



Zoning Application Process and Effective Criteria in Application Tool Selection

Leyla SURİ¹

Keywords

Plan applications,
Application tool,
Reinforcement area

Abstract

Developments in the settlement areas are taken under control with the zoning plans. In the process following the approval of the plans, the plan applications are carried out in stages. To be able to achieve results, it is crucial to implement the plan within the stages and time periods specified in the reports. At the end of the implementation, the social and cultural reinforcement areas are aimed to be brought to the public. However, the biggest difficulty encountered in this practice is experienced at this stage. For this reason, researching the application tool type and method has an important place during the planning process analysis. Within the scope of the study, implementation tools of the plan were discussed and the relationship between population and structure density and implementation tools were examined. In the planning process, the elements and criteria that are effective in determining the plan implementation tools are examined with examples.

Article History

Received
1 May, 2020
Accepted
14 Jun, 2020

Uygulama Süreci ve Uygulama Aracı Seçiminde Etkin Kriterler

Keywords

plan uygulamaları,
uygulama aracı, donatı
alanı

Abstract

Yerleşme alanlarındaki gelişmeler, imar planları ile kontrol altına alınmaktadır. Planların onaylanmasını takip eden süreçte plan uygulamaları, etaplar halinde yapılmaktadır. Plan raporlarında belirtilen etap ve süreler içinde uygulama (planın hayata geçmesi); planın amacına ulaşılması açısından önem arz etmektedir. Uygulama sonunda, sosyal ve kültürel donatı alanlarının kamu eline geçmesi, hedeflenmektedir. Ancak uygulamada karşılaşılan en büyük güçlük bu aşamada yaşanmaktadır. Bu nedenle planlama süreci analizleri arasında, uygulama aracı tür ve yönteminin araştırılması önemli yer tutmaktadır. Çalışma kapsamında plan uygulama araçları ele alınmış, nüfus ve yapı yoğunluğunun uygulama araçları ile ilişkisi incelenmiştir. Planlama sürecinde, plan uygulama araçlarının belirlenmesinde etkin olan unsurlar ve ölçütler, örnekleri ile irdelenmiştir.

Article History

Received
1 May, 2020
Accepted
14 Jun, 2020

¹ Corresponding Author. ORCID: 0000-0002-3225-1221. Dr. Öğr. Üyesi, Y. Mimar Şehir Plancı, İstanbul Ticaret Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, lsuri@ticaret.edu.tr

1. Giriş

1.1. Planlama

Yerleşme alanlarında gelişmelerin yön ve büyüklüğü, yerleşmenin makrofurmu, imar planları ile yönlendirilmektedir. 3194 Sayılı İmar Yasası 7.b Maddesi uyarınca; son nüfus sayımı itibarıyla, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yapılması zorunludur (R. G. 1985). İdare tarafından yapılan imar da dahil her türlü planlama çalışmalarında toplumun sahip olduğu kaynakların verimli kullanılması, başka bir ifade ile kamu yararına uygun şekilde gelecek hedeflerinin belirlenmesi ön plana çıkmaktadır (Genç, 2015:15).. Kamu yararı ise, plan kapsamındaki yerleşme bütünü ilgilendirmektedir. İmar planları ile, bu amaçla arazi parçaları, kamu yararına en uygun kullanım şekline göre düzenlenir. Bu nedenle imar planlarının, yönetmeliklere göre önceliği bulunmaktadır (Ergen, 2009:21).

Planlama; doğal, sosyal-kültürel, ekonomik çevrede; dengeyi sağlamak üzere; geleceğin önceden kestirilmesi, kaynakların sürdürülebilir ve rasyonel kullanımı amacı ile, gelişme yön ve büyüklüğünü, gereklerine göre; yönlendirme, dondurma, men etme doğrultusunda hazırlanan, strateji ve politikaların bütünü olan “araç” olarak tanımlanabilir (Suri, 2017:12). Tanımdan da görülebileceği gibi, planlama eyleminde; soyut ve somut çevrede, bir ya da birden fazla yerleşim alanı arasında dengenin sağlanabilmesi, kaynak paylaşımının, kullanımının, sürdürülebilir ve rasyonel olması, öncelikli hedefler arasındadır. Planlama çalışmalarının ürünü olan imar planları, doğal ve yapay çevre arasındaki dengenin korunabilmesini, sürdürülebilmesini sağlayan yasal belge niteliğindedir, uyulması ve uygulanması zorunlu belgelerdir.

1.2. Planlama Hiyerarşisi

Planlama sisteminde planlar, hiyerarşik düzende ele alınmaktadır. Planlama hiyerarşisi; ülkesel ölçekten yerel ölçeğe doğru, geri besleme ile, kararların bütünlüğünü, devamlılığını ve tutarlılığını sağlamak üzere, planlama sisteminin hiyerarşik bir düzen ve süreç içinde kurgulanmasıdır. Genel “planlar arasındaki hiyerarşi” kuralı gereğince kalkınma planında bulunan tüm ilkeler sırayla en sondaki 1/1000 ölçekli belediye uygulama imar planına kadar tüm imar planlarını etkiler (Öngören, :18). Süreçte; ana hedef ve politikaların belirlenmesi, hedef için uygun seçeneklerin araştırılması, en uygun olanın seçilmesi, onaylanan plan kararlarının hayata geçirilmesi, yasa ve yönetmeliklerle tanımlıdır. Yasal sisteme göre planlama hiyerarşisi,

- Sosyo ekonomik planlar
 - Kalkınma planı
 - Bölge planı
 - Stratejik plan
- Fiziki planlar
 - Çevre düzeni planı

- Nazım plan
- Uygulama imar planı şeklinde ele alınabilir (R.G. 1985).

Kalkınma planları, planlama hiyerarşisinin en üst basamağında yer alan, sınırlı kaynakların dağılım ve kullanım esaslarını belirleyen ve alt ölçekleri yönlendiren, çatı planı niteliğindedir. Uzun vadeli hedeflerin yer aldığı, her beş yılda bir yapılması zorunlu planlardır. Plan, bir yıllık programlarla uygulamaya alınmaktadır. TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil ile hazırlanan, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planlardır. Çevre düzeni planı tanımındaki “varsa” uyulacağına ilişkin açıklama, mekansal strateji planlarının yapılması zorunlu planlar arasında bulunmadığını göstermektedir.

