

T.C.
PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YARGISAL DENETİM
ÖLÇÜTLERİ ÜZERİNE BİR ANALİZ: İZMİR DENEYİMLERİ
(2018–2023)

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BEYZA ÖZBEK

T.C.
PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YARGISAL DENETİM
ÖLÇÜTLERİ ÜZERİNE BİR ANALİZ: İZMİR DENEYİMLERİ
(2018–2023)

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BEYZA ÖZBEK

DENİZLİ, EKİM- 2024

Bu tezin tasarımı, hazırlanması, yürütülmesi, araştırmalarının yapılması ve bulgularının analizlerinde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini; bu çalışmanın doğrudan birincil ürünü olmayan bulguların, verilerin ve materyallerin bilimsel etiğe uygun olarak kaynak gösterildiğini ve alıntı yapılan çalışmalara atfedildiğine beyan ederim.

BEYZA ÖZBEK

ÖZET

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE YARGISAL DENETİM
ÖLÇÜTLERİ ÜZERİNE BİR ANALİZ: İZMİR DENEYİMLERİ
(2018–2023)
YÜKSEK LİSANS TEZİ
BEYZA ÖZBEK
PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
(TEZ DANIŞMANI: PROF.DR. KORAY ÖZCAN)**

DENİZLİ, EKİM 2024

Bu tez çalışması, 2018-2023 yılları arasında İzmir metropoliten alanı merkez ilçelerinde yapılan imar planı değişikliklerinin yargısal denetim kararları açısından analizini amaçlamaktadır. Tez kapsamında İzmir’deki imar planı değişikliklerine dair idari yargı kararları incelenmiş, bu kararların kent planlama süreçlerine etkisi İzmir deneyimleri üzerinden değerlendirilmiştir. Bu çerçevede, tezin birinci bölümünde konunun ele alış biçimi, konu ve kapsamı tanımlanmış, literatür araştırması ve yöntem açıklamalarına yer verilmiş, sonrasında yaygın etki ve katma değer açıklanmıştır. İkinci bölümde ise mevzuat ve literatür bilgi eşliğinde kavramsal analizlere yer verilmiştir. Üçüncü bölümde ise imar planı değişikliği konusunda yetkili–sorumlu kurum–kuruluşlara ilişkin kurumsal arka plan sorgulanmış, dördüncü bölümde ise imar planı değişiklikleri için yasal ve hukuksal arka plan değerlendirilmiştir. Beşinci bölümde İzmir örneğinde 2018–2023 dönemini kapsayan idari yargı kararları gerekçe analizi, konu analizi, mekânsal analiz ve taraf analizi olmak üzere kategorize edilerek değerlendirilmiştir. Bu analizler, imar planı değişikliklerinin temel olarak mekânsal gereklilikler, sosyal donatı alanlarının düzenlenmesi, ulaşım düzenlemeleri ve yapı yoğunluğu talepleri üzerinde odaklandığına işaret etmektedir. Son bölümde ise İzmir deneyimlerinden elde edilen verilere dayalı olarak imar planı değişikliklerinin yargısal denetimine ilişkin nesnel denetim ölçütleri seti önerilmiştir. Tez çalışmasının sonucunda ortaya konan nesnel ölçütler setinin imar planı değişikliklerine ilişkin yargısal denetim süreçleri için kolaylaştırıcı ve yönlendirici olabileceği, bu açıdan, imar planı değişikliklerinin çözümüne ve karar alma–verme süreçlerine teknik yönden katkı sunabileceği düşünülmektedir.

ANAHTAR KELİMELELER:

Yargısal denetim ölçütleri, imar planı, imar planı değişikliği, İzmir.

ABSTRACT

AN ANALYSIS ON JUDICIAL AUDIT CRITERIA IN ZONING PLAN MODIFICATIONS: İZMİR EXPERIENCES (2018–2023)

MSC THESIS

BEYZA ÖZBEK

PAMUKKALE UNIVERSITY INSTITUTE OF SCIENCE

PRIMARY SCIENCE EDUCATION

URBAN AND REGIONAL PLANNING

(SUPERVISOR:PROF.DR. KORAY ÖZCAN)

DENİZLİ, OCTOBER 2024

This thesis aims to analyze the zoning plan modifications between 2018 and 2023 that they were made in İzmir Metropolitan Areas at downtown and its environs in especially according to the judicial review decisions. In this framework, the administrative judicial decisions regarding relating with zoning plan modifications is examined, and the impacts of these decisions on urban planning processes is evaluated based on İzmir experiences. In the first chapter, it is defined scope and objective of the thesis, and also it is explained literature review and methodological framework. After that it is emphasized the widespread effects and added value. In the second chapter, it is mentioned that conceptual analysis with the literature review and the legislation knowledge. As the third chapter as named institutional analysis is examined the authority-responsibility status relating with the zoning plan modifications. After that in the fourth, it is evaluated the legal and judicial background of zoning plan modifications. As fifth chapter is focused on the analysis of the judicial decisions relating with İzmir experiences. In context of this analysis, the judicial decisions extending from 2018 to 2023 in the İzmir are evaluated in classification as the rational analysis, contextual analysis, spatial analysis, the party analysis. These analyses in İzmir are indicated that the zoning plan modifications mainly is focused on the themes composed of spatial requirements or necessities, the planning of the social facilities, the transportation regulations, and building densities demands. And the last chapter, it is proposed a set that it can be used as objective judicial audit criteria for zoning plan modifications as depending on data getting from İzmir experiences. The result of this thesis, it is considered that the proposed judicial audit criteria set can be guiding and facilitating for the judicial review processes on the zoning plan modifications, in the respect, it can be

contributed in terms of technical reviews to the solution of disputes and decision-making process relating with zoning plan modifications.

