılması, hatta TM₁ yapılaşma koşulu verilerek fazladan rant sağlanması anlayışı plan değişikliklerine de yansımıştır.

Ulukent Belediyesinin, İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı olmaması nedeniyle imar planlarının ve plan değişikliklerinin onaylanmasındaki süreç hız kazanmaktadır. Ancak yıllara göre plan değişikliği dosyaları incelendiğinde, plan değişikliklerinin sayısının çok fazla olduğu görülmektedir. Plan değişikliği yoluyla bir kişiye bazı haklar tanınması, aynı hakları talep eden birçok plan değişikliği teklifinin sunulmasına neden olmaktadır. Sunulan tekliflerin bir kısmı onaylanmakta, bir kısmı teknik personel yetersizliği ve diğer nedenlerle uzun yıllar beklemektedir. Bu durum, belediyenin imarla ilgili işlerinde aşama kaydetmesini engelleyici bir unsurdur.

7.3. GAZİEMİR Belediyesi

7.3.1. Gaziemir'e Genel Bakış

Gaziemir, İzmir'in 11 km. Güneyinde, İzmir – Aydın karayolu üzerinde yer almaktadır. Çatalkaya Dağı'nın eteğinde bulunan ilçenin yüzölçümü 59.722.000 m² olup denizden yüksekliği 114 m'dir. Batı ve Kuzeybatısında Çatalkaya Dağı, Doğu ve Kuzeydoğusunda Nif (Kemalpaşa) Dağları uzantısı, Kuzeyinde Karabağlar, Güneyinde Görece Köyü ile çevrilidir.

Gaziemir, 1 beldesi bulunan (Sarnıç Belediyesi) ve 1997 nüfus sayımlarına göre; ilçe merkezi 60.150, toplam nüfusu 75.547 olan bir ilçemizdir. 1990- 97 döneminde ilçenin yıllık ortalama nüfus artış hızı % 15.8 gibi yüksek bir oranda gerçekleşmiştir. 1997 nüfus sayımından sonra Sarnıç beldesinin mahalleleriyle birlikte, ilçenin toplam mahalle sayısı 13'ten, 15'e yükselmiştir. İlçeye bağlı köy bulunmamaktadır.

Sektörel Yapı

Gaziemir' in bir sanayi ilçesi olması nedeniyle tarım yok denecek kadar azdır. Bunun yanında hayvancılıkta sembolik düzeyde olmakla birlikte ilçede ağırlıklı olarak küçükbaş hayvan yetiştirilmektedir. İlçede Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A) ve sanayi fonksiyonları oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Bu ticaret ve sanayinin geliştiğini gösterir. Ticarete konu olan mallar farklılık göstermektedir. Tekstil, mobilya, üzüm, incir, zeytinyağı bu mallar arasında önemli yere sahiptir. Özellikle Akçay Caddesi (Aydın Otoyolu) üzerinde yoğunlaşan tekstil ve mobilya ürünlerine yönelik showroom ve atölyeler ilçenin ekonomik hayatına hareketlilik kazandırmaktadır. Yine bu yol üzerinde konumlanan hiper marketler, tüm İzmirliğin ve güney sahillere yolculuk edenlerin ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

İlçe, son 10 yıldır sanayisinin gelişmesiyle adını duyurmaya başlamıştır. İlçe genelinde dumansız sanayi ön plana çıkmaktadır. Plastik, kauçuk, ambalaj malzemesi,

akü, mermer, un, yağ üretimi yapan fabrikaların da yapılandığı bölgede ağırlıklı olarak tekstil ve mobilya alanında faaliyet gösteren işletmelerin yer aldığı söylenebilir.

7.3.2. Fiziki Planlama İlişkileri ve Yapılan Plan Değişiklikleri

Gazimir’de ilk Belediye kurulması 1980 öncesi dönemlere dayanmaktadır. Ancak Milli Güvenlik Konseyinin 1980’li yıllarda almış olduğu kararlar doğrultusunda, bazı Belediyelerin birleştirilerek Belediye sayısının azaltılması nedeniyle Belediye olma hakkını kaybetmiştir.

Bakanlar Kurulunun 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı kararı ile Gazimir’de Belediye kurulması karara bağlanmış ve 01.11.1992 tarihinde yapılan yerel seçimler sonrasında da Gazimir Belediyesi tüzel kişiliğe kavuşmuştur. Gazimir’e yönelik hazırlanan 1/ 5.000 ölçekli ilk Nazım İmar Planı 30 Temmuz 1981’de onaylanmıştır. Gazimir için bugün yürürlükte olan 1/ 5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 1981’de onanmış olan planın Revize edilmesi şeklinde 16.11.1987 tarihinde onanmış ve 23.01.1989 tarihinde de 1/ 1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak onanmıştır.