Çevre düzeni planı; varsa mekânsal strateji planlarının kararlarına uygun olarak temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal birden fala yerleşim ve sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını ve ilişkilerini belirleyen, bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planlardır. 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde hazırlanmaktadır (R.G. 2014).

Çevre Düzeni Planının görevi; sınırları içinde, yerleşmeler kademelenmesi bağlamında, kırsal ve kentsel yerleşmelerin; plan alanı içindeki kaynak ve üretilen değerlerin, hiyerarşik düzenle paylaşılması, yararlanılması, korunarak kullanılmasına ilişkin kimliğini, rolünü, vizyonunu ve misyonunu belirlemek, bu yönde strateji ve araçlar geliştirmek, üst kademeyi sağlam kararlarla desteklerken, alt kademeye de yönlendirici veri sağlamak olmalıdır (Suri, 2011). Tematik pafta ve rapordan oluşan sosyo ekonomik planlardan fiziki plan kademesine bilgi aktarımında en önemli ara kesitte, fiziki planların en üst kademesindedir. Mevzuattaki nazım plan tanımında, varsa çevre düzeni planı koşullarına uyulacağı ibaresinden anlaşılacağı gibi, yapılması zorunlu planlar kapsamında yer almamaktadır.

Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, genel kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade etmektedir. Nazım imar planları, yapılması zorunlu planlar arasındadır.

Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak, uygulamaya esas teşkil eden, imar istikametleri, işlev alanları, tüm teknik ve sosyal donatı alanlarını, yapılaşma nizam ve katsayılarını, parsellere ilişkin açıklamaları,

koruma kararı bulunan ve önerilen alan sınırlarını, uygulama araçlarını, uygulama etaplarını belirleyen 1/1000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerine hazırlanan planlardır. Uygulama imar planları, plan notları, plan gösterimi ve plan raporu ile bütündür. Plan; bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin tüm kararları içermektedir ve yapılması zorunlu planlardır.

Planlama ilkeleri ve Mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre, her ölçekteki mekansal planın belirli ilke, standart ve tekniğe uygun hazırlanması gerekir. Bunlardan bazıları aşağıda özetlenerek verilmiştir (R. G. 2014);

Planlar; kamu yararı amacıyla yapılır ve pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

Üst kademede planlar, alt kademede planlara yol göstererek ilke kararlarını belirler,

Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Her kademeden gerektirdiği ayrıntı planlarda görünür ve planlar, diğer kademede planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.

Planlarda; doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır, aynı zamanda, geleneksel ve kimlik belirleme özelliğine sahip dokunun korunması plan ilkeleri arasındadır.

Doğal eşik değerleri yaşamsal öneme sahiptir ve her kademe kapsamında dikkatle incelenerek gerekli kararlar üretilmelidir.

Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması, alternatifli getirilecek yaklaşımlar ve yaklaşımlar arasından seçilen en rasyonel plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

Plan uygulamasını kolaylaştırmak amacı ile, geniş kitlelerin katılımı sağlanmalıdır ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının; plan, program, hedef, strateji ve görüşlerinin alınması gerekir. Plan revizyonu ve yeniden yapılması aşamasında da aynı ilkeler geçerlidir...

1.3. Planlama Yetkisi

Güncel mevzuatta, çok sayıda kurum plan yetkisine sahiptir (Tablo 1). Kurumların yetki alanları konusunda yasalarda net açıklama bulunmamaktadır. Bazı arazi parçaları, birden fazla kurum yetkisindedir. Belirtilen yetki kargaşası, plan uygulamalarının gecikmesi neden olmaktadır.

Tablo 1. Plan yetkisi bulunan kurumlar ve kapsamı

Plan Yetkisi Bulunan Kurumlar	Yetki Kapsamı	Yasal Dayanak
TBMM	Kalkınma Planları (onama)	Anayasa, 166, 3067, 4004,
Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı	Kalkınma Planları (hazırlama)	703 KHK (R.G. 2018)
Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme progr. alınmış kuruluşlara ait alanlarda (hazırlama, onama)	4046-4232, 3194
Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kuruluşu)	Özel Çevre Koruma Bölgesi Planları (hazırlama, onama)	2872 Çevre K, 383-443 KHK
BAKANLIKLAR		
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Çevre Düzeni Planı, İmar Planı (hazırlama, onama)	3194, 6306...
Kültür ve Turizm Bakanlığı	Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Turizm alan ve merkezleri (hazırlama, onama)	2634 Turizmi Teşvik Y, 3621-3830 Kıyı K, 2873 Milli Parklar K.
Orman ve Su İşleri Bakanlığı	Milli Parklar vd.. (hazırlama, onama)	2873 Milli P Yas, 6831
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı	Köy Yerleşme Planı	442-3367 Köy K.
Belediyeler	İmar Planı (hazırlama, onama, uygulama, denetim)	3194, 5393 Belediye K., 5216 Bşh. Bel.K
Vilayet	İmar Planı (hazırlama, onama, uygulama, denetim)	3194
Koruma Kurulları	Sit Alanı (Kurul oluru- Belediye/Vilayet hazırlama, onama, uygulama, denetim)	2863 KTVK K.

Planlama sisteminde yukarıdaki kurumlar dışında yetkisi bulunan başlıca kurumlar ise; Ulaştırma, Sanayi ve Teknoloji, Enerji ve Tabii Kaynaklar, Sağlık, Milli Eğitim Bakanlıkları kapsamındaki teşkilattir.