KEYWORDS:

Judicial audit criteria, zoning plan, zoning plan modification, İzmir.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iv
ŞEKİL LİSTESİ	v
TABLO LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ	vii
1. BİRİNCİ BÖLÜM: GİRİŞ	1
1.1 Bakış Açısı ve Amaç	1
1.2 Konu ve Kapsam	4
1.3 Yöntem Kurgusunun Açıklanması	5
1.4 Yorumlu Kaynak Araştırması	8
1.5 Özgün Değer.....	13
1.6 Yaygın Etki-Beklenen Katkı	13
2. KAVRAMSAL ANALİZ	16
2.1 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı Tanımlamalar	16
2.2 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı Konusu-Kapsamı	20
2.3 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı: Gereklikler ve Ölçütler	24
2.4 Bölüm Değerlendirmesi	35
3. KURUMSAL ANALİZ	38
3.1 Yerel / Bölgesel Yönetim Mekanizmaları	38
3.1.1 Büyükşehir Belediyeleri	38
3.1.2 Büyükşehir dışındaki Belediyeler	39
3.1.3 İl Özel İdareleri	40
3.1.4 Koruma Bölge Kurulu/Komisyonu.....	40
3.2 Merkezi Yönetim Mekanizmaları	41
3.2.1 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	41
3.2.2 Kültür ve Turizm Bakanlığı.....	43
3.2.3 Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.....	43
3.2.4 Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	44
3.3 Bölüm Değerlendirmesi	45
4. YASAL – HUKUKSAL ANALİZ	46
4.1 İmar Mevzuatı	47
4.1.1. İmar Kanunu	47
4.1.2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY)	47
4.1.3. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik	48
4.2 Diğer Mevzuatlar.....	49
4.2.1 Koruma Mevzuatı	49
4.2.2 Karayolları Mevzuatı	50
4.2.3 Endüstri Bölgeleri Mevzuatı.....	51
4.3 Bölüm Değerlendirmesi	52
5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN İZMİR DENEYİMLERİ ÜZERİNDEN ANALİZİ (2018-2023)	54

5.1	Gerekçe Analizi	54
5.2	Konu Analizi	58
5.3	Mekân Analizi	74
5.4	Taraf Analizi.....	84
5.5	Bölüm Değerlendirmesi	88
6.	SONUÇ VE ÖNERİLER: İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İÇİN	
	YARGISAL DENETİM ÖLÇÜTLERİ	96
6.1	Denetim Ölçütleri Oluşturulmasının Önem ve Gerekliliği	96
6.2	Denetim Ölçütleri Çizelgesi	100
6.2.1.	Kamu yararı	101
6.2.2.	Sosyal ve teknik altyapı dengesi.....	102
6.2.3.	Plan bütünlüğü–sürekliliği.....	105
6.2.4.	Teknik ve nesnel zorunluluk.....	106
6.2.5.	Ulaşım ve teknik altyapıya uygunluk	107
6.2.6.	Yöresel yerleşim özellikleri.....	108
6.2.7.	Ölçeğin/işlevin gerektirdiği ayrıntı.....	110
6.2.8.	Kurum / kuruluş görüşü gerekliliği.....	112
6.2.9.	Kademeli birliktelik ilkesi zorunluluğu.	114
7.	KAYNAKLAR.....	116
8.	EKLER.....	121
	EK A: İzmir Bölge İdare Mahkemesinde İncelenen İmar Planı Değişiklikleri	
	Çizelgesi	121
9.	ÖZGEÇMİŞ.....	138

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 5.1: Mekân analizi: Arazi kullanım / işlevsel kullanım kararları.....	76
Şekil 5.2: Mekân analizi: Yoğunluk kararları	78
Şekil 5.3: Mekân analizi: Sosyal ve teknik altyapı kararları.....	80
Şekil 5.4. Mekân analizi: Ulaşım sistemi kararları	81

TABLO LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 1.1: Dava dosyaları karar analizi	6
Tablo 1.2: Tez çalışmaları uzmanlık ve karar analizi	9
Tablo 1.3: Şehir ve bölge planlama alanındaki tezlerin tematik analizi	11
Tablo 2.1: İmar planı değişikliği ölçütler ve gereklilikler sınıflandırması	22
Tablo 2.2: İmar planı değişikliği ölçütler ve içerik sınıflandırması.....	33
Tablo 5.1: Gerekçe analizi	57
Tablo 5.2: Konu analizi.....	60
Tablo 5.3: Mekân analizi.....	75
Tablo 5.4: Taraf analizi	86
Tablo 6.1: İmar planı değişiklikleri için yargısal denetim ölçütleri.....	101

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması, İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçelerindeki imar planı değişikliklerinin hukuksal bağlamda değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. İmar planı değişikliklerinin, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı doğrultusunda, mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği, bu çalışmanın temel çıkış noktası olmuştur. İmar planlarının, zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçları karşılayabilmesi ve kentleşme dinamiklerine uyum sağlayabilmesi için yapılan değişiklikler hem kentsel yaşam kalitesini hem de plan bütünlüğünü etkilemektedir. Ancak bu değişikliklerin kamu yararı göz ardı edilerek onaylanması çeşitli sorunlara yol açmaktadır.

