

# ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA MEVZUATI- İMAR YÖNETMELİKLERİ

Yerel yönetimler tarafından, taşınmazların kullanması için koyulmuş olan kuralların tümüne imar denmektedir. İmar sayesinde yerel yönetimler, bölgenin hangi maksatla kullanılacağına, ne gibi tesislerin bulunacağına ve yapılaşmanın olup olmayacağına, yapılaşma olacağına ne şekilde olacağına karar vermektedir. Yerel yönetimler ise bu hususları yapacakları imar planı ile resmileştirmektedir.

İmar Hukuku, genç ve dinamik bir hukuk dalı olmakla beraber, kanun bazında köklü bir geçmişe sahip değildir. Ancak idare hukuku başta olmak üzere; şehircilik ilkeleri ve imar uygulamaları da değerlendirildiğinde, plan yapımına ilişkin sahip olunan tecrübeler yol göstericidir. Bu çerçevede, öncelikle açıklanması gereken kavram, plânlamadır. Plânlama kavramı, içinde bulunulan yahut belirlenebilir bir andan sonrasında yaşanacaklar için hakkında fikir beyan edilen, tasarlama yapılan bir düşünce şekli, insanların yaşadığı veya bulunduğu bölgede düzenli ilişkilerin kurulmasını sağlamaya yarayan çeşitli hazırlık faaliyetleri olarak tanımlanabilir.

İdarenin bir fonksiyonu konumunda bulunan planlama, önceden saptanmış hedeflere, yine önceden belirlenmiş sürelerde ulaşılması için izlenmesi gereken yön ve yöntemleri belirleme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun "Mekânsal Planlama Kademeleri" başlığını taşıyan 6. Maddesinde; planlar, kapsadıkları alan ve amaç açısından çevre düzeni planları ile imar planları olarak iki ana gruba ayrılmış ve imar planlarının, nazım imar planlarıyla uygulama imar planlarından oluştuğu ifade edilmiştir. Anılan Kanun'un 8. maddesinin b bendinde de açık bir biçimde, İmar planlarının; uygulama imar planı ile nazım imar planından oluşacağı ifade edilerek bu iki plan türü tanımlanmıştır. Aynı Kanun'un 5. maddesinde nazım imar planı açıklanırken, bu planın varsa bölge ve çevre düzeni planlarıyla uyumlu biçimde hazırlanmaları gerekeceğine işaret edilmiştir. Uygulama imar planının da "nazım imar planının esaslarına göre" yapılacağı öngörülmektedir. Aynı maddede çevre düzeni planı tanımlanırken, mevcutsa mekânsal strateji planlarıyla bağlantılı bir biçimde bölge, havza ya da il bazında düzenlenen planlardan bahsedilmektedir.

İmar Planları: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, sosyal, kültürel, tarihi, demografik, fiziksel özelliklerine ilişkin verilere ve araştırmalara dayalı olarak hazırlanan; kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan meydana gelen planlardır.

Yerleşim alanlarında planlama kavramına ilişkin yönlendirici, zorlayıcı, ve kısıtlayıcı kararların tümü birden önemli rol oynar. Yerleşim alanlarında yapılaşmaya yönelik bazı kararlar mecburen kısıtlayıcı ve hatta engelleyici olmak zorundadır. Çünkü günümüz modern kent varlığının korunabilmesi için varlığı zorunlu olan ve yoğun yapılaşmanın etkisinden korunması ve sakınılması gereken alanlar ancak bu şekilde korunup sakınabilir. Bu alanlar yerleşim alanının sosyal, kültürel ve tarihsel değerlerine mekân oluşturmaktadırlar. Ayrıca bu yolla, kentsel gelişmenin gelecekte gerektireceği düzenli yapılaşmaya tahsis edilebilecek arazi stoku da yaratılmış olmaktadır.

İmar planları nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademede ki plana uygun olarak hazırlanır.

Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan planlardır. Nazım imar planları kentin ana dokusunu gösteren, kesin sınır ve şekil belirtmeyen, bir düşünce projesidir. Plan üzerinde ölçü bulunmaz ve uygulama için kullanılamaz; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durum işlenerek çizilir. 1/2.000, 1/5.000, 1/10.000 veya 1/25.000 ölçeklerinde hazırlanabilir. Nazım planlar uygulama imar planlarına esas oluşturmayı amaçlar ve görülebilir gelecekte şehrin gelişim aksına bağlı olarak gerekebilecek kamulaştırma çalışmalarında belirleyici rol oynar

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlardır. Uygulama imar planları 1/1.000 ölçekte çizilir, ancak çok gerekli olduğu durumlarda şehrin yapılaşmanın çok yoğun olduğu bölgeleri için 1/500 ölçekte kullanılabilir. Uygulama imar planları onaylanmış hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Çizimden önce paftalara varsa, kadastral durum da geçirilir. 3194 sayılı imar kanununun 5. maddesine göre uygulama imar planlarının üzerine sahanın mülkiyet durumunu gösteren kadastral yapının işlenmesi zorunluluğu vardır. Ancak pratikte çok fazla uygulanamayan bu zorunluluğun nedeni, mülkiyet yapısını gösteren verilerin sayısal ortamda depolanamamasıdır. İmar Uygulama planlarında sahanın yapılaşma kuralları kesin ifadelerle belirlenir. Kat yükseklikleri, yol genişlikleri, TAKS (Taban Alanı Kullanım Kat Sayısı), KAKS (Kat Alanı Kullanım Kat Sayısı), arazi kullanım fonksiyonları gibi kentleşme parametreleri uygulama imar planlarında tüm detaylarıyla şekillendirilir.

Ülkemizde fiziki planlama çalışmaları, imar mevzuatına göre yapılmaktadır. İmar Kanunu'na göre planlar, üst ölçekten alt ölçeğe doğru hiyerarşik bir düzen içindedir.





Bir üst ölçekteki plan, kendisinden sonra gelen alt ölçekli planın temellerini teşkil etmektedir. Plan hiyerarşisine bakıldığında, esas nokta, plan kararlarının devamlılığı ve bütünlüğünü sağlamak amacıyla her planın bir üst ölçekteki plana uyumlu olmasıdır. Halen ülkemizde yürürlükte olan mevcut imar mevzuatı; imar çalışmalarının hukuksal dayanağını sırasıyla;

- 18.10.1982 tarihli T.C. Anayasası,
- 22.11.2001 tarih, 4721 nolu Türk Medeni Kanunu,
- 03.05.1985 tarih 3194 nolu İmar Kanunu,
- İmar Planı,
- İmar Yönetmeliği,
- Genelgeler olarak sıralamaktadır.

Genel anlamda “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla”(3194 sayılı İmar Kanunu, Madde.1) düzenlenmesini gerçekleştirmeyi amaçlayan yasal mevzuat, ülkemizdeki fiziki planlama çalışmalarının ana omurgasını teşkil eder.

İmar planlarının nasıl üretileceğini belirleyen 3194 sayılı İmar Kanunu Esas alınarak çıkartılmış olan 14 Haziran 2014 tarihli, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 1. maddesine göre; “...Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.” 2. maddesine göre ise bu yönetmelik; “her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekânsal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları” kapsar.

Kent planlama sürecinin hemen hemen tüm ülkelerde rastlanan, yasal çerçeve ile tanımlanmış ortak ilkeleri yedi başlık altında toplanabilir. Bunlar kısaca:

- **Genellik İlkesi:** Kentin gelecekteki gelişmesinin ana çizgilerle belirlenmesi, ayrıntıya inmemesidir.
- **Nesnellik İlkesi:** Planın eşit ve adalet ilkeleri çerçevesinde uygulanması ve yine aynı ilkelere göre hazırlanmasıdır, plan nesnel değil ise, zarar gören taraf (birey, tüzel kişiler ya da devlet olabilir) yargı yoluna başvurulabilir.
- **Açıklık İlkesi:** Planın herkesçe bilinmesi, toplumun istediği zaman planı görme ve/veya elde etme hakkı bulunmasıdır. Çevre Düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.
- **Zorunluluk İlkesi:** Onayı kesinleşen bir planın uyulması gereken yasal belge niteliği kazanması ve uymayanların, belediyeler ve devlet de dâhil olmak üzere cezalandırılmasıdır.
- **Uzun Vadeli İlkesi:** Planlamanın bugüne yönelik değil, geleceğe yönelik, genellikle 10–20 yıl gibi bir süreyi kapsamaktadır.

• **Geniş Kapsamlılık İlkesi:** Kentin yalnızca fiziksel gelişme sorunlarına değil toplumsal ekonomik, çevresel, vb. sorunları da çözüm aranması ve politikalar geliştirmesidir.