Tablo 1’den izlenebileceği gibi, kurumlar yetkilerini kısmen plan hazırlama kısmen de hazırlama ve onama şeklinde kullanabilmektedir. Ancak plan uygulaması, özellikle alanlar dışında, genellikle belediyeler, 5216 sayılı yasaya göre yönetilen yerleşmelerde ilçe belediyeleri tarafından yapılmaktadır (R. G. 2004). Başka bir anlatım ile; büyükşehir belediye yönetimindeki kentlerde; ilçe belediyeleri plan onama yetkisine sahip olmamakla birlikte tüm kurumlar tarafından yapılan planları uygulama yetkisine sahiptir. Plan hazırlığı, onaylanması ve uygulaması konusunda doğrudan ya da dolaylı yetkiler çok sayıda yasa ile de tanımlanmaktadır (Tablo 2).

Mekansal planlarda plan hazırlama, onaylama ve uygulama-denetim yetkileri daha çok belediyeler tarafından kullanılmakla birlikte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da mekansal planlarda üst kurul olarak tüm yetkilere sahiptir ancak zorunlu

durumlar ve birkaç belediyeyi ilgilendiren plan kararı gerektiğinde yetkisini kullanmaktadır. 5216 sayılı yasa kapsamındaki belediyeler ve diğerlerinde plan hazırlık ve onay prosedürü farklılık göstermektedir. Büyükşehir yönetimi bulunan yerleşmelerde; çevre düzeni ve nazım plan hazırlama ve onama yetkisi büyükşehir belediyesindedir. Gerekli görülen durumlarda büyükşehir belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da hazırlayıp onaylayabilir ancak genellikle uygulama planları ilçe belediyeleri tarafından hazırlanarak ilçe meclis kararını takiben, onay için büyükşehir belediyesine iletilmektedir. 5216 dışındaki belediyelerde nazım planlar ve uygulama planlarının hazırlanması, onaylanması ilgili belediye yetkisindedir.

Tablo 2. Planlama sisteminde yasalar

ANAYASA	•775- GECEKONDU K
•3194-İMAR KANUNU	•4721-MEDENİ KANUN
•5272-BELEDİYE KANUNU	•167-YER ALTI SUL H. K.
•5216-BÜYÜKŞEHİRLERİN YÖNETİMİ HK. KANUN	•KÖY İÇME SULARI HAK K
•5442-İL İDARESİ KANUNU	•1380-SU ÜRÜNLERİ KANUNU
•2863 (ek 5226)-KÜLTÜR ve TABİAT VARLIKLARINI KOR K.	•2560-İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURULUŞ
•2872- ÇEVRE KANUNU	•1380-SU ÜRÜNLERİ KANUNU
•2942-KAMULAŞTIRMA K	•2560-İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURULUŞ VE GÖREVLERİ H. K.VE GÖRVL H. K.
•2985- TOPLU KONUT K	•2827-NÜFUS PLANLAMASI H. K.
•766 -TAPU KANUNU	•2844- FINDIK ÜRETİMİNİN PLANLANMASI VE DİKİM ALANLARININ BELİRLENMESİ H. K.
•3402-KADASTRO K	•2924-ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ H. K.
•3621-KIYI KANUNU	•SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU
•6831(değişik 4999)-ORMAN KANUNU	•4122-MİLLİ AĞAÇLANDIRMA VE EROZYON KONTROLÜ SEFERBERLİĞİ KANUNU
•2634-TURİZMİ TEŞVİK K	•2886-DEVLET İHALE K
•3213 (değ 5177)-MADEN K	
•4342 (değişik 5178)-MERA K	
•2873-MİLLİ PARKLAR K	
•6200-D.S.İ. KANUNU	
•7269-UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİ, YAP YARDIMLARA DAİR KANUN	

Planlama sürecinde, aynı zamanda bir çok disiplinin de eşgüdümlü çalışması gerekmektedir. Belirtilen disiplinler; çevre, mimarlık, coğrafya, ekoloji, orman, jeoloji, ekonomi, sosyoloji, istatistik vb. olarak özetlenebilir.

Planlı alanlarda uygulama; 1/1000 ölçekli imar uygulama planlarının onayını takiben başlamakta ve uygulama planı kararları doğrultusunda gerçekleşmektedir.

2. Yasal Uygulama Araçları

Hiyerarşik sistemde; çift yönlü veri aktarımı/bilgi akışı vardır. Planın uygulama yeteneği; sağlıklı veri ile beslenen üst kademede plan kararlarının, alt kademeler yolu ile sosyal ve fiziki yapıya uyarlanabilme yeteneği ile doğru orantılıdır.

Başka bir anlatımla planın başarısı;

- Hiyerarşik sistemde, amaçları gerçekleştirmeye yönelik plan kararları üretilmesine,

- Plan kararlarının uygulanabilirliğine bağlıdır.

Her iki unsur birarada değerlendirilmelidir, onaylanan her plan uygulanamayabilir, uygulanan her plan da amaçlara ulaşmada (eşikler, koruma-kullanma dengesi, sürdürülebilirlik ilkesi bağlamında) doğru ve etik olmayabilir (koruma alanları, tarım, orman, bataklık, kıyı, su havzası vb. üzerindeki yerleşim alanları...).

Uygulama, Uygulama İmar Planlarına göre yapılır. Bu çalışmada bahsi geçen 'uygulama' sözcüğü ile; onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki imar istikametlerinin araziye aplikasyonu, kadastral parselin, onanlı plana göre, imar parseline dönüşmesi ve kamu alanlarının kamu eline geçmesi kastedilmektedir.

2.1. Uygulama Aracı Dinamikleri

Uygulama araçlarının saptanmasında;

- Yasalar,
- Kurumların yetki sınırları (idari, orman, sit, havza, güvenlik, mania hattı vb.),
- Finansal kaynaklar,
- Mülkiyet deseni ve sahipliliğin bilinmesi gerekir.

İmar Planı uygulamalarında başlıca yasal dayanak 3194 sayılı İmar Kanunu (ve ilgili yönetmelikleri), ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur (R. G. 1983).