Bu bağlamda çalışmamda, İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçelerindeki imar planı değişikliklerinin konu, kapsam ve içerik açısından incelenmesi ve bu değişikliklerin yargısal denetim ölçütlerinin belirlenmesi hedeflenmiştir. 2018–2023 yılları arasında İzmir Büyükşehir Belediyesinde yapılan nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri, kentsel gelişme dinamikleri ışığında analiz edilmiş ve bu değişikliklerin mekânsal dağılımı değerlendirilmiştir.

Tez çalışmasının yürütülmesi sürecinde, her aşamada desteklerini esirgemeyen danışman hocam Prof. Dr. Koray ÖZCAN’a akademik katkılarından dolayı teşekkür ederim. Ayrıca, tez çalışmasına kıymetli görüş ve önerileri ile katkı sunan jüri üyeleri Prof. Dr. Duygu GÖKÇE ile Doç. Dr. Gökem GÜLHAN hocalarıma da teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmam boyunca motivasyonumu yüksek tutmamı sağlayan aileme ve arkadaşlarıma da sonsuz şükranlarımı sunarım. Özellikle bana her zaman inanan, desteğini ve sevgisini esirgemeyen sevgili babama ve sevgili eşime minnettarım. Onların verdiği güç ve ilham, bu çalışmanın tamamlanmasında en büyük motivasyon kaynağım olmuştur.

Son olarak, bu tez çalışmasının da İzmir metropoliten kent bütününde imar planı değişiklikleri ve kentsel gelişme dinamikleri üzerine yapılacak gelecek çalışmalara katkı sağlamasını umuyorum.

Beyza ÖZBEK
Ekim 2024, İzmir.

1. BİRİNCİ BÖLÜM: GİRİŞ

1.1 Bakış Açısı ve Amaç

Kentleşme sürecinde “kentsel toprakların tasarrufuna–kullanımına” yönelik taleplerin artması, “mülk sahipleri” ve “girişimciler” ile “idare/karar vericiler” arasındaki ilişkilerin yasal bir zeminde düzenlenmesi gerekliliğini zorunlu kılmıştır. Bu zorunluluk, planlama süreçlerinde “mülkiyet hakkının korunması ve tasarrufu” ile “kamu yararı” arasındaki ilişkilerin dengelenmesine ve ölçülü olmasına dayanmaktadır. Dolayısıyla, “kamusal hizmetlerin karşılanmasında kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımın” ve “kamusal kaynakların–hizmetlerin dengeli dağılımı” önemlidir.

Bu noktada, kentsel toprakların düzenlenmesinde “kamusal hizmetlerin etkin–verimli” ve “dengeli–adil ve yerinde dağılımı” için ideal dengenin sağlanmasında planlama çalışmaları esas “imar planları”, “kamu yararı” ve “nesnellik ilkesi” temelinde önemli bir “hukuksal araç” olarak kabul edilmelidir.

İmar planları, kimi zaman değer artışı getirilmesi, kimi zaman ise kısıtlama getirilmesi yoluyla mülkiyet hakkının/tasarruf biçiminin belirlenmesi ve kentsel toprakların/mekânların biçimlendirilmesinde yargısal denetim ölçütü olarak “**kamu yararına uygunluk**” temel sorgulama ölçütü olarak görülebilir.

İmar planı değişiklikleri ise imar planları ile tanımlanmış kentsel mekânların birtakım gerekçeler eşliğinde “yeniden biçimlendirilmesinde” kullanılagelmekle “zorunlu olup–olmadığı” veya “gerekliliği” kamu yararı ve nesnellik ilkesi bağlamında sürekli sürekli sorgulanan bir plan türüdür.

İmar planı değişiklikleri, mevcut planın gelişen ve değişen ihtiyaçlara cevap verememesi, planlama sürecinde birtakım maddi hata/eksikliklerin tespit edilmesi, öngörülmeyen mekânsal, sektörel veya demografik olumlu ve olumsuz gelişmeler ile

beklenmedik doğal felaketler karşısında plan ana kararlarını etkilemeyecek nitelikteki değişiklikler olarak tanımlanmıştır (Şişman vd., 2010).

Ancak bu tanımda özellikle öngörülmeyen ve beklenmedik ifadeleri, İmar mevzuatı esas olmak üzere “öz niteliği ve kapsamı” açısından imar planı değişikliğinin ötesinde müdahale gerektiren içerikleri açısından revizyon imar planı kapsamında değerlendirilmelidir¹.

Hukuki açıdan bakıldığında; imar planı değişiklikleri “idari bir tasarruf” olup “konu, amaç ve gerekçe ile usul–yetki” bakımından hukuka uygun olması zorunluluğu vardır. Dolayısıyla, imar planı değişikliklerinin hukuksal bağlamda kanun ve yönetmeliklere uygun olması beklenmektedir. Bu çerçevede, imar planı değişiklikleri için temel gerekliliklerin mevzuata uygun olmasıdır. Diğer gereklilikler ise planlama esasları şehircilik ilkeleri ile kamu yararı olarak görülmelidir.