Hazırlanan bu çalışmada önceden de belirtildiği gibi, İmar Planlarının hazırlanışında genellikle 20-25 yıllık bir dilim baz alınmalı ve planlar bu süre içerisinde kentin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmalıdır. Ancak Gazimir’de yapılan plan değişiklikleri, getirilen makro ölçekli kararlar ve yatırımlar, 1981’de hazırlanmış olan planın uygulanamaz hale gelmesine ve 1987’de, yani 6 yıl sonra revize edilmesine neden olmuştur. Planda uygulama sıkıntısı yaratan makro ölçekli kararların ve yatırımların başında, Adnan Menderes Havaalanı gelmektedir. Adnan Menderes Havaalanının yapılması; İmar Planının uygulanışında uçuş konilerinin mania alanları ve buna bağlı olarak yapılaşma koşullarının ve yapı yüksekliklerinin düzenlenmesi gibi sınırlamaları getirmesinin yanı sıra kendisi gibi makro ölçekli bir yatırım olan Ege Serbest Bölgesini de Gazimir’e çekmiştir.

Ege Serbest Bölgesi, 1989 tarihinde 2.200.000 m²'lik bir alana kurulan ve 8 bölüm halinde geliştirilen , Türkiye gümrük sınırları dışında kalan modern bir endüstri ve ticaret merkezidir. Türkiye'deki tüm serbest bölgelerde gerçekleştirilen ticaret hacminin % 19,2 sine sahip olan Ege Serbest Bölgesinin, Gaziemir'de ekonomik faaliyetlerin canlanması ve İzmir'in gelişmesine önemli bir katkı sağladığı ortadadır. Ancak bu kadar büyük ölçekli bir yatırım, doğal olarak Gaziemir'deki arazi kullanış tercihlerini önemli ölçüde etkilemiştir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının (K.D.K.Ç.A) artmasına ve plan değişikliği ile bazı alanların fonksiyon değiştirecek K.D.K.Ç.A'na dönüştürülmesine neden olmuştur.

Büyük ölçekli yatırım kararları, İlçenin sanayi ve ticaret alanlarının artmasına, kentsel gelişimin bu yöne kaymasına neden olmuş, bu durum yeni iş imkanları doğmasını sağlamıştır. Oluşan yeni iş imkanları ilçeye çalışma amaçlı olarak bir nüfus çekmiştir. Yeni nüfus barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ucuz olan yeri seçmiş ve Aktepe ile Emrez Mahalleleri gibi gecekondü yerleşmeleri oluşmuştur. Bu durumun daha da büyük bir sorun haline gelmesini önlemek amacıyla Sosyal Konutlar hazırlanması ve toplu konut projeleri gündeme gelmiş ve Gaziemir Sosyal Konutları ile Emlak Bankası Konutları oluşmuştur.

Yapılacak yatırımların ilçenin yerleşim yapısını ne yönde değiştirebileceği ve kentsel taleplerin nasıl çeşitlendirebileceği ve arttırabileceği önceden kestirilemediği için, oluşan yeni talepler imar planlarında değişiklikler yapılarak karşılanmaya çalışılmıştır. Yapılan plan değişiklikleri Gaziemir Belediyesi tarafından 1987 Revizyon Nazım İmar Planı üzerine sürekli işlenerek çalışıldığından, İmar Planının Mevcut durumu her geçen gün değişmekte ve günümüze kadar ki 13 yıllık değişim süreci sonunda İmar Planını 1987'deki halinden, hedef süre olan 20-25 yılı doldurmamış olmamıza rağmen oldukça farklılaştığı gözlenmektedir.

Tablo 7.2. Gaziemir Belediyesi İmar Planlarındaki Değişim - Arazi Kullanış İlişkisi

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (Ha) 1981	ALAN (Ha) 1989	ALAN (Ha) 2000
KONUT ALANI (MESKUN)	140,6	21,2	15
KONUT ALANI (İNKİŞAF)	168,4	38,7	55,1
TİCARİ SEÇENEKLİ KONUT			234,8
TİCARET	23,2	214,8	23,2
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	20,7	57,9	51,3
SANAYİ	85,9	32,2	37,3
KÜÇÜK SANAYİ ALANI			44,9
DEPOLAMA	30,7	35,3	1,7
SERBEST BÖLGE		293,6	227,8
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	38,1	16,2	
ZEYTİNLİK	13	13	
ÇAMLIK	4,6	4,6	
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN			226,5
YEŞİL ALAN	90,3	60,8	89,9
RESMİ TESİS	8,3	13,9	10,8
EĞİTİM TESİSİ	11,4	27,7	16,6
DİNİ TESİS	1,1	0,8	0,9
SAĞLIK TESİSİ	1,1	1,2	0,7
TURİZM T.		13,8	
KÜLTÜR TESİSİ	3,1	3,7	3,6

Kaynak: Yazar tarafından imar planlarından ölçüm yapılarak tablolatırılmıştır.