2.2. İmar Kanunu Uygulama Hükümleri

İmar kanununun plan uygulamasına ilişkin hükümleri aşağıda özetlenmiştir;

10. Maddede; "Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar." denilmektedir. Yatırımcı kamu kuruluşlarının görüşlerine göre program meclis onayına sunulur. Aynı madde.".... kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur." şeklinde devam etmektedir. Bu hükmün uygulanabilmesi yatırımcı kuruluşların bütçelerinde yeterli kaynak bulunmasını gerektirmektedir. Yatırımcı kuruluşlar; eğitim, sağlık, spor, yeşil alan, dini tesis, sosyal kültürel tesis, ve kamu kurumlarına ait tüm tesislerin uygulama, kullanım, yönetim, bakım ve onarımından sorumlu kuruluşlardır. Başka bir ifade ile, plan uygulamalarının uygulayıcı aktörleri arasındadır.

11. Maddede; "İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan.... Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar... belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir." şeklinde hüküm getirilmiştir. İmar planı uygulama alanında hazine ve özel idareye ait alan bulunması, plan uygulamalarını kolaylaştıracaktır. Bu nedenle idarelerin, arsa stoku yapmasında yarar görülmektedir. Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile

meydanların, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacağı da aynı maddenin devamında verilmiştir. Belirtilen yol meydan vasfındaki alanların plan işlev alanı doğrultusunda değerlendirilmesi, ilgili işlev alanının gene başka bir kamu kullanımına ayrılan alan olması halinde avantaj sağlanabilir ancak kamu kullanımı dışında özel mülkiyete konu olması ise kaynakları verimsiz kullanmak anlamına gelebilir. Yerleşik alanlarda, kamuya ait arazilerin yeterli olmaması nedeniyle, mevcut kaynakların özel mülkiyete geçirilmemesi kamu adına değerlendirilmesi gerekmektedir.

Belediye veya valiliklerin, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebileceği, 14. Maddede belirtilmiştir. Kamu kaynağının verimli kullanılması adına uygulamayı kolaylaştıracak niteliktedir.

İfraz ve tevhid esaslarını belirleyen 15. Maddede; İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmeyeceği belirtilerek planda kamu kullanımı için ayrılan alanların korunması hedeflenmektedir.

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlarla ilgili düzenlemenin ele alındığı 17. Maddede, müstakil inşaata elverişli olanların, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valiliğin yetkili olduğu belirtilmekte, takas uygulaması için yasal dayanak oluşturmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18 Maddesi, arsa ve arazi düzenlemenin esaslarını açıklamaktadır. Buna göre; İmar hududu içinde bulunan binalı veya 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 dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" (DOP) olarak düşülebileceği, ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemeyeceği, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı, DOP maksimum kesintisinden fazla donatı alanı olması halinde, kalan alanın kamulaştırılacağı, hükme bağlanmıştır.

18. Madde uygulama alanında kalan kamu hizmetine ayrılmış alanlarda bina olması halinde, kamulaştırma yapılmadan binaların yıktırılmayacağı da bu madde hükümleri kapsamındadır. Plan uygulamaları arasında önemli bir yer tutan 18.

Madde uygulamasının, yapılaşmasını tamamlamış alanlarda tatbiki güçlük içermektedir. Ancak yeni planlanan alanlarda, dönüşüm alanlarında rasyonel bir araç niteliğindedir. İlgili maddenin devamında “ Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.” denilmektedir. Bu durumda kamu bütçesinin, kamulaştırmaya uygun olmaması halinde, takas seçeneğine de olanak sağlandığı görülmektedir.

Kamulaştırma Kanununa göre, dokunulmaz olan mülkiyet hakkı kamu yararı olması halinde ve bedeli peşin ödenmek koşulu ile sonlandırılabilir. Kanunun uygulama için önemli görünen maddeleri, aşağıda özetle verilmiştir;

2.3. Kamulaştırma Kanunu Uygulama Hükümleri

3. Maddede idarelerin, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak ödemek suretiyle kamulaştırma yapabileceği belirtilmektedir. Ancak, idareler, yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlayamayacaklardır.

Anayasa'nın 35. Maddesinde; herkes mülkiyet hakkına sahip olduğu, bu hakkın, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilirliği belirtilmektedir. İmar planlarına göre yapılan kamulaştırmalarda, plandaki donatılar, kamu yararı gereği ayrıldığından, ayrıca kamu yararı kararına ihtiyaç yoktur. Kanunda bu duruma; “Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur.” açıklaması getirilmiştir. Ancak planda kamu adına planlanmamış olmasına rağmen herhangi bir kamu hizmeti için kamulaştırma gerektiğinde, “kamu yararı kararı” alınması gerekir. Kamu yararı kararı verebilecek kurumlar, kanunun 5. Maddesinde, özetle; yatırımcı bakanlıklar, köy ihtiyar kurulu, belediye encümeni, il daimi encümeni, il idare kurulu, Yükseköğretim Kurulu, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Üniversite, ilçe idare kurulu... şeklinde sıralanabilir.

2.4. Uygulama Alanı Niteliğine Bağlı Ölçütler

Uygulama sürecinde aktörler; belediye, valilik, ilgili kamu kuruluşları (seçimle, atama ile göreve gelenler) ve parsel sahipleridir.

Uygulayıcı kamu kurumları, plan onama sınırları içinde kamuya ayrılan alanlarda yetki ve sorumluluğu bulunan kurumlardır (örn. eğitim alanı (Milli Eğitim Bakanlığı.), sağlık tesisi (Sağlık Bakanlığı.), ağaçlandırılacak alan (şev tutma, erozyon kontrolü, ses-emisyon kontrolü vb işlevine göre, Karayolları, İSKİ_ASKİ, DSİ, belediye, valilik vb olabilir.)).

1/1000 ölçekte hazırlanan uygulama imar planlarında, mevcut dokunun imar istikametleri ile uyuşmaması, planlarda uygulama gücüne neden olmaktadır.

