

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL METROPOLİTEN ALANINDA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİKLERİ İLE İLGİLİ BİR ANALİZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Yeşim ALTIN
502031810**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Haziran 2006**

**Tez Danışmanı : Yar. Doç. Dr. Ş.Şence TÜRK
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Doç. Dr. Fatma ÜNSAL**

HAZİRAN 2006

1. GİRİŞ

“Plan Değişiklikleri” planlama denetiminin araçlarından biri olarak düşünülmektedir. Sosyal amaçlara ulaşılması için kentsel arazinin gelişiminde ve kullanımında kamunun müdahalesini ifade eden, “Planlama denetimi”; kentsel alanlarda kentsel yapılaşmış çevrenin değişiminin şekillenmesine katkı sağlamaktadır. Kamu yararı üstünlüğünün ön planda tutulduğu Türkiye’de, planlamanın açık ifadelerle formül edilmiş yasal kurallar çerçevesinde sağlandığı görülmektedir.

Ülkemize, İmar planları; düzenleyici idari işlemlerdir ve onaylandıktan sonra uyulması gereken hukuki belgelere dönüşmektedir. Türk imar hukukunda imar planı ile, mülkiyet hakkı ve kamu düzeni prensipleri çerçevesinde, kişilerin, mülkiyet hakkının keyfi uygulamalardan korunarak güvence altına alınması sağlanmaktadır. Yasaya göre imar planları ile aynı hukuki süreçlere tabi olan imar planı değişiklikleri, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte; bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan; plan düzenlemeleridir.

1.1. Araştırmanın Amacı

1985 Tarihinde 3194 Sayılı İmar Yasası ile imar planlarını onaylama yetkisinin belediyelere verilmesi sonucunda, imar planı değişiklikleri, belediyeler tarafından daha sık olarak kullanılmaya başlandığı ve imar planı değişikliklerinin sayılarında ciddi artışlar olduğu bilinmektedir. Ancak, Türkiye ölçeğinde belediyeler düzeyinde yıllara göre kaç adet ve hangi tür plan değişikliğinin yapıldığına ilişkin istatistiksel veri bulunmamaktadır. Bu nedenle, son 20 yıllık period içerisinde belediyelerin imar planı değişiklikleri ile ilgili bazı çalışmalar yapılmasına rağmen (Akyol, 1992; Bademli, 1998; Ulusoy, 1999), bu çalışmaların sayıları da oldukça kısıtlıdır.

Bu tezin amacı, İstanbul’da imar planı değişikliklerinin seçilmiş alanlar üzerinde ve belirlenen dönemler çerçevesinde incelenmesi ve birbirleri ile karşılaştırılmasının yapılması ve seçilmiş imar planı değişikliği örneklerinin incelenmesidir. Çalışmada

İstanbul Metropoliten Alanın seçilmesinin nedeni, İstanbul kentinin Türkiye'nin en büyük metropoliten alanı olması, metropoliten etki alanının genişliği ve kentin dinamik yapısı nedeniyle, imar planı değişiklik taleplerinin yoğun olacağının tahmin edilmesidir.

1.2. Araştırmanın Kapsamı

Çalışma yedi bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde imar planı değişikliklerinden söz edilerek; çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmiştir.

İkinci bölümde; planlama denetiminin uluslar arası ve ulusal durumunun incelenmesi yapılmıştır. Ayrıca; ülkemizde konu ile ilgili yapılan çalışmalar taranarak, literature araştırması yapılmıştır.

Üçüncü bölümde Türkiye'de planlama sisteminin değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu bölümde planlama sisteminin; tarihsel gelişimi ve mevcut durumu incelenerek; plan türleri, plan hiyerarşisi ve planlamada yetki konularına yer verilmiştir. Ayrıca metropoliten alanda planlama ve yetki konusuna ilişkin açıklamalar getirilmiştir.

Dördüncü bölümde; Türkiye'de plan değişiklikleri incelenmiştir. Plan Değişikliklerinin yasal olarak anlamı; plan değişiklik tipleri; plan değişikliklerinin nedenleri, konuları ve sonuçları alt başlıklarıyla ele alınmıştır.

Beşinci bölümde; İstanbul Metropoliten Alanda 1990lardan sonra yaşanan mekansal değişimlerin süreçleri, nedenleri ve yaşanan değişimlerin sonuçları irdelenmiştir. Ayrıca; Şişli ve Üsküdar İlçelerindeki Mekansal Değişimler de; 1990 ve 2000 yılları profilleri ile ele alınmıştır.

Altıncı bölümde İstanbul Metropoliten Alanda seçilmiş Şişli ve Üsküdar İlçelerine ilişkin plan değişiklikleri teklifleri; tipleri, nedenleri ve sonuçları zaman değişkeni ele alınarak incelenmiş ve seçilmiş imar planı değişikliği örnekleri üzerinde yakın inceleme yapılmıştır

Yedinci bölümde olan sonuç bölümünde ise; çalışmanın bütününe ilişkin değerlendirmeler ile İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Genel Sonuçlar, yer almaktadır.

1.3. Araştırmanın Yöntemi

Çalışmanın amacına ulaşması için öncelikle planlama denetimi konusunda, ulusal ve uluslararası literatür incelenmiş ve Türkiye’deki bugünkü planlama sistemi, yasal çerçevesi ile irdelenmiştir. Çalışmada örnek alan olarak seçilen, İstanbul Metropoliten Alanı içerisindeki Şişli ve Üsküdar belediyelerinde 1990-2004 yılları arasında, 5 yıllık periodlar halinde, imar planı değişiklikleri ve sonuçları; betimsel istatistik teknikler kullanılarak incelenmiştir. Ayrıca belediye kayıtlarından elde edilen plan değişiklik tekliflerine ait imar komisyonu ve meclis kararlarından bazı örnekler seçilerek detaylı incelemeleri yapılmıştır.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde iki belediye seçilmiştir. Bu ilçe belediyelerinin bir tanesi İstanbul Metropoliten alandaki merkez belediyelerden Üsküdar Belediyesidir. Diğer ise, İstanbul Metropoliten alan içinde bulunan ve büyük gelişme dinamikleriyle dikkati çeken Şişli Belediyesidir.

Bu çalışmada, çok hızlı gelişim ve değişim dinamiklerine sahip Türkiye’nin en büyük kenti İstanbul Metropoliten Alanı’nda; mekana yönelik değişimlerin bir kontrol aracı olan imar planı değişikliklerinin içeriği ve yerel yönetimlerin bu kontrol aracını kullanımları incelenmektedir. Bu kapsamda, belirlenen ilçe belediyelerinin sınırları içerisinde yapılmış olan imar planı değişikliklerinin tipleri, nedenleri ve sonuçları zaman değişkeni de dikkate alınarak irdelenmiştir. Tablo 1.1’de tez çalışmasının içeriği ve yöntemi detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Tablo 1.1: Tez Çalışmasının İçeriği ve Yöntemi

TEZ KONUSU: İSTANBUL METROPOLİTEN ALANINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ İLE İLGİLİ BİR ANALİZ	
I. AŞAMA	Planlama Denetiminin Ulusal ve Uluslararası ölçeklerde Literatür İncelemesi
II. AŞAMA	Türkiye’deki Planlama Sisteminin; Tarihsel Gelişimi, Mevcut Durumu ve Metropoliten Alanda Planlama ve Yetki alt başlıklarıyla incelenmesi
III. AŞAMA	İmar Planı Değişikliğinin, tipler de göz önünde bulundurularak yasal tanımının yapılması ve Plan Değişikliklerinin Nedenleri, Konuları ve Sonuçlarının irdelenmesi.
IV. AŞAMA	İstanbul Metropoliten Alanındaki 1990’lardan Sonraki Mekansal Değişimlerin Şişli ve Üsküdar İlçeleriyle birlikte İncelenmesi
V. AŞAMA	■ Şişli ve Üsküdar İlçelerinde 1990, 1995, 2000 ve 2004 yıllarındaki İmar Planı Değişikliklerinin Tipleri, Konuları, Sonuçlarına ilişkin İnceleme ■ Elde Edilen Bulgulardan Seçilmiş Örneklerin Yakın İncelemesi
GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	

2. LİTERATÜR ANALİZİ: PLANLAMA DENETİM SİSTEMİ

Arazi kullanım planlaması, kentsel mekanda kamu yararının geliştirilmesi, negatif dış etkilerin yok edilmesi, kamu maliyet ve yararların yeniden dağıtımının sağlanması gibi bazı anahtar sosyal fonksiyonları yerine getirmektedir (Klosterman, 1996, p.162). “Planlama denetimi”, sosyal amaçlara ulaşılması için kentsel arazinin gelişiminde ve kullanımında kamunun müdahalesini ifade etmektedir. Planlama denetiminin uygulanması, kentsel alanlarda kentsel yapılaşmış çevrenin değişiminin şekillenmesine katkı sağlamaktadır (Tang, Choy ve Wat, 2000). Bu bağlamda, “Plan Değişiklikleri” planlama denetiminin araçlarından biri olarak düşünülebilir.

Planlama denetiminin içeriği ülkelerden ülkelere göre farklılaşmaktadır. Ancak planlama denetim sistemlerinin şekillenmesinde iki farklı sistem olarak İngiliz ve Amerikan modelleri önem taşımaktadır. Temel olarak İngiliz modelinde, planların yol gösterici olması amaçlanmaktadır ve uygulama süreci geniş bir şekilde yoruma açıktır (Tang, Choy ve Wat, 2000). Yerel planlama kurumları, emlak gelişimi için planlama başvurularını kabul etme ya da red etme kararlarında, ve diğer faktörleri de dikkate alma konusunda yetkilendirilmişlerdir. Planlama kurumlarının takdir yetkisi, önemli bir avantaj sağlamaktadır. İngiltere’de uygulanan sistem; gelişme kontrolü kararlarının belirli bir plan üzerinden alınmadığı, uzlaşmacı yaklaşım tarzının benimsendiği, tipik bir örnektir (Tang, Choy ve Wat, 2000). Bu tarz uzlaşmacı planlama sistemlerinde; planlama kontrol kararları, politika destekli olmadığı ve keyfi bir şekilde verildiği için çoğu kez eleştirilmektedir. Örneğin İngiltere’deki bazı planlama otoriteleri; plan kararlarını, sistematik analizlere göre değil de sezgisel yaklaşımlara göre vermektedirler (Willis, 1995). Uzlaşma ve sağduyu bu sistemin en önemli avantajları olmasına rağmen, planlama kararlarındaki yüksek belirsizlik en büyük dezavantajdır (Willis, 1995; Cullingworth, 1997).

Amerikan sisteminde ise, İngiliz sistemine benzemeyen biçimde, kişi hakları ve önceliklerinin açık olarak tanımlanmasında yasalar büyük bir önem taşımaktadır. Gelişme kontrolü, geniş kapsamlı ve açık ifadelerle formüle edilmiş düzenleme ve kurallara bağlıdır. Diğer bir deyişle, arazi kullanım, temel olarak yasanın bir konusudur. Sistemin zayıflığı, katı olması ve esnekliğinin olmamasıdır. Bu sistem emlak gelişiminde, büyük bir kesinlik sağlamasına rağmen, oluşturulan şemaların

değiştirilmesi konusunda da her zaman baskı ortaya çıkarmaktadır (Tang, Choy ve Wat, 2000; Willis, 1995; Cullingworth, 1997).

Hong Kong’da uygulanan Planlama Kontrol Sistemi; yasal bölgeleme planlarından ve uzlaşmacı izin süreçlerinden oluştuğu için; “karma” bir yapıya sahip olduğu söylenebilir (Booth, 1996). İngiliz modeli takdir yetkisine dayanan izin süreci; yasal arazi kullanım planlarına dahil edilmiştir. Hong-Kong’da; arazi kullanım değişikliği ve inşaat faaliyetleri, planlama denetim sisteminin konularıdır. Sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve yeni gelişmeler, genel planlama kararlarına uygun olmak zorundadırlar. Bu ikili karma sistem, idari kontrolünün esnekliğini sağlamaktadır (Tang, Choy ve Wat, 2000).

Çin’de ise arazi geliştirme sürecinin temelini, gelişme kontrolü oluşturmaktadır. Plancılar, hükümet arazilerindeki gelişmeyi ve arazi piyasalarını denetleme görevlerine ek olarak; gelişme sürecinin, onaylanmış arazi kullanım ve plan kararlarına uygun olarak gerçekleşmesini sağlamak için de görevlendirilmişlerdir. Zayıf olan gelişme kontrol sistemi, belli başlı üç kısıtlama ile daha da güçsüzleşmektedir. Planlama Dairesinin almış olduğu plan kararları üzerindeki en önemli kısıtlama, yüksek mertebeden hükümet görevlilerinin yapmış olduğu idari baskılardır. Çin’de, yerel planlama daireleri; genellikle şehir yönetiminin idari olarak altı konumundadırlar. Bu yönetimler, ekonomik büyümenin gelişmesini desteklemek amacı ile idari güçlerini, gelişme kontrolü sürecine müdahale etmek için kullanabilmektedir. İkinci kısıtlama ise; plan kararları konusunda haksızlığa uğradıklarını düşünen kişilerin, belediye başkanına bu konunun çözümü için başvurabilmesidir. Böyle bir durumda, belediye başkanının, planlama kararları üzerinde hakemlik yapma fırsatı doğmaktadır. Belediye başkanı, planlama hukuku ve plan politikalarının geçerliliği ve uygulanabilirliği hakkında takdir yetkisine sahiptir. Son olarak, planlama kurumlarının arasında etkili bir işbirliğinin olmaması; gelişme kontrolünde diğer bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır (Ng ve Xu, 2000).

Planlama sistemleri açısından, tarihsel gelişimleri de dikkate alınarak değerlendirildiğinde, Avrupa’nın yasal ve idari olarak beş gruba ayrılmış olduğu görülmektedir. Bunlar; Britanya grubu (the British family), Napolyon grubu (the Napoleonic family), Alman grubu (the Germanic family), İskandinav grubu (the Scandinavian family) ve Doğu Avrupa gruplarıdır (Zweigert ve Kötz, 1987; Healey ve Willims, 1993). İngiliz planlama sisteminin hüküm sürdüğü Britanya grubunda (the British family), İngiltere ve İrlanda ülkeleri bulunmaktadır. En fazla ülkeyi içeren Fransa odaklı Napolyon grubunda (the Napoleonic family), Fransa, Lüksemburg, Hollanda, İtalya, Portekiz, Belçika, İspanya ve Yunanistan mevcuttur.

Bu sistemde amaç; sorunların üzerinde durarak, çözümlerle ilgili kural ve prensiplerin oluşturulmasını sağlamaktır. Fransız devriminden sonra Napolyon stili gelişmiş yasal çerçeveleri oluşmuştur. Bu sistemdeki ülkelerin halk kitleleri, demokratikleşme sürecinin önemli bir parçasıdır; bu nedenle hükümetler, merkezi otoritelerini kurarken halkla uzlaşmak durumundadır. Merkezi hükümetler; alınan kararları, alt kademelerde adil ve eşit şekilde uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler (Bennett, 1993). Böylelikle, bu sistemde; her ne kadar yerel yönetimler güçlü merkezi yönetimlerin kontrolü altında olsalar da, yerel temsil hakları bulunmaktadır (Norton, 1991). Almanya odaklı Alman grubu (the Germanic family), Almanya, Avusturya ve İsviçre ülkelerini içermektedir. Alman grubunun yasal planlama yaklaşımları Napolyon grubu ile birbirine çok benzemesine rağmen tarihi gelişimleri farklılık göstermektedir. Alman grubunun yasal çerçevesi, eski Roma Hukukuna dayanmasına rağmen oldukça açık ve entelektüel bir yaklaşıma sahiptir (Newman and Thornley, 1996). Almanya'daki planlama kontrol sisteminde; Amerikan modelinde olduğu gibi arazi kullanım kararları, kesin hukuki hatlarla çizilmiş düzenleme ve kurallara bağlıdır (Türk, 2003). İskandinav grubu ise; Danimarka, Norveç ve Finlandiya ülkelerini içermektedir. Alman ve Napolyon stillerinden etkilenen İskandinav grubu; bazı konularda Britanya stiline de benzemektedir. Melez idari yapıya sahip olan İskandinav grubunun en belirgin özellikleri; planlama anlayışının açık ve belirgin yazılı kurallara bağlı olması, merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında kuvvetli ilişkilerin olması ve yerel yönetimlerin özerk yapıya sahip olmalarıdır (Newman and Thornley, 1996). Komünist yönetim altındaki geçmişleri nedeniyle benzer özellikleri gösteren Polonya, Çekostavakya ve Çek Cumhuriyeti; Doğu Avrupa grubunu oluşturmaktadır. Komünist döneminde, yönetim sistemlerinin merkeziyetçi olması nedeniyle yerel politikalar geliştirilmemiştir (Regulski ve Kocan, 1994). Zaman içerisinde komünizmden uzaklaştıkça; yerelleşme önem kazanarak decentrilizasyon hareketleri hızlanmıştır. Yeni yönetim yapılarına adapte olan bu ülkelerde, planlama ile ilgili konularda yerel karar mekanizmalarının sisteme katılmaları sağlanmıştır (Newman and Thornley, 1996).

Türkiye'deki planlama sistemi incelendiğinde ise; planlama denetiminin, kapsamlı ve açık ifadelerle formüle edilmiş yasal kurallar çerçevesinde sağlandığı görülmektedir. Kamu yararı üstünlüğü ise, kararlarda esastır. İngiliz ve Amerikan modelleri ile karşılaştırıldığında, Türkiye'deki planlama denetim sisteminin Amerikan Modeli ve Almanya Modeli ile benzerlikler gösterdiği açıktır. Nitekim 1933'de çıkartılmış olan Yapı ve yollar Kanunu, Almanya'dan uyarlanmıştır.

Türkiye’de, plan değişiklikleri ile planlamada denetim sisteminin incelenmiş olduğu çalışma sayısı oldukça sınırlıdır. Plan Değişikliği konusu ile ilgili Ersoy, 2000; Akyol, 1992; Bademli, 1998 (Ankara Örneği); Ulusoy, 1999 (Ankara Örneği); Ünlü, 2005 (Mersin Örneği); Bal, 2005 (İzmir Örneği) tarafından yapılan çalışmalar bulunmaktadır. Türkiye’de; Ankara, Mersin, Konya ve İzmir illerinde çalışmalar yapılmış olmasına rağmen, İstanbul Metropolitan Alanında plan değişiklikleri ile ilgili çalışma bulunmamaktadır. Bu tez çalışması, imar planı değişiklikleri ile ilgili zaman sürecini de içine alan, İstanbul Metropolitan Alanında yapılmış ilk ve tek çalışma olmasıyla önem kazanmaktadır.

Türkiye’de imar planı değişiklikleri ile ilgili çalışmaların yapılmasını kısıtlayan temel problemlerden birisi; ülkemizdeki belediyelerde yapılan plan değişiklikleri ile ilgili düzenli datanın bulunmamasıdır. İmar planı değişiklikleri çalışmalarında, zaman içerisinde datanın sürekliliğinin sağlanması önemlidir. Ancak, belediyeler imar planı değişiklikleri ile ilgili dataları düzenli olarak tutamadıkları gibi, sürekliliğini de sağlayamamaktadırlar. Ayrıca; ülkemizde belediye meclis kararlarının aleni olmasına rağmen, genellikle belediyeler imar planı değişikliklerine ilişkin meclis kararlarını saklama eğilimindedirler.

3. TÜRKİYE’DE PLANLAMA SİSTEMİ

3.1. Planlama Sisteminin Tarihsel Gelişimi

Türkiye’deki planlama sisteminin tarihsel gelişimini, Cumhuriyet’in ilanından(1924) önceki dönem ve Cumhuriyetin ilanından sonraki dönem olmak üzere iki temel dönemde irdeleyebiliriz.

3.1.1 Cumhuriyet’in (1924) ilanından önceki dönem

Osmanlı İmparatorluğu’nda Tanzimat Fermanı’nın (1839) ilanından önceki dönem ve Tanzimat’ın Fermanı’ndan Cumhuriyet’in ilanına (1924) kadar olan dönem olmak üzere; Cumhuriyet öncesi planlama sisteminin tarihsel gelişimini, iki bölümde inceleyebiliriz.

Çoğunlukla, Tanzimat öncesi Osmanlı yönetimince imar konularında; kentlerdeki yapıların sağlamlıkları, insan sağlığına uygunlukları, yolların temizliği ve yangınların engellenmesi ile ilgili tedbirlerin üzerinde durulmuştur (Keleş, 1990). Aydemir’e (1999) göre, Osmanlı gelenekleri esas itibarıyla İslami hayat tarzına dayalı olduğundan; Osmanlı kentlerinde, İslam kentlerinde ortaya çıkan kentsel gelişme yaklaşımları gözlenmiştir. Osmanlı ve İslam Hukukundaki kamu ve özel hukuk alanları arasındaki öncelik farkı ve bunlar arasındaki karmaşık ilişkiler, Osmanlılar’da imar hukukunun varlığını ve gelişmesini mümkün kılmamıştır (Aydemir, 1999). Osmanlı Devleti’nde, İslam felsefesine dayalı örf ve adetin yönlendirdiği kent imar hukuku kurallarının temel özellikleri şunlardır; kişiler, gayrimenkullerini başkalarına gürültü, güneşi engelleme, koku gibi etkenlerle rahatsızlık yaratmadıkları taktirde istedikleri gibi kullanabilir ve ailelerin görsellik, ses ve diğer açılardan da mahremiyetlerini sağlayabilmeleri şartı ile, yapıların yüksekliğini komşu ya da çevredeki diğer yapıların hava ve güneşini engellemeyecek şekilde diledikleri kadar yükseltebilmekteydiler. Ayrıca yollar için de belirli genişlik kuralları getirilmiştir.

Mevcut imar hukuku düzeni şeriat hükümlerine göre özel kişilerin menfaati üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Bunun sonucu olarak, 19. yüzyılda Tanzimat'ın fermanına kadar Osmanlı kentlerinde gelişmeyi organize edebilecek batılı anlamda bir imar hukuku oluşmamıştır, bu nedenle de kentlerde kuraldışı ve gelişigüzel bir yapılaşma hüküm sürmüştür (Aydemir, 1999).

İstanbul'un Osmanlı Devleti'nin başkenti olması nedeniyle, stratejik konumu oldukça önemliydi. Bu nedenle; devlet yönetimi, planlama çalışmalarını öncelikle İstanbul'da yoğunlaştırmıştır. Fransız mühendis Kaufer'in 1786 tarihli İstanbul haritası üzerinde plan kararları alması; ve III. Selim'in emri ile 1882'de Topkapı Sarayı'nın önü ve Üsküdar Selimiye Mahallesi için İngiliz Mimar Melling'e mevzii planların hazırlatılması yapılan belli başlı planlama çalışmalarındandır. 1773'te, Osmanlı'da Avrupa standartlarına yetişebilme kaygısı ile Türk öğrencilerin yetiştirilmesi için; 1944 yılında 4619 Sayılı Kanunla İstanbul Teknik Üniversitesi adını alan, Mühendishane-i Berri-i Hümayun açılmıştır (Ayataç, 2000). Osmanlı'da gerçek anlamda ilk kent planlama çalışması 1836-1937'de Von Molther'in İstanbul'a yaptığı imar planı olmuş; 1839'da ise ilk imar talimatnamesi olan "ilmuhaber" yayımlanmıştır (Çelik, 1986; Tekeli, 1980). Kenti bir bütün olarak ele alan Von Molthe planı Tanzimat Reformunun anahtar kavramlarından biri olan merkeziyetçilik görüşünü kent planlamasına yansıtırken, uygulanmamış da olsa sokak düzenlemesine getirdiği ilkeler ile günümüzün kent plancılarına gelişmiş tasarım çözümleri sunuyordu (Ayataç, 2000, s.107).

Osmanlı İmparatorluğu, 19. yy'da ortaya çıkan Batıdaki sağlıkçı ve militarist yerel planlama anlayışlarını; aydınlanma çağını ve sanayi devrini yaşamadan o günkü şartlara göre belirli Osmanlı kentlerine, özellikle İstanbul'a uyarlamaya çalışmıştır (Kalabalık, 2002). Avrupa'da sanayileşmiş ülkelerin oluşturduğu kapitalist merkez düzeni, kurulan emperyalist ilişkilerle sanayileşen ya da sanayileşmemiş çevre ülkelerde önemli değişimlere sebep olmuştur. Sanayileşmemiş ve şehirleri batı sanayi şehirlerinin özelliklerini taşımayan olmasına rağmen, 19. yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu, kapitalist sistemin bir çevre ülkesi haline gelmiş; bu farklı iki etkiyi yeniden biçimlendirip kendine özgü nitelikler kazandırarak önemli yapısal dönüşümlere sahne olmuştur (Tekeli, 1986).

1839'da Tanzimat Fermanı'nın ilanından sonra, Osmanlı'da gerçek anlamıyla imar konularına önem verilmeye başlanmıştır (Türk, 1999). 19. Yüzyılda gelişen tüm bu yapısal dönüşümler, şehir düzeni üzerinde bir takım değişimlere sebep olmuştur. Bu dönemde, dış bağlantı sistemleri, gelişen teknoloji ile değişmiş, yabancı şirketler eliyle demiryolu destekli buharlı gemilere dayanan deniz ulaşım ağı kurulmasına

başlanarak kentlere demiryolu, liman ve rıhtım gibi altyapı sistemlerinin kazandırılması sağlanmıştır. Kent dışı ilişkilerin kervanla kurulduğu zamanlardaki hanın gördüğü işlevler değişerek kent merkezlerinde otel, istasyon ve antrepo gibi yeni şehirselle fonksiyonlar yerini almaya başlamış; artan ticari faaliyetler sonucu şehir merkezlerinde iş alanları gelişerek bankalar gibi yeni kurumların ve bürolar gibi yeni bina türlerinin ortaya çıktığı gözlemlenmiştir. Askeri sınıfın yerini devlet bürokrasisinin alması gibi yönetsel yapıdaki dönüşümler kent merkezlerinde devlet dairelerinin yer almasına sebep olmuş; ticaret burjuvazisi ve bürokrasi mensupları gibi yükselen yeni sınıfların yeni yaşantı biçimlerine paralel olarak yeni kültür ve eğlence odakları ortaya çıkmıştır. 19. Yüzyıl Osmanlı Kentlerinde, konut alanlarında da önemli değişimler olmuş; etnik ayrımlara göre farklılaşan mahalle yapısı yerini sınıfsal farklılaşmaya bırakmıştır. Osmanlı Kentlerinde yeni donatı ihtiyacına göre gelişen fonksiyonel değişimler, şehir merkezlerinde eski düzeni ortadan tamamen kaldırmadan yer alarak, geleneksel ve modern yapının sentezini oluşturmıştır (Tekeli, 1986).

Osmanlı Kentlerinde tüm sanayi öncesi kentlerde olduğu gibi salgın hastalıkların sebep olduğu büyük kayıpların baş göstermesi sonucu Kent planlama ve yönetiminde sağlıkçı planlama anlayışı ön plana çıkmıştır (Tekeli, 1986). 1839'da İstanbul'da sağlıkçı yerel planlama anlayışıyla "Sıhhiye Meclisi" kurulmuştur.

1848'de şehir planlaması ve yapılarla ilgili faaliyetleri düzenleyen ilk nizamname olan "Ebniye Nizamnamesi" yayımlanmıştır. Yangınla mücadele amacıyla bir takım tedbirlerin öngörüldüğü; yapı faaliyetlerini denetleyici yaklaşımların geliştirildiği ve yollara ilişkin hiyerarşik sistemin kurularak standartların getirildiği bu nizamnamede kamulaştırmaya dair hükümler de bulunmaktadır. Bu nizamname ile İstanbul'daki imar işlerinin kontrol altına alınması amaçlanmıştır (Türk, 1999, s.14). 1848 Ebniye Nizamnamesi'nden 1882 Ebniye Kanunu'na kadar daha çok yollarla ilgili düzenlemeleri içeren, birbirlerini tamamlayan altı nizamname çıkartılmıştır.

1854'te "İstanbul Şehremaneti" kurulmuş, kent planlaması ve yönetimiyle ilgili yeterli birikimin olmadığı bir ortamda, Şehremaneti kendisinden beklenen atılımları gösteremeyince (Tekeli, 1986, s.39) 1856'da İntizam-ı Şehir Komisyonu kurulmuştur. Bu komisyonun önerilerine göre; belediye yönetiminin hizmetler için fon kurulması, yeni vergilerin yürürlüğe konması, yolların genişletilmesi, yaya kaldırımlarının düzenlenmesi ve temizlik gibi işlerin yapımını daha rahat üstlenebilmesi için 1857'de İstanbul 14 belediyeye bölünmüştür (Aydemir, 1999).

1858'de Arazi Kanunu çıkartılarak sınır, mülkiyet ve tapu kavramları Osmanlı toprak düzenine adapte edilmiş ve kadaastro haritaları yapılmıştır. Yine 1858'de çıkartılan

Sokaklara dair Nizamname ve 1864’de çıkartılan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ile sokak düzenlemeleri yapılmaya çalışılmıştır. Ebniye ve Turuk Nizamnamesi’nde; harita yapımı, kamulaştırma, yol düzenlemesi ve yapılara yönelik hükümler bulunmaktadır.

Birinci Meşrutiyet’in ilanı ile 1877’de kabul edilen Vilayet Belediye Kanunu, tüm imparatorluk sınırlarına uygulanmıştır. Yeni Vilayet Belediyeler Kanunu ile belediyeler; imar işlerinin düzenlenmesi, alt yapı tesislerinin yapım ve bakımı gibi görevler ile sorumlu tutulmuşlardır (Tekeli, 1986).

1882’de Osmanlıların ilk İmar Kanunu olan Ebniye Kanunu yayımlanmış; Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. Ebniye Kanunu’nda, yeni alanların imara açılması durumunda olması gereken donatı alanlarıyla ilgili hükümler, bu alanların teknik alt yapı (lağım, yollar ve kaldırımlar gibi) eksikliklerinin giderilmesi ve bu aşamada ortaya çıkacak olan toplumsal maliyeti azaltmaya yönelik tedbirler alınmıştır. Ayrıca yollar için belirli kriterler getirilerek genişletilmelerine önem verilmiş; kamulaştırma kavramı geliştirilerek yasallaştırılmıştır. Belediyeler, yangın yerlerinin ve iskana açılacak alanların haritalarının yapılıp halka ilanı konusunda yükümlü kılınarak proje ve çalışmaları “kamu yararı” açısından değerlendirmeleri hususunda görevlendirilmişlerdir. Ebniye Kanunu ile şehir planlaması eyleminden daha çok yapıya ilişkin hükümler getirilmiştir (Türk, 1999, s.14). Oluşturulmaya çalışılan bu imar mevzuatı ile çözümlenmesi istenen temel sorunlar yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesi ve yolların genişletilmesidir; yine de kısmen de olsa yeni kurulacak mahallelerin nasıl yapılacağı konularına da yer verilmiştir (Çelik, 1986; İller Bankası Dergisi, 1998; Erkün, 1999).

Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemleri içinde yapılan İmar Planlama çalışmaları, farklı seçilen yabancı plancılar tarafından yapılan sistemsiz ve yüzeysel çalışmalar şeklinde kaldığı için planlama sisteminden daha çok harita mühendislik disiplininin gelişmesine yardımcı olmuştur. 19. Yüzyıl yerel planlama ve imar çalışmaları, tüm kenti bütünüyle ele alan çalışmalar olarak değil de; daha çok yangın alanlarında, devlet politikası doğrultusunda militarist bir planlama yaklaşımıyla otoritenin kurulmasına imkan tanımayan sokak yapısının değiştirildiği; mümkün olduğunca anıtsal tarihi eserlerin ön planda tutularak meydanların oluşturulmaya çalışıldığı ve yolların düzenlendiği çalışmalar olarak, Osmanlı’da kendini göstermiştir. Cumhuriyet öncesi dönemdeki yasal mevzuat tarihleriyle beraber EK A’da gösterilmiştir.

3.1.2. Cumhuriyet'in (1924) ilanından sonraki dönem

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, kentlere, temel ideolojisi toplumu çağdaş toplumlar düzeyine yükseltmek olan bir misyon yüklenmişti (Kalabalık, 2002, s.47). Bu nedenle yeni kurulan Türkiye'nin yeni kurulan Başkenti büyük önem taşımaktadır. Osmanlı zamanından kalan belediyeçilik tecrübesinin de etkisiyle 1924 yılında Ankara Şehremaneti'nin kurulmasından sonra, Başkent Ankara'nın imar edileceği alanda kamulaştırma çalışmalarını düzenleme amacıyla, Şehremaneti'nin de girişimleriyle 1925'de 583 Sayılı Kanun çıkartılmıştır (Kalabalık, 2002). 1928 yılında 1351 Sayılı Ankara İmar Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerini belirleyen Kanun'un yürürlüğe girmesi ile, Ankara'nın imar planını yaptırma görevi, kurulan İmar Müdürlüğü'ne verilmiştir. Zaman içerisinde Ankara İmar Müdürlüğü başkentin planlaması yanında öteki kentlerin de imar planlarını onama yetkisi ile donatılmıştır.

Ayrıca, İstiklal savaşını galibiyetle geride bırakan genç Türkiye'nin acilen çözmesi gereken en önemli problemlerden diğeri de, savaş nedeniyle harap olan birçok Batı Anadolu şehrinin yeniden yapılandırılmasının sağlanmasıydı (Tekeli, 1980). Bu amaçla, 1925 Tarihinde Ebniye Kanunu'nun hükümlerinin değiştirilerek benimsendiği 642 Sayılı Kanun yayımlanmıştır (Türk, 1995). 1924-1933 yılları arasında; Cumhuriyet sonrası inkılap hareketleri çerçevesindeki imar faaliyetleri çoğunlukla savaş sonrası harap olan Ege kasabalarının yeniden düzenlenmesinde yoğunlaşmış, bu doğrultuda 14 kadar yerleşim planı yapılmıştır (Ayataç, 2000).

Tanzimat sonrası dönemin geleneği olan Avrupalı uzmanlara başvurma yaklaşımı, Cumhuriyetin ilk yıllarında yetişmiş Türk plancıların olmaması nedeniyle de, devam ettirilerek; Türk kentlerinin planlamasının yapılması amacı ile birçok yabancı uzman davet edilmiştir (Ayataç, 2000; Türk, 1995). Cumhuriyet yönetiminin çıkardığı imar ile ilgili ilk yasalar, daha çok Osmanlılardan kalan mevzuatın değiştirilerek yeni bir kurumsal düzenleme yapılmasına yönelik idi. 1930 Tarihli 1580 Sayılı Belediye Kanunu'nun yayımlanmasıyla 1876 Tarihli Vilayet Belediye Kanunu değiştirilerek, bütün belediyeler için imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (Kalabalık, 2002; Türk, 1995). Kısa bir süre sonra çıkartılan 1930 Tarihli 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile, belediyelere birçok imar ve sağlık görevleri verilerek kamu sağlığı ile ilgili esas görevlerin yerel yönetimlerde olduğu ifade edilmiştir (Kalabalık, 2002; Tekeli, 1980). Aynı yıl yayımlanan 1663 Sayılı Kanun ile, 1928 Tarihli 1351 Sayılı Ankara İmar Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerini Belirleyen Kanun'un bazı hükümleri değiştirilmiştir (Türk, 1995).

1933 Tarihinde yürürlüğe giren 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile Ebniye Kanunu'nun çoğu hükmü kaldırılarak, belediyelerin imar planı yaptırma zorunluluğu vurgulanmıştır (Türk, 1995). Getirilen yasal düzenlemelerle; belediyelerin görev ve sorumluluklarının arttırılması, bunların yerine getirilmesi için ihtiyaç duyulan maddi kaynakların temini sorununu doğurmuştur. Bu nedenle 1933 Tarihinde 2301 Sayılı kanunla Belediyeler Bankası kurularak, aynı yıl 2722 Sayılı Belediyeler İstimlak Kanunu yayımlanmıştır (Kalabalık, 2002; Ayataç, 2000). 1934 Yılında 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yeniden düzenlenerek uygulamaya konmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında; belediyeler, yapılan yasal düzenlemeler ile imar planı yaptırımları konusunda zorunlu tutulmuş olmalarına rağmen, ülkenin içinde bulunduğu şartlarda bu yükümlülüğü yerine getirmeleri mümkün olmamıştır. Bu nedenle 1935'te 2763 Sayılı Belediyeler İmar Heyeti'nin Kuruluşuna İlişkin Kanun çıkartılmış; Belediyeler İmar Heyeti ile merkezi idare, imar planları yapımında görev üstlenmiştir. İçişleri Bakanlığı vekaletinde Belediye İmar Heyeti ve yine 1935'te Bayındırlık Bakanlığı'nda Şehircilik Fen Heyeti'nin kurulması ile, imar planı yapımında merkezileşme eğilimi başlamıştır (Tekeli, 1980; Ayataç, 2000). Fakat zaman içinde bu iki büronun birbiriyle yarışır hale gelmesinden ötürü; 1939 Tarih ve 3611 Sayılı Nafia Vekaleti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun ile İçişleri Bakanlığı'nın imar planlamasına dair görevleri Bayındırlık Bakanlığı'na devredilmiştir. Böylece Türkiye'nin merkezi idare teşkilatı içinde imar planlaması ve idareye ilişkin denetleme fonksiyonları iki bakanlık arasında paylaşılmıştır (Kalabalık, 2002, s.50).

1938 Tarih ve 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu ile kentlerin planlaması ve kentlerde yapılacak yapıların yapılmasında fen adamlarına yetki verilmesi konusunda önemli adımlar atılmıştır (Kalabalık, 2002, s.52). Sözü edilen kanunla, resmi ve özel bütün yapıların proje ve yapımı tür, önem ve büyüklük derecelerine göre, fen adamlarının nezaret ve sorumluluğu altında yapılması ilkesi getirilmiştir (Tekeli, 1980, s.84). 1944'te 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu tekrar düzenlenmiştir. 1945'te 4759 Sayılı Yasa ile Belediyeler Bankası ile İmar Heyeti, İller Bankası adı altında birleştirilerek mali olanakları arttırılmıştır (Ayataç, 2000).