Bir başka açıdan bakılırsa, imar planı değişikliklerinin özellikle yerel dinamiklerin (mülk sahipleri, yatırımcılar, belediyeler) beklenti ve eğilimlerinin kentsel mekânlar üzerindeki artıran bir araç olduğu söylenebilir. Zira yaklaşık 15–20 yıl imar planlarının özellikle gelişmekte olan ve/veya hızlı gelişen ülkelerde değişen ve dönüşen koşullara cevap verememesine bağlı olarak imar planlarında birtakım değişiklik taleplerinin olması olağan görülmelidir. Ancak buradaki temel konu veya sorun, imar planı değişikliklerinin takdir yetkisi kapsamında planların esnetilmesine yönelik kullanılması ile mevcut plan genel bütünlüğü–sürekliliğini bozucu etkiler içermesidir (Ersoy, 1997).

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında yerel yönetimler imar planlarını yapma–yaptırma ve onama konusunda yetkilendirilmesi ile yerel dinamiklerin tetiklemesiyle imar planı değişikliklerinde artış olduğu gözlemlenmektedir. Bu artışın boyutlarını ancak akademik–bilimsel düzeyde örneklem alanlarda yapılan çalışmalardan tespit edebilmek olanaklıdır (Bademli, 1998; Ulusoy, 1999; Ünlü, 2005).

¹ Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY), İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. Maddesi, 1. Fıkrası.

Nitekim Mevzuat incelendiğinde; **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** (MPYY), **Genel planlama esasları** başlıklı **7. Maddesi, 1. Fıkrası** içeriğindeki **“planlar, kamu yararı amacıyla yapılır”** ifadesi, imar planlarının yargısal denetiminde **birinci ölçütün “kamu yararına uygunluk”** sorgulaması olduğuna işaret sayılmalıdır. Şüphesiz bu ifadeler; sadece imar planları için değil, “imar planı revizyon ve ilaveleri” ile “imar planı değişikliği” olmak üzere tüm plan türleri için geçerlidir.

Diğer taraftan, imar planlarının; revizyon, ilave ve değişikliklerinin, “idari tasarruf” niteliği ile “konu, amaç ve gerekçe ile usul–yetki” bakımından hukuka uygun olması zorunluluğu hatırlatılmalıdır. Bu durumda, hukuksal bağlamda kanun ve yönetmeliklere uygun olması bağlamında **“mevzuata uygun olması”** **ikinci bir ölçüt** olarak görülmelidir. **Üçüncü ölçüt** ise imar planlarının iç bünyesinden kaynaklanan denetim–sorgulama bağlamında **“planlama esasları–şehircilik ilkelerine uygunluk”** olarak görülmelidir.

Bu tez çalışmasının amacı; idari yargı kararlarına ilişkin arşiv taraması/veri tabanı araştırması ve sözlü görüşmeler, kavramsal–kurumsal bilgi birikimi ile mevzuat gereklilikleri kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeler bütünündeki imar planı değişikliklerinin konu–kapsam ve içerik açısından analiz edilerek, imar planı değişikliklerine ilişkin “yargısal denetim ölçütlerinin” sorgulanmasıdır. Daha açık bir ifadeyle bu çalışmada yapılacak iş; İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeleri bağlamında idari yargı sürecine konu edilmiş nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri için kavramsal–kurumsal ve hukuksal arka plana dayalı ölçütler eşliğinde yargısal denetim rehberi oluşturulmasıdır.

Bu çerçevede, şu soruların cevaplanması–tartışılması ve sorgulanması önemlidir:

- İmar planı değişikliklerinin planlar arasında hiyerarşi ilkesine uyulması neden önemlidir?
- İmar planı değişikliklerinin plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından değerlendirilmesi neden önemlidir?
- İmar planı değişiklikleri için bilimsel ve teknik gereklilik analizleri yapılması neden önemlidir?

– İmar planı değişikliklerinin işlevsel kullanım değişiklikleri, sosyal donatı alansal büyüklük/yer seçimi değişiklikleri, nüfus ve yapı yoğunluğu değişiklikleri ve ulaşım sistemi değişiklikleri için temel ölçütler ne olmalıdır?

– İmar planı değişiklikleri için şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile mevzuat bilgisi bağlamında ortak bir veri seti oluşturulabilir mi?

Tez çalışması kapsamında yukarıdaki sorulara cevap aranırken, 2018–2023 zaman aralığında İzmir metropoliten kent bütünündeki idari yargı konusu imar planı değişikliklerinin konu, gerekçe, mekân, taraf analizleri dağılımı sorgulanarak idari yargı denetimine ilişkin ölçütler yönünden değerlendirilmiştir.

1.2 Konu ve Kapsam

Tez çalışmasının konusu, İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçelerinden oluşan metropoliten alan bütününde imar planı değişikliği yapma–yaptırma ve onama yetkisine haiz farklı kurum–kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen idari yargı sürecine konu edilmiş nazım ve uygulama imar planı değişiklikleridir.

Nazım ve uygulama imar planı değişikliği bağlamında farklı kurum–kuruluşlar tarafından farklı kapsam ve türdeki imar plan değişiklikleridir. Bu çerçevede, imar planı değişikliği konuları; mevzuat bilgisi bakımından ele alınarak, **nüfus ve yapı yoğunluğu, işlevsel kullanım, ulaşım sistemi ve sosyal donatı dengesi** olarak belirlenmiştir. Ancak imar planı değişikliği konusunda şu yasal gereklilik hatırlatılmalıdır²: İmar planı değişiklikleri, plan ana kararlarını etkilemeyen nitelikte müdahaleler/değişiklik ve düzeltmeler olmakla bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanmalıdır.