Alandaki fiziki doku özellikleri, plan kararı oluşturma aşamasında detaylı analiz edilmelidir. Bu amaçla plan kapsamındaki;

- Korunacak, sağlıklılaştırılacak, yenilenecek, eklenecek, -yıkılacak- yapılar, altyapı yeterliliği ve ilave donatı gereksinimi açısından ele alınacaktır. Hazine mülkiyeti bulunması halinde ilave donatılar karşılanabilir aksi durumda kamulaştırma seçeneği devreye girecektir. Kamulaştırma için gereken kamu kaynağı sınırı, alana önerilecek kapasite nüfus için de belirleyici niteliktedir. Başka bir anlatımla; kamu yararı adına planlanan donatı alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinden de izlenebileceği gibi bölgede yaşayan nüfus büyüklüğüne göre hesaplanmaktadır (R. G. 2014). Ortalama nüfus yoğunluğuna sahip bir bölgede donatı oranı, toplam plan alanının 0.60-0.70'i civarındadır. Bunun bir diğer anlamı, aynı oranda kamu arazisi olmasıdır. Özellikle yerleşik alanlarda kamu arazilerinin kıt olması nedeniyle, yoğunluğun halihazır durumdan daha fazla artırılması, plan uygulamasını güçleştirecektir.
- Çevresi ile uyumlu doku, yapı rezervi olarak plan alanında değerlendirilebilir. Plan alanında, öncelikle atıl bulunan yapı ve boşlukların değerlendirilmesi ile, yerleşmenin ihtiyaçtan fazla genişlemesinin dolayısı ile, ilave kamulaştırma maliyeti getirecek altyapı ihtiyacını ortadan kaldırabilir.

2.5. Uygulama Aracı Türlerine Bağlı Ölçütler

Planlı alanlarda, açık ve kapalı tüm mekanda yapılaşma eylemi, uygulama imar planı koşullarına göre gerçekleşmektedir. Buna göre; Belirtilen aşama; kamu yararı için ayrılan donatı alanlarının kamu eline geçirilmesi sürecini başlatmaktadır. Aynı alanda birden fazla uygulama aracı gündeme gelebilir.

Plan uygulaması; kamu eliyle re'sen ve bireysel başvuru ile yapılabilir.

2.5.1. Parsel sahibinin bireysel başvurusu

Parsel sahibinin bireysel başvurusu ile (birleştirme-bölme (tevhit-ifraz) (R. G. 1985)), kamuya terk, kamudan satın alma, bağış), yapılan uygulamalardır. Tevhit ve ifrazlar, İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi uyarınca yapılmaktadır. Herhangi bir amaç ya da inşaat ruhsatı alabilmek için ilgili idareye yapılan başvuruda, imar planı koşulları gereği kadastral parselin, plandaki imar istikametlerine göre imar parseline dönüştürülmesi gerekmektedir. Parsel sahibinin rızası olması halinde, umuma ayrılmış olan alanların kamuya bedelsiz terki yapılarak, planın, ilgili bölümünde uygulaması yapılır. Belirtilen uygulama aracına ilişkin avantaj ve deavantaj oluşturan durumlar aşağıda verilmiştir;

- Yerleşik alanlarda kullanım oranı en yüksek olan uygulama aracıdır,
- Rızaen kamuya terkin yapıldığından Belediye/Valiliğin, umumi hizmete ayrılmış alanlarda bütçesinden kamulaştırma bedeli ayırması gerekmez,
- Rızaen yapılan bir işlem olduğu için bürokrasi daha azdır ve kamu ile mülk sahibi arasında mahkemeye intikal edecek bir durum söz konusu değildir. Bu durum plan uygulamasının nispeten daha kısa sürede yapılmasını olanaklı kılmaktadır.

- Ancak, rızaen, 15. Maddeye göre işlem yapılan bu uygulama aracında, plan uygulama inisiyatifi parsel sahibindedir. Dolayısı ile programdaki sürelerde uygulamanın gerçekleşmesi her zaman mümkün olmayabilir.
- Diğer taraftan; donatıların plan alanı tamamında, özel mülk üzerinde homojen ve benzer oranlarda dağılmadığı durumlarda, eşitlik ilkesinin tüm alanda gözetilebilmesi güçtür.
- Parselin büyük oranda kamu kullanımına ayrıldığı durumlarda sözü edilen uygulama aracı ile plan uygulaması mümkün olmamaktadır.

2.5.2. Kamu kurumu ve parsel sahibinin ortak kararı ile takas

Kamu kurumu ve parsel sahibinin ortak kararı ile (değiştirme (takas), birleştirme-bölme (tevhit-ıfraz), kısmi kamulaştırma ile kullanım (irtifak)) yapılan uygulamalar, genel olarak, İmar Kanununun 15,16, 17, 18. Maddelerine dayanmaktadır. Parselin bir kısmı ya da tamamının kamu kullanılması halinde uygulanabilmektedir. Kamu, özel mülkiyet üzerinde, parselin bir kısmı ya da tamamını, bedel ödemek yerine kamu mülkiyetindeki başka bir parsel ile takas yapabilir. Kamu ve mülk sahibinin karşılıklı anlaşmasına dayalı bir uygulamadır. Takas yapılan parsellerde değer açısından denklik esasına dayalıdır. Başka bir ifadeyle, takasa konu olan parsel ile diğer kamu parsel büyüklüğünün aynı olması gerekli değildir. Konum itibarı ile de, yakın mesafede ya da aynı idari sınır içinde bulunma koşulu yoktur. Takas uygulama aracı kullanılabilirlik oranına ilişkin yorumlar aşağıda verilmiştir.

- Genellikle parselin tamamının kamuya ayrılması durumuna uygulanmaktadır.
- Karşılıklı denklik esasına göre kamu ve mülk sahibi arasında uzlaşma gerekir. Uzlaşma her koşulda mümkün olmayabilir.
- Uzlaşılması halinde, anlaşma sağlandığı için bürokratik engel yoktur. Aynı zamanda uygulamayı uzatabilecek hukuki işlemler bulunmaz
- Ancak, özel mülkte malik sayısının fazla olması durumunda her bir malik ile uzlaşma sağlanması gerekir ki her zaman mümkün olmayabilir. Ya da malike herhangi bir nedenle erişim (yurtdışı vb.) sağlanamaması gene ayrı bir sorun teşkil etmektedir.
- Bir diğer güçlük de; kamunun, takas yapacak yeterlilikte arsa/arazisinin bulunmamasıdır. Bu nedenle, şehirsiz alanlarda gelecekteki yoğunluk artışı taleplerinin karşılanabilmesi ve yeterli donatı alanı sağlanarak yaşam kalitesi yüksek yerleşimlerin oluşturulabilmesi için, kamunun, takas için arsa stoku yapması yararlı olacaktır. Yeterli kamu arazisi bulunmayan ve başka bir plan uygulama aracının uygulanması mümkün olmayan yerleşmelerde, yoğunluk artışı talepleri karşılanabilmesi mümkün görünmemektedir.