Tablodaki arazi kullanım değerlerinden de anlaşılacağı gibi konut ağırlıklı bir yerleşimden, zaman içerisinde tercihlerin değişmesi ve çeşitli unsurlarında etkisiyle ticaret ve sanayi ağırlıklı bir yerleşime geçiş gözlenmektedir. Konut alanlarının, ticari seçeneekli konut alanlarına ve konut dışı kentsel çalışma alanlarına dönüşümü alansal büyüklüklere bakıldığında açıkça ortaya çıkmaktadır. Ancak kentsel donatılarda bu artışa paralel bir artış gerçekleştiğini söylemek, mevcut nüfusun ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olduğunu belirtmek mümkün değildir. 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen ve hazırlanan bu çalışmada da değinilen kentsel donatı

miktarlarının planda sağlanamadığı hatta belirtilen konut alanlarının ve çalışma alanlarının artışının yanında, mevcutta yetersiz olan donatı miktarlarının çok az artışlar gösterdiği hatta azaldığı görülmektedir. Bu durum plandaki yetersizlikleri ortaya çıkarmaktadır. Bu tarz durumlar İmar Planı değişikliklerinin temel nedenleri olmaktadır.

Diğer taraftan, gerek 1981 yılında hazırlanmış olan Nazım İmar Planının, gerekse 1987 yılında hazırlanan Revizyon Nazım İmar Planının, 3194 sayılı İmar Kanununda İmar Planıyla bir bütün olduğu belirtilen İmar Planı Raporlarını Gaziemir Belediyesinde ve ilçesi olarak 3030 sayılı kanun gereği bağlı olduğu İzmir Büyükşehir Belediyesinde olmayışı, planların uygulanışı ve plan değişikliklerinin hazırlanışı, özellikle de Revizyon İmar Planının hazırlanışında hangi verilerin esas alındığı konularında soru işaretleri olarak ortaya çıkmaktadır.

**GAZİEMİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEKLERİ**

KONU:

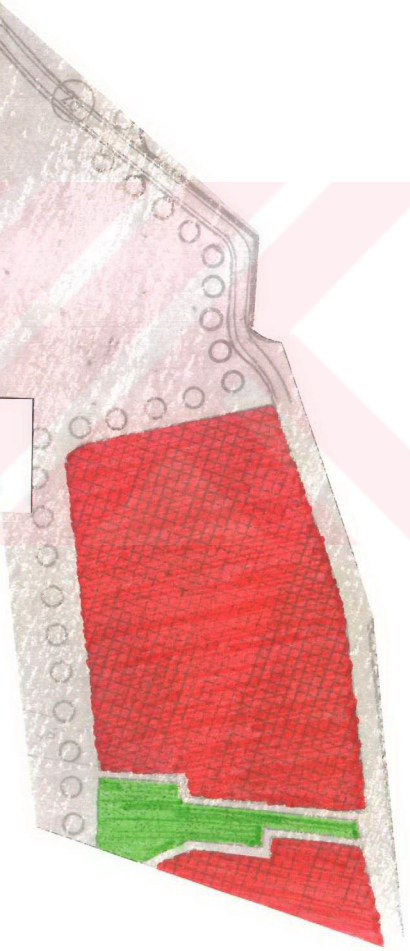
Gaziemir Belediyesi Meclisinin 13/10/1997 tarih ve 51 sayılı temenni kararı ve İ.B.Ş.B. Meclisinin 02.07.1998 tarih ve 05/191 sayılı kararı ile Gaziemir 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticari Seçenekli Konut Bölgesi (TM₁) ile Gazi Koop. Yerleşim alanı arasında kalan alana ilişkin plan değişikliği yapılması.

LEJAND

Ticari Seçenekli Konut Alanı (TM)