Tez çalışmasının kapsamı ise 2018–2023 zaman aralığında İzmir Büyükşehir Belediyesi içinde metropoliten kent bütününü tanımlayan “merkez ilçeler” niteliğindeki Karşıyaka, Bayraklı, Bornova, Konak, Çiğli, Buca, Gaziemir, Karabağlar, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe ilçeleridir. Dolayısıyla, İzmir metropoliten alanı/merkez kent sınırları dışında kalan İlçelere ilişkin imar planı

² MPYY, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 1. Fıkrası.

değişiklikleri araştırmanın kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu açıdan tez çalışmasının kapsamı İzmir metropoliten kentini oluşturan belediye sınırları ile tanımlanmıştır.

Bu noktada, 2018–2023 zaman aralığının belirlenmesinin sebebi; İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planının 2018 yılında onaylanmış olmasıdır. Dolayısıyla, metropoliten kent bütününe yönelik niteliği ile İzmir Büyükşehir Bütünü Nazım İmar Planı ve dayanak uygulama imar planları düzeyindeki değişiklikler ele alınarak, imar planı değişikliği kapsam ve gerekçeleri bağlamında planlama süreci sorgulanmıştır.

1.3 Yöntem Kurgusunun Açıklanması

Tez çalışması, birbirini izleyen 4 (dört) aşamadan oluşan metodolojik çerçevede kurgulanmıştır.

(1) İdari Yargı Araştırması

İdari yargı araştırması olarak tanımlanan bu süreç; yerinde araştırmalar ve sözlü görüşmeler olmak üzere ardışık 2 (iki) aşamadan oluşmaktadır.

Birinci aşama, T.C. İzmir İdare Mahkemelerinde gerekli resmi izinler alınarak yerinde arşiv araştırması yapılmıştır. Bu araştırma, hukuk veri tabanları ile destekli olarak yürütülmüştür.

Tez kapsamında incelenen 83 adet dava dosyasının seçim gerekçeleri bakımından irdelendiğinde, 2018–2023 yılları zaman aralığında İzmir Bölge İdare Mahkemelerinde imar planı değişikliği konusunda dava açılmış olup sadece kesinleşerek karara bağlanan dava dosyalarının erişimine izin verilmiş olup İzmir ilinin merkez ilçeleri bağlamında 83 (seksen üç) adet dava dosyası tespit edilerek ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Bu dosyalara ilişkin kararlar değerlendirilirse, İzmir İdare Mahkemelerinde görülen toplam 45 (kırk beş) dava dosyasında **planların iptaline**, toplam 34 (otuz dört) dava dosyasında (%54) **davanın reddine** ilişkin karar verildiği, toplam 4 (dört) dava

dosyasında (%5) ise **kısmen kabul kısmen reddine** karar verildiği görülmüştür (Tablo 1.1)

Tablo 1.1: Dava dosyaları karar analizi

Karar	Davanın Reddi	Davanın Kabulü	Kısmen Kabul Kısmen Ret	Sonuç
Sayı	34	45	4	83
Yüzde	%41	%54	%5	%100

Kaynak: İzmir Bölge İdare Mahkemesinde incelenen dava dosyaları esas alınarak hazırlanmıştır (Özbek, 2024).

İkinci aşamada imar planı değişikliklerine ilişkin uyuşmazlıklarda görev üstlenen idari yargı paydaşları ile sözlü görüşme ve mülakatlar planlanmıştır. Bu çerçevede, T.C. İzmir İdare Mahkemeleri bünyesinde görevli Naip Üyeler ve Mahkeme Başkanları ile idari yargı konusunda çalışan hukuk danışmanlık firmaları ile sözlü görüşme–mülakatlar gerçekleştirilmiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesindeki mahkeme başkanlarıyla yapılan görüşmelerde özellikle imar planı değişikliği ile ilgili davalarda bilirkişi heyetlerinden istenen sorular kapsamında teknik sorgulamalar için önceden belirlenmiş–tanımlanmış sorgulama setleri olup–olmadığına, mevzuat, kamu yararı ve şehircilik ilkelerinin nasıl değerlendirildiğine ilişkin sorular yönetilmiştir. Mülakat sonucunda, mahkeme başkanlarınca imar davaları için sorgulama setinin olmadığını, sorgulamanın yerleşmiş temel konular olarak **mevzuat, kamu yararı ve planlanma esasları–şehircilik ilkeleri** olmak üzere üç temel sorgulama üzerinden yapıldığını belirtmiştir. Devamında ise nesnel bir sorgulama seti oluşturulmasının teknik bilgi gerektiren dava dosyalarının çözümüne önemli katkı sunabileceğini belirtmişlerdir. Bu görüşler, özellikle imar planı konulu uyuşmazlıkların çözümünde nesnel bir denetim/sorgulama ölçütleri oluşturulması gerekliliğine işaret olarak değerlendirilmektedir.

(2) Bilgi–Veri Toplama ve Derleme

Kütüphane araştırması, “imar planı değişikliği” ve “yargısal denetim” anahtar kelimeleri bağlamında kavramsal–kurumsal arka plana ilişkin sorgulamalar yapılmıştır. Bu sorgulamalar, kurumsal katalog tarama ve veri tabanlarında yapılan incelemeler ile mevzuat araştırmalarına dayanmaktadır.