2.5.3. 18. Madde Uygulaması

Kamu eliyle re'sen yapılan imar uygulamasıdır. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca gerçekleştirilmektedir. Bir diğer ismiyle hamur yasası olarak da

nitelendirilmektedir. 18. Madde uygulaması yapılabilmesi için, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylı olması şarttır. Uygulama aşamaları, aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- 18. Madde uygulama sınırı içindeki tüm mülkiyet sınırları ve kadastral yollar birleştirilerek tek parsel haline getirilir,
- Parsel büyüklüğü ve toplam alan içindeki oranı çizelge halinde belirlenir,
- Kadastral yolların alanı belediye/vilayet uhdesinde görünür,
- Onaylı uygulama imar planındaki umuma hizmet veren, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmet alanları düzenleme ortaklık payı (DOP) alansal büyüklüğü ve toplam alan içindeki oranı hesaplanır.
- DOP tanımı dışında kalan diğer donatılar olan kamu ortaklık paylarının (KOP) alansal büyüklüğü ve toplam içindeki payı hesaplanır,
- Bulunan DOP oranı (DOP oranının maksimum 0.40'ı) listedeki diğer mülkiyetlerden aynı oranda kesilir,
- Bulunan KOP oranı da diğer mülkiyetlerden eşit olarak kesilir,
- DOP ve KOP oranına göre yapılan kesintilerden sonra parselden arta kalan, net parsel alanıdır. Net parsel, onaylı uygulama imar planında yeniden konumlandırılır.
- Net parsel, yeniden konumlandırıldığı alanda, plan koşullarına göre yapılaşma hakkına sahiptir.
- DOP kesintisi, değer artışına karşılık bedelsiz olarak parselden alınmıştır ve yukarıda belirlenen, umuma hizmet eden donatı alanlarına ayrılmıştır,
 - DOP kapsamında planlanan alanların bir kısmı yol, meydan, durak vb. bir kısmı yeşil alan olarak planda yerini almaktadır ve ilgili idarenin (belediye/vilayet) uhdesindedir.
 - DOP kapsamındaki ilk ve ortaöğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol vb. diğer umumi hizmet alanları ise Hazine mülkiyetine kayıtlıdır.
- Parsel maliki, KOP dahilinde kesilen parsel alanının da sahibi olarak, ikinci bir parsel tapusu alır ancak mülkiyeti kendisine ait olmasına rağmen, bu alanda yapılaşma hakkına sahip değildir. Başka bir anlatımla, belirlenen bu kısımdaki uygulama, parselin kamulaştırma bedelinin, parsel sahibine ödenmesi ile gerçekleşir.

18. Madde uygulaması, yapılaşma oranının düşük olduğu bölgelerde uygulama yeteneğine sahiptir. Avantaj ve dezavantajları, aşağıdaki gibi sıralanabilir.;

- Belirlenen 18. Madde sınırının tamamında tek seferde uygulama yapılır. Bu şekilde umumi hizmet alanlarının tümü bedelsiz olarak kamu eline ve uhdesine geçer,

- Tüm imar istikametlerinin araziye aplikasyonu ve kadastral parselin, imar parseline dönüşümü sağlanır,
- Tek elden ve süratli uygulama yapılabilmesine olanak sağlanabilir,
- Donatı alanlarına kesinti, tüm parsellerden eşit alındığından, hakkaniyet ilkesine uygundur,
- Uygulama sorunları tek seferde değerlendirilerek çözülmektedir,

Uygulama imar planlarının onayını takiben, teknik uygulama, harita mühendislerince yapılmaktadır. İmar planı müellifi, 18. Madde uygulamasını yönlendirebilmelidir; Şöyle ki; Plan yaklaşımları ile birlikte plan uygulama araçları da saptanmaya başlamaktadır. Plan alanına ilişkin analizlerde; plan bütünlüğü içinde, yapılaşmış ve yapılaşmamış alanlar, donatı hinterlandı görülebilmektedir. 18. Madde uygulama sınırı, planın tamamında ya da bir kısmında bu kriterlere göre belirlenebilir. Aynı zamanda uygulama sınırı dışında kalan kadastral parsel artıkları da bu aşamada değerlendirilebilir. Plan bütününde DOP oranı ve toplam donatı oranının, kesintiler sonrasında, olabildiğince, hisselendirmeye gidilmeden, müstakil inşaata elverişli parsel üretilmesine olanak sağlayabilecek büyüklükte tutulmasına özen gösterilmelidir.

2.5.4. Kamulaştırma

Kamu eliyle re'sen yapılan imar uygulamasıdır. T. C Anayasasının 35. ve 46. Maddelerine dayalı olarak 04.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılan imar uygulamasıdır (Erol, 2020:11). Kamulaştırma; imar planlarında kamuya ayrılmış alanlarda re'sen başlatılabileceği gibi, plan bulunmayan ya da planda olmayan kamu hizmeti için düşünülen alanlarda da kamu yararı kararı ile yapılabilir.

Kamulaştırma sürecinde; ön hazırlık, kamulaştırma aşaması ve kamulaştırmadan sonra yargıya taşınma aşaması, yıllar alabilmektedir. Süreç özetle şu şekilde ilerlemektedir;

- Teknik hazırlıklar sonrası ilgili idareden encümen kararı alınır,
- Kıymet takdiri yapılarak öncelikle taşınmaz bedeli için yatırımcı kamu kurumu ve parsel maliki uzlaşmaya çalışır,
- Uzlaşma sağlanması, kamulaştırma sürecini kısaltmaktadır ve devamındaki bürokratik işlere devam edilir,
- Parsel üzerinde bina bulunması halinde yapının amortisman bedellerine göre ayrıca bedeli hesaplanır.
- Yapı için de uzlaşma sağlanırsa binadan tahliye işlemleri ile birlikte parselin mülkiyeti yatırımcı idareye geçirilir,
- Ancak parsel ve varsa bina bedeli için uzlaşma sağlanamazsa kamulaştırma bedeli tesbiti yargıya yansımakta, mahkeme kararı ile takdir edilen bedel üzerinden kamulaştırma işlemi gerçekleştirilir.