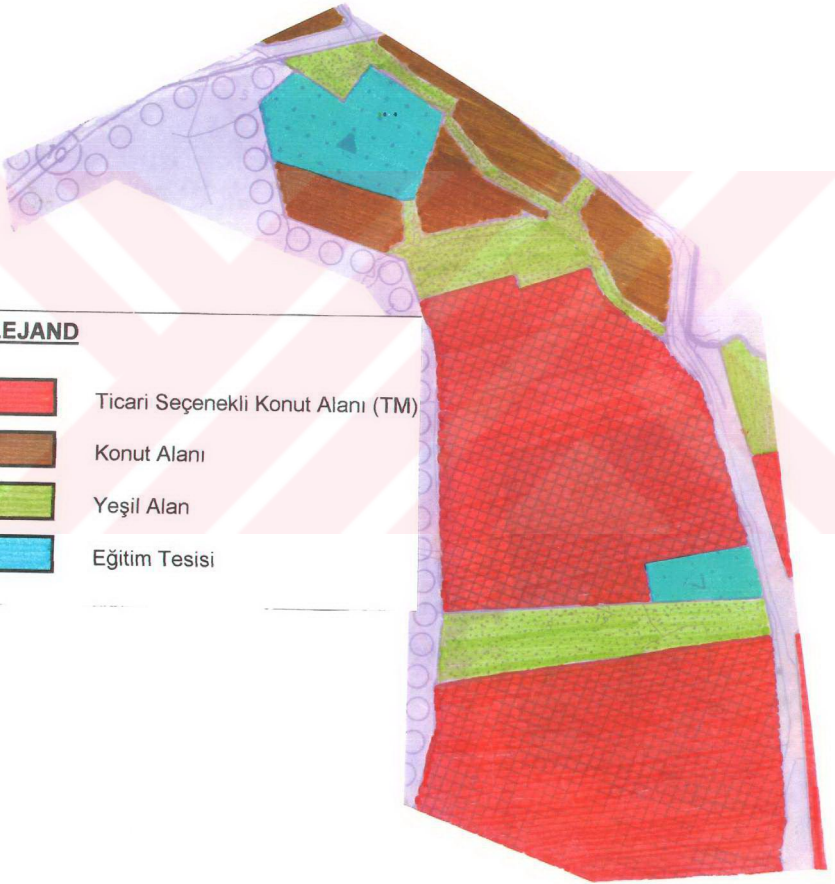
Yeşil Alan



KULLANIM TÜRÜ	ESKİ DURUM (m ²)	YENİ DURUM (m ²)
Ticari Seçenekli Konut A. (TM ₁)	106500	155525
Konut (Orta Yoğunluk) A.		22637
Eğitim Tesisi		21500
Yeşil Alan	6250	37125

LEJAND

-  Ticari Seçenekli Konut Alanı (TM)
-  Konut Alanı
-  Yeşil Alan
-  Eğitim Tesisi

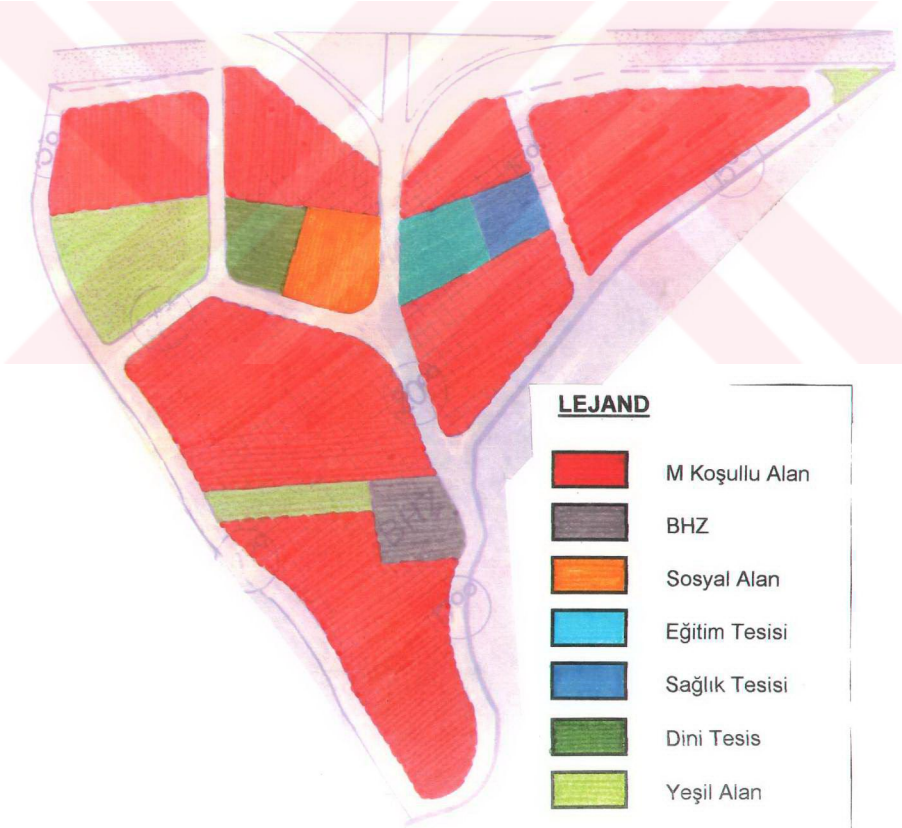


KONU:

Serbest Bölge Gelişme Alanının bir kısmının M koşullu alan, batısında kalan alanın ise Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak belirlenmesine yönelik 18/10/1996 tarih ve 48 sayılı Gazîemir Belediyesi Meclisinin temenni kararına karşılık, İ.B.Ş.B. Meclisinin 05/12/1996 tarih ve 05/349 sayılı kararı ile imar planı değişikliği yapılmıştır.

M Koşullu alanda; konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, depolama, eğlence, çok katlı otopark, servis istasyonu, otel, motel, atölye, hastane vb yapılabilir.