Kurumsal katalog araştırması kapsamında anahtar kelimeler eşliğinde üniversitelerin ve akademik–bilimsel kurum–kuruluşların kütüphane katalogları taranmıştır. Bu çerçevede, özellikle üniversitelerin online açık erişim veri tabanları ile Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı (YÖK) ulusal tez veri tabanında lisansüstü tez çalışmaları sorgulanmıştır. Ek olarak, idari yargı kararları konusunda gerek şehircilik/şehir planlama alanında, gerekse imar hukuku konusunda hazırlanmış kavramsal izahat veya mevzuat bilgisi ya da idari yargı kararlarına ilişkin kitaplar–sözlükler incelenmiştir.

Veri tabanları kapsamında ise TÜBİTAK ULAKBİM Dergipark ve TR Dizin ulusal veri tabanları taranmış; Hukuktürk, Lexpera ve Kazancı online hukuk veri tabanlarında, 2018–2023 zaman aralığında imar planı değişikliklerine ilişkin idari yargı kararları (Bölge İdare Mahkemeleri, Bölge İdari Dava Daireleri ve Danıştay 6. Dairesi) sorgulanmıştır.

Mevzuat Araştırması kapsamında öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik olmak üzere hukuksal–yasal düzenlemeler ile imar planı değişikliği konusunda yetkili–sorumlu farklı kurum–kuruluşlara ilişkin Mevzuat bilgisi ayrıntıda incelenmiştir.

(3) Ölçüt Değerlendirme Matrisi Oluşturma

Kavramsal ve kurumsal arka plan esas alınarak “imar planı değişikliğine” ilişkin ölçütleri “konu–kapsam–içerik” ile “yetki–sorumluluk” açısından kategorize eden bir değerlendirme matrisi oluşturulmasıdır. Bu rehber, imar planı değişikliklerine ilişkin uyumsuzluklara planlama esasları–şehircilik ilkeleri ve kamu yararı bağlamında anlaşılabilir–kabul edilebilir somut kavramsal izahat ve kurumsal yetki tanımlaması sunulması bakımından önemlidir.

Bu çerçevede, kavramsal izahat için plan imar planı değişiklikleri/tadilatına ilişkin kavramsal araştırmalar, şehircilik ve hukuk alanındaki sözlük çalışmaları, imar hukuku araştırmaları ile lisansüstü düzeydeki tez çalışmaları incelenmiştir. Kurumsal yetki tanımlanması konusunda ise temel kaynak mevzuat bilgisi olup 3194 sayılı İmar

Kanunu temelinde vurgu yapılan yetkili–sorumlu kuruluşlara ilişkin kanun ve yönetmelikler eşliğinde ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

(4) İzmir  rneklemesi / İzmir  rneğinde Deneyimleme

İmar planı değişikliğinde kavramsal ve kurumsal arka plana dayalı olarak kurgulanan ölçüt değerlendirme matrisi kapsamında imar planı değişikliklerinin, İzmir Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeleri olmak üzere Karşıyaka, Bayraklı, Bornova, Konak, Çiğli, Buca, Gaziemir, Karabağlar, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe ilçeleri esas alınarak, ilçeler düzeyinde mekânsal dağılımının sorgulanmasıdır. Bu sorgulamalar, ilçelerdeki imar planı değişikliklerine ilişkin talep ve beklentilerinin kategorize edilmesi ve yoğunlaşma konularının belirlenerek, kentsel gelişme dinamiklerinin her bir ilçe düzeyinde değerlendirilmesi bakımından önemlidir.

1.4 Yorumlu Kaynak Araştırması

Kaynak araştırması kapsamında yurt içindeki lisansüstü tez çalışmaları, ulusal düzeyde bilimsel çalışmalar (makale, kitap, bildiri), mevzuat bilgisi ve kurumsal araştırmalar olmak üzere 4 (dört) başlık altında ele alınarak araştırılmıştır.

Tez  alışmaları kapsamında Yükseköğretim Kurumu Başkanlığı (Y K) Ulusal Tez Merkezi ve üniversitelerin tez arşivleri bünyesinde açık erişimde olan lisansüstü tez çalışmaları *idari yargı*, *yargı denetimi*, *imar uyulmazlıkları*, *plan değişiklikleri*, *plan tadilatı*, *imar planı*, *imar kanunu*, *imar hukuku*, olmak üzere toplam 8 (sekiz) anahtar kelime ile taranmıştır. Tarama sonucunda farklı disiplin ve akademik düzeyde olmak üzere toplam 53 (elli üç) adet lisansüstü tez çalışmasına ulaşılmıştır.

Lisansüstü tez çalışmalarının bilim dalları açısından dağılımına bakıldığında; niceliksel olarak en fazla **şehir ve bölge planlama** (%36) alanında olduğu, ardından sırasıyla **hukuk–kamu hukuku** (%30), jeodezi ve fotogrametri (%11), kamu yönetimi (%11), mimarlık (%6), peyzaj mimarlığı (%2) ve kentsel sistemler ve ulaştırma yönetimi (%2), kentsel politika planlaması ve yerel yönetimler (%2) disiplinlerinin geldiği görülmektedir (Tablo 1.2).