Uygulama araçları içinde en radikal yöntem olarak nitelendirilebilecek kamulaştırma, idare bütçesini aşmayan ve mülk sahibi ile uzlaşa sağlanan alanlarda hızlı çözüm sunmaktadır ancak aşağıda sıralanan dezavantajları da bulunmaktadır;

- Kamulaştırılan parselin komşuluğundaki parseller, kamu yatırımı nedeniyle değer kazanırken, kamulaştırılan parselin eşdeğer nitelikte karşılığını alamaması, eşitlik ilkesi ile bağdaşmamaktadır (Boztoprak vd. 2016:45),
- Büyük ölçekli yatırımlarda, kamu bütçesine yük getirmektedir. Bütçe olanaklarının yetersiz olması ise uygulamayı geciktirmektedir,
- Kamulaştırma kararı alınırken bütçede ayrılan pay, mahkeme kararları sonucunda artabilmekte ve yatırımcı kuruluşun olanaklarını zorlamaktadır. Kamulaştırmanın bu nedenle ertelenmesi, bir taraftan plan uygulamasını geciktirmekte, diğer taraftan belirli bir zaman aşımından sonra parsel sahibine tekrar çevre emsaller doğrultusunda yapılaşma hakkı doğmaktadır (Yanık ve Suri, 2020:35).
- Rıza dışında uygulanan zorlayıcı bir yöntem olarak çağdaş bir yaklaşım sergilememektedir.
- Mahkeme sürelerinin uzaması uygulamayı geciktirmekte ve ihtiyaç duyulan donatı alanlarına erişim kısıtlı kaldığı gibi, özel mülke de bu sürede kullanım hakkı tanınmamaktadır.

Kamulaştırma, parsel malikinin rızası olmadan, re'sen yapılan bir uygulama olması ve bir çok problem nedeni ile genellikle dava konusu olmaktadır. Problemler, genel itibarıyla; altlık oluşturan harita, plan ve projelerdeki eksiklikler, yatırımcı ve uygulayıcı kurumlar arasındaki yetki karmaşası, bedel tesbitindeki olası tutarsızlıklar ve uzlaşmaya yansıyan sonuçları, davaların ve işlemlerin uzaması, geçmiş işlemlere ilişkin erişim sorunları olarak özetlenebilir (Erol ve Suri, 2019:70).

2.5.5. İmar Hakkı Transferi

İmar hakkı transferi “kamu adına donatı elde edilmek üzere, özel parsel üzerindeki hakların, kısmen ya da tamamen başka bir alana taşınması işlemidir” şeklinde tanımlanabilir. Takasa benzer bir yöntemdir ancak aralarındaki en önemli fark; “takas”ın kamu ve mülk sahibinin karşılıklı anlaşma ve uzlaşması ile, denklik esasına göre yapılırken, “imar hakkı transferi”nin gene denklik esası ya da gereğinde bedeli ödenerek re'sen uygulanmasıdır. Büyük çaplı kentsel dönüşüm alanlarında uygulama kolaylığı bulunmaktadır ancak bu yöntemle elde edilen kamu hizmet alanlarının, yasalarla güvenceye alınması, özel amaçla yapılaşmaya açılmaması gerekmektedir (Suri, 2019:145). Tanım itibarıyla literatüre son yıllarda giren imar hakkı transferine benzer nitelikteki çalışmalar 5-10 parseli kapsayan küçük alanlarda farklı isimlerle uygulama örneklerine sahiptir. Pendik 89 Pafta, 756 Ada, 5, 6, 7, 8, 20, 21, 22 numaralı parsellerde planlanıp 25.01.1996 yılında onaylanan Pendik otogarı karşısındaki Toplu Durak Yeri, döneminde yapılmış en iyi örnekler arasındadır. (Belediye, 1996:100) Bu uygulamada, Pendik Belediyesi, parsel malikleri ile uzlaşarak kamunun o bölgede elzem olan toplu durak ihtiyacını karşılamıştır. Parsel malikleri başka alana gönderilmemiş, kendi

alanları içinde muhafaza edilmiş, rızaen terkin ettikleri alanın inşaat haklarını, parsellerinin bir kenarında kullanmışlardır. Böylelikle kamu donatısı için;

- Belediye bedelsiz olarak kamu alanını elde etmiştir,
- Kamu donatısından kaynaklanan değer artışından, terkin yapan parsel malikleri yararlanmıştır,
- Mülk sahipleri, alışkanlıkları bulunan yerlerinde muhafaza edilerek terkten kaynaklı inşaat hakkı kaybına uğramamıştır,
- Şehir içi ve şehirlerarası raylı sistem ulaşımında ana duraklardan biri olan Pendik istasyonu durağı ile çevre yerleşmelerin erişimini sağlayan toplu durak yeri, aktarma merkezi kompleksi içinde, kamusal donatı ihtiyacını karşılamıştır,
- Rızaen yapılan bir uygulama olması nedeniyle davaya gerek kalmamıştır.

Nispeten küçük bir alanda, uygulandığı dönemde, tanımı İmar Hakkı Transferi olmayan ancak benzer bir uygulama niteliğindeki Pendik Toplu Durak örneği, planlanmış, uygulanmış ve 1996 yılından bu yana (24 yıl) halen kullanılan bir donatı alanıdır. İmar hakkı transferi aracının; büyük ölçekli alanlarda kullanılması için; kamu yararını gözetirken mülkiyet haklarında da mağduriyete neden olmayacak, dolayısı ile uygulamayı kolaylaştıracak yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır.