Cumhuriyet Dönemi'nde, 1930-1945 Yılları arasında kent planlaması ve bu planların uygulanmasında kentleşme hızının düşük olması nedeniyle temel sorun, yeni yerleşme alanlarının açılmasından çok, mevcut sanayi öncesi kentine imar uygulamaları ile modern bir görünüş vermek olmuştur (Tekeli, 1980, s.69).

Belediyelerin mali yapısını güçlendirmek amacı ile, 1948’de 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu yayımlanmıştır. 1954’te Türk Mühendis ve Mimar Odalarının kurulması, önemli kurumsal gelişmelerden birisi olmuştur.

Yürürlükteki 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu, 1934 ve 1944 Yıllarında değiştirilmiş olmasına rağmen; şehir planlaması ve imar konularında varolan sorunların çözümünde yetersiz kalması sebebi ile 1956 Yılında 6785 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Böylelikle 1882 (Ebniye Kanunu), 2290, 642 ve 1663 Sayılı kanunlar kaldırılmıştır (Ayataç, 2000; Türk, 1995). Planlı dönemin ilk yasal düzenlemesi olan 6785 Sayılı İmar Yasası; 1956’dan 1984’e, 3194 Sayılı İmar Yasası’nın yayımlanmasına kadar yürürlükte kalmıştır (Ayataç, 2000). Bu kanun ile şehir planlama eylemine yeni görüşler getirmiştir. Özellikle imar planlarının imar programlarına göre uyması gerekliliği, şehirlerin çevresindeki mücavir sahaların plan bütününde düşünülmesi ve yapı ve ruhsat işlerine ilişkin getirilen hükümler oldukça önem taşımaktadır (Türk, 1995, s.16). 6785 Sayılı İmar Yasası ile ilk kez Nazım Plan kavramı ortaya çıkmış ve tanımlaması yapılmıştır (Türk, 2003, s.88). 1956-60 Yılları arasında; özellikle İstanbul’da planlama faaliyetlerinin bütüncül planlama anlayışı içinde geliştirilememesinden ötürü, tümüyle parçacı bir uygulama politikası gündeme gelmiştir (Duyguluer, 1991; Suher, 1994; Suher, 1996; Alp, 1996). 6785 Sayılı Yasa ile merkezi yönetime denetleme, kontrol ve onama yetkisi verilmiş; ve kamu yararı görüşü imar mevzuatında ve uygulamalarında temel esas olarak kabul edilmiştir. Bu dönemde bölgeleme çalışmaları yapılmaya başlanarak; iskan, ticaret, sanayi gibi farklı bölge tipleri planlarda yer almıştır. Ayrıca ulaşım kademelenmesi ve lejandlardaki gelişim önemli farklılıklar olarak gözlenmektedir (Duyguluer, 1989; Duyguluer, 1991; Alp, 1996). Fakat bu kanun kapsamında yapılan planlama çalışmalarında; onanma sürecinin merkezi yönetimin denetiminde olması, zaman içinde planlama sisteminde tıkanıklıkların oluşmasına sebep olmuştur (Türk, 2003).

1958 Yılında da İmar Kanunu’nu yürütmek, yurdu bölge, kent, kasaba ve köylerini planlamak, kent politikasını tayin etmek için 7116 Sayılı Kanunla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve planlama konularında ileri bir adım atılması sağlanmıştır (Ayataç, 2000, s.113). Böylelikle kent planlaması konusunda merkezi yönetim, yerel yönetimlere karşı öncelikli durumunu güçlendirmiştir (Tekeli ve İlkin, 1983). 1959’da İstanbul İmar Yönetmeliği uygulamaya konmuş; 1960’ta ise Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

1972 Tarihinde yayımlanan 1605 Sayılı Kanunla, 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun bazı hükümleri ortadan kaldırılmış, ek maddeler getirilerek eksik ve yetersizlikler giderilmeye çalışılmış ve kapsamı genişletilmiştir (Türk, 1995; Alp, 1996). Bu

şekilde kır-kent ayrımı, büyükşehir-metropol, kentsel alanlar kavramı, doğa ve çevre koruma, sit alanları gibi terimler planlama literatürüne girmiştir. 1980’de İmar İskan Bakanlığı’nın adı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

Zaman içinde kentleşme ve kentlerdeki nüfus artışı önemli derecede arttığı için, bürokratik çıkmazlar nedeniyle 6785 Sayılı Yasa yeterli olamamış; imar yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi merkezi yönetimlerce zorunlu bir hale gelmiştir (Alp, 1996). İmar konularında sırasıyla yürürlüğe giren; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 1710 Sayılı Eski Eserler Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, gibi kanunlarla düzenlemeler yapılmıştır. 1980’li yıllara gelindiğinde; kentleşme hızının 1970’lerle aynı hızda devam ettiği, büyük kent ve metropollerde nüfus yığılmalarının olduğu gözlenmektedir. Merkezi yönetimin imar konusuyla ilgili yükünü azaltmak ve yerel planlamayı teşvik etmek amacı ile 1984 yılında 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeler Yasası çıkartılarak; planlama yetkileri Ankara, İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediyelerine aktarılmıştır. Büyükşehir belediyelerine tanınan yerinden yönetim yapılanmasının olumlu sonuçları doğrultusunda; bu yetkinin tüm yurt genelinde yaygınlaştırılması amaçlanmış ve 3194 Sayılı İmar Yasası çıkartılmıştır. 1985 Tarihinde yürürlüğe giren ve halen günümüzde yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki planlama ve imarın başta gelen yasal kaynağını oluşturmaktadır (Türk, 2003, s.90). Özel durumları nedeniyle, Büyükşehir Belediyeleri, 3194 Sayılı Yasa çerçevesinin dışında tutulmuştur (Alp, 1996). 3194 Sayılı Yasa ile ilk defa planlamanın bir sisteme bağlanması, fiziki plan kademeleri ile sosyo-ekonomik kararların mekana yansıtılması, ile güveni kötüye kullananlara ceza hükümlerinin getirilmesi; 6785 Sayılı yasadaki farklı olarak öne çıkan yeniliklerdendir (Duygulu, 1989; Ünal,1994). Fakat bu yasa ile sorunların sadece fiziksel planlama anlayışı ile çözülebileceği düşünülmüş; planlamaya yeni yaklaşım ve yeni yöntemler getirilmemiştir.

Bugünkü imar sisteminin kurumsal yapısını, merkezi ve yerel yönetimler oluşturmaktadır. İçişleri Bakanlığı’nın genel gözetimi altındaki belediyeler ve il özel idareleri yerel yönetim örgütlenmesini oluşturmaktadırlar. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile bu bakanlığa bağlı İller Bankası, taşınmazlarla ilgili işlemleri yürüten Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü; merkezi yönetim yetkilerine sahip olan kurumlardır. İmar işleriyle ilgili; Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay 6. Dairesi yargı sistemini oluşturmaktadırlar.

Günümüzde geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin; imar mevzuatında tanımlanan çok sayıda plan türünün yapım ve onanma aşamalarında merkezi yönetimin çeşitli kurumlarını sürece dahil etmesi sonucu, plan bütünlüğünün bozularak kurumlar arası yetki karmaşasının çıkmasına sebebiyet verdiği görülmektedir (Ünal, 2003). Ülkemizde, Cumhuriyetten itibaren oluşturulan imar ile ilgili mevzuat, 1950’lerden sonra yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme ile ortaya çıkan sorunları çözmekte yetersiz kalmıştır (Türk, 1995). Cumhuriyet sonrası imar işlerine getirilen yasal düzenlemeler EK B’de sıralanmıştır.

3.2. Mevcut Planlama Sistemi

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 6. Maddesi’nde planlar, “Planlama Kademeleri” başlığı altında Bölge Planları ve İmar Planları olarak ikiye ayrılmıştır. İmar planları da Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak iki grupta toplanmaktadır. Hem İmar Kanunu’nda, hem de 17.3.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’te Metropoliten İmar Planı, Çevre Düzeni Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi Plan gibi başka plan isimleri de bulunmaktadır.

3.2.1. Plan Türleri

Türk İmar Mevzuatı’nda planlar, genel anlamda “Sosyo-ekonomik Planlar” ve “Fiziki Planlar” olarak iki grupta toplanmaktadır.

En üst düzey planlar olan sosyo-ekonomik planlar; ülke kalkınma planları ve Bölge planları olarak ikiye ayrılır. Fiziki Planları; Üst Düzey Fiziki Planlar (Çevre Düzeni Planları), Yerel Fiziki Planlar (İmar Planları) oluşturmaktadır. Bunların yanında; Tamamlayıcı Planlar ve Özel Amaçlı Fiziki Planlar da bulunmaktadır.

3.2.1.1.Sosyo-ekonomik Planlar

Anayasanın 166. Maddesi’nde; ekonomik ve toplumsal kalkınma için kaynakların kullanılmasında planlamadan söz edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nda ülke planından bahsedilmektedir. Kanun olarak çıkarılan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülke kalkınma planları, Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin onayından geçerek yürürlüğe girer. Türkiye’nin kentleşme politikalarının, en genel çizgileriyle yer aldığı Kalkınma Planları (Keleş, 2004); ülkesel ölçekte kamu ve özel kurum ve kuruluşların eşgüdümüne ilişkin politikaların belirlenip, bölgesel gelişme stratejilerinin geliştirilmesi için bir çerçeve oluşturur. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması’nda “Ülke Fiziksel Planı” şeklinde bir plan türü

ifadelendirilmiştir. Teknik Şartlaşma'ya göre, Ülke Fiziksel Planı; “Ulusal sınırlar ile tanımlanan ülke bütününde; sosyal ve ekonomik plan kararlarının mekana yansımaları, mekandaki oluşumların kalkınma planlarına aktarılmasını, ülke ölçeğindeki yatırımların dengeli dağılımını, kentleşme ve nüfus dağılımını sağlayan; bölge, çevre düzeni, nazım imar planı ve uygulama imar planı gibi daha alt kademe planları yönlendiren üst düzeyde plandır.” Fakat böyle bir plan türünün, imar mevzuatını belirleyen kanunlarda yeri olmadığı gibi; fiziksel plan olarak yapılması da mümkün değildir.

Bölge Planları ise, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi'nin a bendine göre; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanarak, gerekli görüldüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılır veya yaptırılır. Bölge Planları; ülke kalkınma planlarında, ülke geneli için saptanan gelişme hedeflerini, bölgesel sosyo-ekonomik gelişme stratejileri olarak fiziki planlara sağlıklı bir şekilde aktarılmasını amaçlayan planlardır. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması'nda bölge planı; “Seçilen ve sınırları belirlenen, ülke fiziksel ve kalkınma planları ilkeleri doğrultusunda hazırlanan; bölgesel kademelenme, bölgesel alan kullanımı ve alt yapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekan boyutu ile belirleyerek, ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansımaları, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; çevre düzeni ve nazım imar planlarını yönlendiren plandır” olarak tanımlanmıştır.

3.2.1.2.Üst Düzey Fiziki Planlar (Çevre Düzeni Planları)

Çevre Düzeni Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde “Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır” olarak ifade edilmektedir. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması'nda çevre düzeni planı; “Konut, sanayi, turizm gibi farklı alan kullanımı taleplerinin yoğunlaştığı kentsel ve onunla bütünleşen kırsal alanların birlikte oluşturduğu, seçilen ve sınırları belirlenen “çevresel bütünlüğü olan alanlar”da düzenlenen, üst düzey plan kararları çerçevesinde ve imar planlarına yol gösterici ve çevreden yaklaşım sağlayıcı nitelikte hazırlanan, getirdiği tüm yerleşme alan kullanımı, koruma ve kısıtlama kararları açısından planıcı, uygulayıcı, yatırımcı sektörler ve kişiler için uyulması gereken bir nazım plan olup, ölçeği genellikle 1/50.000 ve 1/25.000'dir.” olarak açıklanmaktadır.

Türk İmar Mevzuatında Çevre Düzeni Planı yapımı ile ilgili iki yönetmelik bulunmaktadır. Bunlardan ilki, 2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik; diğeri ise 2000 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik'tir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 10. fıkrasında Çevre Düzeni Planı; “konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, yönetsel mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25.000, 1/ 50.000, 1/100.000, veya 1/200.000 ölçekte hazırlanan plan notları ve raporuyla bir bütün olan plan” olarak nitelendirilmektedir. Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin 4. maddesi olan “Tanımlar “ kısmında ise, Çevre Düzeni Planlarının 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ve daha küçük ölçekteki olarak hazırlanan planlar olduğu açıklanmaktadır. Bu iki yönetmeliğin çevre düzeni planıyla ilgili tanımlarında farklılık olduğu gibi; çevre düzeni planlarının ölçekleriyle ilgili de net bir açıklama ve fikir birliği bulunmamaktadır. Ayrıca 22.02.2005 tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda İl Çevre Düzeni Planı kavramı getirilmiş, fakat tanımı net olarak yapılmadığı gibi ölçeği de ifade edilmemiştir.

Ünal (2003) çalışmasında; Üst Düzey Fiziki Planlar olan Çevre Düzeni Planlarının, kendi içinde şu şekilde ayrılması gerektiğini ifade etmiştir; Çevre Düzeni Strateji Planı (1/200.000 veya 1/100.000 öl.), Metropolitan Alan Çevre Düzeni Planı (1/50.000 veya 1/25.000 öl.), ve Çevre Düzeni Nazım Planı (1/25.000 öl.) .

Çevre Düzeni Planları, ülke genelinde sektörel özellik gösteren sanayi, tarım, turizm, tabi ve kültürel değerlerinin yerleşme ve arazi kullanım kararlarına uygun bir şekilde değerlendirilmesini sağlayarak Nazım Planlara ve Uygulama İmar Planları için esas teşkil eden yönlendirici özelliği olan planlardır. Çevre Düzeni, il ve ilçe sınırlarını, yerel yönetim birimlerinin sınırlarını, mevcut veya gelişmesi dondurulacak, denetlenecek veya serbest bırakılacak yerleşme alanlarını; demir, deniz, hava ve kara gibi ulaşım; hidrolik ve termik santraller gibi enerji üretim tesisleri ve nakil hatlarını; barajlar, kanallar ve borular gibi sulama tesislerini, toprak örtüsü gibi konuları kapsamaktadır (Yıldız, 2000,s. 70).

3.2.1.3.Yerel Fiziki Planlar (İmar Planları)

Yerel Fiziki Planlar; Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarından oluşmaktadır. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması'na göre İmar Planı genel olarak; “belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği, fonksiyonlarda

uzmanlaşmış bugünkü yerleşik alanlarda bunların çevresindeki gelişme alanlarının oluşturduğu, çeşitli alan kullanışları arasında en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen ve uygulamaya yönelik ayrıntıda bir plandır. Bu plan, üst düzeydeki bölge ya da çevre düzeni planları ilke kararları uyarınca düzenlenir ve uygulamaya dönük ayrıntı getirir. İmar planı, belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel gereksinmelerini, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında var olan ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için onaylı halihazır haritalar üzerinde nazım plan ve uygulama planı olarak düzenlenen, getirdiği tüm kentsel yerleşme, alan kullanımı, koruma ve kısıtlama kararları ve uygulama ilkeleri açısından bütün taraflar için uyulması gereken bir plandır.”

2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. fıkrasında, 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plan” olarak tanımlanmıştır.

2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 2. fıkrasında, 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 programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plan” olarak ifade edilmiştir. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında , yaya yolları geçirilerek, bazen ada içi düzenlemeler yapılarak, imar adaları oluşturulmakta, kentin yapı karakteri, parsel büyüklükleri dikkate alınarak ve kent silueti de göz önünde bulundurularak yapılanma koşulları verilmektedir (Ünal, 2003, S.30). Uygulama imar planları, ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda inceleme ve değerlendirmelere dayalı olarak nazım imar planlarının aynen büyütülmüş kopyaları niteliğinde olmayıp, alan koruma ve kullanma kararları ve önlemleriyle gereken farklılıkları getirirler (2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması, Madde 1.02). İmar Mevzuatına göre, Nazım İmar Planında verilen teknik ve sosyal donatı alanlarının konumunda ve büyüklüğünde, Uygulama İmar Planı hazırlanırken

belirtilen yasal standartlara uygun olması koşulu ile, değişiklikler yapılabilir. Çünkü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında birebir arazi ile karşılaşılarak daha çok mekana inilebildiği için ortaya yeni durumlar çıkabilir. İmar Planlarında her donatı kendi bulunduğu plan birimine hizmet etmek amacıyla yerleştirilmiştir, bu yüzden konumda yapılacak değişikliklerde çok dikkatli olunması gerekmektedir (Ünal, 2003).

3.2.1.4.Tamamlayıcı Planlar

Türk İmar Mevzuatı'nda tamamlayıcı planlar; tüm ölçeklerde hazırlanabilen Revizyon Planı, İlave Plan ve Mevzi İmar Planından oluşmaktadır.

2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesine göre; Revizyon İmar Planları, gerek Nazım ve gerekse Uygulama İmar Planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya bunların uygulanmasında sorun çıkardığı durumlarda, planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen planlardır. Diğer bir deyişle; mevcut planı olan yerleşim yerine yeni bir imar planı yapılması yerine, yürürlükteki planın yenilenmesi yoluna gidilmektedir. Plan bütünlüğünün artık sağlanamadığı; yürürlükteki plan uygulamalarının çelişkili ve anlamsız kaldığı durumlarda, Revizyon Planına başvurulur. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik Şartlaşması'na göre; Revizyon Planı, kentsel ve çevresel alanlarda; uygulama aşamasına geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunması, ancak bu planın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kaldığının belirlenmesi sonucunda, aksayan konularda ve topluca düzeltilmesinin gerekli görüldüğü durumlarda, yürürlükteki planın yenilenmesi (revize edilmesi)dir. Uygulamadaki öncelikler nedeniyle kısa sürede elde edilmesi amaçlanan plan revizyonu için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve revizyon gerekçesi olan aksaklık ve sorunların araştırılması ve toplu değerlendirmenin yenilenmesi ile yetinilmektedir.

2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesine göre; İlave Plan, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır. Diğer bir deyişle; bu planlar yürürlükteki imar planına göre, yeterli gelişme alanına sahip olmayan yerleşimlerin, yeni alan kullanımlarını hayata geçirebilmeleri için mevcut imar planına uygun hazırlanan planlardır. 2000 Tarihli İller Bankası Teknik

Şartlaşması'na göre; İlave İmar Planı, uygulama aşamasına geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunan, ancak bu planla karar getirilmemiş yakın ya da uzak çevredeki alanlarda, değişen koşullar nedeniyle arazi kullanma kararları üretilmesi gerekli görülen hallerde, bu alanlarda düzenlenen ve mevcut planla bütünleşen ya da ilişkilendirilen sınırlı ve dar kapsamlı plandır. İlave plan için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve gelişmeye açılan yeni alanlarda üretilen ek plan kararlarını yönlendiren kısıtlı bir dizi araştırma ve yenilenen toplu değerlendirme ile yetinilir.

2001 Tarihli Plan Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesine göre; mevzi imar planı, mevcut imar planı sınırları dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan plandır. Kentsel yerleşmeler dışında, fakat yakın etkileşimi olan yerleşim alanlarında uygulanmaktadırlar.

3.2.1.5.Özel Amaçlı Fiziki Planlar ve/veya Özel Alanlarda Planlamalar

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 4. Maddesi'ne göre; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanunu'nun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır ve Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, İmar Kanunu'nun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir. Özel amaçlı planlar ile merkezi yönetimler, yerel yönetimlerin planlama yetkilerine sınırlamalar getirmiş ve bu da kurumlar arası yetki karmaşasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Türk imar mevzuatında, Özel Amaçlı Planlar; 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra çıkarılan çeşitli kanunlar ve yönetmelikleriyle uygulamaya konmuş olan yeni plan türleridir. Özel Amaçlı planlar veya özel alanlardaki planlama yetkileri; 21.07 1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2872 sayılı Çevre Kanunu, 19.10.1989 tarih ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 31.08.1956 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 25.02.1998 tarih ve 4342 Mera Kanunu, 14.10.1983 tarih ve 2290 sayılı Sivil Havacılık Kanunu, 01.05.2003 tarih ve 4856

sayılı Çevre ve Orman Bakanlığının Kuruluşu Hakkında Kanun, 27.10.1989 tarih ve 338 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 12.04.2000 tarih ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Dair Kanun, 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 29.04.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 06.06.1985 tarih ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 09.01.2002 tarih ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 26.06.2001 tarih 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 12.03. 1982 tarih ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 20.07.1966 tarih ve 775 Gecekondu Kanunu, 04.06.1985 tarih 3213 sayılı Maden Kanunu ve 03.07. 2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gibi kanun, kanun hükmünde kararnameler ve yönetmeliklerle getirilmiştir.

3.2.2. Plan Hiyerarşisi

Hukuk kuralları hiyerarşisinde Anayasa, kanun (kanun hükmünde kararname), tüzük, yönetmelik, genelge bir sıradüzen oluştururlar ve hiçbir yasal kaynak kendisinden önce gelene aykırı olamaz ve aykırı bir hüküm getiremez (Ünal, 2003, s.26). 17.3.2001 Tarihinde değişikliğe uğrayan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. ve 2. fıkralarına göre, imar planları genel olarak; onaylı halihazır haritalar üzerine, belirlenen gelişme ve imar programları esas alınarak varsa bir üst ölçekteki plana uygun bir şekilde hazırlanan planlar olarak tarif edilmektedir. Her çeşit plan; yürürlükteki yasal kaynaklara uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Danıştay'ın birtakım kararlarına göre; imar planları nitelikleri itibariyle , düzenleyici olma özellikleri olan, tüzük ve yönetmelikler gibi genel düzenleyici idari işlemler olarak kabul edilmektedir. “Adsız idari işlemler” olarak da anılan imar planlarının Türk hukuk sistemindeki hiyerarşik yeri, tüzükten sonra yönetmeliklerden önce gelmektedir. Büyükşehir statüsünde olmayan belediyelerde uygulanan; imar uygulamaları ile imar planı uygulamalarını yönlendirmek, imar planlarında varsa eksik hükümlerin tamamlanması amacıyla hazırlanan Tip İmar Yönetmeliği ile Büyükşehir statüsüne sahip belediyelerde uygulanan Büyükşehir Belediyelerinin İmar Yönetmelikleri'nin istisnai durumları vardır. Hukuk kuralları hiyerarşisinde, imar yönetmelikleri imar planlarından sonra gelirler. İmar planlarında açıklayıcı hükümlerin bulunmaması durumunda Tip İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

Kanun olarak çıkarılan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülkesel kalkınma planları başta olmak üzere, bölge planları, çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları, bir planlar sıradüzeni oluştururlar. Bunlardan herbiri, kendisinden önce gelen planlardaki kararlara ve sınırlamalara

uymak zorundadır (Ünal, 2003, s.25). Hiçbir plan, kendisinden daha üst düzeydeki plana ve plan kararlarına aykırı olarak yapılamaz. Plan hiyerarşisi ile amaçlanan; en üst seviyede alınan plan kararlarının, en alt düzeydeki planlara kadar inmesine yardım ederek, her düzeydeki planlar arasında ülke genelinde bir eşgüdüm sağlamaktır. Böylelikle, alt kademedeki bir planın kendisinin bir üst düzeyindeki plana uygun olup olmadığı da kontrol edilmiş olur.

Üst düzey sosyo-ekonomik planlar olan Ülke Kalkınma Planı ile Bölge Planlarının kendi aralarında uyumun sağlanması gerekmektedir. Ülke kalkınma planlarında sektör bazında ve ülke genelinde saptanan politika ve strateji kararlarının mekana indirgenebilmesi çok önemlidir. Bunun için bölgesel kararların ortaya konduğu, Üst Düzey Fiziki Planların yönlendirildiği sosyo-ekonomik planların yapılması gerekmektedir.

Üst düzey sosyo-ekonomik plan olan Bölge Planı ile üst düzey fiziki planları arasında hiyerarşik bir uyum sağlanmalıdır. Herhangi bir bölge için, Ülkesel Kalkınma Planına uygun olarak hazırlanmış Bölge Planlarında belirlenen bölgesel kalkınma politikaları; üst düzey fiziki planlara, oradan da yerel fiziki planlar yardımıyla mekana, arazi kullanım kararları olarak indirgenmelidir. Fakat imar mevzuatında planlar arası hiyerarşik ilişkiye yer verilmesine rağmen her planın “varsa“ bir üst düzeydeki uygun olarak hazırlanmak zorunda olduğu hükmü getirilmiştir. Fakat Bölge Planlarının yapılmasıyla ilgili yasal bir zorunluluk olmadığı için; bugüne kadar ülkemizde hiç bölge planı, hazırlanıp uygulamaya konulmamış, birçok yerde sadece Çevre Düzeni Planı yapılmıştır. Bölge planlarının yapılmamış olması Ülke Kalkınma Planlarıyla kararlaştırılan strateji ve politikaların üst düzey fiziki planlarına ve dolayısıyla da mekansal arazi kullanım kararlarına dönüştürülmesini zorlaştırmaktadır. Türk planlama sisteminde bölge planının kullanılan bir plan türü olmayışı nedeniyle; üst düzey politikaların, arazi kullanım kararları olarak mekana aktarılması amacıyla, çevre düzeni planları yapılarak uygulanmıştır. Böylelikle çevre düzeni planı kavramı, imar mevzuatında yerini almıştır. Belki de bölge planları hazırlanarak uygulamaya konulmuş olsaydı; çevre düzeni planı kavramı gündeme gelmeyecek, planlama politikaları; nazım plan adı altındaki üst düzey fiziki planlar tarafından, yerel fiziki planlara aktarılacaktı.

04.11.2000 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin Çevre Düzeni Planına İlişkin Esaslar başlıklı 5. Maddesi’nde; Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve varsa Bölge Planı kararları esas alınarak yapılır, denmiştir. Strateji Planlarında fazla detaya girilmeden alınan plan kararları, Çevre Düzeni Planlarında daha ayrıntıya girilerek detaylı plan kararları alınmasını öngörür. Ancak,

bu planlarda bölgesel teknik ve sosyal donatı alanları dışında teknik ve sosyal donatı alanlarına yer verilmez (Ünal, 2003, s.28). Bu donatılar plan hiyerarşisinde alt kademede bulunan Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarında gösterilirler.

Türk İmar Mevzuatındaki kanun ve yönetmeliklerde, çevre düzeni planlarıyla ilgili çelişkili ifadeler bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planları ile ilgili olan, 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile 2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte; Çevre Düzeni Planlarının 1/200.000, 1/100.000, 1/50.000 ve 1/25.000 ölçeklerde yapılabileceği ifade edilmiştir. 2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin b fıkrasına göre; 1/5.000 ve 1/25.000 arasındaki her ölçekte Büyükşehir Nazım İmar Planı yapılabilir. Ölçeklerin birbirine bu kadar yakın olması Nazım İmar Planı ve Çevre Düzeni Planı kavramlarının, plan hiyerarşisindeki yerlerinde karışıklığa neden olmaktadır. Ayrıca 2005 Tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin b fıkrasında il çevre düzeni planından bahsedilmiş; fakat bu planın ölçeği ve plan hiyerarşisindeki yeri tanımlanmamıştır.

Çevre Düzeni Nazım Planı ile Nazım İmar Planı arasındaki hiyerarşik ilişkinin sağlıklı bir şekilde kurulması gerekmektedir. Çevre Düzeni Planları konut, sanayi turizm, tarım ve bunun gibi fonksiyon alanlarını belirleyerek ana ulaşım arterlerini gösterirler. Daha küçük dereceden ulaşım yollarını ve sağlık, eğitim, kültür, idare, ticaret gibi diğer donatılar daha küçük ölçekli Nazım İmar Planlarında gösterilirler; detaya inildikçe de gösterimlerde farklılıklar gözlenir. 4.11.200 tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğin 11. Maddesine göre, Çevre Düzeni Planı bulunmayan alanlardaki uygulamalar, Çevre Bakanlığınca bir Çevre Düzeni Planı yürürlüğe konuluncaya kadar İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen esaslara göre yürürlüğe konulmuş Nazım ve Uygulama İmar Planları vasıtasıyla yürütülür. Yine aynı maddeye göre; bu alanlarda bir Çevre Düzeni Planı yürürlüğe konulması halinde, Nazım ve Uygulama İmar Planlarının Çevre Düzeni Planındaki karar ve hükümlere uygun olmayan kısımları revize edilerek tekrar yürürlüğe konulmadan uygulamaya devam olunamaz, denilmektedir. 17.03.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 7. Maddesine göre; Çevre düzeni planı ilke, esas ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzi imar planı yapılamaz ve çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilemez. Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı getirilen alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşmelerde imar planlarının alan bütününde veya çevre düzeni planında belirlenen etaplara ve/veya çevre düzeni planı ilke ve kararlarına uygun önceliklere göre yapılması esastır.

Türk İmar Mevzuatında, Uygulama İmar Planlarının Nazım İmar Planlarına uygun olarak hazırlanması zorunluluğu vardır ; nazım imar planları (1/5.000 veya 1/2.000) ile uygulama imar planları (1/1.000) arasındaki uyumun ve hiyerarşinin sağlanması çok önemlidir.

Türk imar mevzuatında, çıkartılan çeşitli kanunlar ve yönetmeliklerle uygulamaya konulmuş Özel Amaçlı Planlar olarak adlandırılan plan türleri vardır. Özel amaçlı plan türleri, gerçekte birer nazım imar planı (1/5000 ve 1/2000)ve uygulama imar planları (1/1000) olmaları nedeniyle plan hiyerarşisi içerisinde yerlerini almaktadır.

3.2.3. Planlamada Yetki

Ülke Kalkınma Planları; 5 yıllık periodlar halinde, kanun niteliğinde çıkartılmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması başlıklı 8. Maddesi'nin a bendinde; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır, denmiştir. Ancak 25.01.2006 Tarihli 5449 Sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun ile; Kamu kesimi, özel kesim ve sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak ve yerel potansiyeli harekete geçirmek suretiyle, ulusal kalkınma planı ve programlarda öngörülen ilke ve politikalarla uyumlu olarak bölgesel gelişmeyi hızlandırmak, sürdürülebilirliğini sağlamak, bölgelerarası ve bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmak üzere kalkınma ajansları kurulacaktır. Yasada ajansların kurulacağı 26 adet istatistiki bölge birimi tayin edilmiştir. Ajanslar, bölgeler esas alınarak, ulusal düzeyde koordinasyonlarından sorumlu olan Devlet Planlama Teşkilatı tarafından, Bakanlar Kurulu kararı ile kurulacaktır. Bölge Planlarının yapımı ve uygulama aşamasında Devlet Planlama Teşkilatının koordinasyonu ile Ajanslar görev alacaktır.

Türk İmar Mevzuatında; üst düzey fiziki planların hazırlanması ve onanması sürecinde yetki karmaşası bulunmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı; 17.03.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre, Çevre Düzeni ve Metropoliten Planlarıyla ilgili çalışmalarda, sorumlu tutulmuştur. 04.11.2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte; 1/25.000, 1/50.000 ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yapımı ve onanmasında Çevre Bakanlığı'nın yetkili olduğu beyan edilmiştir. 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre; 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ve 1/200.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları; ilgili kurum veya kuruluşlarla ve plan kapsamındaki ilgili

idarelerle işbirliği sağlanarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na yaptırılır ve yine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanarak yürürlüğe girer. Çevre Düzeni Planları ile ilgili, ortaya çıkan bakanlıklar arası bu yetki karmaşası sonucu, iki bakanlık karşılıklı yönetmelikler ve genelgeler çıkararak Çevre Düzeni Planlarının yetki haklarının kendilerinde olduğunu ileri sürmüşlerdir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın konu ile ilgili açmış oldukları davaları Danıştay, ortaya çıkan uyuşmazlıkların Bakanlar Kurulu ve Başbakanca çözülmesi gerektiği gerekçesiyle reddetmiştir. Danıştay'ın bu kararı öngörülerek; 13.8.2002 tarihli 4460 Sayılı yazıları ile Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü; Çevre Düzeni Planlarının yapımı, revizyon ve uygulamalarında Çevre ve Orman Bakanlığı'nın yetkili olduğunu beyan etmiştir. Ayrıca; 01.05.2003 tarihli ve 4856 Sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2. maddesinin h fıkrasında ve 10. maddesinin c fıkrasında; ölçek belirtmeksizin, kalkınma planları ve bölge planları temel alınarak çevre düzeni planlarını hazırlamak veya hazırlatmak, onaylayarak uygulama yetkisinin, Çevre ve Orman Bakanlığı'nda olduğu ifade edilmiştir.

2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin b fıkrasına göre; 1/5.000 ve 1/25.000 arasındaki her ölçekte Büyükşehir Belediyesi, Nazım İmar Planı yapılabilir. Bu ifadeye göre Nazım İmar Planı ve Çevre Düzeni Planlarının ölçekleri ve plan tanımları karıştığı gibi; bu tür üst düzey fiziki planların yapma ve onama yetkisinin hangi kuruma ait olduğu da tam olarak izah edilememektedir. 2005 Tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin b fıkrasında; plan türü, ölçeği ve plan hiyerarşisindeki yeri tanımlanmadan il çevre düzeni planından bahsedilmiş; bu planın valinin koordinasyonunda, Büyükşehirlerde Büyükşehir belediyeleri ve il özel idaresi ile birlikte yapılarak, belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylandığı ifade edilmiştir. Çevre Düzeni Planları ile ilgili, planlama mevzuatında var olan çelişkili ifadelerden dolayı yetki sorunu, halen yaşanmaktadır.

Çevre Düzeni Planlarının yapımı ile ilgili esaslar, 04.11.2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik ile 2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre düzenlenmiştir. Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmeliğe göre, Çevre Düzeni Planları; Kalkınma Planı ve varsa Bölge Planı kararları esas alınarak; yeni Çevre Düzeni plan teklifleri ile bu planların revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri ilgili kurum veya kuruluşların görüşleri ile birlikte valilik veya belediyeye sunulmaktadır. Valilik veya belediye bu teklifleri gerekçeli görüşleri ile birlikte Çevre Bakanlığına gönderir (Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik, 7. Madde). Bakanlık gelen

teklifleri değerlendirerek incelemeye alır; kabul edilen teklifler Çevre Bakanlığı adına Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) ve Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanır ve bu planlar, plan raporu ve hedeflerinde belirtilen plan dönemi için Nazım ve Uygulama İmar Planlarına yol gösterici olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre yürürlüğe konulur (Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik, 9. Madde). Planların yapımında, hazırlayanlar için “Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik”te belirtilen şartlar aranır.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun “Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması” başlıklı 8. Maddesi’ndeki, “Belediye ve Mücavir Alanları dışında kalan yerlerde yapılacak 1/5.000 ve 1/2.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları, valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü taktirde; il idare kurulu kararı ve valiliğin onayı ile yürürlüğe girer.” hükmü 2005 Tarihli ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile değiştirilerek Mücavir Alan dışındaki plan yapımı ve onama yetkisi, İl Özel İdaresi’ne geçmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun aynı maddesine göre; mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım (1/5.000 veya 1/2.000 ölçekli) ve Uygulama İmar Planları (1/1.000 ölçekli) ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası hükümleri doğrultusunda merkezi yönetimler, bağımsız yerel yönetimler üzerinde vesayete dayalı yönetsel denetim yetkisini kullanabilir. Diğer bir deyişle, merkezi yönetim hiçbir surette yerel yönetimlerin yerine geçerek kararlar alamaz. Sadece onların kararlarını onaylar, bozar veya uygulama tarihlerini erteleyebilirler. Ünal’a göre (2003) bu hükmün yerine getirilmemesi durumunda bağımsız yerel yönetimlerden söz edilmesi mümkün değildir.

İmar Kanunu’nun 8. maddesinin b fıkrasındaki, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır; belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar il özel idaresi tarafından yapılır veya yaptırılır hükmünün yine aynı kanunda bir istisnası vardır. İmar Kanunu’nun 9. maddesi’ne göre; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının

veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir. İmar Planlarının yerel yönetimler tarafından yapılması yetkisinin; bir diğer istisnası ise özel kanunlarla getirilmiş plan tipleridir. İmar Kanunu'nun haricindeki özel kanunlar, kanun hükmünde kararnameler ve yönetmeliklerle getirilen özel amaçlı planlar ve özel alanlarda planlamalar ile, ilgili merkezi yönetim; bu tarz planları yapma, yaptıрма ve değiştirme yetkisine sahip olmuşlardır.

Türk imar mevzuatında, çıkartılan çeşitli kanunlar ve yönetmeliklerle uygulamaya konulmuş özel amaçlı planlar olarak adlandırılan plan türlerinin sahip olduğu planlama yetkileri ile plan hiyerarşisi bozularak, İmar Kanunu'na kısıtlamalar getirilmiştir. İmar Kanunu'nun önüne geçen bu tip planlar nedeni ile planlar arası eşgüdümün sağlanması güç bir hale gelmiştir.