Tablo 1.2: Tez çalışmaları uzmanlık ve karar analizi

Uzmanlık Alanı	Kavramsal Temalar					Toplam	Dağılım Oranları
	İdari Yargı	İmar Uyuşmazlıkları	İmar Hukuku İmar Mevzuatı	İmar Planı Değişiklikleri			
Şehir ve Bölge Planlama	7	1	1	10		19	36%
Mimarlık			2	1		1	6%
Peyzaj Mimarlığı				1		1	2%
Kamu Yönetimi	2		1	3		6	11%
Hukuk–Kamu Hukuku	3		9	4		16	30%
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi			1			1	2%
Kentsel Politika Planlama ve Yerel yönetimler				1		1	2%
Jeodezi ve Fotogrametri			5	1		6	11%
Toplam	12	1	19	21		53	100%
Dağılım oranları	23%	2%	36%	40%		100%	

Kaynak: Bu tablo, YÖK ulusal tez veri tabanından derlenmiştir (Özbek, 2024).
Erişim Tarihi: 08.07.2023

Lisansüstü tez çalışmaları; kavramsal içerik/tema ve şehir ve bölge planlama uzmanlık alanı bağlamında olmak üzere 2 (iki) başlıkta ayrıntılı analiz edilmiştir.

(1) Kavramsal açıdan bakıldığında; idari yargı konusunda 12 (on iki), imar hukuku–imar mevzuatı konusunda 19 (on dokuz), imar planı değişiklikleri konusunda 21 (yirmi bir) çalışma olduğu, imar uyuşmazlıkları konusunda ise sadece 1 (bir) çalışma olduğu, bu çalışmanın da şehir ve bölge planlama alanında yapıldığı görülmektedir (Tablo 1.2).

Temalar bağlamında değerlendirme yapılırsa, toplam 40 (kırk) çalışma ve yaklaşık %76 oran ile en çok çalışılan temaların imar plan değişikliği ile imar hukuku–imar mevzuatı olduğu söylenebilir (Tablo 1.2).

Temaların disiplinlere dağılımına bakılacak olursa, **imar planı değişikliği** konusunda ise toplam 10 (on iki) çalışma ile en yoğun çalışan disiplin yaklaşık %48 oran ile **şehir ve bölge planlama** alanıdır. **İdari yargı** konusu söz konusu olduğunda da toplam 7 (yedi) çalışma ile en yoğun çalışılan disiplin yaklaşık %59 oran ile **şehir ve bölge planlama** alanı olduğu görülmektedir. Bu tespitler, şehir ve bölge planlama alanında özellikle **idari yargı** ve **imar plan değişikliği** konularında çalışmalar yapıldığı göstermesi bakımından önemlidir (Tablo 1.2).

Dikkat çekici durum ise; **imar hukuku–imar mevzuatı** temasının 9 (dokuz) lisansüstü tez çalışması ile sayısal yönden en fazla **hukuk** uzmanlık alanında çalışılmış olmasıdır. Şehir planlama alanında ise sadece 1 (bir) çalışma imar hukuku ile ilgilidir. Bu durum, **hukuk** alanında imar hukuku, imar planları, imar kanunu ile ilişkili konuların ağırlıklı olarak hukuk terminolojisi ve mevzuat bilgisi bağlamında ele alındığını; bu açıdan özellikle imar uyumsuzluklarının imar planları temelinde mekânsal boyut açısından değerlendirilmediğini söylemek mümkündür.

(2) Şehir ve bölge planlama uzmanlık alanı açısından bakıldığında; YÖK ulusal tez veri tabanında yapılan sorgulamada, yüksek lisans ve doktora düzeyinde olmak üzere toplam 19 (on dokuz) lisansüstü tez çalışması tespit edilmiştir (Tablo 1.3).

Bu çalışmaların kavramsal temalar açısından dağılımına bakılırsa, 7 (yedi) çalışmanın **idari yargı**, 1 (bir) çalışmanın **imar uyumsuzlukları**, 1 (bir) çalışmanın **imar kanunu/imar hukuku**, 10 (on) çalışmanın ise **plan değişiklikleri** konusunda yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, şehir ve bölge planlama alanında kavramsal bağlamda en fazla çalışmanın **plan değişiklikleri** ile **idari yargı** temaları üzerine odaklanmakla, **yargı denetimi**, **imar uyumsuzlukları** ve **imar hukuku** alanlarında da çalışmalar olduğunu söylemek mümkündür.

Tablo 1.3: Şehir ve bölge planlama alanındaki tezlerin tematik analizi

Şehir ve Bölge Planlama Uzmanlık Alanına ait tez çalışmaları			
İdari Yargı			
Tez adı	Yıl	Uzmanlık alanı	Düzeyi
Trabzon kenti 2002 yılı revizyon imar planı sonrası idari yargıya konu olan imar uyuşmazlıkları	2013	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İzmir kenti gelişim trendinde, makro ölçekli projelerin yerel yönetim-idari yargı etkileşimi ekseninde değerlendirilmesi	2005	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Planlama, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve idari yargı ilişkisi	2005	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İdari yargı kararlarının imar planlama süreci içindeki rolü: İzmir örneği	2004	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İmar planlarında yetki kuralları ve Danıştay kararları örneğinde; Planlamada karşılaşılan yetki sorunlar ile çözüm yolları	2007	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Yargı Denetimi			
Planlama süreci; Yargı denetiminde adalet kavramı üzerine bir değerlendirme: Balçova ve Narlıdere örnekleri	2005	Şehir ve Bölge Planlama	Doktora
İmar Uyuşmazlıkları			
Trabzon kenti 2002 yılı revizyon imar planı sonrası idari yargıya konu olan imar uyuşmazlıkları	2013	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İmar Kanunu / İmar Hukuku			
Ülkemizde imar mevzuatının tarihsel gelişimi ve 3194.sayıllı İmar Kanunu'nun değerlendirilmesi	1991	Şehir ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Plan Değişiklikleri			
Modifications in Development Plans: A Case Study of Ankara	1999	Şehircilik ve Bölge Planlama	Doktora
Planlama denetim mekanizmalarının bağlamları içinde plan değişiklikleri: Mersin örneği	2005	Şehircilik ve Bölge Planlama	Doktora
İmar planı değişikliklerinin yasal, mekânsal ve kentsel rant perspektifinden incelenmesi: İstanbul örneği	2021	Şehircilik ve Bölge Planlama	Doktora