M koşullu Alan	146.662 m ²
BHZ	6.800 m ²
Sosyal Tesis	7.600 m ²
Eğitim Tesis	6.375 m ²
Sağlık Tesis	3.900 m ²
Dini Tesis	5.950 m ²
Yeşil Alan	22.750 m ²



KONU:

Gaziemir Belediyesi Nazım İmar Planlarında yapılan değişikliğe paralel olarak, Küçük Sanayi Alanından (E: 0.50) fonksiyon değişikliği yapılarak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına (E: 1.50) $H_{max}= 9.00$ m. koşullarıyla uygulama yapılmıştır. Küçük Sanayi Alanlarında; Duman, koku ve artık itibarıyla çevre sağlığı sorunu yaratmayacak zararsız sanayi tesisleri vb. kuruluşlar ticari ve sanayi depolama (parlayıcı, patlayıcı, yanıcı madde depoları hariç) yapılabilir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında ise; Çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, eğlence yerleri, konaklama yerleri, bankalar, bürolar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları yer alabilir.

1:500

LEJAND

	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
	Konut
	Ticaret
	Sanayi
	Resmi Tesis
	Yeşil Alan



Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Küçük Sanayi Alanına göre daha fazla çeşitliliğe sahiptir. Bu nedenle konut ve bazı küçük sanayi türleri hariç her türlü yapılaşmaya açıktır. Buna ek olarak yapılaşma koşullarının da değiştirilmesi yoğunluk artışı sağlamaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	ESKİ DURUM (m ²)	YENİ DURUM (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma A.		350400
Konut	19300	19300
Ticaret	152325	7750
Sanayi	209800	
Resmi Tesis	9275	5650
Yeşil Alan	20000	22625

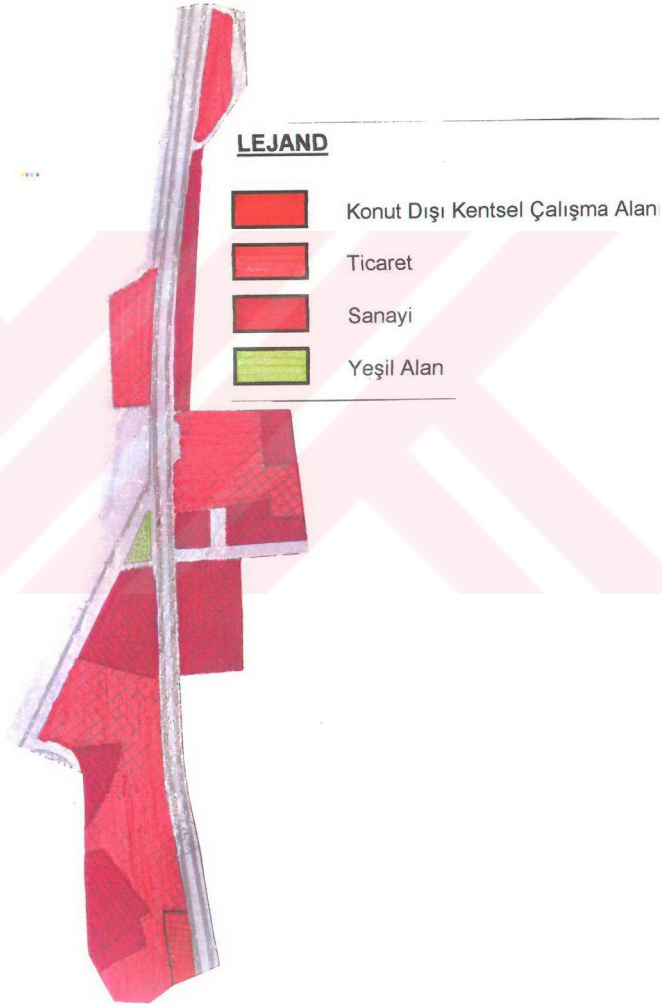
LEJAND

-  Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
-  Konut
-  Ticaret
-  Sanayi
-  Resmi Tesis
-  Yeşil Alan

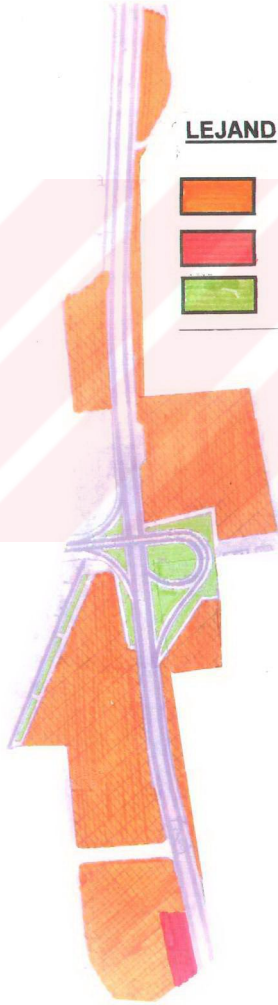


KONU:

Gaziemir'in kuzey sınırında, İzmir-Aydın karayolunda bulunan sanayi (E= 0.50) kullanışlarının 11/07/1996 tarih ve 05/186 sayılı İ.B.Ş.B. Meclisi kararı ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına (E= 1.50) dönüştürülmesi.