Plan yapma yetkisinin paylaşımı ile ilgili, Türk imar hukukuna zaman içinde getirilen çelişkili ifadeler nedeniyle, sorunlarla karşılaşmıştır. Bu sorunlara tipik bir örnek olarak; 30.07.1987 tarihinde yayımlanan 3394 sayılı “1580 Sayılı Belediye Kanunu, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun, 2972 Sayılı Mahalli İdareler İle Mahalle Muhtarları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun” ile İmar Kanununun 9. maddesine eklenen 4. fıkra verilebilir. Bu fıkra; “..gerekli görülen hallerde, 3030 Sayılı Kanuna tabi belediyeler dahil, imar planı hususunda belediyelere verilen bütün yetkiler Başbakanın onayı ile geçici olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilebilir. Bu durumda Başbakan; bölge çevre düzeni bulunan alanlar dahil mücavir alan, belediye ve imar hudutları içerisindeki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları ile revizyonlarını, tamamen veya kısmen plan değişiklikleri ada ve parsel bazına kadar re'sen yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve onaylamaya yetkilidir. Belediyeler bu şekilde onanan plan ve değişikliklerine uymak zorunda olup; bunlar üzerinde her türlü revizyon ve değişiklikler de aynı usulle yapılabilir” denilmektedir. 05.03.1990 Günlü, 27/0633 sayılı Başbakanlık oluru uyarınca; 1/1000 ölçekli İstanbul Kartal Uygulama İmar Planının 85 LL ve 85 MM paftalarında belirlenen alanlarda, her ölçekte re'sen plan yapma, yaptıрма ve onaylama yetkisi üç yıl süre ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir. Bu yetkiye dayanılarak, belirtilen alanlarda yapılan imar planı değişikliğinin iptali istemiyle dava açılmış; 3194 Sayılı Kanunun 9. maddesine 3394 Sayılı Kanun ile

eklenen 4. fıkranın, Anayasaya ve ilkelerine ters düştüğü, aykırılık yaratıldığı iddia edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi, açılmış ve görülmesi devam eden bu dava esnasında, getirilen bu iddiayı ciddi bulmuş; 3394 Sayılı Yasa ile 3194 Sayılı Yasanın 9. Maddesine eklene 4. fıkranın iptali için Anayasa Mahkemesine başvurmuştur. Anayasanın (Anayasa Mahkemesi, 26.09.1991, E. 1990/38, K. 1991/32) kararına göre, 3394 Sayılı Yasa ile 3194 Sayılı Yasaya eklenen fıkra ile; Başbakan’a yerel yönetimlerden merkezi yönetime planlama yetkisi verilmekte, merkezi yönetim ise Anayasa ile kendisine verilen yönetsel vesayet yetkisini aşan yetkilerle donatıldığı ifade edilmiştir. Bu sebeple, 3394 Sayılı Kanunla 3194 Sayılı Kanunun 9. maddesine eklenen 4. fıkra hükmü; Anayasanın 6., 112. ve 127. maddelerine aykırı olduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

3.3.Metropolitan Alanda Planlama ve Yetki

Metropolitan alan planlaması, ülkemizde, kurulan nazım plan büroları ile altmışlı yıllarda başlamıştır. 1982 Anayasası’nın 127. Maddesine göre büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimlerinin kanunla getirilebileceği hükmüne dayanılarak, 1983 yılında “Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” çıkartılmıştır. 27.6.1984’te bu kararname değiştirilerek, Büyükşehir belediyeleri yönetiminin hukuki statüsünü düzenleme amacıyla 3030 Sayılı “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” ilan edilmiştir. Çok kısa bir süre sonra, 12.12.1984 Tarihli “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik” yayımlanmıştır. Böylelikle 3030 Sayılı Kanun hükümlerine göre Büyük Şehir Belediyeleri kurularak; doğrudan İmar ve İskan Bakanlığı’na bağlı olan Nazım Plan Bürolarının, Büyük Şehir Belediyelerine bağlanması da sağlanmıştır. Ardından 1987 Tarihli 3398 Sayılı “Gaziantep İli Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey Adıyla İki İlçe kurulması Hakkında Kanun”; 1993 Tarihli 504 Karar Sayılı “Yedi İlde Büyükşehir Belediyesi Kurulması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname”, 03.07.2005 Tarihli 5393 Sayılı “Belediye Kanunu”, 10.7.2004 Tarihli 5216 Sayılı “Büyükşehir Belediyeleri Kanunu” ve 13.07.2005 Tarihli 5390 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile bazı Yüksek Seçim Kurulu Kararları; Türkiye’de metropolitan alanların yönetimi ile ilgili mevzuatı oluşturmaktadır.

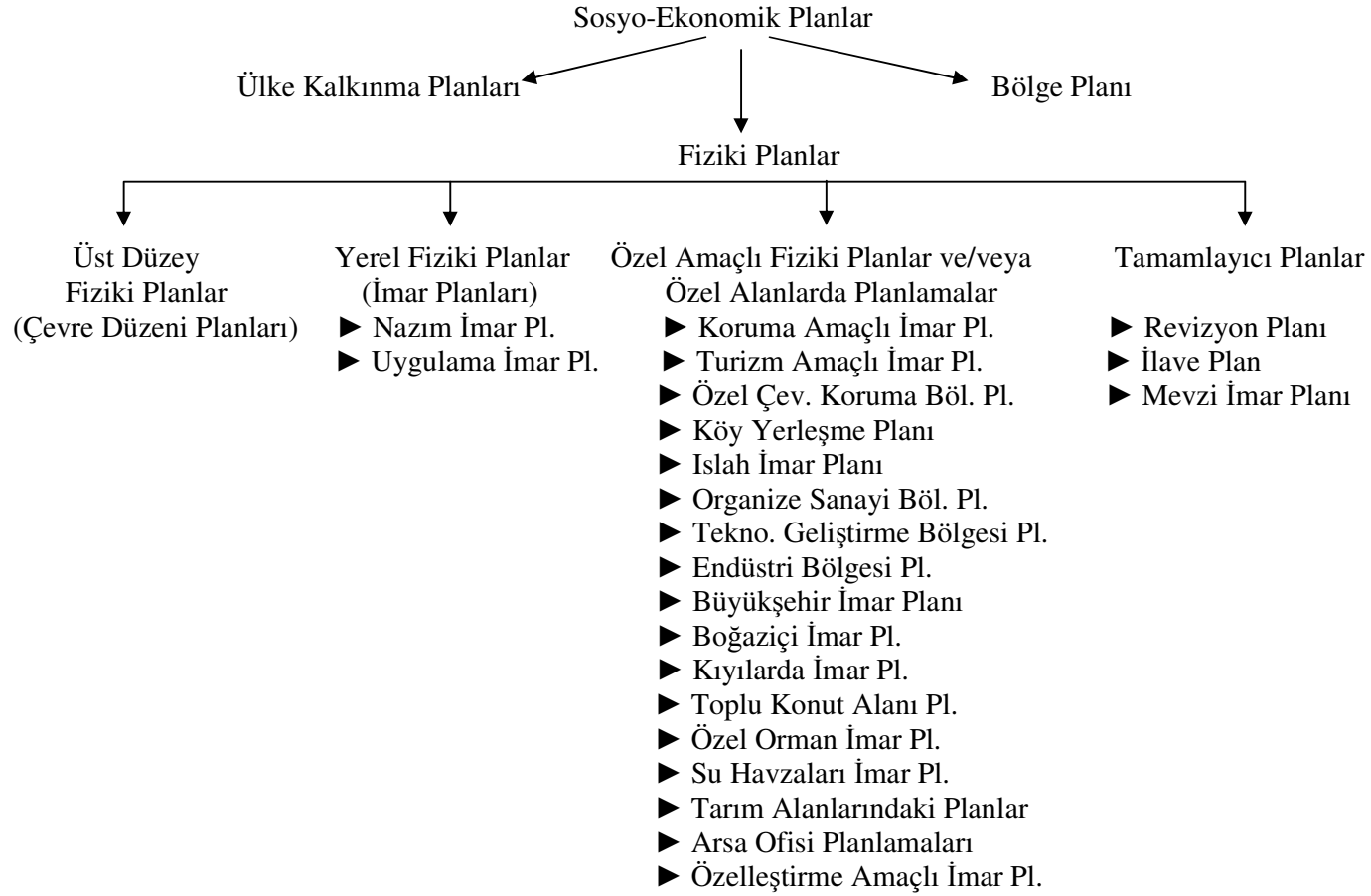
27.6.1984 Tarihli 3030 Sayılı “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” hükümlerine göre metropolitan yönetim biçimi olarak Büyükşehir Belediyeleri ve onlara bağlı İlçe Belediyeleri oluşturulmuştur. 10.7.2004 Tarihli 5216 Sayılı

Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile de Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri ve İlk kademe Belediyelerinden oluşan üç kademeli, metropoliten alandaki yetki dağılımı düzenmiş ve yeni hükümlerle desteklenmiştir. Bugün, Metropoliten Alandaki yetki dağılımında; Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri ve İlk kademe Belediyeleri yer almaktadırlar.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nun 3. Maddesinin c bendinde; İlçe belediyesi, Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini, olarak tanımlanmaktadır. İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, Büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır (5216 Sayılı Kanun, 5. Madde). Yine aynı kanunun 3. Maddesinin d bendinde ilk kademe belediyesi; Büyükşehir belediye sınırları içinde ilçe kurulmaksızın oluşturulan ve Büyükşehir ilçe belediyeleriyle aynı yetki, imtiyaz ve sorumluluklara sahip belediyeyi, ifade etmektedir. İlk kademe belediyelerinin, Büyükşehir belediye sınırları dışında belediye sınırı olamaz (5216 Sayılı Kanun, 5. Madde).

Yürürlükten kalkan 12.12.1984 Tarihli “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik” ; 09.07.1984 tarihli Mülga 3030 Sayılı Kanunun 23'ncü Maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanılarak düzenlenmiştir. Bu Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine göre, Büyükşehir, belediye sınırları içinde merkez ilçe dahil birden fazla ilçe bulunan şehir olarak; Büyükşehir belediyesi ise büyük şehirlerde kurulan belediye olarak tanımlanmaktadır. Yürürlükte olan 10.07.2004 tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunun 3. Maddesi'nin (a) bendine göre, Büyükşehir belediyesi; en az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; idarî ve malî özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini ifade etmektedir. Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları Büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır (Madde 5).

Mülga 3030 Sayılı Kanunun “Kuruluş” başlıklı 4. maddesi'ne göre; “büyük şehirlerde büyük şehrin adı ile bir büyük şehir belediyesi, büyük şehir dahilindeki ilçelerde ilçelerin adını taşıyan ilçe belediyeleri kurulur; ve merkez ilçeler bu kanunun uygulanması bakımından ayrı bir ilçe sayılarak ve bu ilçenin büyük şehir belediyesi içinde kalan kısmında merkez ilçe belediyesi adı ile bir belediye kurulur” denmektedir. Yürürlükte olan; 5216 Sayılı Yasanın “Kuruluş” başlıklı 4. maddesinde ise; belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 10.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750.000'den fazla olan il belediyeleri, fizikî yerleşim durumları ve ekonomik



Şekil 3.1: Plan Türleri ve Hiyerarşisi

gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak, kanunla Büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir, denmektedir. Fakat tanımlanan bu kriterlerin neye göre saptandığı belirtilmediği gibi, yeterli olup olmaması da ayrı bir tartışma konusudur. 5216 Sayılı Yasanın 10. Maddesi gereği; Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyeleri görevli oldukları konularda 10.7.2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunuyla birlikte 03.07.2005 Tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (b) bendine göre; belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Yürürlükten kalkan 12.12.1984 tarihli "Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik" ile Mülga 3030 Sayılı Kanuna göre, Büyükşehir Belediyeleri; nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, ve ilçe belediyelerinin nazım imar planına uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek yetkilerine sahiptir. İmar Planları ile ilgili yetki dağılımının günümüzde Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri ve İlk Kademe Belediyelerince nasıl kullanılacağı; 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümlerine göre izah edilmektedir. Kanunun 7. Maddesinin A Fıkrasının (b) Bendine göre; çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak, Büyükşehir Belediyelerinin görevidir. Ayrıca 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesine göre Büyükşehir Belediyeleri, İl Çevre Düzeni Planının uygulanması ile yükümlü kılınmıştır. Fakat bu yasalarda İl Çevre Düzeni Planının tanımı ve ölçeği net olarak belirtilmemiştir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunun 3. Maddesi'nin (a) bendine göre, Büyükşehir belediyesinin organları; Büyük Şehir Belediye Meclisi, Büyükşehir Belediye Encümeni ve Büyükşehir Belediye Başkanı'ndan oluşmaktadır.

Mülga 3030 Sayılı Kanun ile Yürürlükten kalkan “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik”te, “Büyükşehir Belediye Meclisinin görev süresi 5 yıldır; İlçe belediye başkanları, büyük şehir belediye meclisinin tabii üyeleridir ve bu sürede Büyükşehir belediye meclisi üyelerinin ilçe belediye meclisi üyelikleri devam eder; Büyükşehir belediye meclisi olağan veya olağanüstü olarak toplanır ve olağan toplantılar Kasım, Mart ve Temmuz ayları başında yapılır; Büyükşehir belediye meclisi, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanarak görüşme yapar ve Belediye başkanı üye tam sayısına dahildir; kararlar, toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınır ve oylarda eşitlik halinde, başkanın bulunduğu taraf tercih olunur; Büyükşehir belediye meclisinde meseleleri tetkik etmek üzere komisyonlar teşkil edilebilir” denmektedir. Büyükşehir belediye başkanı; Büyükşehir belediye meclisinin başkanı olup, Büyükşehir içindeki diğer belediyelerin başkanları, Büyükşehir belediye meclisinin doğal üyesidir (10.7.2004 Tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Madde 12). İlçe ve ilk kademe belediyesi olarak Büyükşehir belediye sınırları içine katılan belediyeler, Büyükşehir belediye meclisinde seçiliş sıralarına göre tespit edilecek ilçeler beşte bir, ilk kademeler onda bir oranında meclis üyesi ile temsil edilirler (5216 Sayılı Kanun, 6. madde). Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri ile bunların çalışma usul ve esaslarına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır (5216 Sayılı Kanun, Madde 12). 5216 Sayılı Yasanın “Belediyeler arası hizmet ilişkileri ve koordinasyon” başlıklı 27. Maddesi’ne göre, Büyükşehir kapsamındaki belediyeler arasında hizmetlerin yerine getirilmesi bakımından uyum ve koordinasyon, Büyükşehir belediyesi tarafından sağlanır; ve Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasında hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili ihtilâf çıkması durumunda, Büyükşehir belediye meclisi yönlendirici ve düzenleyici kararlar almaya yetkilidir.

5216 Sayılı Kanunu’nun 13. Maddesi’ne göre, Büyükşehir belediye meclisi, her ayın ikinci haftası önceden meclis tarafından belirlenen günde mutlak toplantı yerinde toplanır ve kasım ayı toplantısı dönem başı toplantısıdır. Meclis toplantıları sonucu meclis kararlarının kesinleşmesi sürecinde, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,14. Maddesi gereği; Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir. Belediye başkanının meclis kararlarını hukuka uygunluğu açısından incelemesi, idari vesayet denetimi şeklindedir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de Büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir. Büyükşehir belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargıya başvurabilir. Kararlar, kesinleştiği

tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez. Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargı mercilerine başvurabilir.

Mülga 3030 Sayılı Kanun ile Yürürlükten kalkan “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik”e göre, Büyükşehir ve ilçe belediye meclislerince alınan bütün kararlar Büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Alınan kararlarla ilgili; Büyükşehir Belediye başkanları, Büyükşehir belediye meclisi ile ilçe belediye meclis kararlarını tetkikle aynen veya tadilen tasdik edebilir veyahut meclislerde tekrar görüşülmesini isteyebilir. Meclisler kararlarında ancak 2/3 çoğunlukla ısrar edebilirler ve bu hallerde meclis kararı kesinleşmiş olur. Yürürlükte olan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun,14. Maddesine göre; ilçe ve ilk kademe belediye meclislerinin bütçe ve imarla ilgili olanlar dışındaki kararları dayanak belgeleriyle birlikte Büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Büyükşehir belediye başkanı, yedi gün içinde, gerekçesini de belirterek hukuka aykırı gördüğü kararların yeniden görüşülmesini isteyebilir. İlgili meclis, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile kararında ısrar ederse karar kesinleşir. Kesinleşen kararlar yedi gün içinde Büyükşehir belediyesine gönderilir. Belediye başkanı, kesinleşen kararın iptali için on gün içinde idarî yargı merciine başvurabilir. Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde Büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra Büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Büyükşehir belediyeleriyle ilgili eski kanunda; Büyükşehir Belediye Başkanları, Büyükşehir ve ilçe belediye meclislerince alınan kararları, tadilen onaylama yetkisine sahipken; 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile, bu tadilen onaylama yetkisi kaldırılarak; Büyükşehir Belediye Başkanlarına idari vesayet denetim yetkisi verilmiştir. Bu durum; Büyükşehir Belediye Başkanlarının alınmış kararlar üzerinde, gerekçeli sebepleriyle birlikte tekrar gözden geçirilmesini istemekten ve eğer düzeltme yapılmazsa gerekli yargı mercilerine başvurmaktan başka yetkisi olmadığını göstermektedir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 15. maddesi gereği; Büyükşehir belediye meclisi, her dönem baş toplantısında, üyeleri arasından seçilecek en az beş, en çok dokuz kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir. İhtisas komisyonları, her siyasî parti grubunun ve bağımsız üyelerin Büyükşehir belediye meclisindeki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. İmar ve bayındırlık komisyonu, çevre ve sağlık komisyonu, plân ve bütçe komisyonu, eğitim, kültür, gençlik ve spor komisyonu ile ulaşım komisyonunun kurulması zorunludur. İhtisas

komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra Büyükşehir belediye meclisinde karara bağlanır. Komisyon raporları alenîdir yani kamuya açıktır, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere Büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek maliyet bedeli karşılığında verilir.

Yürürlükten kalkan Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması ile İlgili Yönetmeliğe göre, Büyük şehir belediye encümeni; büyük şehir belediye başkanı veya tevkil edeceği şahsın başkanlığında, genel sekreter, büyük şehir belediyesinin imar, fen, hukuk, hesap ve yazı işleri ve personel işlerini yürüten birim başkanlarından oluşmakta idi. Yürürlükte olan 5216 Sayılı Yasanın 16. Maddesi'ne göre ise Büyükşehir Belediye Encümeni; belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin her yılın ilk olağan toplantısında kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur (5216 Sayılı Yasa, 16. Madde).

Büyükşehir Belediye Başkanı, Büyükşehir belediye idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir; ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki seçmenler tarafından doğrudan seçilir (5216 Sayılı Yasa, 17. Madde).

5393 Sayılı Belediye Kanunundaki hükümler saklı kalmak kaydıyla Büyükşehir belediye meclisinin feshine neden olan eylem ve işlemlere katılan Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediye başkanlarının görevlerine Danıştay kararıyla son verilir (5216 Sayılı Yasa, 19. Madde). Belediye başkanlığının herhangi bir nedenle boşalması ve yeni belediye başkanı veya başkan vekili seçiminin yapılamaması durumunda, seçim yapıncaya kadar belediye başkanlığına Büyükşehir ve il belediyelerinde İçişleri Bakanı, diğer belediyelerde vali tarafından görevlendirme yapılır. Görevlendirilecek kişinin belediye başkanı seçilme yeterliğine sahip olması şarttır (03.07.2005 Tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 46. Madde).

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasasının yürürlüğe girdiği tarihte (23.7.2004) ; Büyükşehir belediye sınırları, İstanbul ve Kocaeli ilinde, il mülkî sınırıdır. Diğer Büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla, nüfusu bir milyona kadar olan Büyükşehirlerde yarıçapı yirmi kilometre, nüfusu bir milyondan iki milyona kadar olan Büyükşehirlerde yarıçapı otuz kilometre, nüfusu iki milyondan fazla olan Büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı Büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur (5216 Sayılı Kanun, 2. Geçici Madde). Büyükşehir belediyesi kapsamına alınan ilçelerin mülkî sınırları içinde kalan, ancak Büyükşehir sınırları

dışında olan belediye ve köyler, 02.07.2005 Tarihli 5390 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde belediye meclisi veya köy ihtiyar heyetinin talebi üzerine Büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın Büyükşehir belediye sınırları içine alınabilir. Bu köylerin mahalle olarak hangi ilçe veya ilk kademe belediyesine katılacakları aynı meclis kararında gösterilir (5390 Sayılı Kanun, Geçici Madde). Merkezleri Büyükşehir belediyesi sınırları dışında kalan ilçelerin, Büyükşehir belediye sınırları içine giren belediye ve köyleri, 02.07.2005 Tarihli 5390 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde belediye meclisi veya mahalle ihtiyar heyetinin kararı ve Büyükşehir belediye meclisinin görüşü üzerine İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın, eski statüleriyle, Büyükşehir belediye sınırları dışına çıkarılabilir (5390 Sayılı Kanun, Geçici Madde). Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalan ilçeler Büyükşehir ilçe belediyeleri, beldeler Büyükşehir ilk kademe belediyeleri haline gelir. Bu belediyeler hakkında bu Kanun ile Belediye Kanununun belediyelerin tüzel kişiliklerinin kaldırılmasına veya başka bir belediyeye katılmasına ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, Büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından Büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili Büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir (5216 Sayılı Kanun, 2. Geçici Madde). Bu tür hizmetler karşılığı orman köylerinde yaşayan nüfusa göre genel bütçeden alınacak İller Bankası payı ilgili Büyükşehir belediyesine aktarılır (5390 Sayılı Kanun, Geçici Madde).

Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerindeki planlamaya ilişkin hükümler; 10.7.2004 tarihli 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda izah edilmektedir. Kanunun 7. Maddesinin a fıkrasının (b) bendine göre; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânları ve parselasyon plânları; ilgili ilçe ve ilk kademe belediyeleri tarafından yapılmalı ya da yaptırılmalıdır. Bir yıllık süre zarfında planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını Büyükşehir Belediyesi yapar veya yaptırır.

Büyükşehir Belediye sınırı içindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin organları hakkında 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda kesin hükümler bulunmamasına rağmen; 28. Maddesinde, Belediye Kanunu ve diğer ilgili kanunların

bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre Büyükşehir, Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediyeleri hakkında da uygulanır, denmektedir. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'na göre, belediyenin organları; belediye meclisi, belediye encümeni ve belediye başkanından oluşmaktadır. 5216 Sayılı Kanunun 28. Maddesine binalen Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyesinin organları da 5393 Sayılı Kanunu'nda açıklandığı gibi oluşmaktadır.

Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilmiş üyelerden oluşur (5393 Sayılı Kanun 17. Madde). Stratejik plân ile yatırım ve çalışma programlarını, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve kabul etmek; bütçeyi onaylamak; belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak; meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek; belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek; belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak; imar plânlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek belediye meclisinin görev ve yetkileri arasındadır (5393 Sayılı Kanun 18. Madde). Belediye meclisi, her ayın ilk haftası, önceden kararlaştırdığı günde toplanır. Meclis, resmî tatile rastlayan günlerde çalışmasına ara verebilir. Meclis toplantıları kamuya açıktır. Meclis başkanının veya üyelerden herhangi birinin gerekçeli önerisi üzerine, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kapalı oturum yapılmasına karar verilebilir (5393 Sayılı Kanun 20. Madde). Belediye meclisi, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Ancak, karar yeter sayısı, üye tam sayısının dörtte birinden az olamaz (5393 Sayılı Kanun 22. Madde).

Belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü meclis kararlarını, gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere beş gün içinde meclise iade edebilir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir. Belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargıya başvurabilir. Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez. Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargıya başvurabilir. Kesinleşen meclis kararlarının özetleri yedi gün içinde uygun araçlarla halka duyurulur (5393 Sayılı Kanun 23. Madde).

Belediye meclisi, her dönem başı toplantısında, üyeleri arasından seçilecek en az üç en fazla beş kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir. İhtisas komisyonları, her siyasî parti grubunun ve bağımsız üyelerin meclisteki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşturulur. İlçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde plân ve bütçe ile imar komisyonlarının kurulması

zorunludur. Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü, diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra belediye meclisinde karara bağlanır. Mahalle muhtarları ve ildeki kamu kuruluşlarının amirleri ile ildeki kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve gündemdeki konularla ilgili sivil toplum örgütlerinin temsilcileri, oy hakkı olmaksızın kendi görev ve faaliyet alanlarına giren konuların görüşüldüğü ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilir. Komisyon çalışmalarında uzman kişilerden yararlanılabilir. Komisyon raporları alenîdir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere meclis tarafından maliyetlerini aşmamak üzere belirlenecek bedel karşılığında verilir (5393 Sayılı Kanun 24. Madde).

Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında; il belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden; diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden, oluşur (5393 Sayılı Kanun 33. Madde). Stratejik plân ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek; yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak; kanunlarda öngörülen cezaları vermek; ve diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek belediye encümeninin yetkileri arasındadır (5393 Sayılı Kanun 34. Madde). Belediye encümeni, haftada birden az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte toplanır. Belediye başkanı acil durumlarda encümeni toplantıya çağırabilir. Encümen üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir (5393 Sayılı Kanun 35. Madde).

Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir; ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilir (5393 Sayılı Kanun 37. Madde). Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak; meclise ve encümene başkanlık etmek; meclis ve encümen kararlarını uygulamak; kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak, belediye başkanının görev ve yetkileri arasındadır (5393 Sayılı Kanun 38. Madde).

4. TÜRKİYE’DE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

İmar planı değişikliği; onaylı imar planı sınırları içinde planlarda, mevcut imar planının bütünlüğünü bozmayacak şekilde ulaşım sisteminde ya da kentsel donatıların yerleşimi, büyüklüğü ve yoğunluğunda yapılan değişikliklerdir.

4.1. Plan Değişikliğinin Yasal Olarak Anlamı

4.1.1. Plan Değişikliklerinin Yasal Tanımı

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 17.3.2001 tarihli değişikliği uyarınca 3. maddesinin 6. bendinde plan değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleri, olarak tanımlanmıştır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin (Değişik:02/09/1999) (Değişik : 17/3/2001) Üçüncü Bölümünde bulunan, İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı kısmında (Madde 27/Madde 28/Madde 29), imar planı değişiklikleri; sosyal ve teknik alt yapıya ilişkin değişiklikler, nüfus yoğunluğunu etkileyen değişiklikler, yolların genişletilmesi, daraltılması ve güzergahının değiştirilmesine dair değişiklikler ve bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesi yönünde yapılan değişiklikler olarak dörde ayrılmıştır.

Danıştay 1. Dairesi, E.1995/203, K.1995/204 Sayılı kararında; Türk İmar Hukuku’nda imar planlarının, düzenleyici işlemler arasında yer aldığını, yürürlüğe girmeleri üzerine gerçek ve tüzel kişilere yönelik hak ve yükümlülükler getirdiğinin altını çizmektedir. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu, E.1974/2, K.1976/2 ; Danıştay İçtihatı Birleştirme Kurulu, E.1974/2, K.1976/2 ve III. Danıştay Başkanlığı Danıştay İçtihatı Birleştirme Kararlarına göre mülkiyet hakkı ve kamu düzeni prensipleri sayesinde, Türk İmar Hukukunda kişilerin imar planı ile, mülkiyet hakkının keyfi uygulamalardan korunarak güvence altına alınması sağlanmaktadır.

Ülkemizde, yerel fiziksel planlar, onaylandıktan sonra idare ve bireyler açısından uyulması gereken hukuki belgelere dönüşmektedir.

İdare (yerel yönetim ya da valilik), imar planlarının onaylanmasından sonra bu planları esas alarak çalışma programlarını ve işlemlerini düzenlemek zorundadırlar. İlgili idare; imar ve yapı faaliyetlerinin, imar planındaki prensiplere göre gerçekleştirilmesini sağlamakla yükümlüdür; ve imar planı hükümlerine aykırı kararlar alamaz. Aynı uygulama usulleri imar planı değişiklikleri için de geçerlidir. İmar planları ve değişiklikleri, özel hukuk gerçek veya tüzel kişileri yönünden de bağlayıcı hukuki nitelikler taşımaktadır. Bireyler ve birey toplulukları, her türlü yapı ve imar faaliyetlerinde imar planına ve sonrasında hazırlanan imar programlarına uymakla yükümlüdürler.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 23. maddesi'ne göre; Çevre düzeni planı, imar planı, revizyonu, ilavesi ve değişiklikleri ile mevzii imar planı yüklenicilerinin 2.11.1985 tarihli "İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği"nde belirlenen grupta yeterlilik belgesine sahip olması gerekir. Aynı yönetmeliğin 7. maddesi'ne göre, planlama işlerinin yapılması veya yaptırılmasında ilgili idareler (belediyeler, valilikler ile ilgili idareler); yeterlilik belgesine sahip müellif veya müellif kuruluşlarına işi ihale etmek ya da kendi bünyelerinde işle ilgili yeterlilik belgesine sahip en az bir müellifi bu işte istihdam ederek işi hazırlatabilmektedirler. Zaten Danıştay'ın imar planı değişiklikleri ile ilgili mutelif kararlarında (K.1987/1205, E.1987/167, KT.15.12.1987 ve K.1990/2276, E.1989/833, KT.21.11.1990); plan değişikliklerinin, yeterlilik belgesine sahip olmayan müellifler tarafından yapılmış olması, durumun bütünüyle hukuka aykırı olmasından dolayı iptal edilmiştir. Bu da belediye meclislerinin plan değişikliği sürecinde, imar planı yapımında olduğu gibi yapılan planı onaylamak, tekrar değişiklik yapılmasını istemek ve reddetmekten başka bir yetkisi olmadığını göstermektedir.

7.1.2006 tarihli "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik"; şehir ve kasabaların imar planları da dahil olmak üzere, yerleşme planlarının bütün taraflarca uyulması gereken, güvenilir ve uygulanabilir nitelikte düzenlenebilmesi için planların yapımı işini üstlenecek müelliflerin ehliyet durumları ile ilgili usul ve esasları düzenlemektedir.

Planlama işlerini yapacak müelliflerde; yükseköğretim kurumlarının Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinden lisans eğitimini tamamlayarak mezun olmak şartı aranır. Yurt dışında öğrenim görenlerin bu öğrenimlerinin ve aldıkları derecelerin, yurt içinde görülen öğrenim ve alınan derece ile eş değerde olduğunun yetkili

makamlarca onaylanmış olması şarttır (Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik, Madde 6). Bu madde, şehir planlama işinin yalnız şehir planlama eğitimi görmüş olanlarca yapılması sonucunu getirmektedir (Ünal, 2003, s.92).

Yönetmeliğin 5. maddesinde planlama işleri; plan yapılan alanların genişliğine ve gelecekteki nüfus projeksiyonuna göre A,B,C,D,E ve F grubu olmak üzere altı yeterlilik grubuna ayrılmış ve hangi şartlara sahip şehir plancılarının sözü edilen yeterlilik grubuna uyan işleri üstlenebileceğine dair derecelendirmeler yapılmaktadır.

4.1.2. Plan Değişikliklerinin Yasal Kabul Süreci

İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması" başlıklı 8. Maddesi'ne göre, Belediye ve Mücavir Alanları dışında kalan yerlerde yapılacak 1/5.000 ve 1/2.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları, il özel idaresince yapılır veya yaptırılır. Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ise, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır ve belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Belediye Meclisince onaylanan İmar Planları; herkes tarafından uyulması gereken yasal belgelere dönüşürler. İmar Planları için uygulanan süreç plan değişikliklerinde de aynen uygulanmaktadır. 3.5.1985 Tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (b) bendine göre; onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler, Nazım ve Uygulama İmar Planlarında uygulanan usullere tabidir. Yapılan imar planı değişiklikleri de yerel planlar olarak işleme konmaktadır. Danıştay'a göre (D.6.D. K.T. 31.3.1987, E. 1987/113, K. 1987/144) imar planı değişikliklerinin, planı karara bağlayan organlarca yapılması gerekir. Mücavir Alan içinde ve dışında yaptırılan İmar Planları değişiklikleri alenidir ve bu aleniyeti sağlamak ilgili idarenin görevidir. Plan değişiklikleri, onay tarihinden itibaren ilgili idarece tespit edilen ilan yerinde 1 ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi esnasında plan değişikliğine itiraz edilebilir. İlgili idarece, gönderilen itirazlar ve plan değişikliği önerileri on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanır. İmar Planı değişikliğinin kişiye "uygulanmasıyla ilgili işlemin" tebliği tarihinden, işlem aleyhine veya hem işlem ve hem de "plan değişikliği" kararının ikisi aleyhine 60 gün içinde dava açılabilir (Eryaman, 1996, s.161). Kesinleşen imar planı değişikliğinin bir kopyası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir. İmar Planı değişikliğinin bakanlığa gönderilen kopyaları; yasal gereklerin uygulanması ve planlar arası eşgüdümün sağlanarak üst düzey plan kararlarına uygunluğu açısından, idari vesayet denetimi şeklinde incelenir. Bu inceleme sonucu düzeltmeler istenebilir ve ilgili kurum, bu talebe kati surette uymalıdır.

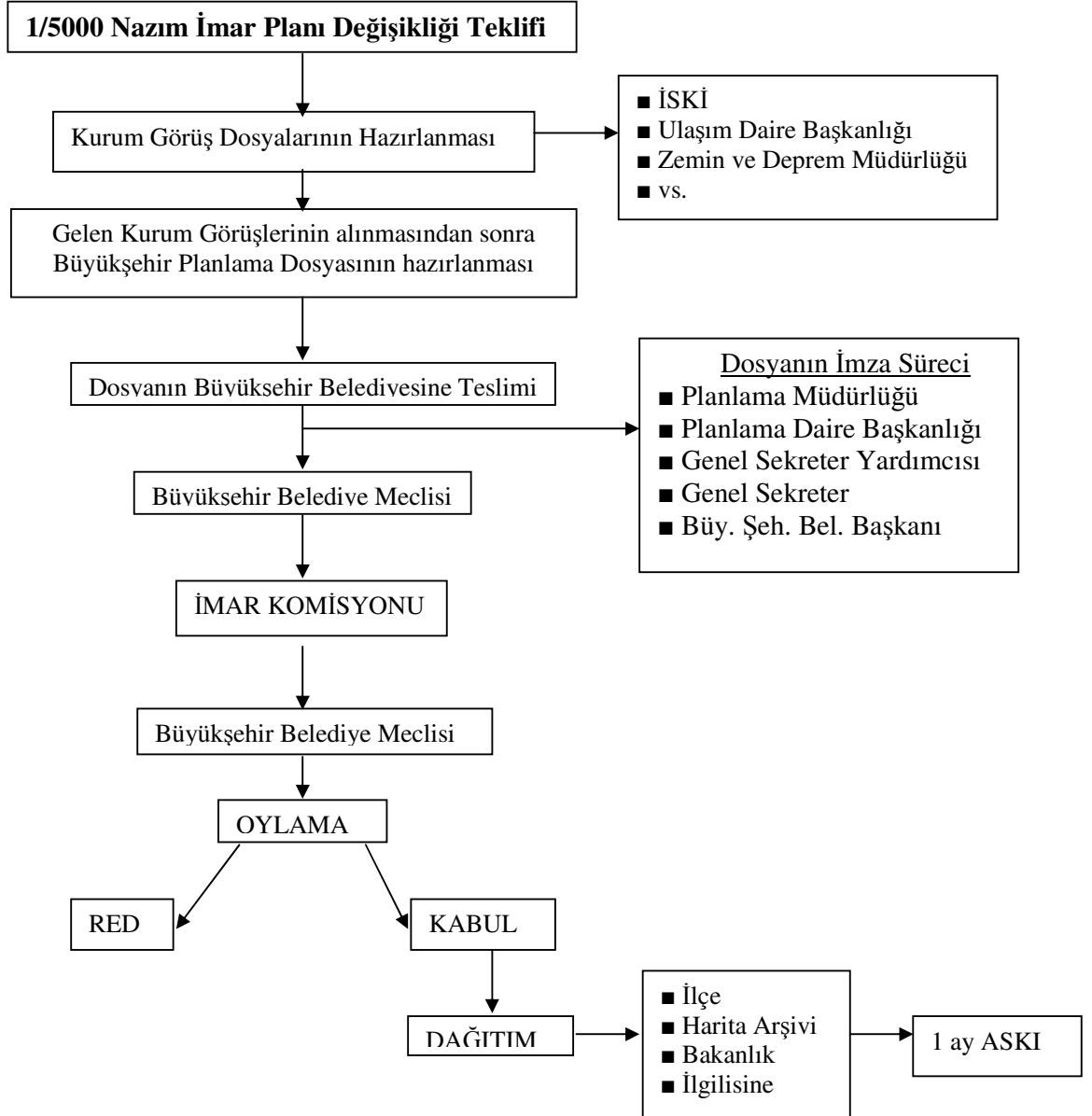
Türk İmar Mevzuatına göre, imar planı değişiklikleri; yerel yönetimler tarafından, özel mülk sahiplerinin talepleri sonucu ve ilgili bakanlıklar tarafından olmak üzere üç şekilde yapılabilmektedir. Yerel yönetim; res'en imar planı değişikliğini, sadece kendi mülkiyetinde olan alanlarda kamu yararına uygun olarak yaparak gerçekleştirebilmektedir. Bu durumda, değişikliği yapacak yerel yönetimin planlama dairesinde, mevzuatta belirtilen niteliklere haiz en az bir uzmanın istihdam ediliyor olması gerekmektedir (Danıştay 6. Dairesi K.T. 15.12.1987 K.1987/1205, E.1987/167 ve K.T. 21.11.1990 K.1990/2276, E.1989/833). Eğer yerel yönetim, belirtilen niteliklerde bir planıcıyı istihdam edemiyorsa, işi yeterlilik belgesine sahip bir planıcıya ihale etmek suretiyle de yaptırabilir. Özel mülk sahipleri de, yeterlilik belgesine sahip müelliflerce hazırlanmış plan değişikliği tekliflerini ilgili idarelere sunabilmektedirler.

İmar Kanunu'nun 8. maddesindeki, imar planı değişiklikleri imar planı ile aynı usullere tabidir kuralının bir istisnası vardır. 3.5.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi'ne göre; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir. Bakanlığın, imar planlarında değişiklik yapabilmesi, kamu hizmetlerinin gerektirdiği resmi bina ve tesisler için yer ayrılmasını istemekle sınırlıdır (Keleş, 1990, s.173). Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar. Ayrıca özel kanunlar, kanun hükmünde karnameler ve yönetmeliklerle getirilen özel amaçlı planlar ve özel alanlarda planlamalar ile, ilgili merkezi yönetim; bu tarz planları yapma, yaptıрма ve değiştirme yetkisine sahip olmuşturlar.