• **Esneklik İlkesi:** Çok önemli nedenler olmadıkça plan değiştirilmez. Çeşitli nedenlerle, planın kentteki ekonomik, toplumsal ve/veya teknolojik gelişmelerin gerisinde kaldığı durumunda, planın kentteki değişme uyarlanması gerekliliğidir. Plan değişikliğinden mutlaka toplum yararı bulunması gerekir



İnsanların sağlıklı ve dengeli ve düzenli bir çevrede yaşama hakkı, anayasal bir hak olarak hukuk sistemimiz içerisinde yer almaktadır. Anayasamız çevreyi geliştirmeyi, çevre sağlığını korumayı ve çevrenin kirlenmesini önlemeyi, devletin ve vatandaşların üzerindeki bir ödev olarak ifade etmiştir. İmar düzeni ve bu düzenin korunması için getirilen yaptırımlar, Anayasa'da belirtilen "sağlıklı ve düzenli bir çevrede yaşama hakkı" ile doğrudan bağlantılıdır. İmar düzeninin ve bu bağlamda çevre hakkının korunabilmesi için öngörülen yaptırımların, ilgili idare tarafından uygulanması ve imar düzenini bozan durumların ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bu bağlamda 3194 sayılı yasa ve diğer mevzuat hükümleri genel olarak imar hukukunun temel kaynağını teşkil etmekte olup imar düzeninin sağlanmasını amaç edinmektedir.

Kişilerin sağlıklı, dengeli bir çevrede yaşaması ve bu itibarla maddi ve manevi varlığını geliştirebilmesi, kaliteli bir yaşam sürebilmesi için, yerleşme yerlerinin planlı, bilimsel olarak uygun, sağlıklı ve çevre şartlarına uygun yapılaşması gerekmektedir. Bu itibarla yapılaşma hakkı ve ‘imar etme’ durumu, temel ilke ve kurallara tabi kılınmış, gözetim ve denetiminin nasıl olacağı belirlenmiş, gözetim ve denetim sürecindeki sükeleri belirlenerek, yapılaşma hakkının belirli kurallar dahilinde kullanılabilmesi ve belirli sınırlamalara tabi tutulacağı düzenlenmiştir. Bu kurallara aykırı olarak inşa edilen yapılara istinaden tesis edilecek işlemler, yaptırımlar ve imar düzeninin korunması yine kurallara tabi kılınmıştır. Kamu yararı gözetilerek mülkiyet hakkının sınırsız olarak toplum zararına kullanılabilmesinin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Günümüzde imar mevzuatı olarak adlandırılabilirimiz ve yapılaşma faaliyetini, arazilerin planlanmasından başlayarak yapılaşmanın sonucunda yerleşme hakkının kullanılabilmesine kadar düzenleyen kurallar bütünü, hukuk sistemimiz içerisinde yer almaktadır. Bu kurallar kamusal yararın korunmasına, kişilerin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamasına ve mülkiyet hakkının adil bir şekilde kullanılabilmesine hizmet etmektedir. İmar mevzuatıyla korunmak istenilen amaç insanların sağlıklı bir çevrede, insan onuruna yakışır ve eldeki imkanların en güzel şekilde kullanılması sayesinde yaşanılması olup bu amaç temel bir kamu yararını içerisinde barındırmaktadır. İmar düzeni olarak da adlandırabileceğimiz bu yararın korunması ise idarenin, imar faaliyetlerini denetlemesi, imar düzenini gerçekleştirilmesi sayesinde olacaktır. Bu kapsamda yapı ve yapılaşmanın imar kanununa uygun olması gerektiği ve imar mevzuatı uyarınca alınacak izinler dahilinde yapılması gerektiği açıktır. Diğer bir ifadeyle imar mevzuatı uyarınca alınacak ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılaşmanın gerçekleştirilmesi kamu yararının korunmasına hizmet etmektedir.

Yapılaşma faaliyetinin, fen, sağlık ve bilim kurallarına uygun olarak gerçekleştirilmesi, yapılaşma faaliyetinin sonucu olan yapının yine fen, sağlık ve bilim kurallarına uygun olması ayrıca hem yapılaşma faaliyetinin hem de faaliyet sonucunda meydana gelen eser olarak yapının imar mevzuatına uygunluk arz etmesi için idarenin gözetim ve denetimi altında oluşturulması gerekmektedir.