KULLANIM TÜRÜ	ESKİ DURUM (m ²)	YENİ DURUM (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma A.	64625	131775
Ticaret	4200	4200
Sanayi	100775	
Yeşil Alan	1575	2750



LEJAND



Konut Dışı Kentsel Çalışma Alan



Ticaret



Yeşil Alan

7.3.3. Genel Değerlendirme

Gaziemir'in Ulukent Belediyesinden farkı; İmar Planı Değişikliklerinin İlçe Belediye Meclisi tarafından onaylandıktan sonra, Büyükşehir Belediyesi tarafından onay alıyor olmasıdır. Bu durum hazırlanan plan değişikliklerinin kent bütününe ve makroformuna yönelik oluşabilecek etkilerinin hem lokal olarak Gaziemir Belediyesi tarafından hem de bütünsel olarak Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesine olanak tanımaktadır.

Bu durum planın onaylanması sürecini geciktirmesine rağmen daha kapsamlı bir inceleme yapılmasına olanak sağlamaktadır. Gaziemir havaalanı, serbest bölge, askeri alanlar gibi makro ölçekli kullanışların bulunması imar planı üzerinde çeşitli etkilerde bulunmaktadır. Gelişme hızının artması, bu kullanışların beraberinde çeşitli kullanışları ve çalışma alanlarını Gaziemir'e çekmesi, İmar Planı üzerindeki kısıtlayıcı etkileri (uçuş konileri, yaklaşma bandı gibi) imar planlarında görülmektedir.

Yapılan plan değişiklikleri genellikle makro ölçekli yatırımların çevresiyle ilişkilendirilerek, işlerlik kazandırıcı ve gelişme hızını arttırmayı sağlayacak fırsatlar oluşturmak amaçlı değişikliklerdir.

Gaziemir'in Büyükşehir Belediyesine bağlı olmasının gerek, belediye faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinde sağlanan ödenekler bakımından, gerekse yapılan makro ölçekli yatırımlarla gelişme hızının artırılması bakımından yarar sağladığı bir gerçektir.

BÖLÜM VIII

SONUÇ

Günümüzde birçok yerleşimin gelişme süreci içerisinde kendine örnek aldığı kentler gelişmiş ülkelerin kentleridir. Gelişmiş ülkeler ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan ileri olmaları nedeniyle, kentlerde altyapı sorunları çözülebilmekte ve daha sağlıklı, dengeli arazi kullanımı ve yoğunluklara sahip kentler ortaya çıkmaktadır. Ancak ülkemizde olduğu gibi, gelişmekte olan ülkelerde; altyapı eksikliklerinin yanı sıra bunlardan daha önemli olan ve kentleşme sürecinden kaynaklanan dengesiz, sağlıksız arazi kullanışları ve yapı yoğunlukları oluşmaktadır. Altyapı eksiklikleri zaman içerisinde çözülmeye çalışılmakta, bazen olumlu sonuçlar alınmakta, ancak genellikle geçici ve yetersiz çözümler üretilmektedir. Bu durum bir süre sonra yeni sorunların doğmasına ve yeni çözüm arayışlarının aranmasına neden olmaktadır. Çoğu zaman aynı sorunun çözümü yıllarca sürmekte, her seferinde farklı yöntemler denenmekte, kaynak ve zaman israfının önüne geçilememektedir. Ancak, yeşil alan ve açık alan kullanımı dengesinin bozulmasına neden olan arazi kullanım biçimleri ve yüksek yapı yoğunlukları, geri dönüşü olmayan veya çok güç olan sonuçlar ortaya çıkarmaktadır.

Günümüzde İmar Planlarındaki aksaklıklardan kaynaklanan ve yıllardan beri büyüyerek bugünkü halini alan sorunlar, İmar Planlarındaki aksaklıkları gidermek için bir araç olan İmar Planı Değişiklikleri ile yasallaştırılmaktadır. Ancak gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, ülkemizde de hızlı bir kentleşme süreci gerçekleşmektedir. Bu nedenle mevcut yerleşmelere olan talep artmaktadır. Belediyelerin kaynaklarının yetersizliği, yeni yerleşim alanları açılmasına fazla olanak tanımamaktadır. Bu nedenle kentsel arazi arzı açısından ve altyapı açısından yetersiz olan mevcut yerleşmelerde

yoğunlaşma istemi ortaya çıkmakta ve bu istem çeşitli çıkar grupları tarafından da desteklenmektedir. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan plan değişiklikleri kentlerdeki açık alan-yeşil alan dengesini bozabilmektedir. Bu tür plan değişiklikleri belli noktaları kapsıyormuş gibi görünse de, bu değişikliklerin sayısının artarak plana yansımaları bütünü etkilemekte ve kent için yeni sorunlar oluşturmaktadır.