17.3.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 13. Maddesi'nde; şahıslarca yaptırılan her ölçekteki imar plan değişikliği tekliflerinde, planlaması yapılan alanın kendilerine ait olduğunu ispat edecek ilgili kuruluşlarca verilmiş belgeleri ibraz etme zorunluluğunun var olduğu vurgulanmaktadır. Ve yine aynı maddede; farklı mülkiyetteki arazilerin plan değişikliği kapsamına alınması

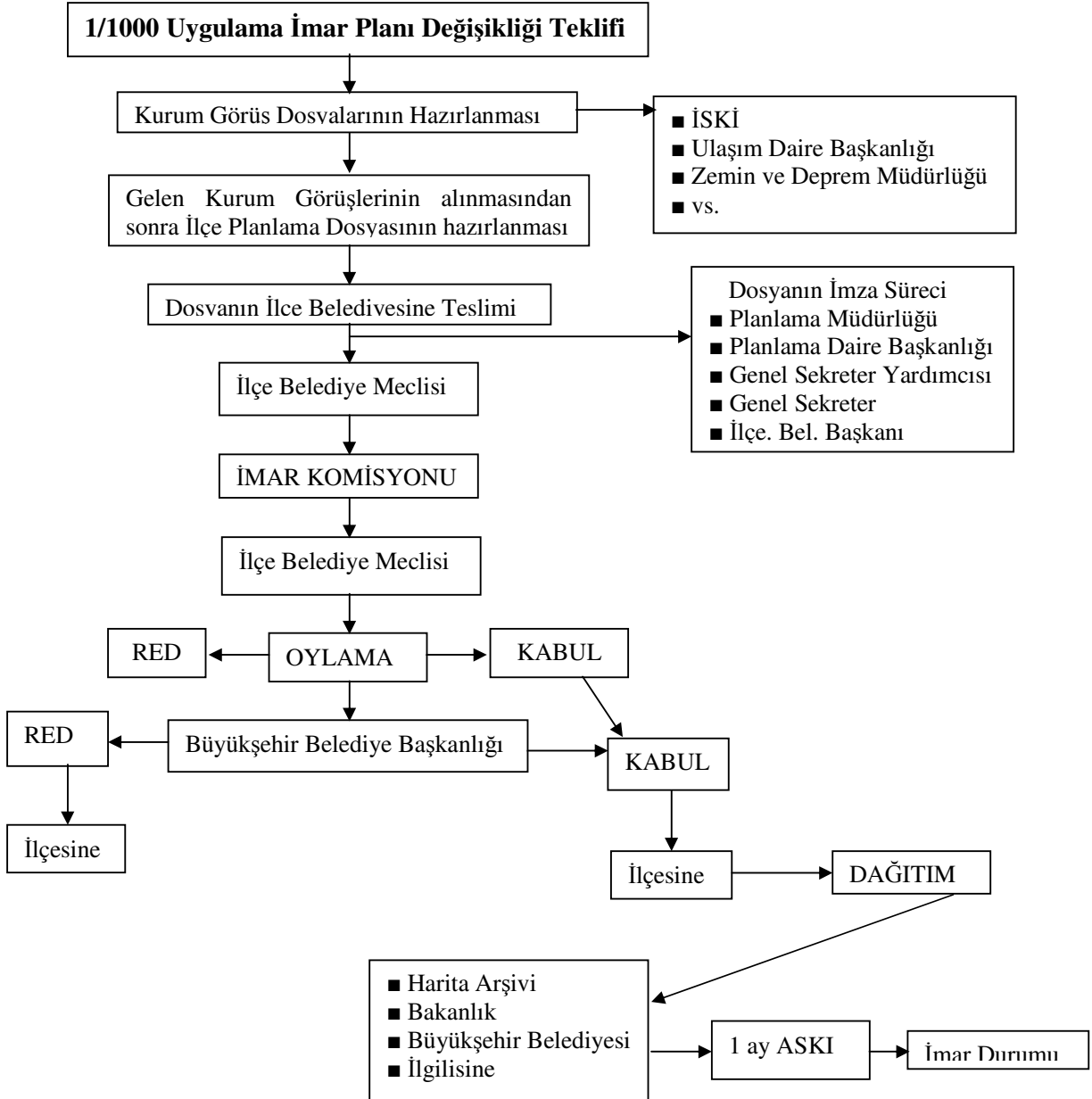
zorunluluğu halinde, ilgili maliklerin noter tasdikli muvafakatname ile arazilerinin planlanmasına izin verdiklerinin belgelenmesinin şart olduğu belirtilmiştir.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde imar planı yapılması ve onaylanması ile ilgili süreç ise, 23.7.2004 tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu çerçevesinde yapılmaktadır. Bu kanunun 7. maddesinin b fıkrasına göre; Büyükşehir Belediyeleri, çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânı ve değişikliği yapmak ve yaptırmak; onaylayarak uygulama yetkisine sahiptir.



Şekil 4.1: İstanbul Metropoliten Alan Sınırlarında, Büyükşehir Belediyesinde 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğinin uygulama usulu

23.7.2004 tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'nu hükümlerine göre, 1/1000 uygulama imar planında yapılacak değişiklikler 1/5000 Nazım Plan kararlarına uygun olmak koşulu ile ilçe ve ilk kademe belediyelerince onaylanarak uygulanacaktır. Bu kanunun 7. maddesinin b fıkrasına göre; Büyükşehir Belediyeleri, büyükşehir alanı sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarında yapılacak değişiklikleri aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek yetkisine sahiptir.



Şekil 4.2: İstanbul Metropoliten Alan Sınırlarında, İlçe Belediyelerinde 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygulama usulu

2.9.1999 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 16. ve 25. maddelerine göre; onaylana imar planı değişikliği ve eklerinden birer takım, onaylamaya esas olan karar ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilecek imar planı değişiklik paftalarında; yerleşme adı, pafta numarası, kuzey işareti, koordinat değerleri ölçeği, kıyı ile ilgili ise kıyı kenar çizgisi işlenir (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 26).

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tekliflerinde İstenilen Belgeler şunlardır;

- Başvuru tarihinden en fazla üç (3) ay önce alınmış tapu senedi/tapu tescil belgesi veya bu belgeler yerine geçecek belge (Noter Tastikli),
- Bu belgede adı geçen maliklerin imza sirküleri, eğer malikler başvurmuyor ise noter tastikli muvaffakatname / vekaletnameleri,
- Başvuru tarihinden en fazla bir (1) yıl önce alınmış koordinatlı kadastral çap
- Teklife ait parsel veya parsellerin gösterilmiş olduğu yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planları
- Teklife ait parsel veya parsellerin gösterilmiş olduğu yürürlükteki 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritalar
- Mevcut durumu çevresi ile birlikte tanımlayabilecek fotoğraflar (fotoğraf çekim yönleri harita üzerinde işaretlenmiş olacak)
- İlgili kurum ve kuruluş görüşleri
- Askari yeterlilik belgesine haiz müellifce, yürürlükte olan plan/halihazır haritalar üzerine hazırlanmış teklif plan paftaları,
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte öngörülen nitelik ve içerikte hazırlanan inceleme ve araştırmaları içeren plan açıklama raporu,
- Şehir Plancıları Odası büro tescil belgesi.

Danıştay 6. Dairesi, E.1990/2786, K.1991/871 sayılı kararı ile Büyükşehir belediye başkanlarının ilgili meclislerden gelen imar planları ve değişikliklerine ilişkin olarak “tadilen onama” yetkileri olmadığını ifade etmiştir. Yine, 23.7.2004 tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu’nu hükümlerine göre; ilçe belediyelerince hazırlanan planların (ya da plan değişikliklerinin) Büyükşehir belediye başkanlığınca onaylanmaması durumunda ilgili ilçe belediye meclisi 2/3 çoğunlukla kararında ısrar edebilir. Bu durumda kesinleşen meclis kararına karşı, Büyükşehir belediye başkanının yetkili yargı merciine başvurma hak ve yetkileri saklıdır.

4.1.3. Plan Değişikliklerine İlişkin Koşullar

İmar Planları; öngörülen zaman dilimi içinde kentin mekansal ve sosyo-ekonomik gelişmesini organize eden, politik dengelerin de önemli olduğu, kararlar bütünüdür. Genellikle, imar planları; 15-20 yıllık bir zaman diliminde uygulanmak amacı ile hazırlanmaktadır. Yapılan planların uygulanabilirliğini sağlayabilmek amacı ile her ne kadar realist yaklaşımlarla plan kararları alınmış olursa olsun, ortaya çıkan planlar genellikle matematiksel kesinlikte olması mümkün olmayan varsayımlara dayanmaktadır. Üstelik Türkiye gibi sosyo-ekonomik, kültürel ve politik değişimlerin sürekli olduğu ve bu değişimlerin önceden tahmin edilebilmesi zor olan bir ülkede, 15-20 yıllık kestirimlerin yapılarak gelişme stratejilerinin planlanması oldukça güçtür. Böyle bir ortamda hazırlanan imar planlarının uygulama süreci içinde de sorunlarla karşılaşmaktadır. İmar kararları ve gerçek gelişme sürecinde ortaya çıkan uygulama problemlerini giderme maksadı ile imar planı değişikliği yoluna gidilmektedir (Aykut, Öztimur, 1992). Fakat imar planlarının uygulanması aşamasında karşılaşılan sorunların çözümü için en son başvurulması gereken çare plan değişikliği yöntemi olmalıdır. Yine; Danıştay 6. Dairesi bir kararında (E. 1997/32, K. 1998/442) şu hükmü vermiştir; imar planlarının planlanan alandaki koşulların zamanla zorunlu kıldığı şekilde ve kanunlardaki usullere uygun olarak değiştirilmesi mümkündür fakat bu değişiklik, değişikliği zorunlu kılan nedenlerin varlığı halinde yapılması gerekir.

Türk İmar Mevzuatına göre; yasal usullere uygun olarak hazırlanıp yürürlüğe girmiş imar planlarında yapılacak plan değişikliklerinin gerçekleştirilmesi için Yasalara Uygunluk, Kamu Yararı İlkesi, Detaylı Rapor ve gerekçenin hazırlanması, Değişiklik planlarını hazırlayacak uzmanların Mevzuatta beyan edilen yeterlilik koşullarına uygun olan plan müellifleri tarafından yapılması, Plan Kararları İle İlgili Uyumluluğun sağlanması (plan bütünlüğüne bağlı kalınması), Plancının ve İlgili İdarenin gerekli sorumluluğu alması koşullarının var olması gerekmektedir. Ayrıca imar planı değişikliklerinde alınacak kararların planlar hiyerarşisine uygun olarak, bir üst ölçekteki plan kararlarına uygun olmalıdır.

4.1.3.1.Yasalara Uygunluk

Ersoy (1997), imar planı değişikliklerinin yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönünden hukuka uygun olması gerektiğine dikkati çekmiştir. Yetki yönünden karar almaya yetkili organ Belediye Meclisidir. İdareyi plan değişikliği kararına yönlendiren durumun kamu yararını gözeterek hukuka uygun olması gerekliliği sebep yönünden uygunluğu ifade eder. Plan değişikliği işleminin konu yönünden

hukuka uygun olması için Türk İmar Mevzuatına tezat düşmemesi gerekir. Şekil yönünden hukuka uygunluk; plan değişikliği işleminin (hazırlanması, onaylanması, tebliğ edilmesi) hukuka uygun bir şekilde yasalar tarafından beyan edilen usullerde yapılması demektir. Maksat yönünden uygunluğu ise; plan değişikliklerinin hiçbir surette şahsi ve siyasi amaçlar güdülmesine fırsat verilmeden kamu yararının gözetilerek yapılmasını sağlamayı öngörür. Keza bir grubu himaye maksadının güdülmesi idari işlem olan plan değişikliğini hukuka aykırı kılmaktadır (Eryaman, 1996).

4.1.3.2.Kamu Yararı İlkesi

İmar Planı değişikliği gibi tüm idari düzenleyici işlemlerde mevcut olması gereken ön koşul kamu yararına uygunluk ilkesidir (Dy. İDDGK 27.3.1998, E.1996/465, K. 1998/159 ; Dy. 17.6.1997, E.1996/5362, K.1997/3020 ; Dy. DDK 11.6.1965, E. 1960/43, K. 1965/177). Akıllıoğlu'nun (1989) çalışmasında Anayasa Mahkemesi'ne göre kamu yararı, kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak anlamına gelir. Danıştay'ın kararlarında, imar planı değişikliklerinin; kişilerin mülkiyet hakları ile kamu yararı ilkesinin arasında makul bir dengenin sağlanması gerektiği ifade edilmektedir. Plan değişikliği sebebiyle kişilerin uğradığı maddi veya manevi zararlar varsa bunların idarenin sorumluluğu prensiplerine göre ilgili belediyece tanzim edilmesi gerekmektedir (Mengi ve Keleş, 2003, s.155).

11.6.1965 tarihli E.1960/75, K.1960/178 Sayılı Danıştay Dava Daireleri Kurulu Kararına göre zorunlu nedenler ve kamu yararı bulunmaması halinde imar planında değişiklik yapılamaz. Zira 17.6.1997 Tarihli E.1996/5362, K.1997/3020 Sayılı Danıştay kararına göre imar planlarının temel amaçlarından birisi, kamu yararının korunmasıdır.

4.1.3.3.Detaylı Rapor, Gerekçenin Hazırlanması

İmar planı hazırlanırken, planın kendini ifade etmiş olduğu plan raporu büyük bir önem taşır. Planın bilimsel çalışmalar ışığında ön ve değerlendirme aşamalarının hazırlandığı ve yapım aşamasında ise şehircilik esaslarının izlendiği plan raporunda kendini göstermektedir. “Plan Raporu”, her türlü imar planının ayrılmaz parçasıdır (3194 Sayılı İmar Kanunu, 5. madde). Plan raporları, plan kararlarının dayandığı sosyo-ekonomik, demografik, mekansal çevreyi tanımlamaktadır. Plan kararlarının anlaşılabilmesi, planların uygulama aşamasında çok büyük sorunlarla karşılaşılmasına neden olur. Tekinbaş'a (1991) göre, plan değişikliği gereğini

doğuran sorunlar ve sebepleri ile, bunlara getirilen çözüm önerileri ve amaçlanan hedefler, plan raporlarında gerekçelerle açıkça belirtilmelidir.

4.1.3.4.Plan Kararları İle İlgili Uyumluluk(plan bütünlüğüne bağlı kalınması)

İmar planı değişiklikleri; zaman içinde ortaya çıkan zorunlu nedenler sonucu kamu yararı ilkesi doğrultusunda, plan bütünlüğüne bağlı kalınarak ana plan kararlarına uyumlu bir şekilde yapılmak zorundadır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 6. bendinde de plan değişikliğinin tanımı yapılırken; plan değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte yapılması gerekliliği vurgulanmıştır. Danıştay 6. Dairesinin 21.1.1998 Tarihli E.1997/32, K.1998/442 Sayılı kararında da belirtildiği gibi; sadece plan değişikliği yapılan alanın değil, plan bütünlüğü göz önünde bulundurularak planlanan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı bir şekilde ele alınarak kamu yararının bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir. Yine Danıştay 6. Dairesi'nin 4/5/1982 Tarihli E.80/1430, K. 82/1353 No'nu kararına göre bir yerin iskana açılması başlıca yoğunluk artırma nedenidir. Bir alanda yer alacak toplam nüfus sayısını konut alanlarında kişi/hek olarak belirlemek ve, yapı yüksekliği, komşu mesafeleri, KAKS ve TAKS gibi fiziki planlama kararları ile yapı hacimlerini ve biçimlerini yönlendirmek olmak üzere, kentlerdeki yoğunluk ve yapı hacmi, imar planlarında iki şekilde denetlenmeye çalışılır. Yapılacak plan değişikliğinin ve alınacak yeni kararların, plandaki genel nüfus yoğunluğu ve yapı düzenine adapte olabilecek şekilde gerekmektedir. Yani planda yapılan değişikliklerin plan ana hedefine, özellik ve bütünlüğüne uyum sağlayacak nitelikte olması gerekmektedir.

4.1.3.5.Plancının Sorumluluğu

07.01.2006 Tarihli Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 13. maddesi'ne göre; planlama işlerini üstlenecek müellif ve müellif kuruluşlarının, planlama işi ile ilgili uymak zorunda oldukları görev ve sorumlulukları ile birtakım esaslar bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri; plan müelliflerinin, işin yapılması ile ilgili olarak yürürlükteki kanun ve yönetmelik hükümlerine uymaları zorunluluğu; ile planlama çalışmalarını yürütürken objektif ve tarafsız davranarak, bilimsel ve teknik verilere göre hareket etme zorunluluğudur. Ayrıca plan kararlarının verilmesinde, hiçbir kişi ve kuruluştan, sözleşme dışında herhangi bir ayni veya nakdi menfaat temin edilemez. Menfaat temin ettiği tespit edilenler hakkında kanuni işlem yapılır. Yine aynı yönetmeliğin 18. maddesi'ne göre; Müellif Yeterlilik Belgelerinin iptali ve süreli olarak geçersiz kılınması

meselesinde iki hüküm bulunmaktadır. Bunlardan ilki; müelliflerin yaptığı planlama işinden dolayı mesleki faaliyetleri ile ilgili konularda yetkisini kötüye kullanması sebebi ile hüküm giymiş olması halinde, Yeterlilik belgesi beş yıl süre ile geçersiz kılınır ve geri alınır. Aynı fiilin tekrarı halinde ise, belge iptal edilir. İkinci hüküm ise; müelliflerin idare ile olan sözleşmelerinin müellifin hatası sebebiyle ayrı ayrı iki işte feshedilmiş olması halinde, Yeterlilik Belgeleri bir yıl süreyle geçersiz kılınır ve geri alınır.

4.1.3.6.İlgili İdarenin Sorumluluğu

Eryaman'a göre (1996); belediye meclis üyeleri, görevlerini ifa sırasında ve bu görevlerinden dolayı işledikleri suçlardan dolayı Türk Ceza Kanunun'daki cezai müeyyidelerle muhatap olacaklardır. Plan değişikliği ile ilgili kararların imar planlarında gerekli usullere göre onaylanmadığı durumlarda meclis üyelerini görevi kötüye kullanma, karar muhalif kaldığı halde mevzuata aykırılığundan dolayı Belediye Yasası gereğince karara itiraz etmemesi halinde "Türk Ceza Kanunu Madde 240"daki suçu irtikap edilmiş olur. Belediye başkanlarının meclis üyelerinden farkı, memurun muhakematı kanununa bağlı olarak yargılanmasıdır.

4.2.Plan Değişiklik Tipleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin (Değişik:02/09/1999) (Değişik: 17/3/2001) Üçüncü Bölümünde bulunan, İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar Başlıklı kısmında (Madde 27/Madde 28/Madde 29); imar planı değişiklikleri,

- 1) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri
- 2) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri
- 3) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri
- 4) Toplumsal altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesi (konuttan ticarete, ticaretten konuta, konuttan

küçük sanatlara gibi) olarak; dörde ayrılmıştır ve her bir değişiklikte uyulması gereken koşullar belirlenmiştir.

Günay (1971), Aklaran (1972), Günay (1979), Akyol (1995) ve Ulusoy (1999)'un çalışmalarına göre plan değişiklikleri; kamu alanından çıkartma, yükseklik artışı, yapı düzeninde değişme yapılması, yol güzergahının değiştirilmesi ve dolaylı olarak kat artışlarına neden olan yol genişlemelerine ilişkin istekler doğrultusunda yapılmaktadır. Ve sonuç olarak kentlerde yoğunluk artışları yaşanarak kentsel rant dağılımı önemli ölçüde değişmektedir.

4.2.1. Fonksiyon Değişikliği Yapılması

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı 3. bölümündeki 27. maddeye göre imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için;

- 1- İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınmalıdır,
- 2- İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılmalıdır,
- 3- İmar planında yeni bir sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması durumunda ilgili kuruluşların görüşü alınmalıdır,
- 4- Plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınmalıdır.

4.2.2. Yoğunluğun Arttırılması

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı 3. bölümündeki 28. maddeye göre imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde;

- 1- Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-1 de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya arttırılmalıdır,

2- Kat adedi arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanmalıdır.

$$K = \frac{H1 + H2}{2}$$

Bu formülde; 2

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının irtifai

H2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifaidir.

4.2.3. Yolların Genişletilmesi

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı 3. bölümündeki 29. maddeye göre imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

1-Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılmamalıdır,

2-Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınmalıdır,

3-İmar planlarındaki gelişme alanlarında (7.00) m.den dar yaya, (10.00) m.den dar trafik yolu açılmaz, meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulmalıdır,

4-İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilmemelidir,

5-İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulmalıdır.

4.2.4. Kullanım Şeklinin Değiştirilmesi

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı 3. bölümündeki 30. maddeye göre; İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanılışının değiştirilmesi durumunda;

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

2-Yeni belirtilen kullanışın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları için Donatı Standartlarındaki esaslara uyulur.

4.3. Plan Değişikliklerinin Nedenleri, Konuları ve Sonuçları

4.3.1. Plan Değişikliklerine Neden Olan Etkenler

İmar Mevzuatına göre; imar planları ile ilgili ana kural, değiştirilmeme ilkesidir. İmar Planı ile belirlenen hedeflere ulaşabilme gerek nazım imar planında gerekse uygulama imar planında mümkün mertebe değişiklik yapılmamasını gerektirir (Mengi ve Keleş, 2003, s. 143). Elbette imar planlarını; hiçbir surette değiştirilmemesi gereken, esasen bağlayıcı ve kati bir danışma belgesi olarak benimseyen yaklaşımları da uygun görmek mümkün değildir. Yine de, Mengi ve Keleş'e göre (2003); ilgili idarenin gerekli gördüğü işlemi istediği zaman değiştirip yerine yeni bir işlem tesis edebilme yetkisinin olması, imar planı ve uygulamaları açısından kolaylıkla kabul edilebilecek bir unsur değildir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21. Maddesi'ne göre imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı hükmü bulunmaktadır. Fakat yine de, imar planının yetkili yönetimlerce uygulanması sürecinde, zaman içinde ortaya çıkan birtakım zorunluluklar nedeniyle plan değişikliği yoluna gidilmektedir. Bu noktada önemli olan plan değişikliğinin kabul edilebilir gerekçesinin olmasıdır. Danıştay 6. Dairesi bir kararında (E. 1997/32, K. 1998/442) şu hükmü vermiştir; imar planlarının planlanan alandaki koşulların zamanla zorunlu kıldığı şekilde ve kanunlardaki usullere uygun olarak değiştirilmesi mümkündür fakat bu değişiklik, değişikliği zorunlu kılan nedenlerin varlığı halinde yapılması gerekir.

4.3.1.1. Planların Statik Olması

Türkiye gibi sosyo-ekonomik, kültürel ve politik dalgalanmaların sürekli olduğu bir ülkede, 15-20 yıllık kestirimlerle hazırlanmış planlama stratejilerinin uygulanması oldukça güçtür. Zaman içinde gelişecek şartlara adapte olabilecek esneklikten uzak hazırlanmış imar planları, ne yazık ki hızlı şehirleşmenin yanı sıra plan uygulama araçlarının da yeterince geliştirilememiş olmasından dolayı hayata geçirilmesinde engellerle karşılaşmaktadır. Ayrıca ülkemiz planlama sisteminde, yerel yönetimler tarafından planlama ile uygulama bütünlüğünün sağlanamadığı gözlenmektedir. Bu durum neticesinde, imar planı değişiklikleri; planlama-uygulama sürekliliğini sağlayan çözüm olarak yerel yönetimler tarafından en çok tercih edilen yöntem olmuştur. Sonuç olarak toplumun dinamik ve değişken yapısının mekana yansımaları, kendini imar planı değişiklikleri ile göstermiştir.

4.3.1.2.Planların Hazırlık ve Uygulama Aşamasındaki Yetersizlikler

Şehir planların hazırlık aşamasında, potansiyeller, sınırlayıcılar ve sosyo-ekonomik yapı gibi kente dair verilerin doğru tespit edilememesi; plan kararlarının ve kent gelişiminin yanlış yönlendirilmesine sebep olmaktadır. Hazırlık çalışmaları ve veri toplama dönemi ile plan yapım sürecinde bu gibi yapılan hatalar, planların uygulanması esnasında kendini göstermektedir. Bu aşamada planı hazırlayanların; kenti yeterince tanıyamadan planı, kent dışından yapmaya çalışmaları da alınacak yanlış kararların nedeni olmaktadır. Duygulu (1982)'e göre imar planlarının hazırlanması aşamasında, yapılan araştırmalarda kente dair elde edilen sosyal ve ekonomik verilerin planlara gereği gibi yansıtılamamasından dolayı planlarda uygulama sorunları yaşanmaktadır. Ayrıca planı ya da planlama ekibi tarafından alınan yanlış plan kararları sonucu plan, yerel halkın taleplerini karşılamaktan uzaklaşmaktadır. Plan yapımı aşamasında planlama ekibi tarafından kentin kadastral durumunun, gereğince dikkate alınmaması durumu, planların onanmasının hemen ardından yapılan itirazlar ve plan değişikliği teklifleri ile kendini göstermektedir. Yine planlar hazırlanırken plan kararlarının etkilediği ilgili kurumlar arası eşgüdümün ve planların üst düzey planlara uyumunun sağlanması gerekmektedir.

Vardar'a göre (1986), planların uygulama aşamasında yerel yönetimlerin sorun yaşamasına neden olan temel problemler; Türkiye'deki imar planlarının hazırlanması ve uygulanması ile ilgili mevzuatın günün koşulları doğrultusunda yenilenip geliştirilememesi, şehir planlarının ne olduğunun açık seçik tanımlanmamış olması ve imar planlarının hatalı içerikleridir.

Sorumlu yerel yönetimler; imar planlarında önerilen kamu alanlarını, genellikle parasal olanaksızlıklar nedeni ile belirli bir program dahilinde kamulaştıramamaktadır. Bunun sonucu, mülk sahibi ilgili yasada belirtilen süre bitiminde, yaptıkları değişiklik başvuruları ile kamu kullanımına ayrılmış bu alanları başka bir tür kullanışa dönüştürmektedirler. Bu durum; kamu yatırımlarının programlanamaması, planlama ile yatırımların birlikte gidememesi ve planlama-uygulama bütünlüğünün sağlanamaması (Vardar, 1986) sorunlarını gündeme getirmektedir.

4.3.1.3.Arazi Sahiplerinin Şahsi İstekleri ve Kent Rantı

Planların hazırlık aşaması bitip, onayı uygulama aşamasına geçildiğinde şehir plancısı ve İller Bankası geri plana çekilmekte; plan, yerel taleplere göre değiştirilerek uygulanmak istenmektedir. Bu durum, yerel idarelerin yoğun bir

şekilde plan değişikliği talepleri ile karşılaşmaları sonucunu doğurmaktadır. İmar planı değişikliklerinde çok kez, kişilerin kendi istekleri doğrultusunda özel çıkarlarına göre durumlar oluşturulması amacıyla uygulamalar yapıldığı gözlenmektedir. Danıştay 6. Dairesinin 5.1963 Tarih ve E.1962/964, K. 1963/45 Sayılı kararına göre; imar planında sonradan değişiklik yapılabilmesi için imar açısından kamu yararına uygun düşen zorunluluk ve kesinlik açıkça belirtilmedikçe, belli parsel sahiplerinin özel çıkarlarını koruyacak şekilde yapılmaya çalışılan uygulamaların idare hukuku ilkelerine ve imar mevzuatına uygun düşmediği açıkça ifade edilmektedir. İmar planı değişikliği gibi tüm idari düzenleyici işlemlerde mevcut olması gereken ön koşul kamu yararına uygunluk ilkesidir (Dy. İDDGK 27.3.1998, E. 1996/465, K. 1998/159; Dy. 17.6.1997, E. 1996/5362, K. 1997/3020; Dy. DDK 11.6.1965, E. 1960/43, K. 1965/177). Kalabalık (2002); kamu yararını, toplumun büyük kısmının yararının belli kişilerin veya küçük grupların yararına üstün tutulması olarak tanımlamıştır. Yani kamu yararı ilkesine göre, yapılan kısıtlamaların topluma sağlayacağı yararlar, bireylerin uğrayacağı zararlardan daha fazladır. Kamu yararı, kamu hizmetinin kar amacı güdülmeksizin sürekli olarak, tarafsız bir şekilde yerine getirilmesini gerektirir (Geray, 1997, s.237). Bu doğrultuda hazırlanıp uygulanması gereken imar planlarında yapılan değişiklikler sonucu çoğu kez kamu yararı ve eşitlik ilkesinin zedelendiği görülmektedir. Danıştay'ın kararlarına göre imar planı değişikliklerinde kişilerin mülkiyet hakları ile kamu yararı ilkesinin arasında makul bir dengenin sağlanması gerekmektedir. Plan değişikliği sebebiyle kişilerin uğradığı maddi veya manevi zararlar varsa bunların idarenin sorumluluğu prensiplerine göre ilgili belediyece tanzim edilmesi gerekmektedir (Mengi ve Keleş, 2003 ; s.155).

İmar Planları her ne kadar adil bir şekilde kamu yararı ilkesi gözetilerek hazırlanılmış olursa olsun; bir kesim mağduriyete uğrarken bir diğer taraf ise haksız kazanç sağlamaktadır. Bu durum; kent topraklarında spekülasyonun oluşmasına neden olmaktadır. Taşınmazları üzerindeki imar haklarına kısıtlama getirilen bazı özel mülkiyet sahiplerinden tasarrufları ellerinden alınarak kamu adına fedakarlık yapmaları beklenirken, bazı mülkiyet sahiplerinin ise bu durumdan fazlasıyla karlı çıktığı görülmektedir. İmar planları tarafından kentsel arsaya dönüştürülen özel mülkiyetin, rant sağlayıcı bir baskı aracı olarak kullanıldığı görülmektedir (İnankul ve Eryoldaş, 1991). Bu rant savaşında mağdur olan taraflar, çareyi imar planı değişikliğinde aramaktadırlar. Ayrıca özel sektör girişimlerinin mekansal olarak tercihlerinin önceden bilinmemesi, daha sonradan zaman içinde ortaya çıkacak değişiklik taleplerine neden olmaktadır.

4.3.1.4.Plan Değişikliği Sürecinin kolaylaşması (3194 Sayılı Yasanın yürürlüğe girmesi)

Yürürlükten kaldırılan Mülga 6785 Sayılı Yasaya uyarınca, imar planı değişiklikleri merkezi yönetimce onaylandıktan sonra uygulamaya geçilirdi. Fakat 1985 tarihli 3194 Sayılı yasanın yürürlüğe girmesinden sonra imar planı yapımı, onaylanması ve uygulanması belediyeler ile valiliklere devredilmiştir. Ersoy'a (1997) göre 3194 Sayılı Yasanın yayımlanmasından sonra plan değişikliği taleplerinde ve kabulünde 1985 öncesine nazaran çok büyük bir artış olduğu görülmektedir. Çünkü plan ve plan değişikliklerini onaylama yetkisinin yerel yönetimlere verilmesi ve merkezi yönetimin süreç dışında bırakılmasıyla bürokratik işlemler büyük ölçüde azalarak kolaylaştırılmış ve yeni düzenleme plan değişiklikleri sayısında ciddi ölçülerde artışa neden olmuştur (Ersoy, 1997, s.44).

4.3.1.5.Planlamaya Katılımın (Planların Hazırlanmasında ve Kabul Sürecinde) Yeterli Olmaması

Yerel Planlama hukuku açısından katılım, bireylerin yerel planlama ile ilgili karar sürecinde rol oynamaları, etkide bulunmaları ve böylelikle yaşadıkları çevreyi (kenti, kasabayı vs.) şekillendirecek süreci yönlendirmeleri demektir (Turgut, 1998, s.251). Tekeli'ye göre (1991) planlamada katılım; planın halka benimsetilmesi, katılım yoluyla halkın bilgilendirilmesi, halkın plan kararlarına katılması ve bölüşmeye değil yaratma heyecanına katılım olarak gerçekleştirilebilmektedir. İmar planının hazırlık aşamasında; belediyelerin ve yerel halkın planlamaya katılımının sağlanamaması, plancı grubun ya da planı hazırlayan kurumun ihtiyaçları karşılamaktan ve sorunları çözmekten uzak stratejik plan kararları içeren imar planları oluşturmalarına sebebiyet verecektir. Genellikle imar planlarının yerinde hazırlanmaması planların yerel halktan kopuk olmasına neden olduğu gibi; kentin fiziki yapısının ve baskı gruplarının eğilimleri ile güç dengelerinin de gereğince algılanamamasına neden olmaktadır. Bu durum, planın en başından benimsenmemesine yol açmaktadır (Akçura, 1982). Gelecekte ulaşılması arzu edilen hedeflerin başarılması için, planlama yetkilileri, tüm yerel toplum adına strateji geliştirirler; nitekim, yerel toplumun desteği olmaksızın, bu stratejilerin başarıya ulaşması mümkün değildir (Caulfield and Minnery, 1984). Türkiye'deki planlama sisteminde imar planının hazırlık aşamasında; belediyelerin ve yerel halkın planlamaya katılımının sağlanamaması kadar yerel halkın planlamaya ilgisinin azlığı (Vardar, 1986) da ilgi çekici başka bir sorundur. Planlama çalışmalarında, kültürüyle kenti oluşturan halkın, görüş ve istekleri planlara gerektiği gibi yansıtılmamışsa, planların uygulanması

aşamasında idari veya yargısal boyutta tepkilerle karşılaşılması kaçınılmaz olmaktadır (Bumin, 1998).

4.3.1.6.Belediyelerin Teknik Eleman Eksikliği

Türkiye’de belediye kurulabilmesi için ön koşul, 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Yasasına kadar 2000 nüfus idi. Bu nüfus kriterini sağlayarak hızla çoğalan 2000 nüfuslu yeni belediyeler ile nüfusu 10.000 altında olan belediyelerin yeterli teknik elemana sahip olmalarını beklemek gerçekçi bir yaklaşım olmayacaktır. Türkiye’de 1990 verilerine göre toplam belediyelerin %24’ünde hiç teknik eleman bulunmamakta, %42.3’ünde ise 1 adet teknik eleman bulunmaktadır (Yurtsever, 1990). Aynı zamanda, bu belediyelerdeki teknik personelin sayıları kadar teknik sorunları çözmede bilgi ve becerisi, planlama ile ilgili kanun ve yönetmelikleri anlamaları da, yeterli düzeyde olmayacaktır. Bunun sonucu, çoğu belediyeler, 3194 sayılı İmar Yasası ile getirilen planlama ve uygulama sürecinin öngördüğü yapma ve denetleme fonksiyonlarını yeterince yerine getirememektedir (Turk, 2005).

Türk planlama sisteminde, modern planlama tekniklerinin kullanılamaması (Vardar, 1986) ve planlama ile ilgili ölçüt ve standartların yeterli olmaması gibi teknik planlama sorunları yaşanmaktadır. İmar Planını, şehircilik ilkeleri ışığında değerlendirip, yerel yönetim ve halkı bilgilendirebilecek, planın anlaşılabilmesinde önayak olacak nitelikte yetişmiş teknik eleman eksikliği belediyelerin en büyük açıklarından biridir. Ayrıca yerel yönetim bünyesinde istihdam edilen teknik eleman ve plancıların yeteneksizlikleri de göze çarpan başka bir problemdir. Yerel yönetim ve halk tarafından doğru anlaşılamayan imar planının uygulamasında hatalar yapılmakta, çözüm ise yine imar planı değişikliklerinde aranmaktadır.

4.3.1.7.Özel Amaçlı Planlar ve Özel Alanlarda Planlama Yetkileri ile Kamu Kurumlarının Talepleri

Bademli’ye (1993) göre, plan değişikliklerine neden olan en ciddi unsurlardan birisi; kamu kurumlarının “kamu yararı” savıyla imar planlarının bütünlüğünün bozulması pahasına da olsa, kent topraklarından rant elde etme yarışında, özel mülkiyet sahiplerinden geri kalmamalarıdır. İmar Yasası ile kamu kurumlarına tanınan planlama ayrıcalıkları da göz önüne alındığında bu durumun imar planları üzerinde şahsi taleplerden daha büyük ölçüde tehdit unsuru oluşturduğu açıktır (Koca, 2000, s.44).

3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra çıkarılan yasalarla getirilmiş olan yeni plan türleri de imar mevzuatında yer almıştır. Özel Amaçlı Planlar, Türk mevzuatında çeşitli kanunlar ve yönetmelikleriyle uygulamaya konmuş olan plan türleridir. Bu özel amaçlı plan türleri, gerçekte birer nazım imar planı (1/5000 ve 1/2000) ve uygulama imar planları (1/1000) olmaları nedeniyle planlar sıradüzeni içerisinde yerleri almaktadır. Özel Amaçlı planlar veya özel alanlardaki planlama yetkileri; 21.07 1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2872 sayılı Çevre Kanunu, 19.10.1989 tarih ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 31.08.1956 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 25.02.1998 tarih ve 4342 Mera Kanunu, 14.10.1983 tarih ve 2290 sayılı Sivil Havacılık Kanunu, 01.05.2003 tarih ve 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığının Kuruluşu Hakkında Kanun, 27.10.1989 tarih ve 338 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 12.04.2000 tarih ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Dair Kanun, 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 29.04.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 06.06.1985 tarih ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 09.01.2002 tarih ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 26.06.2001 tarih ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 12.03. 1982 tarih ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 20.07.1966 tarih ve 775 Gecekondu Kanunu, 04.06.1985 tarih 3213 sayılı Maden Kanunu ve 03.07. 2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gibi kanun, kanun hükmünde kararnameler ve yönetmeliklerle getirilmiş ve bu planlama yetkileri ile planlar sıradüzeni bozularak, planlar arası eşgüdümün sağlanması güç bir hale gelmiştir. Özel amaçlı planlar ile merkezi yönetimler, yerel yönetimlerin planlama yetkilerine sınırlamalar getirmiş ve bu da kurumlar arası yetki karmaşasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Özel amaçlı planlar çerçevesinde yapılan imar planı değişiklikleri ile, plan bütünlüğünün sağlanmasından uzaklaşıldığı, mevzi olarak kararların alındığı görülmektedir.