3. Sonuç

Uygulama imar planları, yasaların öngördüğü farklı uygulama araçları ile tek seferde ya da etaplamalarla uygulanabilmektedir. Yerleşme alanında ihtiyaç duyulan sosyal ve kültürel donatılar, kamu yararı gereği planda yerini almaktadır. Donatıların kamu eline geçirilmesi ve imar istikametlerinin onaylı plandaki şekliyle araziye uygulaması, imar uygulaması tanımı ile de ifade edilen teknik, yasal ve idari işlemler bütünüdür. Uygulama sürecinde aktörler olarak nitelendirilebilecek; plan yapma, onama uygulama yetkisine sahip kamu kurumları, sivil toplum kuruluşları ve parsel sahiplerinin, plan hazırlık aşamalarında; geniş katılımı yer alması, plan kararlarının uzlaşma sonuçlarına göre belirlenmesi, uygulamayı hızlandıracak ve kolaylaştıracak en önemli faktörler arasındadır. Bunun yanı sıra, önceki bölümlerde bahsi geçen plan uygulanabilirliğini belirleyen kriterlerin yerleşme alanı fiziki, coğrafi, demografik nitelikleri doğrultusunda değerlendirilmesi, planın uygulama yeteneğini artıracaktır.

- Yerleşik Alan-Gelişme Alanına göre uygulama kriterleri

Alandaki yapılaşma oranının 0.10-0.15'i geçmediği durumlarda ve gelişme alanlarında, İmar Kanununun 18. Maddesinin seçilmesi, uygulamayı kolaylaştıran en etkin araçtır. Gelişme alanında, özgün, korunacak nitelikte kadastral doku bulunması halinde, ilgili kesim 18. M. uygulaması dışında bırakılabilir. Yapılaşmış bölgelerde ise, 18. M uygulaması, ilgili yasada engel olmamasına rağmen, neredeyse çözülemeyecek sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle revizyon planı yapılan ya da yerleşik alanlarda takas, kamulaştırma, imar hakkı transferi, İ.K.15, 16, 17. Madde uygulamaları daha uygun görünmektedir.

- Donatı hinterlandına göre uygulama kriterleri

Komşuluk, mahalle, semt, kent bütünü hiyerarşisinde, belirtilen kademelere hizmet veren alanlarda eşitlik ilkesinden hareketle, kamulaştırma, takas, 18. M. Uygulama aracı seçilebilir. Zira yukarıdaki bölümlerde değinildiği gibi hinterland kapsamında daha geniş bir kesime hizmet verecek donatıların sadece bir ya da birkaç özel mülkiyet üzerinde yer alması İ.K. 15, 16, 17. M. uygulama yaklaşımı açısından hakkaniyetli bir çözüm değildir.

- Parseldeki, kamu kullanımına ayrılan alan oranına göre uygulama kriterleri

Parselin tamamı ya da bir bölümü, plan kararı ile, donatıya ayrılmış olabilir. Donatı, hinterlandındaki alana hitap edecektir ve dolayısı ile parsel üzerindeki donatı kesintisinden sonra değer kaybı söz konusu ise, bedeli adaletli tesbit edilmiş kamulaştırma, takas, 18. M. Uygulamasının, yukarıdaki gerekçelerle, daha yerinde bir yaklaşım olacağı söylenilebilir.

- Donatı türüne göre uygulama kriterleri

Donatılar; umuma hizmet veren; Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi alanlar (R. G., 2003) ise 18. M., diğerleri ise kamulaştırma ya da takas yöntemi düşünülebilir. Bireysel başvuru ile devreye girecek seçenekler, diğer şıklarda belirtildiği gibi mülkiyet sahibinin rıza göstereceği faktörlerle birlikte değerlendirilebilir.

İmar planı uygulama aracı belirleme kriterleri, plan uygulamalarına açıklık getirmek üzere bu çalışmada ele alınmıştır. Yerleşme alanlarının potansiyel değerleri ve taşıma kapasiteleri bağlamındaki plan kararları, uygulamayı kolaylaştıracaktır.

Kaynakça

- Belediye, Pendik, (1996), Pendik Belediyesi 1995-1996 Faaliyet Raporu, Pendik Belediyesi Yayını, İstanbul
- Boztoprak, T., Demir, O., Çoruhlu, Y., (2016), "Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi" Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 8(1), 40-50.
- Erol, Yunus, (2020), Yerel Yönetimlerde (Belediyelerde) Kamulaştırma Problemleri ve Çözüm Önerileri, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Erol, Yunus ve Suri, Leyla, (2019), Yerel Yönetimlerde (belediyelerde) Kamulaştırma Problemleri ve Çözüm Önerileri, İstanbul Ticaret Üniversitesi İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 18(36), 57-92, ISSN: 1305-7820, İstanbul
- Ergen, Cafer (2009), İmar Planları, Seçkin Yayınları, ISBN 978-975-02-0968-0, İstanbul

- Genç, Mustafa, (2015), İmar Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Barkod: 9789750233357, Ankara
- Öngören, Gürsel, (2017), "Yargı Kararları Işığında" İmar Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, Yayın No:8
- Resmi Gazete (1983), 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 08.11.1983/18215
- Resmi Gazete, (1985), 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 7.b., 09.05.1985/18749
- Resmi Gazete (2003), 5006 Sayılı İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 17.12.2003/25319
- Resmi Gazete (2004),5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 23.07.2004/25531
- Resmi Gazete (2014), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 14.06.2014/29030
- Suri, Leyla (2017), Kent Merkezlerinin Planlama İlkeleri, Basılmamış Ders Notları
- Suri, Leyla, (2019), Kentsel Alanlarda Barınma Sorunları ve Çözüm Arayışı, 4th International Symposium on Innovative Approaches in Architecture, Planning and Design, 138-145, ISAS Winter, 22-24 November 2019, Samsun
- Yanık, Tuğba ve Suri, Leyla, (2020), İmar hakkı Transferi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi Cilt 02, No 02, ISSN:2645-8969, İstanbul

© Copyright of Journal of Current Research on Engineering, Science and Technology (JoCREST) is the property of Strategic Research Academy and its content may not be copied or emailed to multiple sites or posted to a listserv without the copyright holder's express written permission. However, users may print, download, or email articles for individual use.