Türkiye’de makro ölçekli planların yetersiz oluşu, İmar Planlarına veri olabilecek makro ölçekli planlardan yararlanılamaması ve kentlerin İmar Planlarının sadece yerleşme ölçeğinde olması kentlere yönelik alınabilecek makro ölçekli yatırım kararları ve kentlerin gelecekte üstlenebileceği işlevler konusunda belirsizlikler ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda yeni bir işlev yüklenen kentlerde, yerleşimin mevcut İmar Planı yetersiz kalmakta ve Plan Değişiklikleri, İlave Planlar, Revizyon Planları, hatta İmar Planının yeniden yapılmasına kadar varan sonuçlar doğurmaktadır.

İmar Planlarının yapımında, toplumsal ve mekansal veriler bir bütün olarak ele alınarak, sosyal ve ekonomik değişmeye ve gelişmeye uyum sağlayacak planlar oluşturulmalıdır. Uygulama İmar Planları kentin belli bir zaman kesitinde alması düşünülen makroformun tümü için çizilmemeli, geliştirilmesi düşünülen bölgeler için hazırlanmalıdır. Böylece kentsel gelişimin uygulama İmar Planlarıyla yakalanması kolaylaşacaktır.

Farklı bölgelerde bulunan, farklı büyüklükteki ve farklı ekonomik güce sahip kentler için, farklı planlama standartları geliştirilmeli ve uygulanmalıdır. Birbirinden farklı özelliklere sahip kentlerin tümü için aynı planlama standartlarının kullanılması uygulama açısından sorunlara neden olmaktadır.

Yönetimler açısından bakıldığında ise; Büyükşehir Belediyelerine bağlı olmayan Belediyelerin çoğunda Planlama birimi ve teknik personelin olmayışı, imarla ilgili işlerin genellikle Fen İşleri memurları tarafından yürütülüyor olması ve yeterli eğitime sahip olmadan bilinçsizce yapılan işlemler nedeniyle İmar Planlarıyla ilgili sorunlar

çıkmasına, hedeflenenin dışında kentsel gelişmelerin gerçekleşmesine neden olmaktadır.

Büyükşehir Belediyelerine bağlı olan İlçe Belediyeleri için ise; Büyükşehir Belediyesi merkezi yönetimin rolünü üstlenmiştir. Bu bakımdan Büyükşehir Belediyeleri, kendisine bağlı Belediyeler üzerinde denetleyici bir güç olarak, İmar Planlarının uygulanmasında ve yapılan Plan Değişikliklerinde, İmar Planının temel ilkelerine ve kararlarına uyulmasını ve kentin gelişme biçimine ve makroformuna uygun olmayan Plan Değişikliklerinin yapımının engellenmesini sağlamak durumundadır.

Büyükşehir Belediyelerinin, İlçe Belediyelerinin gerçekleştiremeyerek devrettiği görevleri yerine getiriyor olması, İlçe Belediyeleri açısından kaynak aktarımı nedeniyle avantaj olmaktadır. Ancak, İmar işleri açısından bakıldığında; İmar Planlarında yapılan büyük, küçük tüm Plan Değişikliklerinin, İlçe Belediyelerinde ayrı ayrı incelenip onaylandıktan sonra Büyükşehir Belediyesine gönderilerek yeniden incelenip olumlu veya olumsuz görüşle birlikte yeniden İlçe Belediyesine gönderilmesi şeklinde işleyen prosedür; hem çok değerli olan zaman kaybına neden olmakta, hem de Büyükşehir Belediyesinde yüzlerce bilgi ve evrakın birikmesine, kurumlar ve kuruluşlar arasında defalarca yapılan yazışmalara, gereksiz beklemelemlere ve işlerin yavaşlamasına neden olmaktadır. Bu süreç içerisinde, kısa sürede çözüm gerektiren sorunlar büyüyerek, daha uzun zaman ihtiyacı ve daha büyük maliyetler doğurmaktadır. Bu durumda İmar Planı değişiklikleri, Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulacak Planlama Büroları tarafından incelenerek ilgili İlçe Belediyesine görüş bildirilmesi, sadece gerekli görülen Plan Değişikliği tekliflerinin Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından incelenip karara bağlanması, Büyükşehir Belediyesi üzerindeki yükü az da olsa hafifletebilecektir.

İmar Planı Tadilatları, planlamada ve uygulamada çok önemli bir araçtır. Ancak zaman içerisinde, diğer birçok aracın kullanımında olduğu gibi, kullanıcı faktörü nedeniyle, kullanım amacı dışına çıkmış, hatta zaman zaman hedeflenenin aksine zarar verici bir araç olmuştur. Doğaldır ki, kullanıcı mantığı değişmediği sürece araçları değiştirmek çözüm getirmeyecektir.