4.3.1.8.Politikanın Etkisi ve Kontrol Mekanizmasının Yetersizliği

İmar Planı değişikliği teklifleri; usul gereği, önce imar komisyonu kararının, ardından ise meclis kararının verilmesi neticesinde sonuçlanmaktadır. Belediye başkanları, belediye meclisi ve imar komisyon üyeleri, belediye sınırları içindeki seçmenler tarafından doğrudan seçilen, siyasi parti gruplarının mensuplarıdır. Her siyasi partinin kendine ait farklı bir vizyonu, dünya görüşü ve çalışma programı vardır. Siyasi partilerin mensupları olan meclis ve imar komisyonu üyelerinin, karar

verme aşamasında kendi partilerinin siyasi yaklaşımlarından etkilenmemeleri mümkün değildir. Ayrıca meclis üyelerinin içinden seçilen imar komisyonu üyelerinin, yerel planlama üzerinde böylesine önemli plan kararları verebilecek yeterlilikte eğitim ve tecrübeye sahip olup olmadıkları ise tartışılacak başka bir meseledir. Seçilen imar komisyon üyelerinde belirli yeterlilik kriterlerinin aranmaması ve karar verme aşamasında kendi partilerinin siyasi yaklaşımlarından etkilenmeleri nedeni ile ; imar kararları, yerel yönetimler tarafından keyfi bir şekilde alınmaktadır. Koca'ya (2000) göre, plan kararlarının politik yaklaşımlara dayalı olarak verilmesi sonucu; planlar, uygulanabilirlik ömürlerini doldurmadan yerel yönetimler tarafından daha az zaman aldığı için başka çözümler denenmeden plan değişikliği yoluna gidilmektedir. Böylesine önemli imar kararlarının yerel yönetimler tarafından keyfi bir şekilde alınmasına engel olacak kontrol mekanizmasının yetersizliği çok büyük bir problemdir.

4.3.2. Plan Değişikliklerinin Sonuçları

İmar Planı değişikliklerinin yapılması ve uygulanması neticesinde yerel yönetimler; plan bütünlüğünün bozulması, imar planına ve yasalara olan güvenin sarsılması ile kamu yararı ilkesinin zedelenmesi gibi sonuçlarla karşı karşıya kalmaktadır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 6. bendinde de plan değişikliğinin tanımı yapılırken; plan değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte yapılması gerekliliği vurgulanmıştır. Yani planda yapılan değişikliklerin plan ana hedefine, özellik ve bütünlüğüne uyum sağlayacak nitelikte olması gerekmektedir. Danıştay 6. Dairesi'nin 4/5/1982 Tarihli E.80/1430, K. 82/1353 No'nu kararına göre yapılacak plan değişikliğinin ve alınacak yeni kararların, plandaki genel nüfus yoğunluğu ve yapı düzenine adapte olabilecek şekilde olması gerektiği vurgulanmaktadır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 24. maddesine göre, nazım plan ana kararlarını bozucu, fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yoluyla yapılamaz. Ayrıca Danıştay'ın mutelif kararlarında (D.6.D. K.T. 17/11/1987, E.87/1319, K. 87/1078 ve K.T.12/2/1986, E.85/591, K.86/150) yapılan imar planı değişikliklerinde planın üst ölçekteki plan kararlarına uygun olmak zorunluluğu vurgulanmıştır. Danıştay 6. Dairesi'nin E.1984/1243, K.1985/541 sayılı kararına göre; plan kademeleri arasındaki uygunluk aşamasında ele alınacak temel ölçüt üst ölçekte öngörülen arazi kullanımının alt ölçeklerdeki tüm çeşitlenmelere ve zenginleşmelere rağmen alan için hakim olan kullanım türünün kendi özelliğini sürdürmesidir. İmar Planı değişiklikleri, her ne kadar planlama-uygulama

sürekliliğini sağlayan bir araç gibi gözükse de gerçek hayatta plan bütünlüğünü bozucu parçacı yaklaşımlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Koca, 2000).

Her ne sebeple olursa olsun bir kentte imar planı değişikliğinin çok başvurulmuş bir çözüm olması, imar planına ve yasalara duyulan güvenin ve inancın sarsılmasına sebep olacaktır (Koca, 2000). Çetiner'e (1965) göre planın uygulanabilmesindeki en önemli faktörün kent halkının planı benimsemesi ve plana güveninin tam olmasıdır.

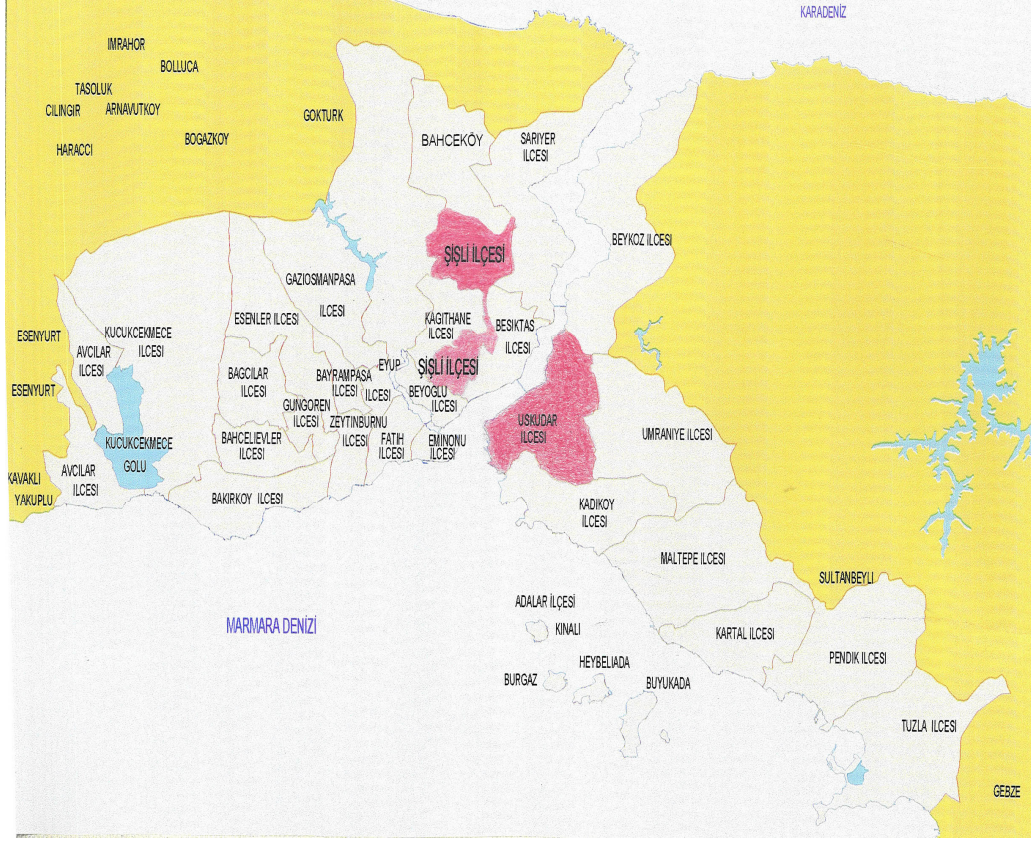
Kalabalık (2002); kamu yararını, toplumun büyük kısmının yararının belli kişilerin veya küçük grupların yararına üstün tutulması olarak tanımlamıştır. Yani kamu yararı ilkesine göre, yapılan kısıtlamaların topluma sağlayacağı yararlar, bireylerin uğrayacağı zararlardan daha fazladır. Kamu yararı, kamu hizmetinin kar amacı güdülmeksizin sürekli olarak, tarafsız bir şekilde yerine getirilmesini gerektirir (Geray, 1997, s.237). Bu doğrultuda hazırlanıp uygulanması gereken imar planlarında yapılan değişiklikler sonucu çoğu kez kamu yararı ve eşitlik ilkesinin zedelendiği görülmektedir. Planlamayı ve plancıyı amaçlarına araç olarak kullanmak isteyen çıkarıcı çevreler, kamu yararı kavramının arkasına sığınmak isteyebilirler (Doğanay, 1974). Bu da yine imar planına olan halkın güvenini sarsmaktadır.

5. İSTANBUL METROPOLİTEN ALANINDA 1990'LARDAN SONRAKİ MEKANSAL DEĞİŞİMLER

Binbeşyüz yıldan fazla imparatorluk başkenti olan İstanbul; diğer küresel kentlerden farklı olarak, her zaman bir dünya kenti olmuştur (Keyder, 2000). Modern zamanlara kadar; yalnızca servetiyle değil, sadece büyüklüğüyle bile İstanbul, Avrupa'daki diğer büyük kentsel yerleşimleri geride bırakmıştır (Girouard, 1985). Tarihte İstanbul, yerleşimi itibarıyla, benzersiz bir coğrafi konuma sahip olmuştur. Haliç gibi doğal bir limana sahip olan İstanbul; Hindistan ile Batı Avrupa arasındaki en büyük kalıcı pazar yeri, önemli bir ticari geçit noktası ve Karadeniz ticaretinin de kilit noktası haline gelmiştir.

20. yüzyılın başlarında yaşanan savaşlar sonucu, imparatorluğunun bölünmesi; İstanbul'un artık önceki zamanlarda olduğu gibi Balkanlar, Filistin, Suriye ve Irak karşısındaki metropol konumunu engellemiştir. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, yeni başkent Ankara kabul edilerek; genç Türkiye Cumhuriyetinin fiziksel ve kültürel yatırımlarının önemli bir bölümü Ankara'ya yöneltilmiştir. Zaman içerisinde yaşanan gelişmeler sonucu; İstanbul'un ve burada yaşayan farklı tebalara mensup gayrimüslümlerin nüfusu azalmıştır. Tüccarların, işadamlarının, zanaatkarların ve esnafların sayısındaki azalma; İstanbul'un ekonomisinin eskisi gibi güçlü olmasını engellemiştir. 1970li yıllarda; İstanbul, ekonomik hakimiyetini tekrar geri kazanmaya başlamıştır (Keyder, 1999). 1980'lerin sonlarında gelindiğinde ise, sosyalist bloğun çökmesiyle birlikte; Karadeniz, Kafkasya ve Balkanlar'da yaşanan değişimler sonucu İstanbul'un etki alanı genişlemiş ve bir dünya kenti olması için büyük bir fırsat oluşmuştur.

1945'te 1.078.000 nüfusu olan İstanbul, 1950 sonrası yaşanan nüfus artışı ile 1955'de 1.533.000; sonraki dönemlerde de, yıllık binde 40-50 arasında artışla 1980'de 4.741.890, 1990'da 7.309.190, 1997'de 9.199.000 ve 2000 yılında da 10.018.735 nüfusa sahip bir kent haline gelmiştir.



Şekil 5.1: İstanbul Metropoliten Alanında Üsküdar ve Şişli İlçelerinin Konumu

1980'lerden itibaren; tüm dünya genelinde şehirler, küreselleşme sonucu mekansal ve sosyal değişimlere sahne olmuştur. Küreselleşme sürecinde çok büyük bir rol oynayan dünya kenti; uluslararası sermayenin yoğunlaştığı ve birikimin gerçekleştiği, küresel ekonominin kontrol ve yönetim merkezi olduğu kadar ticaret ve hizmet sektörünün geliştiği, küresel bilginin ve kültürün üretilip yayıldığı mekanlardır (Friedmann, 1995; Sassen, 1991). Küresel kentin mekana yansıması, büyük ölçekli altyapı projeleri ve şehirselleşmelerle kendini göstermektedir. Hızlı tren, uluslararası havaalanı, fuar alanları, ileri teknoloji sanayi parkları, uluslararası iş merkezleri gibi projeler; küresel yatırımların çekilebilmesi için gerekli olan altyapı yatırımları olarak önerilmektedir (Douglass, 2000).

Türkiye ve özellikle İstanbul, geçirmiş olduğu mekansal, sosyo-ekonomik ve diğer değişimler ile; üretim, ticaret ve tüketim sistemlerinin küreselleşmesi sürecinde yerini almıştır (Parkinson&Judd, 1990). Küreselleşme süreci; İstanbul'un kentsel yapısının biçimlenmesinde etkili olan politikaların belirlenmesinde önemli rol oynamıştır (Öktem, 2001). Bu yeni süreç; özellikle ulaşım sistemleri gibi altyapı yatırımları ile desteklenmiş, prestij tipi büyük ölçekli ticari ve konut alanlarının oluşturulması gibi gelişme baskılarını ortaya çıkarmıştır (Borja, Castells,

Belil&Benner, 1997). Küreselleşme sonucu ortaya çıkan; tarihi, kültürel ve kurumsal yapıların da temelini oluşturduğu, teknolojik ve ekonomik gelişme, metropoliten şehirlerdeki sosyal ve mekansal yapısında önemli değişimlere neden olmuştur (Borja, 1997).

1980’lerde yaşanan ekonomik küreselleşmenin, İstanbul’un gelişimi açısından oldukça önemli bir etkisi olmuştur. 1980’lerden sonraki liberalleşme politikaları sonucu, yabancı sermaye ve finansal iş kolları odaklı, ekonomik denge programları başlatılmıştır (Arıcanlı, 1990). Bu yeni uluslararası parametreler sonucu, 1980’lerde şehrin yapısal formunda önemli etkileri olan; ihracat odaklı endüstrileşme hareketlerinde, turizm sektöründe (özellikle de tarihi turizmde), finans ve diğer iş kollarının gelişiminde önemli aşamalar katedilmiş, servis sektörünün payı artmıştır (Kocabaş, 2004). Küresel yönetim ve finansal hizmet fonksiyonlarının artışı özellikle uzmanlaşmış hizmetlerin artışı, yeni ofis mekanlarının ve lüks konut alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur (King, 1990).

1984’te 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile Büyükşehir Belediyesi kavramı getirilerek iki kademeli metropoliten yönetim sistemi oluşturulmuştur. Bu yasal düzenlemeler sonucu; Büyükşehir Belediyeleri, büyük ölçekli kentsel projelerin uygulanması için mali olarak desteklenmiştir. İstanbul’u uluslararası bir finans merkezi haline getirme fikri, 1984’ten beri yönetimde olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bazı ilçe belediyelerince; gelişme projelerinin üretilmesine neden olmuştur. Bu tarz projelerin çeşitliliği ve sayılarının fazla olmasına rağmen zaman içerisinde; Avrupa yakasında Büyükdere-Maslak Aksı, Anadolu yakasında ise Altunizade ve Kozyatağı uluslararası finans merkezi olarak gelişebilmiştir (Öktem, 2001).

İstanbul Metropoliten Alanındaki 1980’lerden sonra yaşanan kentsel gelişmeyi, işbaşına gelen İstanbul Büyükşehir Belediyesi yönetimlerini; 1984-1989, 1989-1994, 1994-2004 ve 2004 ile günümüze kadarki dönemlere göre değerlendirmekte fayda vardır.

1980’li yılların şehirleşme anlayışında; özellikle “gecekondu” adı verilen, yasal olmayan yapılaşmalar ön plana çıkmaktadır. Üretimde azalma, teknolojik gelişmeler ve hizmet sektörü gibi yeni sektörlerin yükselmesi; İstanbul’un istihdam yapısını değiştirerek, hem profesyonel uzmanlık gerektiren mesleklerin hem de niteliksiz işgücüne ihtiyaç duyan işlerin sayısında artışa neden olmuştur (Öktem, 2001). Niteliksiz işgücüne dayanan işlerin artmış olması; İstanbul’un önemli ölçüde göç almasına ve gecekondu olgusunun büyük bir sorun olarak gündeme gelmesine sebebiyet vermiştir (Öktem, 2001; Kocabaş, 2004). Çıkartılan af yasaları nedeni ile,

imar planlarında değişikliklerin yapılmasına olanak sağlanmış, bu sayede mevcut yapılaşmalar planlara işlenmiştir. Yasal olmayan gecekondu yapılaşmalarının, bu şekilde yasallaştırılması 1980’lerdeki Türk planlama sisteminin ve kültürünün genel bir özelliği olmuştur (Kocabaş, 2004). 1980’lerde başlayan informal konut üretimi durmadan artmış, 2000 yılında İstanbul’daki mevcut konutların %65’inin gecekondu olduğu gözlenmiştir. Küreselleşme ve IMF destekli ekonomik gelişmeler sonucu, ortaya çıkan şehrsel gelişme ve büyüme; şehrin yapısal değişikliğe uğramasına ve trafik sorununun gündeme gelmesine sebep olmuştur. Bu etkiler, şehrin esas planlama aktivitelerini; stratejik planlama doğrultusunda, altyapı ihtiyaçlarının tedarik edilmesine yöneltmiştir. Şehirdeki kentsel altyapı ve ulaşım sorununun çözülmesini zorunlu hale getirmiştir (Kocabaş, 2004).

Bu sorunlar karşısında, ulaşım ve koruma konularını öne çıkaran 1980 İstanbul Metropolitan Alan Master Planı; ve ardından ulaşımı ve gelişimi destekleyen 1984-1986 İstanbul Ulaşım Master Planı uygulamaya konmuştur. 2. Boğaz köprüsü (1987) ile yeni oluşturulan ulaşım bağlantıları şehrin gelişiminde etkin rol oynamıştır. 1982’de turizmi geliştirme çalışmaları sonucu, global anlamda turizm faaliyetlerinde büyük artış olmuştur (Kocabaş, 2004). Uygulanan bu şehrsel politikalar; şehrin tarihi, doğal ve kültürel yapısına uygun olmayan gökdelenlerin yapılmasına olanak sağlamıştır (Ekinci, 1993, 2003). 1989’da Sovyet rejiminin yıkılmasıyla, küreselleşmenin hızı artmış; bunun sonucu olarak da Türkiye’de turizm sektörü oldukça gelişmiştir. Ayrıca hükümetin sürdürmüş olduğu yabancı sermayeyi teşvik eden politikaları sonucu, 1990’larda farklı sektörlerde çok uluslu şirketler ile yabancı ve Türk şirketler arasındaki ortaklıklarda büyük artışlar olmuştur (Erkip, 2000; Berköz, 2000). Ayrıca Bankacılık ve finans sektörü oldukça önemli bir konuma gelmiştir. Şehrin ekonomik temelleri, imalattan servis ve finans sektörlerine kayarak; yeni orta gelir grupları oluşmuştur (Enlil, 2000).

1990’larda, geleneksel merkezi iş alanı, eski çekiciliğini yitirmiş; yeni yatırımcılar başka yerlerde yerleşmeyi tercih etmişlerdir. Ortaya çıkan “Soylulaştırma” hareketleri kapsamında; özel yatırımlarla mevcut konut stokları yenilenmeye, ve kamu yatırımları ile de yol yapımı ve cadde aydınlatması gibi altyapı yatırımları yapılmaya başlanmıştır. 1984-1989 dönemi Büyükşehir Belediyesi yönetimi, büyük ölçekli ticari gelişmeyi desteklemekteydi; fakat yeni gelişen sektörel hareketler karşısında merkezi iş alanındaki mevcut yapı stoğunun gerekli modern ofis yapılarına dönüştürülemeyeceği anlaşılmıştır. Merkezi iş alanlarının fazla karışık ve yetersiz olmasından dolayı; yatırımcılar kendi prestij iş merkezlerini, 4-5 yıldızlı otelleri ve yeni alışveriş merkezlerini Şişli, Maslak ve Boğazın Anadolu tarafı gibi yeni yerleşim alanlarına kaydırmışlardır (Kocabaş, 2004; Berköz, 1996).

1989-1994 dönemi faaliyet gösteren Büyükşehir yönetimi; çevresel olarak duyarlı, şehrin rekabet gücünü ve şehirlilerin yaşam seviyesinin kalitesini arttırıcı, uzun dönemli gelişme programları üzerinde durmuştur. Şehirsel çevrenin sürdürülebilirliğini ve kalkınmasını sağlamak maksadı ile; şehrin rutin hale gelen trafik sorununa çözüm olacak toplu taşıma yönelik metro projesi ile hava kirliliği seviyesinin azaltılması amacıyla doğal gaz projeleri uygulamaya konmuştur (Kocabaş, 2004).

2000'lere doğru, küreselleşme hızını arttırdıkça, İstanbul; Balkanları, Karadeniz Bölgesini, Merkezi Asya Cumhuriyetlerini ve Ortadoğu'yu da içine alan büyük bir alanın komuta ve kontrol merkezi haline gelmiştir (Berköz, 2001). Fakat 2001'de yaşanan ekonomik kriz, ülke genelinde büyük bir işsizlik yaşanmasıyla sonuçlanmış ve krizin atlatılması amacı ile; IMF destekli ekonomik paket uygulanmıştır. Avrupa Birliği'ne uyum süreci kapsamında ise, Avrupa Birliği ülkelerinde uygulanan stratejik ve paylaşımcı planlama sistemi ile sürdürülebilir şehirsel yenileme kriterlerini; Türkiye'deki planlama sistemi ve kültürüne adapte edebilmek için çalışmalar yapılmaktadır. Zaman içerisinde, şehrin hızlı gelişmesi yavaşlamış; şehirsel gelişme eğilimleri ve süreçlerinde önemli değişiklikler olmuştur (Kocabaş, 2004).

Küreselleşme etkilerinin yanı sıra yerel dinamiklerin de etkisi altında kalan İstanbul'da; bu ikili yapının mekana yansıması sonucu büyük gelişmeler yaşanmıştır.

5.1.Şişli İlçesinin 1990-2000 yıllarındaki profili

Şişli İlçesinin 1990 yılı nüfusu 250 478, 2000 yılı nüfusu 270 674, yıllık nüfus artış hızı %7.75 ve yüzölçümü 35 km²'dir.

Tablo 5.1'de görüldüğü gibi, Şişli İlçe merkezinde çalışanların faaliyet kollarına göre dağılımı, 1990 yılında %0.6 tarım, %28.5 hizmet ve %39.7'lük oranda sanayidir. 2000 yılındaki oranlar ise; %0.3 tarım, %73.7 hizmet ve %25.9 sanayidir.

Tablo 5.1: Şişli İlçe Merkezinde Çalışanların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı

	1990	2000
Tarım	560 (%0.6)	294 (%0.3)
Hizmet	27 450 (%28.5)	76 174 (%73.7)
Sanayi	38 259 (%39.7)	26 722 (%25.9)

Tablo 5.2.'de görüldüğü gibi, Şişli İlçesindeki eğitim durumuna bakılırsa, 1990 yılında ilçe genelinde okuma-yazma bilenlerin toplamı %90.6 oranındadır. İlköğretim mezunu %55.4, ortaöğretim mezunu %15.6 ve yükseköğretim mezunları %7.9 oranındadır. 2000 yılı eğitim durumlarına göz atılırsa; ilçe genelindeki okuma-yazma bilenlerin oranı %94.4 oranındadır. İlköğretim mezunu %44.7, ortaöğretim mezunu %21.3 ve yükseköğretim mezunu %13.4 oranındadır.

Tablo 5.2: Şişli İlçesindeki 1990-2000 yılı Eğitim Durumu

	1990	2000
Okuma-yazma bilen toplamı	208 098 (%90.6)	236 627 (%94.4)
İlköğretim	127 221 (%55.4)	112 087 (%44.7)
Ortaöğretim	35 883 (%15.6)	53 300 (%21.3)
Yükseköğretim	18 214 (%7.9)	33 719 (%13.4)

5.2.Şişli İlçesindeki 1990 Sonrası Mekansal Değişimler

Şişli semti, İstanbul'un Taksim'in kuzeyindeki bütün semtlerin olduğu gibi, diğer yerleşimlere nazaran yeni bir yerleşme olarak gelişmiştir. İstanbul'un batı yarısında yer alan Şişli ilçesi'nin, 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra toprakları ikiye bölünmüştür. Kuzeydeki Ayazağa bölümü; kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli ilçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzetpaşa, Kaptan Paşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

1850'lerde bugünkü Şişli'nin gelişmiş olduğu bölge; geniş ve kullanılmayan alanlardan oluşmaktaydı. 1870'lerden sonra Abdülmecit döneminde ilk konaklar yapılmaya başlamış; 1870'te Beyoğlu'nun büyük bir bölümüne hasar veren yangın felaketi ve Tanzimat'la birlikte yabancılara şehrin istedikleri yerinde mülk edinme hakkının verilmesinden sonra, yerleşimler Şişli'ye doğru gelişmeye başlamıştır. 1899'da Sultan II. Abdulhamit tarafından yaptırılan Çocuk Hastanesi; bölgedeki

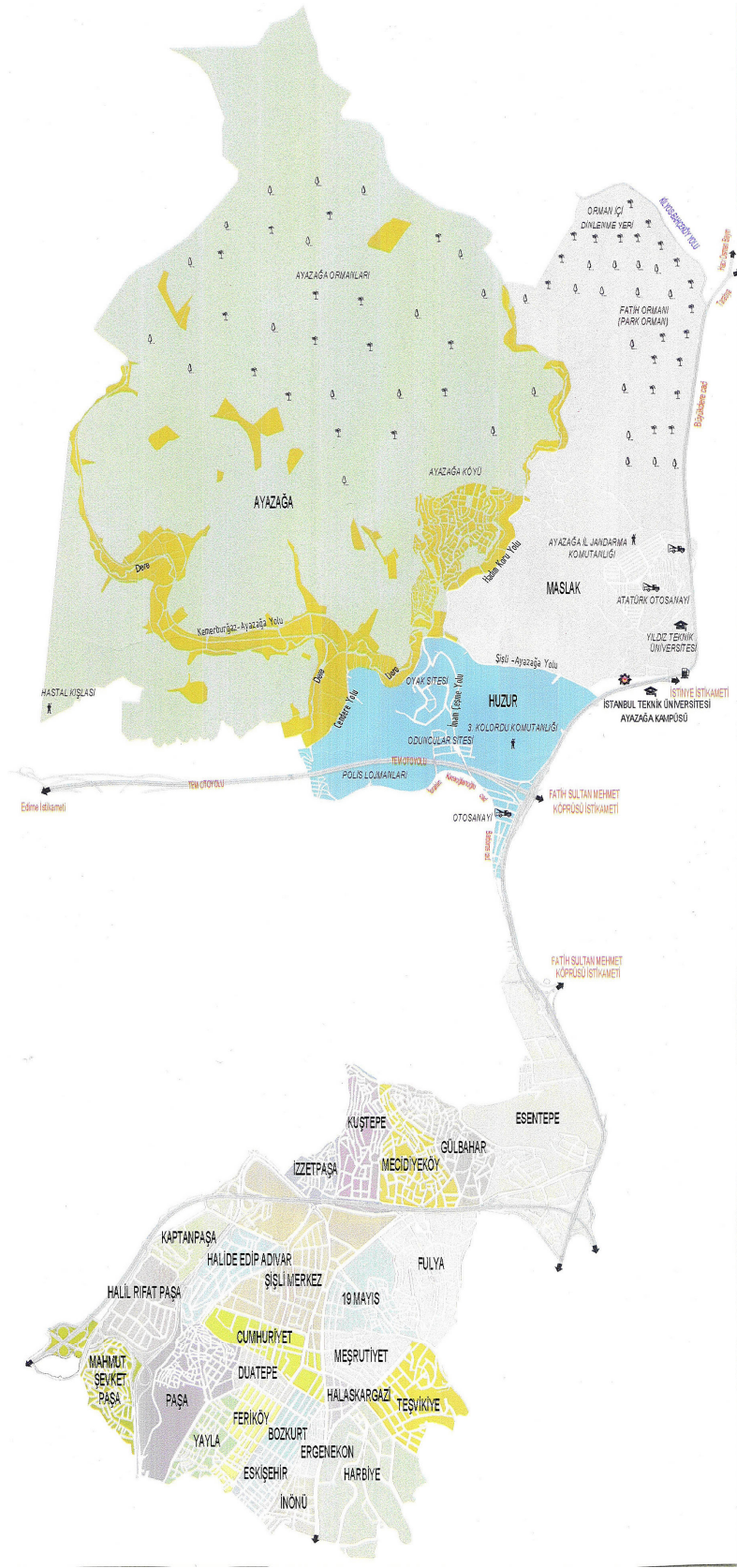
yerleşmenin gelişmesinde etkili olmuştur. 1881’de çalışmaya başlayan Karaköy ile Taksim, Pangaltı, Tatavla ve Şişli arası atlı tramvay hattı; yeni konut yerleşimlerinin gelişmesini desteklemiştir (Çelik, 1996).

19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli çevresi, konak tarzı büyük evlerle dolmuştu. 19. ve 20. yy.da hayat tarzlarının değişmesi sonucu evlerin kullanım tarzı da değişmiştir. Malikanelerde yaşayanlar Şişlideki apartman dairelerine taşınmayı tercih etmişlerdir.

İstanbul’un ilk batılılaşan mahallelerindeki kültür değişimi; kendini yaşam tarzlarının değişmesinde kendini göstermiştir (Hacıhasanoğlu, 2005). Şişli’deki yerleşim modeli, batılılaşma hareketleri ve nüfus yoğunluğunun artması etkileri ile değişmiştir. Etnik grupların ve batılılaşmış müslüman kesim ile bütünleşmeye başlaması, yeni hayat tarzlarının gelişmesine olanak sağlamıştır. Konut tipleri ve evlerin yerleşim düzenleri de bu yeni hayat tarzlarından etkilenmişlerdir.

19. yüzyıl Osmanlı hayatında yer alan Jön Türkler adlı reformcu grup; anayasal rejim kurma konusundaki çalışmalarında başarısız olmuşlarsa da, İstanbul’da bir altyapı sisteminin yapım çalışmalarına başlanmasını sağlamışlardır (Lewis, 1961). 19. yüzyıl ve 20. yüzyılın başlarında Şişli, yabancıların ve kalburüstü azınlıklarla beraber batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı seçkinlerinin ve aydınlarının, o günün koşullarına göre çağdaş yaşam standartlarının hüküm sürdüğü bir mekan haline gelmiştir (Hacıhasanoğlu, 2005).

Cumhuriyet’in ilanından sonra Şişli, 1930’ların İstanbul’unun en lüks semtlerinden birisiydi. Semtteki gelişim ve dönemin en lüks apartmanlarının kurulması 1950’lere kadar devam etmiştir. 1950’lerden sonra hızlı kentleşme ve göç sebebiyle Şişli semtinin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe gibi gecekondu semtleri oluşmaya ve Kağıthane’nin nüfusu artmaya başlamıştır. O dönemde Beyoğlu İlçesi’ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli bölgesi, 1954’te ilçe olmuştur. 1970’lerde; nüfus içinde önemli bir payı olan gayrimüslimler ve Levantenler, yaşamış oldukları apartman dairelerini terk ederek bölgeden taşınmaya başlamıştır. Göç ederek kırsal alandan şehre gelmiş, bu bölgenin ilk kullanıcılarından farklı kimlikteki bu yeni kullanıcılar terk edilen apartman dairelerine yerleşmiş; mekanların kullanımı ile ilgili bir takım değişikliklere neden olmuşlardır. Şişli, kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet’ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul’un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerdendir (Hacıhasanoğlu, 2005).



Şekil 5.2: Şişli İlçesi

1950 ve 1960'lı yıllarda Zincirlikuyu-Levent arasında hızlı bir gelişim gösteren sanayi yerleşimleri, yeni gelişen sanayi ve kent merkezinden uzaklaştırılanlar nedeni ile 1960 ve 1970'lerde Maslak ve Ayazağa'ya kaymıştır (Eryoldaş, 2000). Sanayinin; Büyükdere-Maslak aksı boyunca gelişmesi sonucu, özellikle Ayazağa'da büyük gecekondular alanları oluşmuş; Gültepe, Seyrantepe, Çeliktepe ve Sanayi Mahalleleri gibi gecekondular gelişmeleri ortaya çıkmıştır. Birinci Boğaz Köprüsü'nün ve bağlantı yollarının 1974'te açılmasıyla, kentin kuzeye doğru gelişimi devam etmiş, merkezi iş alanı kullanımı Mecidiyeköy'e kadar ulaşmıştır (Tekeli, 1994). Birinci Boğaz Köprüsü'nün inşaatının hemen sonrasında başlayan İkinci Boğaz Köprüsü tartışmaları ile büyük firmaların, finans ve uzmanlaşmış hizmet sektörünün talebi nedeniyle 1970'lerde Büyükdere-Maslak Aksına yönelik gelişme taleplerini arttırmıştır (Sezer, 2000). 1980'lerin başında ise, merkezi iş alanı aktiviteleri Esentepe-Zincirlikuyu'da kendini göstermeye başlamıştır. Bu bölgedeki ana kullanım, 1990'ların başlarına değin sanayi ağırlıklı iken; sonraki dönemlerde ofis ağırlıklı, iş merkezleri kullanımına dönüşmüştür (Öktem, 2001).

Son 20 yıldır küreselleşme süreci esnasında, İstanbul'u dünya şehri yapma ve uluslararası finans merkezi oluşturma çabaları sonucunda; özellikle Şişli'de hızlı bir mekansal dönüşüm yaşanmıştır. Bu mekansal dönüşüm kendini Şişli İlçesindeki üretilen imar planlarının çokluğuyla kendini göstermektedir. 1942'den beri Şişli İlçesi için hazırlanan imar planlarının listesi EK C'de verilmiştir.

5.3.Üsküdar İlçesinin 1990 ve 2000 yıllarındaki profili

Üsküdar İlçesinin 1990 yılı nüfusu 395 623, 2000 yılı nüfusu 495 118, yıllık nüfus artış hızı %22.43 ve yüzölçümü 46 km²'dir.

Tablo 5.3'de görüldüğü gibi, Üsküdar İlçe merkezinde çalışanların faaliyet kollarına göre dağılımı, 1990 yılında %0.8 tarım, %53.1 hizmet ve %39.3'lük oranda sanayidir. 2000 yılındaki oranlar ise; %0.4 tarım, %67.9 hizmet ve %32 sanayidir.

Tablo 5.3: Üsküdar İlçe Merkezinde Çalışanların Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı

	1990	2000
Tarım	1 025 (%0.8)	593 (%0.4)
Hizmet	72 706 (%53.1)	108 699 (%67.9)
Sanayi	53 792 (%39.3)	51 314 (%32)

Tablo 5.4’de görüldüğü gibi, Üsküdar İlçesindeki eğitim durumuna bakılırsa, 1990 yılında ilçe genelinde okuma-yazma bilenlerin toplamı %91.5 oranındadır. İlköğretim mezunu %70.3, ortaöğretim mezunu %14 ve yükseköğretim mezunları %6.6 oranındadır. 2000 yılı eğitim durumlarına göz atılırsa; ilçe genelindeki okuma-yazma bilenlerin oranı %94.9 oranındadır. İlköğretim mezunu %44.8, ortaöğretim mezunu %20.6 ve yükseköğretim mezunu %12 oranındadır.

Tablo 5.4: Üsküdar İlçesindeki 1990-2000 yılı Eğitim Durumu

	1990	2000
Okuma-yazma bilen toplamı	325 397 (%91.5)	427 176 (%94.9)
İlköğretim	205 207 (%70.3)	201 524 (%44.8)
Ortaöğretim	50 022 (%14)	92 688 (%20.6)
Yükseköğretim	23 363 (%6.6)	54 217 (%12)

5.4.Üsküdar İlçesindeki 1990 Sonrası Mekansal Değişimler

İstanbul’un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası’nın batı kesiminde yer alan Üsküdar İlçesi; doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy İlçeleri, batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz İlçesi’ne komşudur. Bu sınırlar içerisinde 36 km²’lik alan kaplayan Üsküdar; derin ve denize açık bir vadi içinde konumlanmıştır. Kırsal yerleşmesi olmayan Üsküdar İlçesi’nin; Abdullah Ağa, Acıbadem, Ahmet Çelebi, Altunizade, Arakiyeci Hacı Cafer, Arakiyeci Hacı Mehmet Ağa, Aşçıbaşı, Ayazma, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Emek, Emniyet, Esat Paşa, Ferah, Fetih, Gülfem Hatun, Güzeltepe, Hacı Hesna Hatun, Havuzbaşı, Hayrettin Çavuş, İcadiye, İhsaniye, İmrahor Salacak, İnkılap, Kandilli, Kefçe Dede, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçüksu, Küplüce, Murat Reis, Örnek, Pazarbaşı, Rumi Mehmet Paşa, Salman Ağa, Selami Ali Efendi, Selimiye, Solak Sinan, Tabaklar, Tavaşi Hasan Ağa, Tembel Hacı Mehmet, Toygar Hamza, Ünalın, Vanıköy, Valide-i Atik ve Yavuztürk Mahalleleri olmak üzere 54 mahallesi vardır.

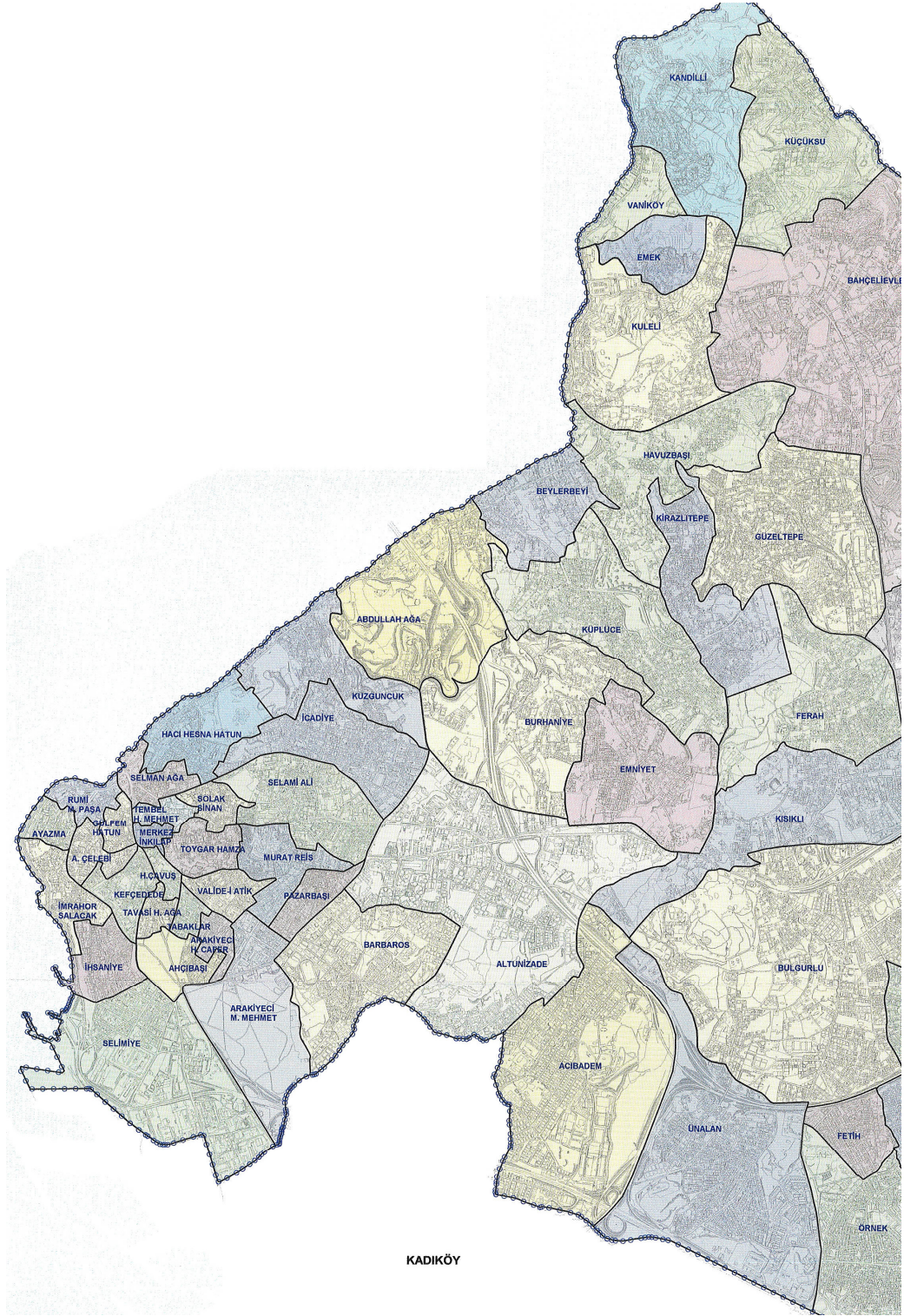
M.Ö. 400’lerden beri yerleşim yeri olan Üsküdar; Bizans döneminde Kadıköy’ün varoşu niteliğinde kalmış, Osmanlı devrinde ise önemli bir liman ve yerleşme yeri olarak gelişmiştir. Osmanlı dönemi boyunca; büyük bir imar faaliyetine sahne olan

Üsküdar'da; birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla; Boğaziçi sahillerinde saraylar, yalılar ve köşkler inşa edilmiştir.

1877 Vilayet Belediye Kanunu ile İstanbul Şehremaneti 20 belediye dairesine ayrılmış olup, bunlardan dördü bugünkü Üsküdar İlçe sınırları içerisinde kalmıştır. 1913'te daireler kaldırılarak şubelikler kurulmuş; Cumhuriyet'ten sonra ise Üsküdar, 1984 yılına kadar İstanbul Belediyesi Şube Müdürlüğü şeklinde; 1984'ten bugüne kadar da ilçe belediyesi olarak teşkilatlandırılmıştır.

1930'lu yıllarda 60 bine yakın nüfusun bulunduğu Üsküdar; 1950li yıllardan itibaren göç almaya başlamış, hızlı bir nüfus artışı yaşayarak görünümü hızla değişmeye başlamıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve Üsküdar'ın daha doğusunda bulunan alanlardaki hızlı gecekondulaşma sonucu yeni gecekondulu mahalleleri oluşmuştur. Hızlı nüfus artışı sonucunda, 1963 yılında Ümraniye belediyesi kurulmuştur. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Üsküdar'da yerleşimi özendirmiş; otomobilin getirmiş olduğu ulaşım kolaylığı, ilçenin İstanbul Boğazı'na bakan semtlerinde de nüfus artışına neden olmuştur. Ayrıca; Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı yapılaşmanın yaşanması; 1970-1980 arası yıllık ortalama nüfus artışının %10'dan fazla olmasına neden olmuştur. Bu gibi nüfussal gelişmeler; Ümraniye'nin 1987'de ilçe olmasıyla sonuçlanmıştır. İlçenin geçmişte ulaşım açısından taşımış olduğu önem günümüzde de sürmektedir. Fakat karayollarının önem kazanması nedeni ile; su yolu ulaşımından yeterince yararlanılamamaktadır.

Üsküdar'ın nüfussal gelişiminin mekana yansıması; kendini yapılan imar planları ile göstermiştir. Üsküdar'da 1987'den beri üretilen imar planları EK D'de gösterilmektedir.



Şekil 5.3: Üsküdar İlçesi

6. İSTANBUL METROPOLİTEN ALANDA SEÇİLMİŞ İLÇELERDEKİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN ANALİZ

6.1. Araştırma Metodu

Çalışmada, İstanbul Metropoliten alanı içerisinde dinamik yapısı ile dikkati çeken iki ilçe belediyesi (Şişli ve Üsküdar) örnek olarak incelenmiştir. Bu iki belediyenin örnek alan seçilmesinin bir diğer nedeni de çalışmalarda kolaylıklar sunmalarıdır. Özellikle çalışmadaki örnek seçimi sırasında, meclis kararlarının aleni olmasına rağmen, bazı belediyelerin meclis kararlarının incelenmesi konusunda rahatsızlık duyarak, çalışmayı istememeleri gibi sonuçlarla karşılaşmıştır.

Çalışmada, belirlenen bu ilçe belediyelerinin sınırları içerisinde belediye meclisine yapılan imar planı değişikliği teklifleri tipleri, nedenleri ve sonuçları zaman değişkeni de dikkate alınarak irdelenmiştir. Çalışmada ilçe belediye meclislerine gelen imar planı değişikliği teklifleri 1990, 1995, 2000 ve 2004 şeklinde dört farklı dönemde incelenmiştir. Çalışmada dört farklı dönemin esas alınmasının nedeni, 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonraki sürecin 5 er yıllık periodlar esas alınarak takibinin sağlanmasıdır. Bu teklifler, konularına göre gruplandırılmışlardır. 17.3.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 3. maddesi çerçevesindeki tipler esas alınarak gruplama yapılmıştır. Gruplamada Tip 1 olarak imar planlarındaki sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; Tip 2 olarak imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri; Tip 3 olarak imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri ve Tip 4 olarak sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesi, yönünde yapılan değişiklikler şeklinde ifade edilmiştir.

Ayrıca bu tiplerin birleşiminden oluşan bileşik tipler ise şu şekilde izah edilmiştir;

Tip 5; Tip 1 ve Tip 4'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri ile; sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; Tip 5 olarak tanımlanmıştır.

Tip 6; Tip 1, Tip3 ve Tip 4'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani, imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri ile sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesine dair yapılan plan değişiklikleri Tip 6 olarak tanımlanmıştır.

Tip 7; Tip 1 ve Tip 3'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani, imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; ile imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri Tip 7 olarak tanımlanmıştır.

Tip 8; Tip 1, Tip 2, Tip 3 ve Tip 4'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri; imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri; sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; Tip 8 olarak tanımlanmıştır.

Tip 9; Tip 2 ve Tip 4'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri ile sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; Tip 9 olarak tanımlanmıştır.

Tip 10; Tip 1 ve Tip 2'nin bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri ile

imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri; Tip 10 olarak tanımlanmıştır.

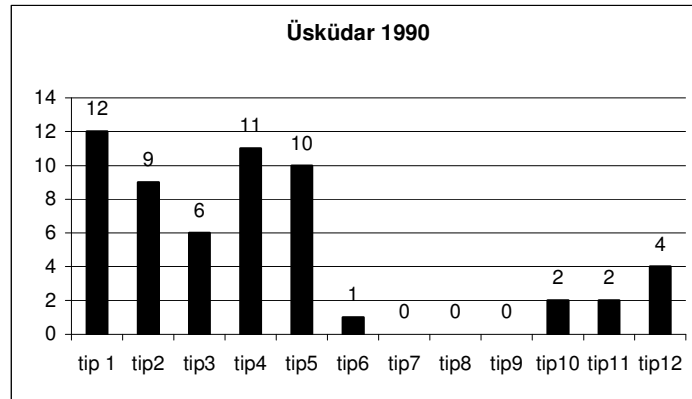
Tip 11; Tip 2 ve Tip 3'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri; imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişiklikleri; Tip 11 olarak tanımlanmıştır.

Tip 12; Tip1, Tip 2 ve Tip 4'ün bir arada bulunduğu imar planı değişikliklerini ifade etmektedir. Yani İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; imar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişiklikleri; sosyal ve teknik altyapı dışında herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri; Tip 12 olarak tanımlanmıştır.

Çalışma kapsamında dönemlere ilişkin imar planı değişiklik dilekçeleri, imar planı değişikliği ile ilgili imar komisyon raporları ve meclis tutakları ayrıntılı olarak incelenmiştir. Elde edilen bulgular betimsel istatistik teknikleri kullanılarak yorumlanmıştır.

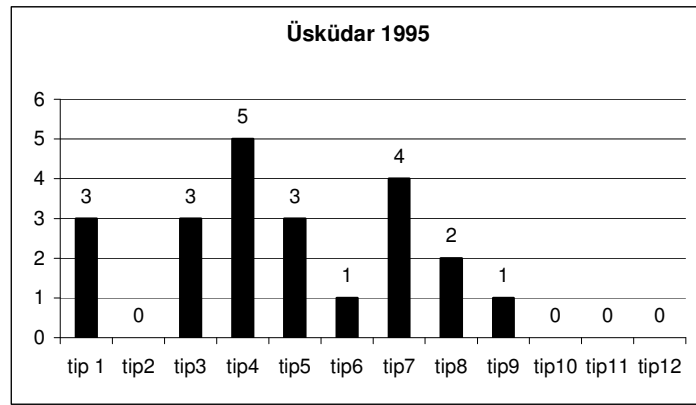
6.2.Üsküdar Belediyesi ile İlgili Bulgular

6.2.1. Plan Değişiklik Tipleri

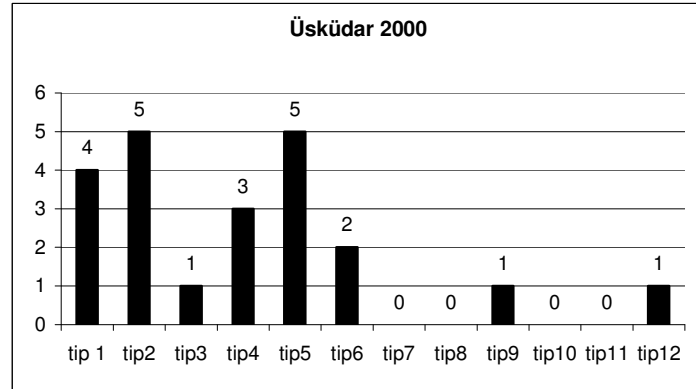


Şekil 6.1: 1990 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrılaşması

1990 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili olduğu görülmektedir (12 adet). Bunu alan kullanımlarının değişimi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (11 adet). Şekil 6.1’den de görülebileceği gibi, yönetmelikte tanımlanan dört tipin farklı olarak birleşmesi şeklinde de plan değişiklikleri teklifleri bulunmaktadır. Diğer bir deyişle, farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği teklifleri de vardır. 1990 yılı imar planı değişiklik tekliflerine bakıldığı zaman, hem sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi hem de alan kullanımlarının değişikliğini içeren tekliflerin sayısı da fazladır (10 adet).



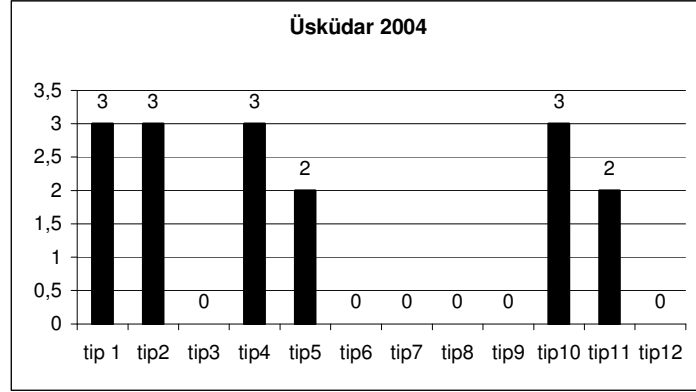
Şekil 6.2: 1995 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrılaşması



Şekil 6.3: 2000 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrılaşması

1995 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin alan kullanımlarının değişimi ile ilgili olduğu görülmektedir (5 adet). 1995 yılı imar planı değişiklik tekliflerine farklı tiplerin aynı anda bulunduğu imar plan değişikliği teklifleri ağırlığı fazladır (Şekil 6.2). Tip 5, tip 1 ve 4 ; tip 6, tip 1,3 ve 4 ; tip 7, tip 1 ve 3 ; tip 8, tip 1,2,3 ve 4 ; tip 9, tip 4 ve 2 ; tip10, tip 1 ve 2 ; tip 11, tip 2 ve 3 ; tip12, tip 1,2 ve 4’ ten oluşmaktadır.

2000 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin nüfus yoğunluğunun artırılmasına yönelik olduğu görülmektedir (5 adet). Bunu sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (4 adet). Şekil 6.3'ten de görülebileceği gibi 1990 yılı imar planı değişiklik tekliflerine bakıldığı zaman, hem teklifin sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi hem alan kullanımları değişikliğini içeren tekliflerin sayısı da fazladır (5 adet).

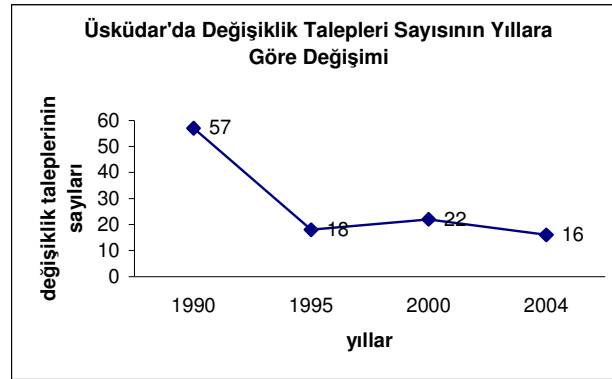


Şekil 6.4: 2004 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrılaşması

Şekil 6.4'ten de görüldüğü üzere; 2004 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi, alan kullanımları değişikliğini içeren teklifler ve nüfus yoğunluğunun artırılması yönelik tekliflerin eşit ağırlıklı olduğu görülmektedir (3 adet). Bunu sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (4adet).

Genel olarak Üsküdar'daki imar planı değişiklikleri incelendiğinde, farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği tekliflerinin sayılarının bütün içerisindeki oranlarının fazla olduğu görülmektedir. Bu farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar planı değişikliği tekliflerinin bütün teklifler içindeki toplam oranı 1990 yılında %33 (19), 1995 yılında %49 (11), 2000 yılında %40 (9) ve 2004 yılında ise %43 (7) dir. 17.3.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin 3. maddesi çerçevesinde ortaya konulan dört tipteki imar plan değişikliklerinin yapılabilmesi için her biri için ayrı koşullar belirlenmiştir. Bu durumda farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliklerinin koşullarının daha da artması kaçınılmazdır. Ancak ne imar komisyon raporlarında ne de belediye meclis tutanaklarında bu koşulların yerine getirildiğine dair açıklama bulunmaktadır.

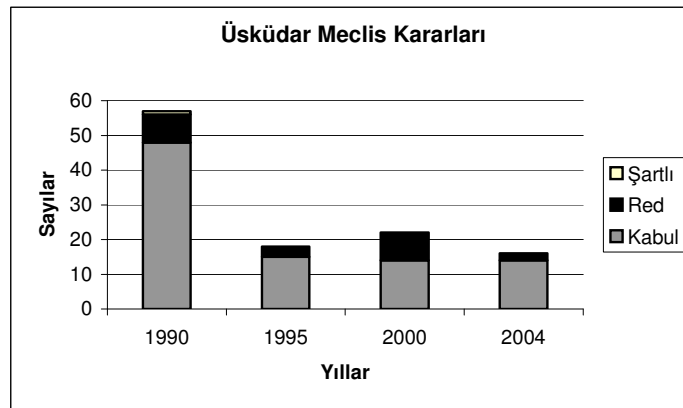
6.2.2. Yıllar Arasındaki Değişim



Şekil 6.5: Üsküdar İlçesindeki değişiklik taleplerinin yıllara göre değişimi

Üsküdar ilçe belediyesi meclisi tarafından görüşülen imar planı değişiklikleri talepleri sayısı 1990 döneminde 57 adet, 1995 döneminde 18 adet, 2000 döneminde 22 adet ve 2004 döneminde ise 16 adet olduğu görülmektedir. Şekil 6.5'ten de görüleceği gibi sayı olarak bakıldığında özellikle 1995 döneminden itibaren imar planı değişiklik tekliflerinin göreceli olarak azaldığı görülmektedir. 1995'ten sonraki dönemde ise, imar planı değişiklikleri teklifleri sayı olarak dengede kalmıştır. 1990 Yılında imar planı değişiklik tekliflerinin diğer dönemlerle karşılaştırıldığında sayısının yüksek olmasının en temel nedeni, 1985 yılında 3194 sayılı yasa ile verilen onama yetkilerinin öneminin belediyeler tarafından yeterince kavranamaması ve bilinçsizce kullanılmaları olarak düşünülebilir.

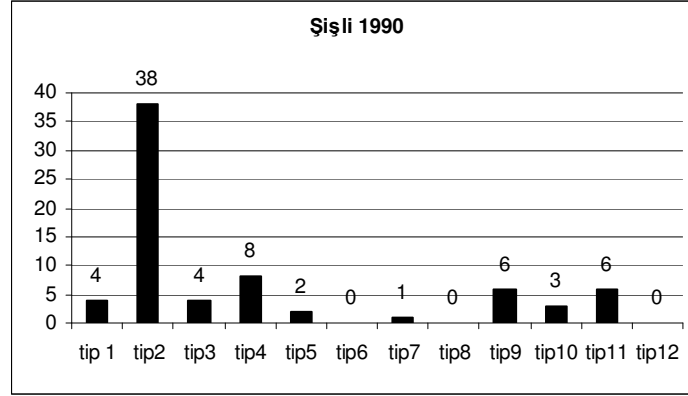
Üsküdar Belediyesine meclisine gelen imar planı değişiklikleri tekliflerinin 1990 döneminde %14.2' si, 1995 döneminde 16.6'sı, 2000 döneminde %36.3'ü ve 2004 döneminde %12.5'si hakkında belediye imar komisyonu tarafından red edilmeleri yönünde rapor yazılmış ve meclis bu raporları dikkate alarak bu teklifleri red etmiştir (Şekil 6.6).



Şekil 6.6: Üsküdar Belediyesi Meclis kararlarının yıllara göre değişimi

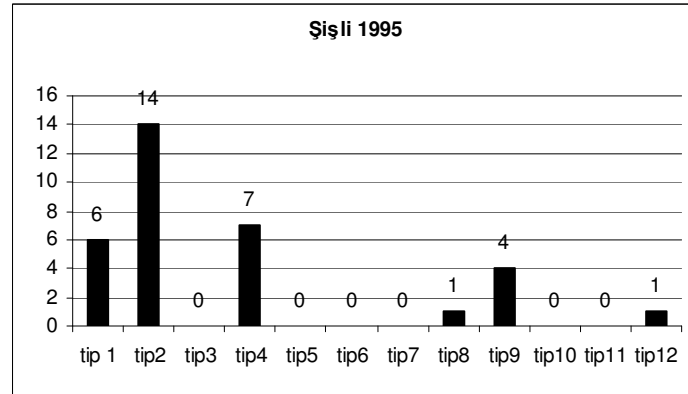
6.3.Şişli Belediyesi ile İlgili Bulgular

6.3.1. Plan Değişiklikleri Tipleri



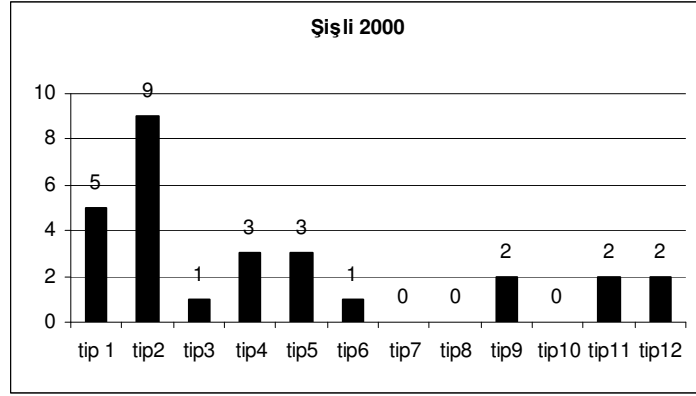
Şekil 6.7: 1990 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrışması

1990 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin nüfus yoğunluğunun artırılması ile ilgili olduğu görülmektedir (38 adet). Bunu alan kullanımlarının değişimi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (8 adet). Şekil 6.7’den de görülebileceği gibi yönetmelikte tanımlanan dört tipin farklı olarak birleşmesi şeklinde de plan değişiklikleri teklifleri bulunmaktadır. Diğer bir deyişle, farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği teklifleri de vardır.



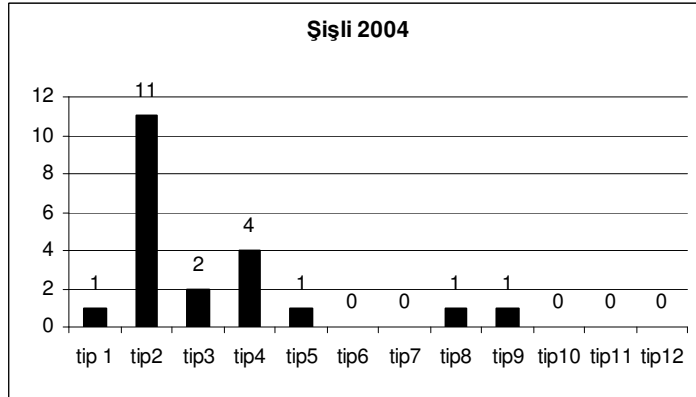
Şekil 6.8: 1995 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrışması

1995 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, yine en fazla teklifin nüfus yoğunluğunun artırılması ile ilgili olduğu görülmektedir (14 adet). 1995 yılı imar planı değişiklik tekliflerine farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği teklifleri ağırlığı fazladır (Şekil 6.8). Tip 5, tip 1 ve 4 ; tip 6, tip 1,3 ve 4 ; tip 7, tip 1 ve 3 ; tip 8, tip 1,2,3 ve 4 ; tip 9, tip 4 ve 2 ; tip10, tip 1 ve 2 ; tip 11, tip 2 ve 3 ; tip12, tip 1,2 ve 4’ ten oluşmaktadır.



Şekil 6.9: 2000 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrımlaşması

Şekil 6.9’da görüldüğü üzere; 2000 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin yine nüfus yoğunluğunun artırılmasına yönelik olduğu görülmektedir (9 adet). Bunu sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (5 adet).



Şekil 6.10: 2004 yılında yapılan plan değişikliklerinin tiplerine göre ayrımlaşması

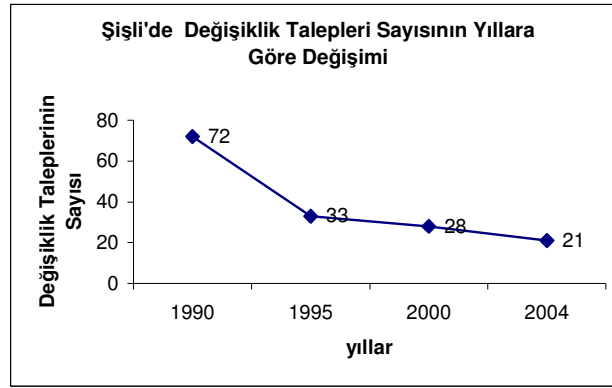
Şekil 6.10’dan da görüldüğü gibi; 2004 yılındaki imar planı değişiklikleri tiplerine göre incelendiğinde, en fazla teklifin yine nüfus yoğunluğunun artırılmasına yönelik olduğu görülmektedir (11 adet). Bunu sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi ile ilgili tekliflerin izlediği görülmektedir (4adet).

Genel olarak Şişli’deki imar planı değişiklikleri incelendiğinde, farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar plan değişikliği tekliflerinin sayılarının bütün içerisindeki oranlarının Üsküdar ilçesindeki kadar fazla olmadığı görülmektedir. Bu farklı tiplerin aynı anda bir arada bulunduğu imar planı değişikliği tekliflerinin bütün teklifler içindeki toplam oranı 1990 yılında %25 (18), 1995 yılında %18 (6), 2000

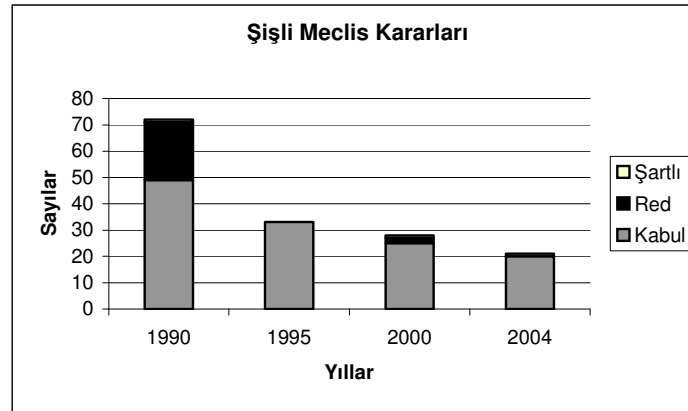
yılında %35 (10) ve 2004 yılında ise %14 (3) dir. Şişli ilçesindeki imar değişikliklerine ilişkin, ilgili yönetmelik çerçevesinde getirilen koşulların yerine getirilmesinde ne imar komisyon raporlarında ne de belediye meclis tutanaklarında açıklama bulunmaktadır.

6.3.2. Yıllar Arasındaki Değişim

Şişli ilçe belediyesi meclisi tarafından görüşülen imar planı değişiklikleri talepleri sayısının 1990 döneminde 72 adet, 1995 döneminde 33 adet, 2000 döneminde 28 adet ve 2004 döneminde ise 21 adet olduğu görülmektedir. Şekil 6.11'den de görüleceği gibi sayı olarak bakıldığında özellikle 1995 döneminden itibaren imar planı değişiklik tekliflerinin göreceli olarak azaldığı görülmektedir. 1995'ten sonraki dönemde ise, imar planı değişiklikleri teklifleri sayı olarak dengede kalmıştır. Bu açıdan Üsküdar ilçesindeki imar plan değişikliklerine benzer bir durum ortaya çıkmıştır.



Şekil 6.11: Şişli İlçesindeki değişiklik taleplerinin yıllara göre değişimi



Şekil 6.12: Üsküdar Belediyesi Meclis kararlarının yıllara göre değişimi

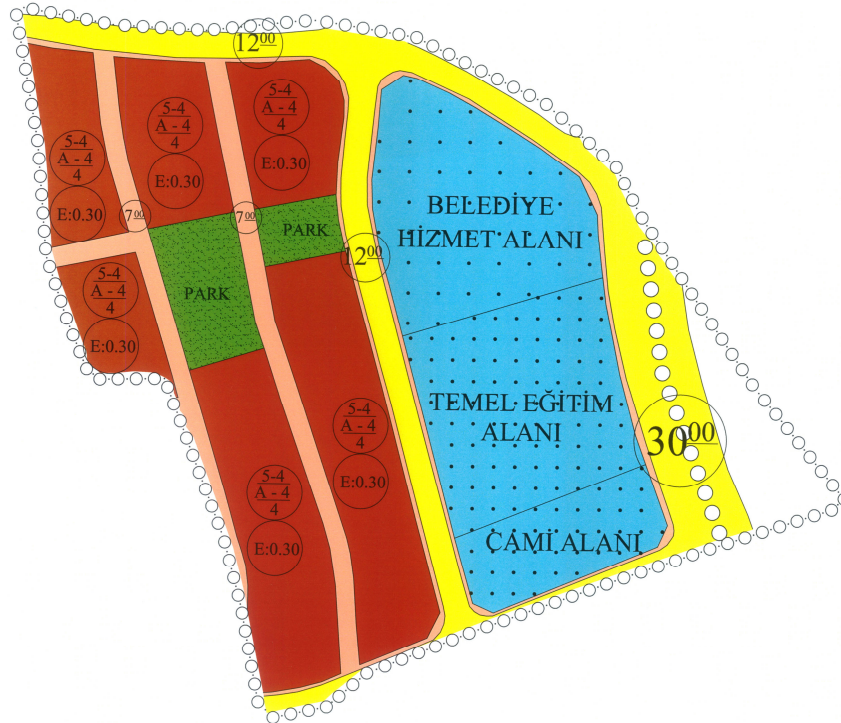
Üsküdar Belediyesine meclisine gelen imar planı değişiklikleri tekliflerinin 1990 döneminde %31'i, 1995 döneminde %0'ı, 2000 döneminde %7'si ve 2004 döneminde %0'ı hakkında belediye imar komisyonu tarafından red edilmeleri yönünde rapor yazılmış ve meclis bu raporları dikkate alarak bu teklifleri red etmiştir (Şekil 6.12).

6.4.İki İlçedeki Plan Değişikliklerinin Tiplere Göre Örnekleri

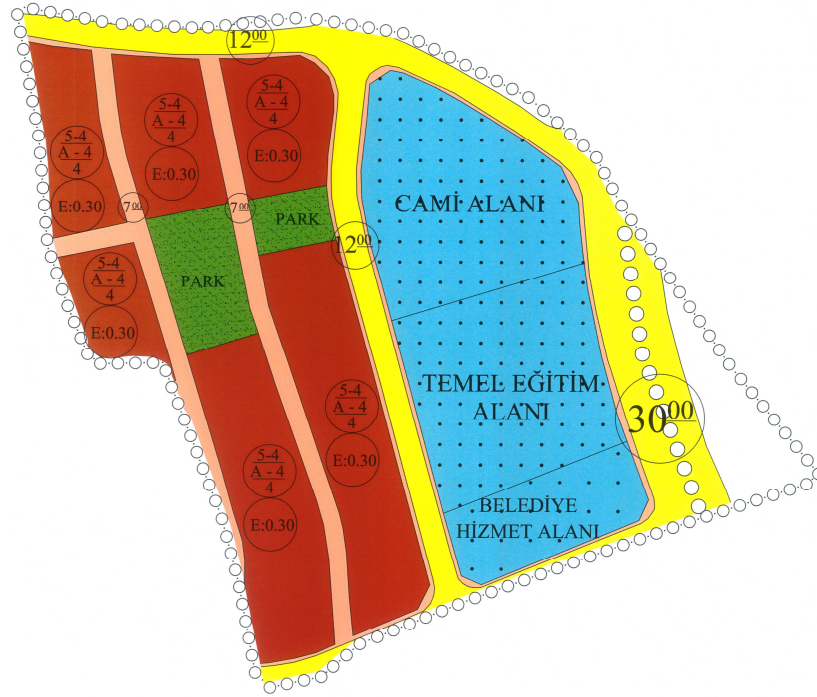
6.4.1. Üsküdar İlçesinden Örnekler

6.4.1.1. Tip 1 Örneği

Tip1'in örneği olarak; imar planında kısmen Belediye Hizmet Alanı, kısmen Temel Eğitim Alanı, kısmen konut, park ve imar yolunda kalan söz konusu yerde (Şekil 6.13); cami alanı olarak ayrılan yerin yetersiz olduğu görülerek Belediye Hizmet Alanı ile cami alanlarının yerlerinin değiştirilmesi önerilmiştir. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.14).



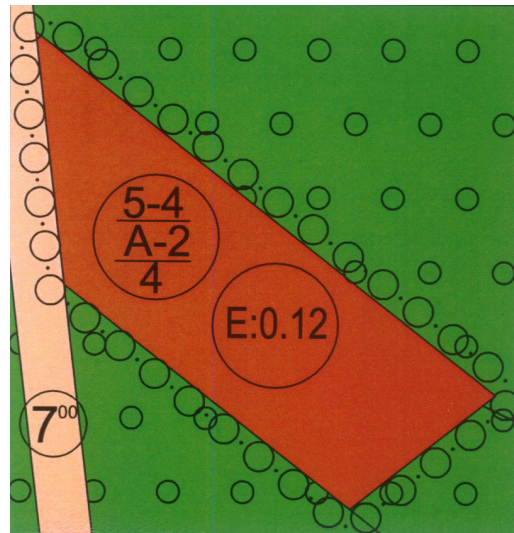
Şekil 6.13: Üsküdar Tip 1; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



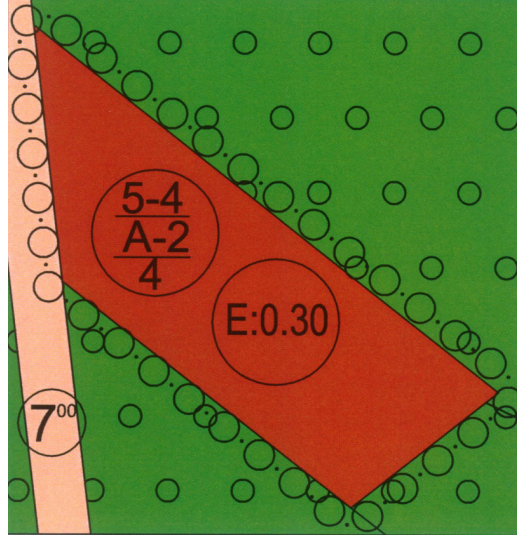
Şekil 6.14: Üsküdar Tip 1; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.2. Tip 2 Örneği

Tip 2'nin örneği olan alan; kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen yol, kısmen de TAKS:0.06 KAKS:0.12 yapılanma şartında konut alanında kalmaktadır (Şekil 6.15). Teklif plan değişikliği ile TAKS:0.15 KAKS:0.30 ayrık nizam 2 kat konut alanı önerilmiştir. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği red edilmiştir (Şekil 6.16).

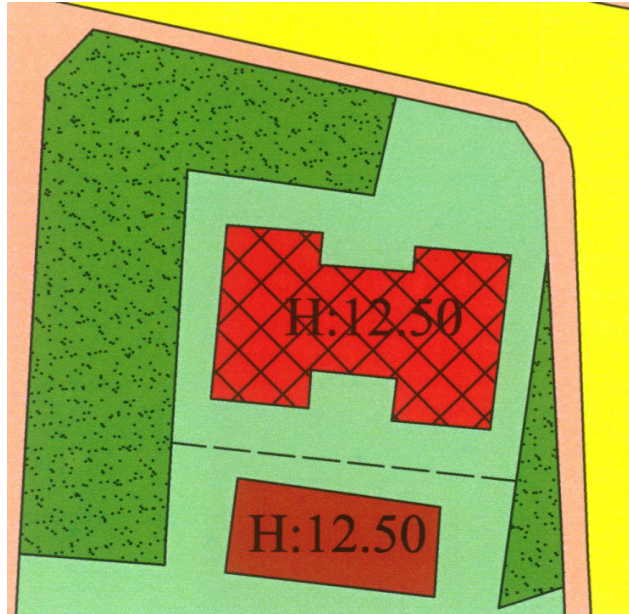


Şekil 6.15: Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum

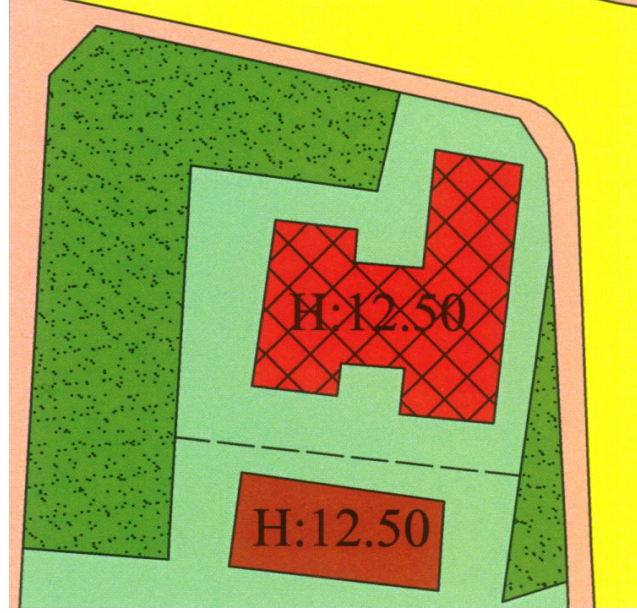


Şekil 6.16: Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

Tip 2'nin diğer bir örneği olarak ele alınan söz konusu alan, uygulama imar planında bitişik nizam blok başı H:15.50m irtifada tali ticaret alanında kalmaktadır (Şekil 6.17). Teklif edilen plan değişikliğinde mevcut kitleye 70m²lik bir ilave yapılmaktadır. 1990 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.18).



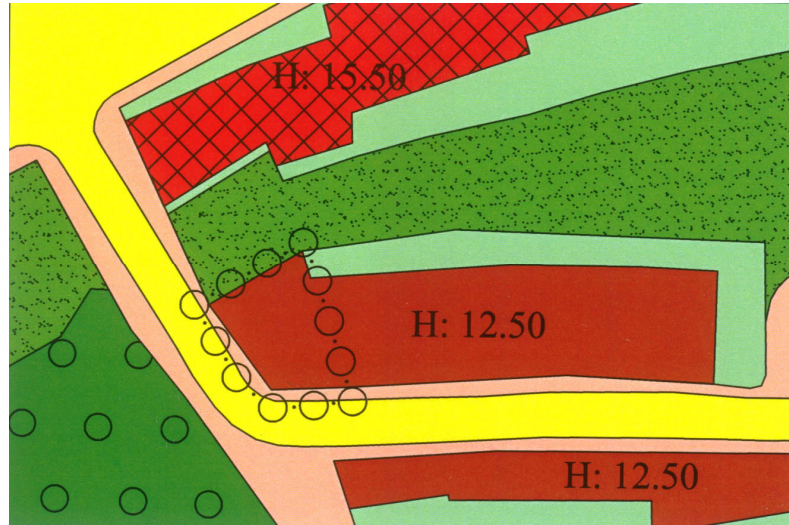
Şekil 6.17: Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



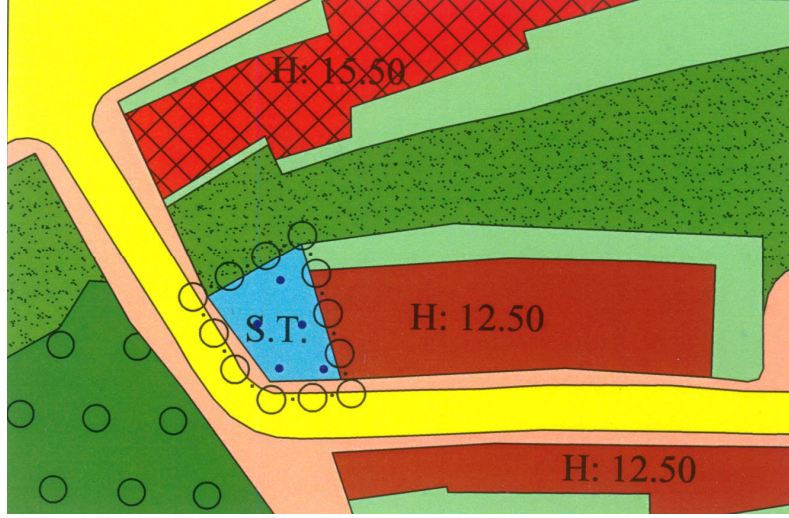
Şekil 6.18: Üsküdar Tip 2; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.3. Tip 4 Örneği

Tip 4 Örneği olarak; H:12.50 irtifada konut alanında olan yapının (Şekil 6.19), Sağlık Tesis Alanına dönüştürülmesi teklif edilmiştir (Şekil 6.20). 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir.