KAYNAKÇA

- Abama M. & Gönülal İ., Açıklamalı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, Anadolu Basın Yayın Gazetecilik, Ankara, 1983.
- Akçura Tuğrul, İmar Kurumu Konusunda Gözlemler, 1981, ODTÜ, Ankara.
- Arkon C.& Özdemir S., Kentsel Gelişme ve Çevre İlişkisi, 1993.
- Ayan Mesut, Prof. Dr., DEÜ Mimarlık Fakültesi, Planlama Hukuku Dersi Yayınlanmamış Ders Notları.
- Bağ Cemal, Herkese Her Belediyeciye Rehber El Kitabı, İ.B.Ş.B. Müfettişi, İstiklal Matbaası, İzmir.
- Bilsen Güven & Bilsen Ayça, Türkiye’de İmar Planlaması- Dünü, Bugünü, Yarını konulu seminerde sunulan bildiri, ODTÜ, 1979.
- Bulut Neslihan, İzmir Kuzey Aksı Belde ve İlçe Belediyelerinin Büyük Kent Bütünü Kentsel Gelişme Stratejilerini Etkileme Biçimleri, Yayınlanmamış Lisans Bitirme Tezi, 1997.
- Gök Tamer, Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, 1980.
- Günay Tuba, İmar Planı Değişiklikleri, Yayınlanmamış Master Tezi, ODTÜ, 1979.
- Kalender Hülya, İmar Planı Uygulamasında Sorunlar, Gelibolu Örneği, DEÜ Tez Çalışması, 1991.
- Keleş R., Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi, Ankara, 1990.
- Nadaroğlu Halil, Mahalli İdareler, Beta Yayınevi, 4. Baskı, İstanbul, 1989.
- Özdemir S., Kamu Arazilerinin Rant Amaçlı Kullanımı, Yüksek Lisans Tez Çalışması, DEÜ, 1993.
- Subaşı Ergun, 3194 Sayılı İmar Kanununun Getirdiği Yenilikler, Yayınlanmamış Tez.
- Taşdemir Kubilay & Özkepir Ramazan, Belediye Başkanı ve Meclis Üyelerinin El Kitabı Belediye Mevzuatı, Adil Yayınevi, Ankara, 1998.
- Tatlı Celal & Destan İsmail, Belediye Başkanı ve Meclis Üyelerinin El Kitabı, Akabe Teknik Yayınlar Serisi 2.
- Toprak Zerrin, Kent Yönetimi ve Politikası, Akdeniz Bilimsel Araştırma Merkezi Yayınları, No:3, İzmir.

- Tortop Nuri, Prof. Dr., Mahalli İdareler, TODAİE Yayınları 2. Baskı, Ankara, 1986.
- Turgut Nesrin, İmar Planı Değişikliğinin Uygulamadaki Yeri ve Etkileri (Marmaris), DEÜ, Lisans Bitirme Tez Çalışması, 1993.
- Tüten Şerif, Türkiye’de Büyükşehirlerin Yönetimi Sorunu, Ankara, 1969.
- Ünal Erol, Y. Müh. Mim. , İmar Planlama Uygulama, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.
- Kent Toprakları Sorunu, Mimarlar Odası Yayını.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu ile T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının hazırladığı ve 2 Eylül 1999 tarihinde, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik
- T.C. Resmi Gazete, Arsa Ofisi Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 15.10.1993, sayı.21699
- T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayınları, Belediyeler İmar-Altyapı-Konut Rehberi, Ankara, 1995
- T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayınları, Mücvir Alanlar ve Fiziksel Planlama, Ankara

SUNULAN İMAR PLANLARININ FOTOĞRAFLARI

ÖLÇEK : 1 / 100.000

சென்னை, 12 சூன்



OLCEK 5700 200



072 PLANNING TOGETHER: CLOSING

$\frac{1}{2} \times 10^{-10} \times 10^{-10} = 5 \times 10^{-21}$

1999

... ..

P. J. van Oort, *Journal of Management Education* 32(1)

© 2005 Blackwell Publishing Ltd



ÖLÇEK : 1 / 5000

[illegible]

1997900600 BÜLENT İLKTUĞ

PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN NİTELİĞİ AÇISINDAN KARŞILAŞTIRMALI BİR İNCELEME
GAZİEMİR NAZİM İMAR PLANI (1991)

ÖLÇEK : 1 / 5000

GAZİEMİR
ANA İMAR PLANI
0.15000



PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN NİTELİĞİ AÇISINDAN KARŞILAŞTIRMALI BİR İNCELEME
GAZİEMİR REVİZYON İMAR PLANI (1987) ÖLÇEK : 1 / 5000

GAZİEMİR REVİZYON İMAR PLANI (1987)

ÖLÇEK : 1 / 5000

GAZİEMİR REVİZYON İMAR PLANI
0:1/5000