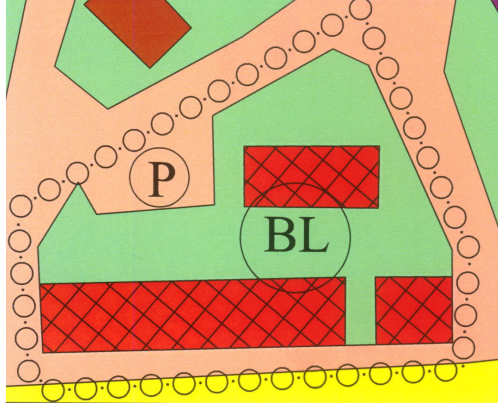


Şekil 6.19: Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum

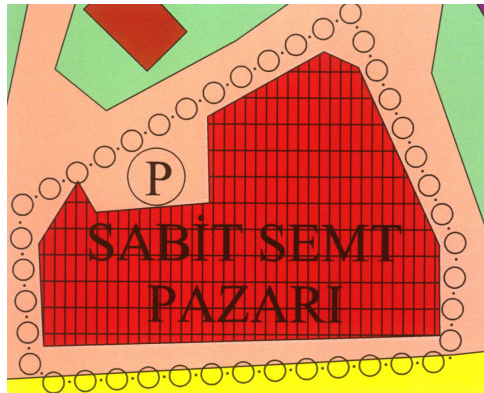


Şekil 6.20: Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

Yine başka bir Tip 4 örneği olarak; imar planında, ticaret alanında kalan (Şekil 6.21) söz konusu alandaki blok kitlelerinin kaldırılarak, alanın sabit semt pazarına dönüştürülmesi teklif edilmiş. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.22).



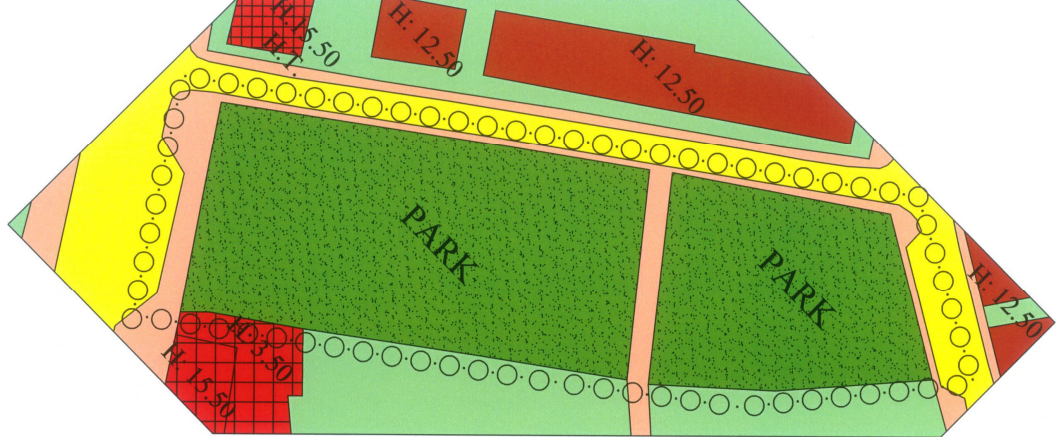
Şekil 6.21: Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



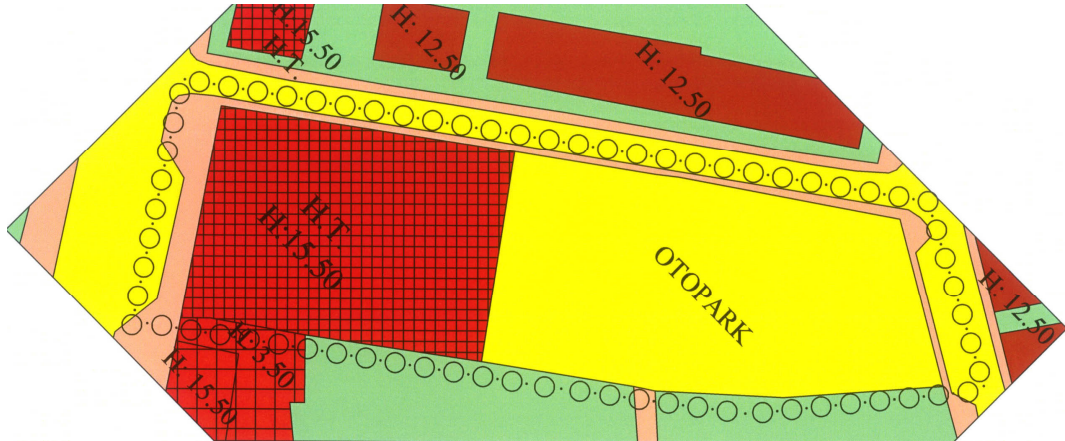
Şekil 6.22: Üsküdar Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.4. Tip 5 Örneği

Tip 5 örneğinde; söz konusu alandaki park alanı ve yaya yolu (Şekil 6.23) kaldırılarak, H:15.50 irtifada Hizmet+Ticaret Alanı ile otopark önerilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.24).



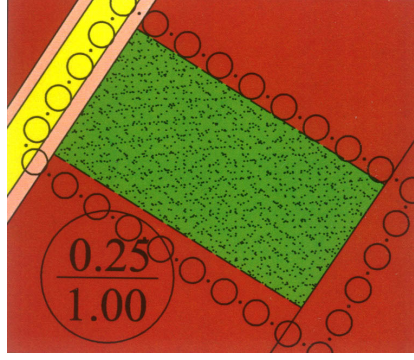
Şekil 6.23: Üsküdar Tip 5; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



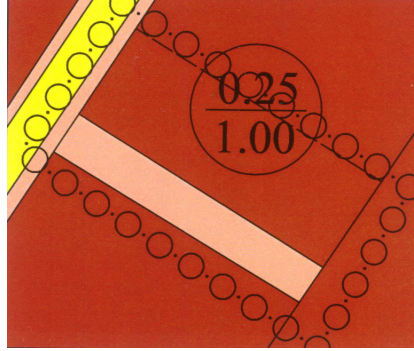
Şekil 6.24: Üsküdar Tip 5; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.5. Tip 6 Örneği

Tip 6 örneği olarak ele alınan söz konusu alan; park alanında kalmaktadır (Şekil 6.25). Teklif plan değişikliğinde park alanı kaldırılarak, kısmen yol, kısmen de H:12.50 m irtifada TAKS:0.25 KAKS:1.00 yapılanma şartında konut alanı önerilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği red edilmiştir (Şekil 6.26).



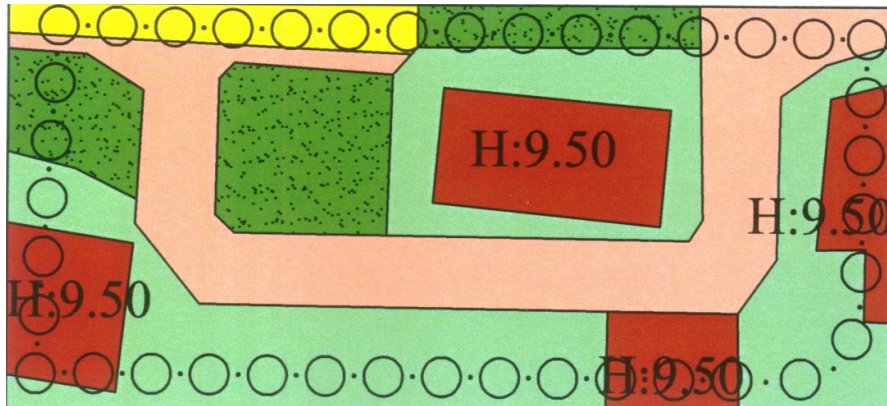
Şekil 6.25: Üsküdar Tip 6; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



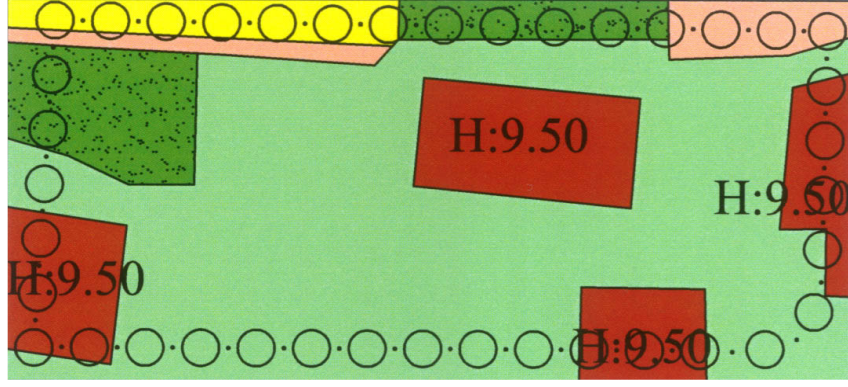
Şekil 6.26: Üsküdar Tip 6; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.6. Tip 7 Örneği

Tip7 örneği olan, plan değişikliği teklifinde (Şekil 6.27) yapılaşma düzeni ve plan şartları aynen korunarak imar yolları ve yeşil alan iptal edilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.28).



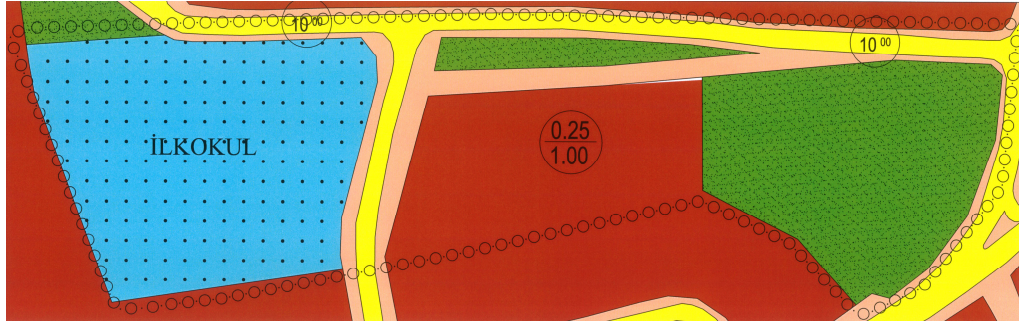
Şekil 6.27: Üsküdar Tip 7; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



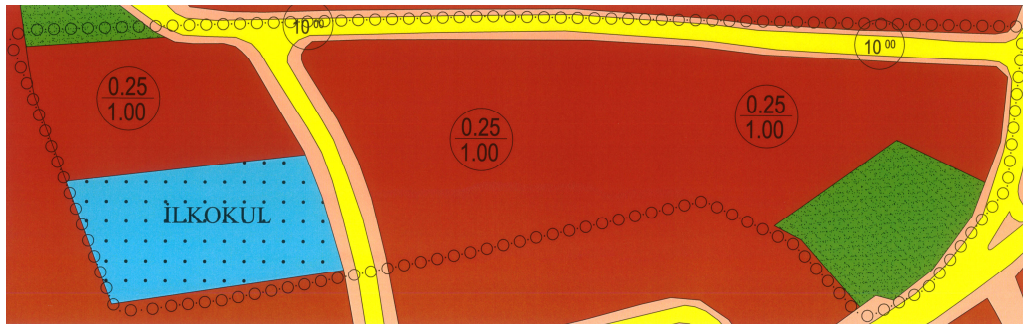
Şekil 6.28: Üsküdar Tip 7; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.7. Tip 8 Örneği

Tip 8 örneğindeki söz konusu alan, kısmen ilkokul, kısmen yeşil alan ve yol, kısmen de TAKS:0.25 KAKS:1 ve H:12.50 m irtifada yapılanma şartında konut alanında kalmaktadır (Şekil 6.29). Plan değişikliği teklifinde ilkokul ile konut alanı arasındaki yolun güzergahı değiştirilerek daraltıldığı, ilkokul alanının bir kısmının aynı yapılanma şartında konut alanına ve yol alanına alındığı, parsel içerisindeki 7mlik yaya yollarının iptal edilerek; park alanının büyük kısmının yine aynı yapılanma şartındaki konut alanına dönüştürüldüğü görülmektedir. 1996 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.30).



Şekil 6.29: Üsküdar Tip 8; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



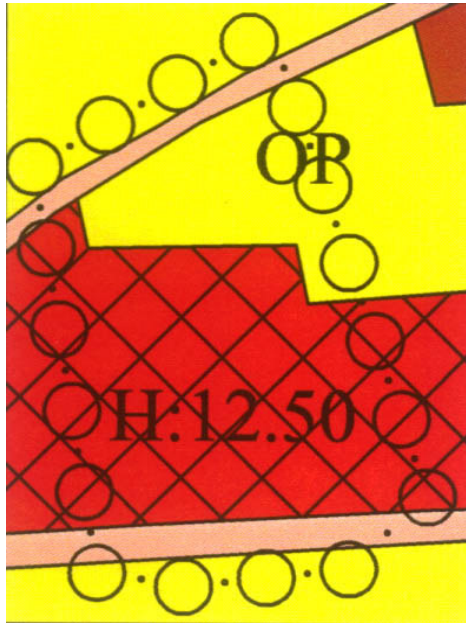
Şekil 6.30: Üsküdar Tip 8; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.1.8. Tip 10 Örneği

Tip 10 örneğindeki söz konusu yer, imar planında H:12.50 m irtifada tali ticaret ve otopark alanında kalmaktadır (Şekil 6.31). Plan değişikliği ile tali ticaret alanı değiştirilerek yaklaşık 50 m² büyütölmüş ve otopark alanı küçöltölmüştür. 2004 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.32).



Şekil 6.31: Üsküdar Tip 10; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



Şekil 6.32: Üsküdar Tip 10; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

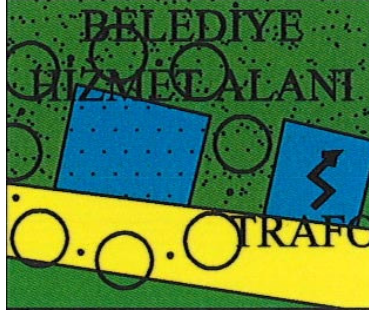
6.4.2. Şişli İlçesinden Örnekler

6.4.2.1. Tip 1 Örneği

Tip 1 örneğindeki söz konusu yer, yeşil alanda kalmaktadır (Şekil 6.33). Plan değişikliği ile yeşil alandan belediye hizmet alanına dönüştürülmüştür. 1995 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.34).



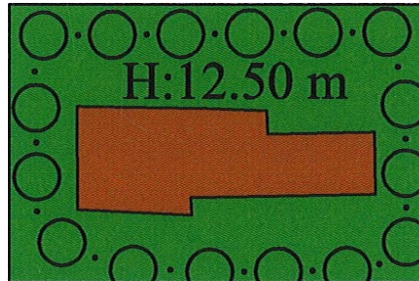
Şekil 6.33: Şişli Tip 1; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



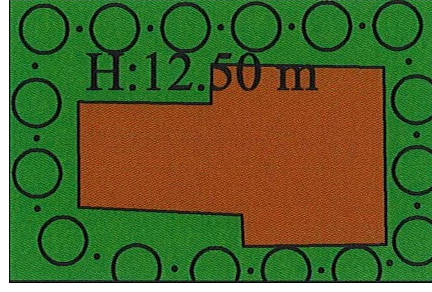
Şekil 6.34: Şişli Tip 1; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.2. Tip 2 Örneği

Tip 2 örneğindeki imar planı değişikliği teklifinde; söz konusu yerde kalan binanın (Şekil 6.35) inşaat alanının artırılması önerilmiştir. 1990 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.36).



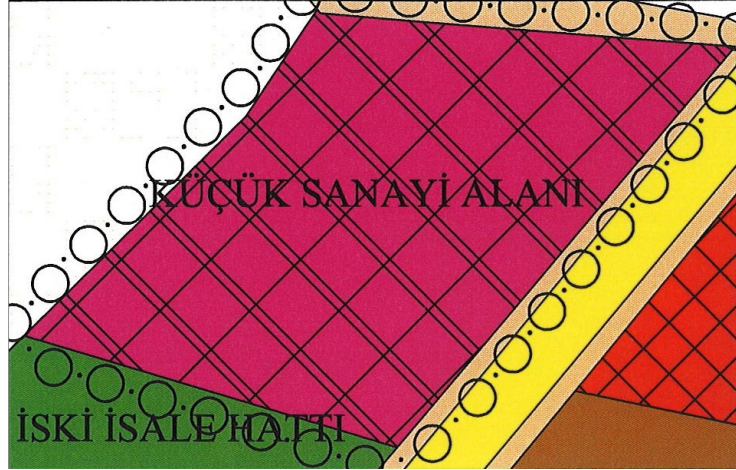
Şekil 6.35: Şişli Tip 2; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



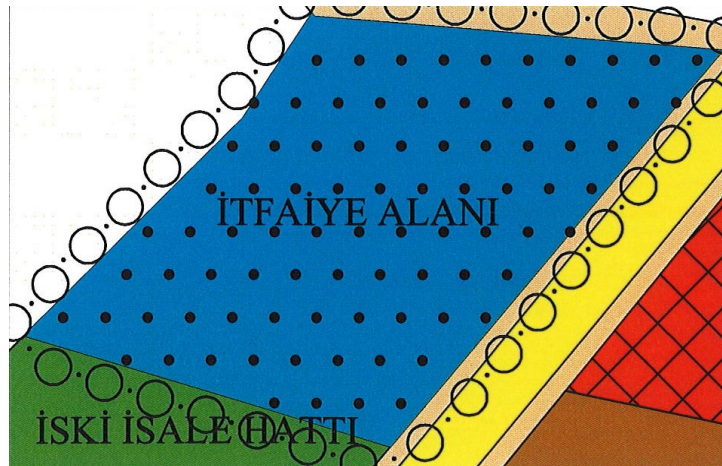
Şekil 6.36: Şişli Tip 2; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.3. Tip 4 Örneği

Tip 4 örneğindeki söz konusu yer, küçük sanayi alanında kalmaktadır (Şekil 6.37). Plan değişikliği ile itfaiye alanına dönüştürülmesi önerilmiştir. 2004 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.38).



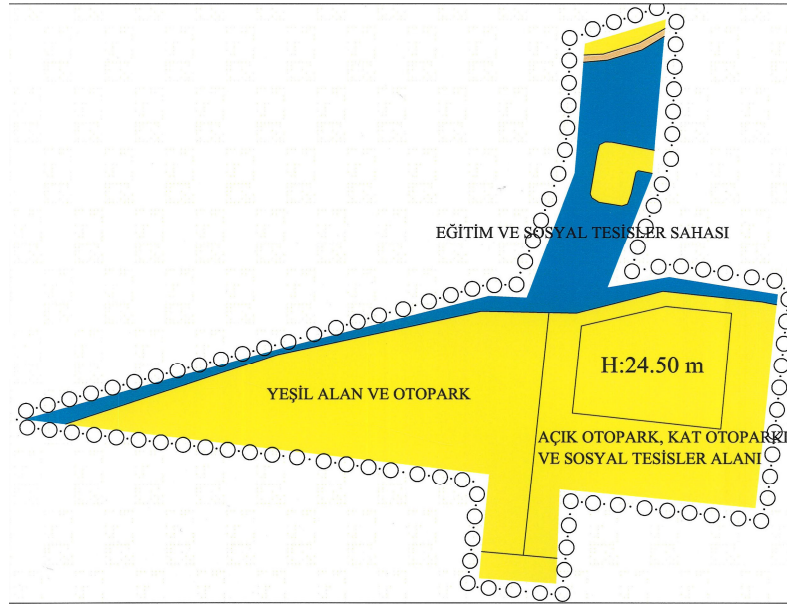
Şekil 6.37: Şişli Tip 4; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



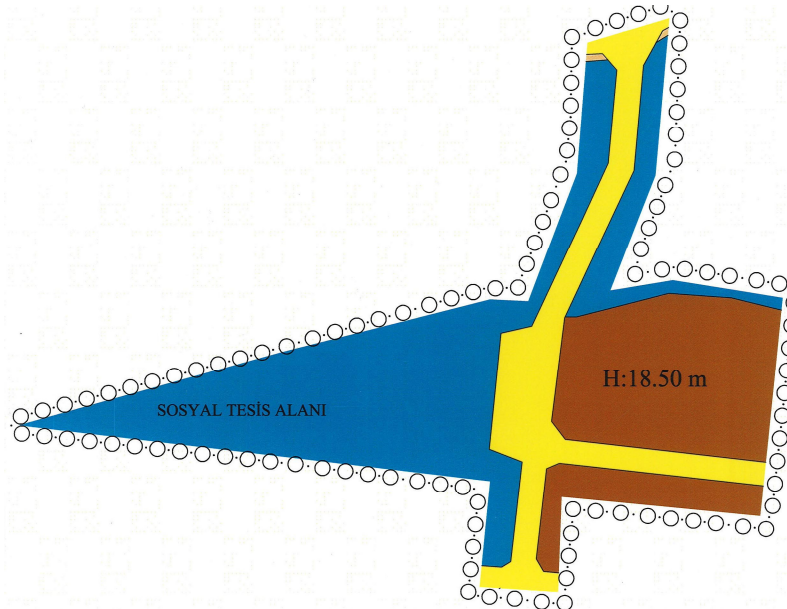
Şekil 6.38: Şişli Tip 4; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.4. Tip 8 Örneği

Tip 8 örneğindeki söz konusu alan, yeşil alan ve otopark alanı; açık otopark, kat otoparkı ve sosyal tesisler alanı ile eğitim ve sosyal tesisler alanında kalmaktadır (Şekil 6.39). Plan değişikliği ile alanın bir kısmının eğitim-kültür, spor ve sosyal tesis alanına alınması için belediyeye bedelsiz terki; geri kalan kısmında ise 6 m genişliğinde yol eklenerek zemin ve bodrum katlarında otopark ve ticaret, üst katlarda ise mesken kullanımı önerilmiştir. 1995 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.40).



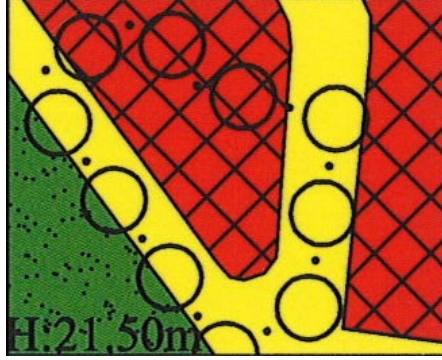
Şekil 6.39: Şişli Tip 8; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



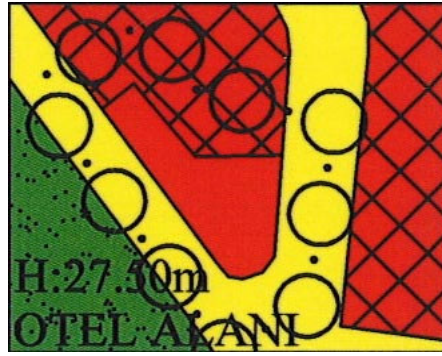
Şekil 6.40: Şişli Tip 8; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.5. Tip 9 Örneği

Tip 9 örneğindeki imar planı değişikliği ile, ticaret merkezinde (şekil 6.41) kalan alanın irtifasının arttırılarak otel alanına dönuştürölmesi önerilmiştir (şekil 6.42).



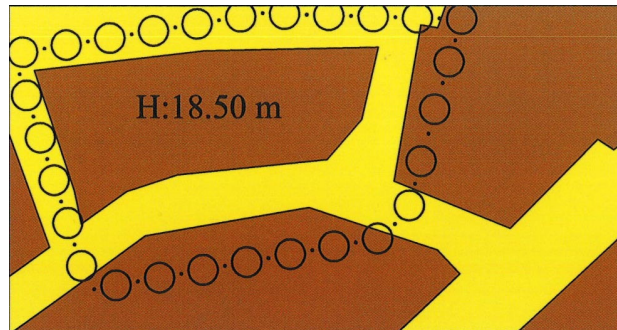
şekil 6.41: şişli Tip 9; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



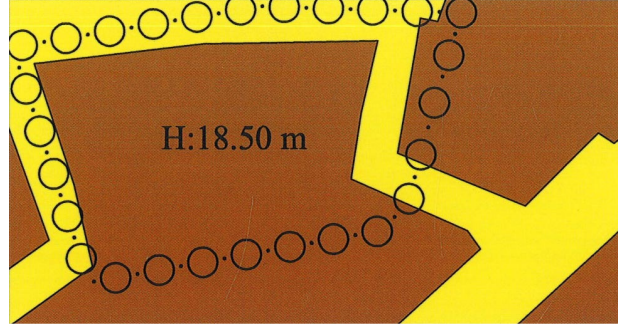
şekil 6.42: şişli Tip 9; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.6. Tip 10 Örneği

Tip 10 örneğindeki söz konusu alandaki yol kaldırılmış (şekil 6.43), plan değişikliği ile konut alanına dönuştürölmesi teklif edilmiştir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (şekil 6.44).



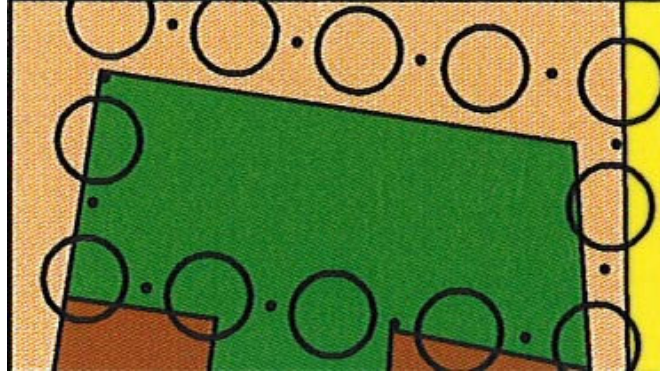
şekil 6.43: şişli Tip 10; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



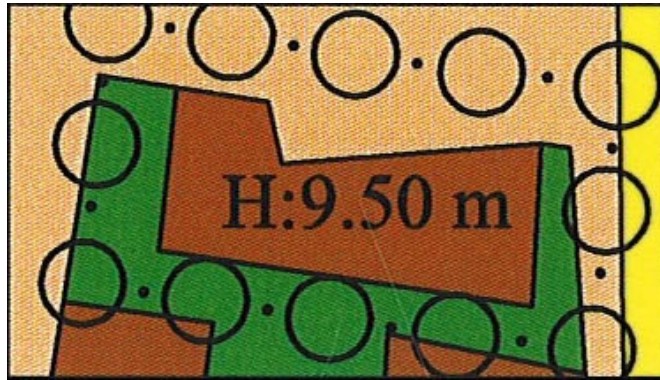
Şekil 6.44: Şişli Tip 10; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.7. Tip 11 Örneği

Tip 11 örneğindeki imar planı değişikliği ile, İski İsale hattı alanında kalan yerin (Şekil 6.45) imar istikameti parsellerin sınırlarına çekilerek imar hakkı verilmesi talep edilmektedir. 2000 yılında yapılan imar komisyonu ve meclis görüşmelerinde teklif plan değişikliği kabul edilmiştir (Şekil 6.46).



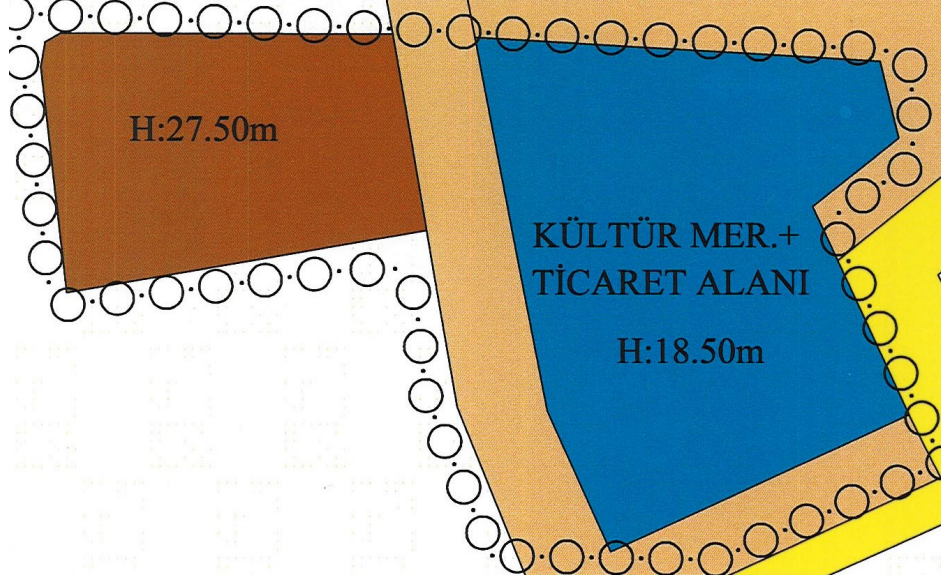
Şekil 6.45: Şişli Tip 11; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



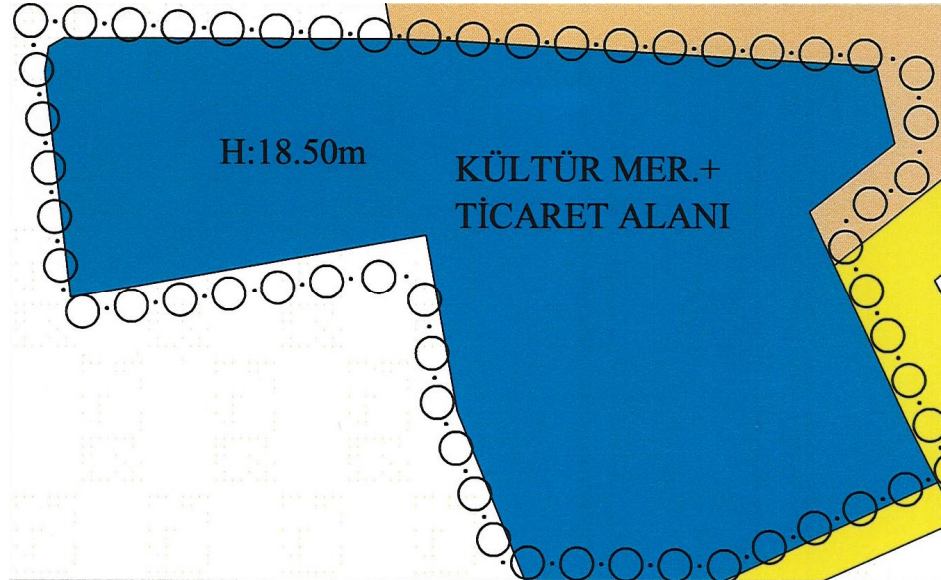
Şekil 6.46: Şişli Tip 11; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

6.4.2.8. Tip 12 Örneği

Tip 12 örneğindeki söz konusu alan; konut, yol, kültür+ticaret merkezi alanında kalmaktadır (Şekil 6.47). Plan değişikliği ile, bankacılık ve finans faaliyetlerine ilişkin tesisler yapılması amacıyla yolun kaldırılması ve parsellerin birleştirilerek ticaret-kültür alanına dönüştürölmesi önerilmiştir (Şekil 6.48).



Şekil 6.47: Şişli Tip 12; Plan değişikliği yapılmadan önceki durum



Şekil 6.48: Şişli Tip 12; Plan değişikliği yapıldıktan sonraki durum

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

7.1. Genel Değerlendirme

■ Uluslararası literatürde, planlama denetim sistemi incelendiğinde; planlama denetimi içeriğinin ülkelere göre farklılaştığı görülmektedir. Planlama denetim sistemlerine ilişkin genel olarak İngiliz ve Amerikan modelleri önem taşımaktadır. İngiliz modelinde planların yol gösterici olması amaçlanmakta; uygulama ise esnek bir şekilde gerçekleşmektedir. Bu sistem içerisinde; kararlarda takdir yetkisinin büyük önemi vardır. Almanya ve Amerika Sistemlerinde ise; gelişme kontrolü geniş kapsamlı ve açık ifadelerle formüle edilmiş kurallara bağlıdır. Hong-Kong gibi bazı ülkelerde, İngiliz ve Amerikan modellerinin karması niteliğinde olan planlama denetim sistemleri uygulanmaktadır. Türkiye sisteminde; Amerika modelinde olduğu gibi gelişme kontrolü, geniş kapsamlı açık ifadelerle düzenlenmiş yasal kurallara bağlıdır. Kamu yararı üstünlüğü kararlarda esastır.

■ Türkiye'deki mevcut planlama sistemi, plan türleri açısından değerlendirildiğinde planlar; sosyo-ekonomik planlar, üst düzey fiziki planlar, yerel fiziki planlar, tamamlayıcı planlar, özel amaçlı planlar ve/veya özel alanlarda planlamalar olarak ayrılmaktadır. Ancak sosyo-ekonomik planlardan bölge planlarının, bugüne kadar uygulamada yer almaması sonucunda kalkınma planları kararlarının mekana yansıtılmasında problemler ortaya çıkmaktadır. 25.01.2006 Tarihli 5449 Sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun ile bu açık kapatılmaya çalışılmaktadır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte 1999 sonrası getirilen değişikliklerle ve 2005 Tarihli 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile; çevre düzeni planlarının yapılması zorunlu hale getirilerek, yerel planları yönlendirmedeki üst plan kararlarının eksikliği giderilmeye çalışılmaktadır. Yerel fiziki planlar ile ilgili ülkemizdeki en önemli sorun; özel amaçlı planlar ve/veya özel alanlarda planlamalardır.

■ Ülkemizde, Mevcut Planlama Sistemindeki Plan Hiyerarşisi değerlendirildiğinde; İmar Planları, yasalarla güçlendirilen; onlarla eşit güce sahip hukuki düzenlemelerdir ve her çeşit plan; yürürlükteki yasal kaynaklara uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Hukuk Kuralları hiyerarşisinde Anayasa, Kanun (Kanun Hükmünde

Kararname), Tüzük, Yönetmelik, Genelge (Teknik Şartlaşma) bir sıradüzen oluştururlar ve her yasal kaynak kendisinden önce gelene uygun olmak durumundadır. İmar planlarının Türk Hukuk Sistemindeki hiyerarşik yeri, tüzükten sonra yönetmeliklerden önce gelmektedir. Ülke kalkınma planları başta olmak üzere, bölge planları, çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları, bir planlar sıradüzeni oluştururlar. Her bir plan, kendisinden önce gelen planlardaki kararlara ve sınırlamalara uymak zorundadır. Plan Hiyerarşisi yapılmak istenen; en üst seviyede alınan plan kararlarının, en alt düzeydeki planlara kadar inmesini sağlayarak, her düzeydeki planlar arasında ülke genelinde bir bütünlük sağlamaktır.

■ Türkiye’de, Mevcut Planlama Sistemindeki Planlamada Yetki konusu incelendiğinde; üst düzey fiziki planların hazırlanması ve onanması sürecinde bakanlıklar arasında yetki karmaşası bulunduğu görülmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı; 17.03.2001 Tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe göre, Çevre Düzeni ve Metropoliten Planlarıyla ilgili çalışmalarda, sorumlu tutulmuştur; aynı zamanda 04.11.2000 Tarihli Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte; 1/25.000, 1/50.000 ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yapımı ve onanmasında Çevre Bakanlığı’nın yetkili olduğu beyan edilmiştir. Ayrıca Türk imar mevzuatında, çıkartılan çeşitli kanunlar ve yönetmeliklerle uygulamaya konulmuş Özel Amaçlı Planlar olarak adlandırılan plan türlerinin sahip olduğu planlama yetkileri ile plan hiyerarşisi bozularak, İmar Kanunu’na kısıtlamalar getirilmiştir. İmar Kanunu’nun önüne geçen bu tip planlar nedeni ile planlar arası eşgüdümün sağlanması güç bir hale gelmiştir.

■ Metropoliten Alanda Planlama ve yetki konusunda ise, 10.7.2004 Tarihli 5216 Sayılı “Büyükşehir Belediyeleri Kanunu” ile, Türkiye’de metropoliten alanların yönetimi ile ilgili temel mevzuat oluşturularak; Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri ve İlk kademe Belediyelerinden oluşan üç kademeli, metropoliten alandaki yetki dağılımı düzenlenmiş ve yeni hükümlerle desteklenmiştir. Kanuna göre; çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak, Büyükşehir Belediyelerinin görevidir. Büyükşehir Belediyeleri Yasası ile getirilen diğer bir

önemli durum ise; ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararların, karar verilişinden itibaren 3 ay içinde Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Nazım İmar Planına uygunluğu incelenerek aynen, veya değiştirilerek uygulama yetkisine sahiptir. Burada dikkati çeken nokta; metropoliten alan içerisinde, merkezi seviyenin ve yerel seviye üzerindeki denetimin vesait denetiminden çok hiyerarşik denetim niteliği almasıdır.

■ Ülkemizde İmar Planları, düzenleyici idari işlemler niteliğindedir. Yerel fiziksel planlar; onaylandıktan sonra idare ve bireyler açısından uyulması gereken hukuki belgelere dönüşmektedir. İmar planı ile mülkiyet hakkı ve kamu prensipleri çerçevesinde kişilerin mülkiyet hakkının keyfi uygulamalardan korunarak güvence altına alınması sağlanmaktadır.

■ Türkiye’de imar planı değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte; bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan; kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemelerini ifade etmektedir. Bu düzenlemeler, düzenleyici idari işlem oldukları için; yetki, sebep, konu, şekil ve maksat yönünden hukuka uygun olmalıdır. İmar planı değişiklikleri; sosyal ve teknik alt yapıya ilişkin değişiklikler, nüfus yoğunluğunu etkileyen değişiklikler, yolların genişletilmesi, daraltılması ve güzergahının değiştirilmesine dair değişiklikler ve bir alanın kullanım şeklinin değiştirilmesi yönünde yapılan değişiklikler olarak dörde ayrılmıştır. İmar planlarında değişiklik yapılması; değişikliği zorunlu kılan nedenlerin varlığı halinde mümkündür. Plan değişikliğine neden olan birçok etken bulunmaktadır. Bu etkenler; imar planlarının statik nitelikte olmasından dolayı ortaya çıktığı gibi, plan hazırlık ve uygulama aşamasındaki yetersizliklerden de kaynaklanmaktadır. Özellikle ülkemizde planlamaya katılımın yeterli olmaması, belediyelerin teknik eleman eksikliği, arazi sahiplerinin şahsi istekleri ve kent ratı gibi nedenler de plan değişikliklerine başvurulmasına neden olmaktadır. Ayrıca; 3194 Sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra; belediyelere yerel planlar konusunda yetki devredilmesi ile plan değişikliği onama sürecinin kolaylaştığı bilinmektedir. Politikanın etkisi ve kontrol mekanizmasının yetersizliği de plan değişikliğine başvurulmasına neden olmaktadır.

■ İmar planı değişikliğinin plan bütünlüğünün bozulması, halkın imar planına ve yasalara olan güveninin sarsılması ve kamu yararı ilkesinin zedelenmesi konusunda olumsuz etkileri bulunmaktadır.

■ 1990 ve 1995 dönemleri arasında Şişli Belediyesi tarafında yapılan imar planı değişikliklerinde, 1995 döneminden itibaren değişiklik tekliflerinin azaldığı; 1995 sonrası dönemde ise, bu sayının dengede kaldığı fakat ilk dört tipin birleşmesinden

oluşan bileşik tiplerin sayılarının ve özellikle Tip 2'nin yani nüfus yoğunluğunun arttırılmasına yönelik plan değişiklik sayılarının, göreceli olarak fazla olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, 1990'lardan itibaren Şişli İlçesinin Merkezi İş Alanı fonksiyonu yüklenmesinden kaynaklanmaktadır.

■ Üsküdar İlçesindeki bulgulara baktığımızda; imar planı değişikliklerinin 1995'ten itibaren azaldığı, 1995 sonrası ise dengede kaldığı görülmektedir. Zamanla, bileşik tiplerde yapılan plan değişiklik sayılarında artış olduğu görülmektedir.

■ Hem Şişli, hem de Üsküdar ilçelerinde yapılan yakın incelemelerde; imar planı kararlarının gerçekleşmesi için gerekli gerekçelerin yetersiz olduğu, plan kararlarının üst ölçeklerdeki planlarla uyum sağlamadığı, kamu yararı ilkesinin yeterince sağlanmadığı tespit edilmiştir.

7.2.İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Genel Sonuç

İstanbul Metropoliten alanında iki merkez ilçe olan Şişli ve Üsküdar Belediyelerinde; 1990, 1995, 2000 ve 2004 yıllarındaki imar planı değişikliklerinin incelendiği bu tez çalışmasında; planlama denetimi araçlarından biri olarak tanımlanan ve kullanılan imar planı değişikliklerinin, denetim anlamının yıprandığı tespit edilmiştir. Zorunlu hallerde ve kamu yararını gerektiren durumlarda uygulanması gereken imar planı değişikliklerinin, sık olarak başvurulmuş yöntem haline gelmesi; imar planlarının da anlamını kaybetmesine neden olmaktadır. İncelenen örneklerde verilen kararların bütünsel bir planlama anlayışından uzak, daha çok parsel bazlı ve bireysel şehircilik çalışmaları şeklinde olduğu görülmektedir. Bu durumda, başlangıçta geliştirilen planlama kararlarından noktasal düzenlemelerle uzaklaşıldığı açıktır.

Daha önce de ifade edildiği gibi; imar planları, kamu yararı taşıyan eylemlerdir. İmar işlemleri; kamu hukukundan doğan, kamu kudretinin belirgin olarak kullanıldığı alanlardan biridir. Burada idare; zorlayıcı, yasaklayıcı ve hatta emredici yetkiler kullanabilmektedir. Bu yetkiler kamu hukukundan doğmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu ile plan yapma ve onaylama yetkisinin yerel yönetimlere verilmesi ile birlikte, mülkiyet kavramının önemi daha da artmış ve mekana yönelik müdahalelerde artış göstermiştir. Nitekim çalışmada, her iki örnek belediyede de 1990 yıllarında imar planı değişikliklerinin sayı olarak fazlalığı dikkat çekicidir.

Çalışmada örnek olarak seçilen iki belediyenin İstanbul Metropoliten alanda merkez bölgesinde yer almaları ve özellikle 1980'lerden sonra liberal ekonomiye geçiş sonrasında kentteki değişimlerin ve global etkilerin en yoğun görüldüğü bölgeler olmaları (özellikle Şişli İlçesi'nin merkezi iş alanı olması) gibi özellikler nedeniyle;

Ülkemizdeki diğ r belediyelerden farklı olarak mekana yönelik baskıların en yoğ n yaşıandığı alanlardır. Diğ r bir deyişle, piyasa ekonomisi kurallarının en etkin uygulandığı ve arazi değerlerinin en yüksek olduğu alanlardır. Bu alanlarda, kamu hukukundan doğan, kamu kudretinin belirgin olarak kullanıldığı imar planlarının uygulanmasında problemler olduğu, her iki alanda çok sayıdaki imar planlarının üretilmesi ve imar planı değişikliklerinin yapılması ile ortaya çıkmaktadır. Bu noktada; **imar planı değişiklikleri piyasa koşullarının zorladığı mekana uyumun bir aracı haline dönüşmektedir.**

Yapılmış olan bu tez çalışmasının devamı olarak, bundan sonra yapılabilecek çalışmalar ile ilgili çeşitli  oneriler geliştirilebilir. Yerel yönetimlerce alınan imar planı değişikliği kararlarının, bu bölgelerdeki mevcut yapılaşmış çevreye olan etkileri irdelenebilir. Örnekleme alanları olan Üsküdar ve Şişli İlçelerindeki imar planı değişikliklerinin mekansal olarak yerleri ve sayıları ile yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğu, arsa değerleri arasındaki ilişkilere tespit edilebilir ve bunların zaman içindeki değişimleri irdelenebilir. Ülkemizde; şehir planlama kültürü içerisinde, imar hukuku kavramının gereken  onemi g rmediğı ger eğı göz önünde bulundurulursa, imar planlama ve uygulamaları ile ilgili konuların, zaman içinde değişen “kamu yararı” kavramı kapsamında, hukuki açıdan daha ayrıntılı incelemesinin yapılması yerinde olacaktır.

KAYNAKLAR

- Akçura, T.,** 1982. İmar Kurumu Konusunda Gözlemler, O.D.T.Ü., Ankara.
- Akyol, N.,** 1992. İmar Planlarının Uygulanması Semineri, KTÜ, Trabzon.
- Akyol, N.,** 1995. Belediyeler ve İmar Planı Değişiklikleri, K.T.Ü., Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Araştırma Raporları, Trabzon.
- Arıcanlı, T.,** 1990. The political economy of Turkey's external debt: The Bearing of Exogenous Factors. In Arıcanlı, T.,&Rodrik, D. (Eds.), The Political Economy of Turkey: Debt, Adjustment and Sustainability. Macmillan.
- Ayataç, H., K.,** 2000. Planlama Sürecinde Kentsel Tasarımın yeri ve rolünün tanımlanması için bir yöntem denemesi, örnekleme alanı Türkiye. Doktora Tezi, İTÜ.
- Aydemir, S.,** 1999. "Planlama ve Planlamanın Evrimi", Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, KTÜ Mühendislik_Mimarlık Fakültesi Ders Notları NO:54, Trabzon, s.62-91.
- Aykut,S.-Öztimur,Z.,**1992. İmar Planı Değişiklikleri Kapsamı ve İller Bankasında Değerlendirme Süreci, 3. İmar Planlama Semineri Bildirileri, İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Daire Başkanlığı, Ankara.
- Bademli, R.,** 1993. Bugünkü İşleyiş İçinde Planlama-Uygulama Yönetim Sorunları, 2000'li Yıllara Doğru Türkiye'de Kent Planlama-Uygulama Sürecinin Değerlendirilmesi ve Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Daire Başkanlığı, Ankara.
- Bademli, R.,S.,** 1998. Modifying Urban Physical Development Plans in Metropolitan Cities : Case of Ankara, *Y. Lisans Tezi*, ODTÜ, Ankara.
- Bennet, R.J. (ed.),** 1993. Local Government in the New Europe, London: Belhaven Press.
- Berköz, L.,** 1996. Metropolitan Değişim Sürecinde İstanbul Kent Merkezi. Proceedings of the İstanbul 2020 Metropolün Geleceğine Yönelik Öneriler Sempozyumu. İTÜ, İstanbul.
- Berköz, L.,** 2000. Location of Financial, Insurance and Real Estate Firms in İstanbul, Journal of Urban Planning and Development, June, p. 75-86.
- Berköz, L.,** 2001. The interregional location of foreign investors in Turkey European Planning Studies, 9(8), 979-994

- Borja, J., Castells, M., Belil, M., & Benner, C.,** 1997. Local and Global, Management of Cities in the Information Age. London: Earthscan.
- Bumin, K.,** 1998. Demokrasi Arayışında Kent, İz Yayıncılık, İstanbul, 86-103.
- Booth, P.,** 1996. Controlling Development: Certainty and Discretion in Europe, the USA and Hong Kong. London: UCL Press.
- Bozdoğan, S.,** 2002. Modernizm ve Bir Ulusun İnşası: Erken Cumhuriyet Türkiye'sinde Mimari Kültür (Modernizm and Nation Building: Turkish Architectural Culture in the Early Republic) İstanbul: Metis
- Bumin, K.,** 1998. Demokrasi Arayışında Kent, İz Yayıncılık, İstanbul, 86-103.
- Caulfield, J. and Minner, J.,** 1994. Planning as Legitimation: A Study of the Brisbane Strategy Plan, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.18, No.4, 673-689.
- Cullingworth, J.B and Nadin V.,** 1997. Town Planning and Country Planning in UK , London : Routledge.
- Çeçener, H., B.,** 2000. İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul
- Çelik, Z.,** 1986. The Remaking of İstanbul: Portrait of an Otoman City in the Nineteenth Century, University of Washington Press, Seattle.
- Çelik, Z.,** 1996. Değişen İstanbul (Remaking of İstanbul), İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Çetiner, A.,** 1965. Türkiye'de İmar Planlama Eylemlerinin Dayanması gereken Bilimsel Kurallar, İTÜ.
- Doğanay, Ü.,** 1974. Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları, Mimarlık Dergisi.
- Douglass, M.,** 2000. Mega-Urban Regions and World City Formation: Globalisation, the Economic Crisis and Urban Policy Issues in Pacific Asia, *Urban Studies*, 37 (12), pp. 315-335.
- Duygulu, F.,** 1982. İmar Planında Değişiklik Yapılmasıyla İlgili Talepler, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara.
- Duygulu, F.,** 1989. İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları, Ankara.
- Ekinci, O.,** 1993. The Law of the promotion of tourism: the plundering of İstanbul. İstanbul'93 Selections. İstanbul Tarih Vakfı.
- Ekinci, O.,** 2003. İstanbul'un "suriçi" sınavı. Cumhuriyet. 21.08.2003. (<http://www.arkitera.com/haberler/2003/08/21/suriçi.htm>)

- Enlil, Z.E.,** 2000. Yeniden İşlevlendirme ve soylulaştırma. *Domus*, 8, 46-49.
- Erkip, F.,** 2000. Global transformations versus local dynamics in İstanbul: Planning in a Fragmented Metropolis. *Cities*, 17(5), 371-377
- Erkün, S.,** 1999. Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri, Yapı Endüstrisi Merkezi, İstanbul.
- Ersoy,M.,** 1997. İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi, ODTÜ, Mimarlık Fakültesi Dergisi.
- Ersoy,M.,**2000. İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi,Mekan Planlama ve Yargı Denetimi,Yargı Yayınevi, Ankara.
- Eryaman, Ş.,** 1996. Belediye Meclisinin İmar Planı Değişikliği Kararları, İller ve Belediyeler Dergisi, c.51, s.605-606, ss. 157-167.
- Friedmann, J.,** 1995. Where We Stand: A Decade of World City. Research, Paul L. Knox and Peter J. Taylor (der.), *World Cities in a World System*, Cambridge: Cambridge University Pres, pp. 171-191.
- Geray, C.,** 1997. Bölgesel Gelişme için Planlama ve Örgütlenme, AÜSBFD, C:52, NO:1-4, Ocak-Aralık.
- Girouard, M.,** 1985. *Cities and People: A Social and Architectural History*, New Haven, Conn, Yale University Press.
- Günay, T.,** 1979. İmar Planı Değişiklikleri, ODTÜ, Y. Lisans Tezi.
- Hacıhasanoğlu, I., Hacıhasanoğlu, O.,** 2005. Cultural process and physical change in Şişli- İstanbul.
- Healey, P. and Williams, R., H.,** 1993. European Urban Planning Systems: Diversity and Convergence, *Urban Studies* 30, 4/5.
- Janicke, M.,&Weidner, H.(Eds.),** 1997. *National Environmental Policies: A Comparative Study of Capacity Building*. Berlin: Springer.
- İnankul, Ş. ve Eryoldaş,A. ,** 1991. Planlı Dönemde İmar Planlarının Mülkiyet Üzerine Etkileri, Türkiye’de Şehirciliğin Gelişiminde Son Otuz Yılın Değerlendirilmesi, *Türkiye 15. Dünya Şehircilik Günü 3. Kongresi*, İzmir, 156-168.
- Kalabalık, H.,** 2002. İmar Hukuku, Seçkin Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R.,** 2004. Kentleşme politikası, İmge Kitabevi , Ankara.
- Keyder, C.,** 1999. İstanbul: between the global and the local, Rowman and Littlefield press, New York.
- Keyder, Ç.,** 2000. İstanbul küresel ile Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.

- King, A., D.,** 1990. *Global Cities: Post- Imperialism and the Internationalisation of London*, Routledge Press, London.
- Klosterman, R., E.,** 1996. Arguments for and against planning, in: S. Campbell and S. Fainstein (Eds) *Readings in Planning Theory*, pp. 150-168. Madlen, MA: Blackwell.
- Koca, G.,** 1997. İTÜ Türkiye de İmar Planlamasında Uygulama Sorunları ve Çözüm yolları, *Doktora tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kocabaş, A.,** 2004. *Urban Conservation in İstanbul: Evaluation and Re-conceptualisation*.
- Lai, L.W.C.-Ho, W.K.O.,** 2000. *A probit of Development Control: A Hong-Kong Case Study of Residential Zones*, HongKong.
- Lewis, B.,** 1961. *The Emergence of Turkey*, London.
- Mengi,A.-Keleş,R.,** 2003. *İmar Hukukuna Giriş, İmge Kitabevi*, Ankara.
- Newman, P., Thornley, A.,** 1996. "Urban Planning in Europe", *International Competition, National Systems and Planning Projects*, London: Routledge.
- Ng, M.K. and Xu, J.,** 2000. *Development Control in Post-Reform China: the Case of Liuhua Lake Park, Guangzhou*. Hong Kong
- Norton, A.,** 1991. *Western European local government in comparative perspective*, in R. Batley and G. Stoker (eds) *Local Government in europe*, London: Macmillan.
- Öktem, B.,** 1991. *Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü, Büyükdere-Maslak Aksı*, İstanbul.
- Parkinson, M.,&Judd, D., (Eds.),** 1990. *Leadership and Urban Regeneration*. Newbury Park, CA:Sage.
- Regulski, J. And Kocan, W.,** 1994. *From communism towards democracy: local government reform in Poland*, in R. Bennett (ed.) *Local Government and Market Decentrisation*, Tokyo: United Nations University Press.
- Sancakdar, O.,** 1996. *Belediyenin İmar Planını yapması-değiştirmesi ve iptal davası*, Ankara.
- Suher, H.,** 1994. *Gökdelenler Neden Artıyor*, İstanbul.
- Suher, H.,** 1996. *Şehircilik*, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Sassen, S.,** 1991. *The Global City*, Princeton, N.J.: Princeton University Press.
- Tang, B., Choy, LH Wat, J.K.F.,** 2000. *Certainty and Discretion in Planning Control: A Case Study of Office Development in Hong Kong*, *Urban Studies*, Vol. 37, No.13. 2465-2483.

- Tekeli, İ.,** 1980. "Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri", Türkiye'de İmar Planlaması, (Der. Tamer Gök), ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, s.8-113.
- Tekeli, İ.,** 1986. Türkiye'deki Fiziksel Planlama Olayına Genel bir Bakış, Ş.P.M.M.O. Planlama Dergisi, Sayı 1, Ankara.
- Tekeli, İ.,** 1991. Kent Planlaması ve Katılım Üzerine Düşünceler, Kent Planlaması Konuşmaları, *TMMOB Mimarlar Odası Yayınları*, Ankara, 67-73.
- Tekeli, İ.,** 1994. Geleceğin İstanbul'u, İstanbul, 8, s. 55-61.
- Tekeli, İ.,** 1994. The Development of the İstanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning, İstanbul, Kent Basımevi.
- Tekeli, İ.,** 2001. Modernite Aşılırken Kent Planlaması, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tekinbaş, E.,** 1991. İmar Planı Değişikliklerinde Belediyelerin Uymak Zorunda Oldukları Kurallar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler, c.5, s.10, ss.26-30.
- Turgut, N.,** 1998. Çevre Hukuku, Birinci Badi, Savaş Yayınevi, Ankara.
- Türk, Ş.Ş.,** 1995.İmar Planlarının Uygulama Araçları ve Ordu Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, I.T.U Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Türk, Ş.Ş.,** 2003. Türkiye'de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, *Doktora Tezi*, I.T.U Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Türk, S.S.,** 2004. The applicability of Land acquisition methods for the provision of serviced residential land in the Turkish Case, *International Development Planning Review*, 26 (2), 141-166.
- Ulusoy, H.,** 1999. Modifications in Development Plans: A Case Study of Ankara, *Yüksek Lisans Tezi*, ODTÜ, Ankara.
- Ünal, E.,** 1989. İmar Planlama Uygulama, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Ünal,Y.,** 2003. Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Vardar,A.,** 1978. Kent Planlamasında Kurumsal Yapı Arayışları, *Yüksek Lisans Tezi*, ODTÜ, Ankara.
- Wakeford , R.,** 1990. American Development Control : Paralels and Prardoxes from an English Perspective, HMSO Boks, London.
- Willis, K.G.,** 1995. Judging development control decisions, *Urban Studies*, 32, pp. 1065-1079.
- Yurtsever, M.M.,** 1990. İmar Planlarının Hazırlanması, Uygulanması ve Tapu Siciline tescili, *Yüksek Lisans tezi* , TODAI, Ankara.

- Zweigert, K. and Kötz, H.,** 1987. Introduction to Comparative Law, Oxford: Clarendon Press.
- Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun,** Kanun No: 3030, Kabul Tarihi: 27.6.1984, Yayın Tarihi: 9.7.1984
- İmar Kanunu,** Kanun No: 3194, Kabul Tarihi: 3.5.1985, Yayın Tarihi: 9.5.1985
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik,** Yayın Tarihi: 2.11.1985, 18916 Mükerrer Sayı (30.9.1998 tarih ve 23804 sayı, 2.9.1999 tarih ve 23804 sayı ve 17.3.2001 tarih ve 24345 sayı ile değişik)
- Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik,** Yayın Tarihi: 4.11.2000 ve 24220 sayı
- Teknik Şartlaşma,** 2000. İller Bankası Teknik Şartlaşması, İller Bankası, Ankara.
- İl Özel İdaresi Kanunu,** Kanun No: 5302, Kabul Tarihi: 22.2.2005.
- Belediye Kanunu,** Kanun No: 5393, Kabul Tarihi: 3.7.2005, Yayın Tarihi: 13.7.2005.
- Büyükşehir Belediyesi Kanunu,** Kanun No: 5216, Kabul Tarihi: 10.7.2004, Yayın Tarihi: 23.7.2004.
- Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik,** Yayın Tarihi: 7.1.2006, 26046 Mükerrer Sayı
- Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun,** Kanun No: 5449, Yayın Tarihi: 25.1.2006.
- Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun,** Kanun No: 4856, Yayın Tarihi: 1.5.2003.

EKLER

EK A.....	108
EK B.....	109
EK C.....	111
EK D.....	115

EK A: Cumhuriyet Öncesi İmar İşlerine Getirilen Düzenlemeler

- 1773 “Mühendishane-i Berri-i Hümayun” kurulmuştur.
- 1839 “Sıhhiye Meclisi” kurulmuştur.
- 1848 “Ebniye Nizamnamesi” yürürlüğe girmiştir.
- 1854 “İstanbul Şehremaneti” kurulmuştur.
- 1856 “İntizam-ı Şehir Komisyonu” kurulmuştur.
- 1857 İstanbul 14 Belediyeye bölünmüştür.
- 1858 “Sokaklara Dair Nizamname” yürürlüğe girmiştir.
- 1858 “Arazi Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1864 “Ebniye ve Turuk Nizamnamesi” yürürlüğe girmiştir.
- 1877 “Vilayet Belediye Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1882 “Ebniye Kanunu” yürürlüğe girmiştir.

EK B: Cumhuriyet Sonrası İmar İşlerine Getirilen Düzenlemeler

- 1924 “Ankara Şehremaneti” kuruldu.
- 1925 583 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir.
- 1925 642 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir.
- 1928 1351 Sayılı “Ankara İmar Müdürlüğü’nün Kuruluş ve Görevlerini Belirleyen Kanun” yürürlüğe girmiştir.
- 1930 1580 Sayılı “Belediyeler Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1930 1593 Sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1930 1663 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. (1351’in bazı hükümleri değiştirildi.)
- 1933 “2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlüğe girmiştir. (1882’deki çoğu hüküm kaldırıldı)
- 1933 2301 Sayılı Kanunla “Belediyeler Bankası” kurulmuştur.
- 1933 2722 Sayılı “Belediyeler İstimlak Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1934 2290 Sayılı Kanun yenilendi.
- 1935 2763 Sayılı “Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanun” yürürlüğe girmiştir.
- 1935 İçişleri Bakanlığı vekaletinde “Belediyeler İmar Heyeti” ile Bayındırlık Bakanlığı’nda “Şehircilik Fen Heyeti” kurulmuştur.
- 1938 3458 Sayılı “Mühendislik ve Mimarlık Kanunu” yürürlüğe girmiştir.
- 1939 3611 Sayılı “Nafia Vekaleti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun” yürürlüğe girmiştir.
- 1944 2290 Sayılı Kanun yenilendi.
- 1945 4759 Sayılı Yasa (Belediyeler Bankası ile İmar Heyeti birleşerek İller Bankası’nı oluşturdu)
- 1948 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu
- 1954 6235 Sayılı Kanunla Türk Mühendis ve Mimar Odaları kuruldu.

- 1956 6785 Sayılı İmar Kanunu (1882 Ebniye Kanunu, 2290,642 ve 1663 Sayılı Kanunlar kaldırıldı.) yürürlüğe girmiştir.
- 1957 Kanun ifadesi kalkarak “Tip Yönetmelik” halini aldı.
- 1958 7116 Sayılı Yasa ile “İmar ve İskan Bakanlığı” kurulmuştur.
- 1959 “İstanbul İmar Yönetmeliği” yürürlüğe girmiştir.
- 1960 “Devlet Planlama Teşkilatı” kurulmuştur.
- 1972 1605 Sayılı Kanun ile 6785 Sayılı Kanunun bazı maddeleri değiştirilerek; bu kanuna ek maddeler getirilmiştir.
- 1980 İmar İskan Bakanlığı, “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı” adını almıştır.
- 1984 3030 Sayılı “Büyükşehir Belediyeler Yasası” yürürlüğe girmiştir.
- 1985 3194 İmar Kanunu (Bu kanun ile 6785 ve 1351 Sayılı kanunlar kaldırıldı) yürürlüğe girmiştir.

EK C: Şişli İlçesinde Üretilen İmar Planları

ŞİŞLİ (1942'den itibaren 92 Plan üretilmiş)

- DOLAPDERE BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (25)
- MERKEZ BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (46)
- AYAZAĞA BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (21)

DOLAPDERE BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (25)

1/1000 öl. Dolapdere İmar Planı (09.09.1966)

1/1000 öl. Feriköy Gecekondu Planı (31.10.1974) 1/1000 öl. Halide Edip Adıvar Mahallesi İmar Planı (07.06.1977)

1/1000 öl. Çifte Cevizler İmar Planı (25.04.1978)

1/1000 öl. İzzetpaşa Mahallesi Islah İmar Planı (04.11.1988)

1/1000 öl. Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı (04.11.1988)

1/1000 öl. Feriköy Islah İmar Planı (04.11.1988)

1/5000 öl. Dolapdere Piyalepaşa Nazım Plan Revizyonu (08.03.1989)

1/1000 öl. Şişli Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı Revizyon Planı (05.07.1989)

1/1000 öl. Şişli Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı Revizyon Planı (23.08.1989)

1/1000 öl. Halide Edip Adıvar Mahallesi Islah İmar Planı Revizyonu (29.08.1989)

1/1000 öl. Şişli-Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı Revizyon Planı (11.10.1989)

1/1000 öl. Feriköy Mahallesi Islah İmar Planı Revizyonu (25.10.1989)

1/1000 öl. Şişli-Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı Revizyon Planı (08.11.1989)

1/1000 öl. Halide Edip Adıvar Mahallesi Islah İmar Planı Revizyonu (08.11.1989)

1/1000 öl. Şişli-Mahmut Şevket Paşa Mahallesi Islah İmar Planı Revizyon Planı (08.11.1989)

1/1000 öl. Yayla Mahallesi Islah İmar Planı (01.05.1991)

1/1000 öl. Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı Kısmi (Pangaltı) Uygulama İmar Planı (Ucuz Evler) **(09.05.1991)**

1/1000 öl.Yayla Mahallesi Islah İmar Planı Aplikasyon Gereği Yapılan Plan Değişikliği **(22.04.1992)**

1/1000 öl. Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı Kısmi(Pangaltı) Uygulama İmar Planı **(20.08.1992)**

1/5000 öl. Şişli 229 pafta, 1643 Ada, 59 Parselde Plan Tadilatı **(15.01.1993)**

1/5000 öl. İstanbul Dolapdere ve Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı **(18.01.1994)**

1/1000 öl. Şişli Paşa Mahallesi Islah İmar Planı **(22.03.2000)**

1/1000 öl. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Okmeydanı Köprülü Kavşak Uygulama İmar Planı **(23.05.2000)**

1/5000 öl. Şişli-Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve çevresi R.N.İ.P. **(16.04.2005)**

MERKEZ BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (46)

1/2000 öl. 2 No'lu Park Alanı (Taksim Meydanının Maçka Yakasından Uzanan Saha Bahçe ve Park Mahallelerine Ait Tafsilat Planı) **(05.02.1942)**

1/5000 öl. Beyoğlu Nazım İmar Planı **(17.02.1954)**

1/500 öl. Sivritaş Mevzii İmar Planı **(12.06.1956)**

1/1000 öl. Anıttepe Kooperatifi Planı **(20.01.1959)**

1/1000 öl. Bira İşçileri Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(04.06.1964)**

1/1000 öl. Bira İşçileri Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(04.06.1964)**

1/1000 öl. Gazeteciler Mahallesi Mevzii İmar Planı **(09.06.1964)**

1/1000 öl. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe Gazeteciler Mahallesindeki Blokların Çekme Katlarının Tam Kata Çevrilmesi **(09.02.1966)**

1/1000 öl. Mecidiyeköy Esentepe Gazeteciler Mahallesi Mevzii İmar Planı **(09.02.1966)**

1/500 öl. Teşvikiye Mevzii İmar Planı **(29.04.1966)**

1/1000 öl. Teşvikiye İmar Planı **(17.04.1968)**

1/1000 öl. Mecidiyeköy H2 Gecekondu Planı **(25.09.1969)**

1/1000 öl. Teşvikiye İmar Planı **(23.02.1971)**

1/1000 öl. Teşvikiye İmar Planı **(28.10.1971)**

1/500 öl. Abide Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(17.05.1972)**

1/1000 öl. Meşrutiyet Mahallesi Uygulama İmar Planı **(13.10.1972)**

1/500 öl. Abide Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(18.05.1974)**

1/500 öl. Abide Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(16.07.1975)**

1/500 öl. Abide Yapı Kooperatifi Mevzii İmar Planı **(08.10.1979)**

1/1000 öl. Merbank Mevzii İmar Planı **(22.08.1985)**

1/1000 öl. Mecidiyeköy H2 Gecekondu Planı **(12.11.1985)**

1/1000 öl. Valikonağı Devamı İmar Planı Revizyonu **(15.01.1986)**

1/1000 öl. Vali Konağı Devamı Teşvikiye Tadilat Planı **(15.01.1986)**

1/1000 öl. Vali Konağı Devamı Teşvikiye Tadilat Planı **(15.01.1986)**

1/500 öl. Merbank Mevzii İmar Planı Tadili **(08.02.1986)**

1/1000 öl. Şişli-Fulya-Meşrutiyet Mahallesi Islah İmar Planı **(31.10.1986)**

1/1000 öl. Şişli-Mecidiyeköy-Kuştepe-Gülbahar Mah. Islah İmar Planı **(15.12.1986)**

1/1000 öl. Mecidiyeköy-Dikilitaş İmar Planı Değişikliği **(01.06.1987)**

1/1000 öl. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe Gazeteciler Mahallesindeki Blokların Çekme Katlarının Tam Kata Çevrilmesi **(19.01.1988)**

1/1000 öl. Gazeteciler Sitesi Tadilat Planı **(19.01.1988)**

1/500 öl. Valikonağı Devamı İmar Planı Revizyonu **(13.07.1988)**

1/1000 öl. Kuştepe-Gülbahar Mahallesi Islah İmar Planı **(26.10.1988)**

1/1000 öl. 19 Mayıs-Fulya-Meşrutiyet Mahallesi Islah İmar Planı Aplikasyonu Gereği Yapılan Değişiklikler **(04.11.1988)**

1/2000 öl. Şişli Merkez Mahalleleri Ticaret Alanları Plan Tadilatı **(24.03.1989)**

1/1000 öl. Şişli Meşrutiyet Mahallesi 131 Pafta, 1905 Ada, 20-21 Parsel Tadili hakkında **(15.05.1990)**

1/2000 öl. Şişli Merkez Mahalleleri Ticaret Alanları Plan Tadilatı (Plan Notu Tadili) **(27.08.1991)**

1/1000 öl. 01.06.1987 t.t. Mecidiyeköy İmar Planları Kapsamında Münferit Plan Tadili **(05.06.1992)**

1/1000 öl. 01.06.1987 t.t. Mecidiyeköy İmar Planları Kapsamında Münferit Plan Tadili Teklifleri **(05.06.1992)**

1/1000 öl. Şişli-Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi Güzergahı 3. Uygulama Bölgesi Islah İmar Planı **(07.10.1992)**

1/1000 öl. İstanbul-Taksim-Şişli-4.Levent Metro Güzergahı **(22.12.1992)**

1/5000 öl. Şişli-Dikilitaş 58 Pafta, 1199 Ada(418 Ada), 230 Parsel Planı (Likör Fabrikası) **(18.01.1994)**

1/1000 öl. Şişli-Büyükdere Cad. Güzergahı Ticaret Sahaları Planı **(25.01.1994)**

1/1000 öl. Şişli-Büyükdere Cad. Güzergahı Ticaret Sahaları Planı Revizyonu **(08.09.1995)**

1/1000 öl. Şişli-19 Mayıs-Fulya-Meşrutiyet Mahalleleri Islah İmar Planı Değişikliği **(26.09.1995)**

1/1000 öl. Kuştepe-Gülbahar Mahallesi Islah İmar Planı Değişikliği **(16.04.1997)**

1/1000 öl. Esentepe Gazeteciler Sitesi Mevzii İmar Planı Tadili **(09.05.1997)**

1/1000 öl. Mecidiyeköy-Gazeteciler Sitesi 306 Pafta 2007 Ada, 2 Parsel; 2000 Ada, 1-2-3-4 Parseller Plan Değişikliği **(13.02.1998)**

1/5000 öl. Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı **(29.12.2003)**

AYAZAĞA BÖLGESİNDEKİ PLANLAR (21)

1/1000 öl. Şişli-Ayazağa Ticaret Bölgesi İmar Uygulama Planı Tadilatı **(25.03.1988)**

1/1000 öl. 100. Yıl Oto Sanayi Sitesi Islah İmar Planı **(10.04.1987)**

1/1000 öl. Ayazağa-Polis Lojmanları Mevzii İmar Planı **(11.05.1987)**

1/25.000 öl. Şişli-Ayazağa Çevre Düzeni Nazım İmar Planı **(01.06.1987)**

1/1000 öl. Ayazağa Oto Tamircileri Küçük Sanayi Sitesi Uygulama İmar Planı **(26.10.1987)**

1/5000 öl. Ayazağa Nazım İmar Planı **(24.01.1991)**

1/1000 öl. Cendere Kemberburgaz Yolu İmar Planı **(30.07.1991)**

1/1000 öl. 1/5000 ölçekli 24.1.1991 t.t. Ayazağa Nazım İmar Planı III. Etap Uygulama İmar Planı **(29.01.1992)**

1/5000 öl. Şişli-Ayazağa Mah. 3 pafta, 2 ada, 38 parselde İstanbul Kültür ve Sanat Merkezi Planı **(03.03.1992)**

1/5000 öl. Ayazağa Nazım İmar Planı Tadili **(26.05.1992)**

1/5000 öl. Ayazağa Nazım İmar Planı Tadili **(26.05.1992)**

1/1000 öl. Ayazağa 8. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı (A.O.S.) **(06.01.1993)**

1/1000 öl. Ayazağa 8. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı **(06.01.1993)**

1/1000 öl. İstanbul Ayazağa 3. Etaplama Bölgesi OYAK Toplu Konut Uygulama İmar Planı **(19.01.1993)**

1/1000 öl. Şişli-Ayazağa I. ve II. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı **(04.03.1993)**

1/5000 öl. Şişli-Ayazağa Mah. 3 pafta, 2 ada, 38 parselde Kültür ve Sanat Merkezi Alanı Planı **(04.08.1993)**

1/1000 öl. Şişli-Ayazağa I. ve II. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı (Plan Notu Tadili) **(30.06.1994)**

1/5000 öl. Ayazağa Nazım İmar Planı Plan Notu Tadili **(27.10.1994)**

1/1000 öl. Ayazağa 7. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı **(29.08.1995)**

1/1000 öl. Ayazağa 9. Etaplama Bölgesi Uygulama İmar Planı **(06.11.1996)**

1/1000 öl. Ayazağa 10. Etaplama Bölgesi, Ticaret Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı **(19.03.1997)**

1/5000 öl. Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı **(21.01.2003)**

EK D: Üsküdar İlçesinde Üretilen İmar Planları

ÜSKÜDAR (8 adet)

1/1000 öl. Ünalın (Çamlıca Islah İmar Planı) **(02.04.1987)**

1/1000 ve 1/5000 öl. Altunizade Uygulama ve Nazım İmar Planları **(18.03.1991)**

1/1000 ve 1/5000 öl. Boğaziçi gerigörünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı uygulama imar planı **(17.11.1992)**

1/1000 ve 1/5000 öl. Üsküdar Merkez Bölgesi Uygulama ve Nazım İmar Planları;

1/1000 öl. Merkezplanı Eski Eser Uygulama İmar Planı **(15.09.1997)**

1/1000 ve 1/5000 öl. Bulgurlu Kısıklı Uygulama ve Nazım İmar Planları **(11.08.1998)**

1/1000 **(12.11.1989)** ve 1/5000 öl. **(17.04.2002)** Örnek Mahallesi Islah Planları

1/1000 **(hazırlanıyor)** ve 1/5000 öl. **(11.07.2005)** Üsküdar İlçesi Büyük-Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sitaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

ÖZGEÇMİŞ

YEŞİM ALTIN

1978 İstanbul doğumlu. 1989 yılında başlamış olduğu Hüseyin Avni Sözen Anadolu Lisesi'nde İngilizce Hazırlık, Ortaokul ve Lise öğrenimini tamamlayarak 1996 yılında mezun oldu. 1997'da girdiği Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 2003'da mezun oldu. 2003 Haziranda açmış olduğu Altın Kentsel Tasarım ve Şehircilik Bürosu dahilinde Yumurtalık/Adana Revizyon İmar Planı (1/25000) 2004, Sahilköy/Şile İstanbul İmar Planı Değişikliği (1/1000) 2005, Domalı/Şile İstanbul İmar Planı Değişikliği (1/5000-1/1000) 2006, Koşuyolu Koska Bayii Peyzaj Uygulama ve Düzenlemesi işi, Kuleli Askeri Lisesi Peyzaj Uygulama ve Düzenlemesi 2006 işlerini yapmıştır. Ayrıca 7-8 Kasım 2005 tarihlerinde yapılan 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu'nda Yar. Doç. Dr. Ş. Şence Türk ile "İstanbul Metropolen Alanında İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Bir Analiz" isimli bildirilerini sundular. Halen faaliyet gösteren Altın Kentsel Tasarım ve Şehircilik Bürosu, şehircilik hizmetleri vermeye devam etmektedir.