Modifying Urban Physical Development Plans in Metropolitan Cities: Case of Ankara	1998	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Modifications in Development Plans: A Case Study of Ankara	1999	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Metropolitan çevreye yayılım sürecinde mevzi imar planları ve plan değişikliklerinin kentsel mekân ve kentsel rant etkileri: Ankara Çayyolu örneği	2008	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İmar planı değişikliklerinin değerlendirilmesi Zeytinburnu örneği	2009	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile yetki alanı genişletilen büyükşehir belediyelerinin imar planı değişiklikleri açısından irdelenmesi	2008	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İstanbul Metropolitan Alanında İmar Planı Değişiklikleri ile İlgili Bir Analiz	2006	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Metropolitan kentlerdeki imar planı değişiklikleri; Ankara örneği	1998	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
İmar planı değişikliklerinin yapılaşma eğilimlerine etkisi üzerine bir inceleme; Kâğıthane örneği	2008	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans
Uygulama imar planı değişikliklerinin niteliği açısından 3194 sayılı imar kanunu ile 1580 sayılı ve 3030 sayılı kanunlar kapsamında karşılaştırmalı bir inceleme-Gazimur ve Ulukent örnekleri	2000	Şehircilik ve Bölge Planlama	Yüksek Lisans

Kaynak: Bu tablo YÖK ulusal tez veri tabanından derlenmiştir (Özbek, 2024).

Erişim Tarihi: 08.07.2023

Genel bir değerlendirme yapılırsa, imar planı değişiklikleri konusunda çok sayıda çalışma olduğu ancak bu çalışmaların ağırlıklı olarak neden-sonuç ilişkileri ve kentleşme sürecindeki etkiler bakımından değerlendirildiği; kamu yönetimi ve hukuk alanındaki tezlerde daha çok kamu yararı ve hizmet gerekleri sorgulanırken (Orta, 2005; Kara, 2015; Ulutaş, 2021; Uzun, 2016; Çiçek 2016;); şehircilik alanındaki tezlerde ise kentsel gelişme sürecinde etkiler ve mevzuat gereklilikleri bakımından sorgulandığı görülmektedir (Kılınç, 2021, Altın, 2006, Bal, 2006).

1.5 Özgün Değer

Özgün değer; ilgili bilim alanındaki literatüre kendine özgü yeni bir fikir görüş-yaklaşım ve/veya yöntem geliştirilmesi, teknolojik düzeyde ilgili alana yenilik getirmesi veya kavram ya da kuram düzeyinde bilgi birikimi oluşturulması, bilinen bir metodolojik yaklaşımın özgün bir örneklem düzeyinde farklı bir ele alış biçimi ile değerlendirilmesi olarak tanımlanabilir. Dolayısıyla, akademik-bilimsel araştırmalara konu olan araştırmaların, konu/tema veya örneklem yönünden farklı bakış açısı-yaklaşım geliştirme/modelleme ve araştırma yöntem-tekniklerine dayanan akademik niteliği ve bilimsel özgünlüğü olarak ifade edilebilir.

“İmar planı değişikliği” konusunu temel alan bu tez çalışmasının özgün değerini; “konuya bakış açısı/yaklaşım biçimi” ile “güncel literatür” olmak üzere 2 (iki) konuda ifade etmek mümkündür.

Birincisi; İmar planı değişikliği temalı imar uyumsuzlukları için mevzuat bilgisi ile şehircilik literatürü eşliğinde akademik ve bilimsel ve nesnel temele dayanan idari yargı esas ölçütler seti veya değerlendirme rehberi oluşturulmasıdır. Bu çerçevede “imar planı değişiklikleri” kavramsal-kuramsal arka plana dayalı olarak mekânsal, sektörel, demografik projeksiyonların bileşenleri eşliğinde değerlendirilmesidir.

İkincisi; ulusal tezler literatürü sorgulaması bağlamında imar planı değişikliği ve idari yargı kararlarının kavramsal ve kuramsal arka plana dayalı olarak kentsel gelişme dinamiklerine ilişkin gerekliliklerin gereğince-yeterince değerlendirilmediği ve ölçütlerin belirlenmesinde bütüncül ve kapsamlı araştırmaların olmadığı, imar planı değişikliği ile idari yargı kararları çerçevesinde konunun akademik-bilimsel bağlamda yeterince tartışılmadığı görülmektedir. Bu yönüyle, imar planı değişikliklerinin idari yargı kararları çerçevesinde irdelenerek, sorgulama ölçütlerine yönelik akademik-bilimsel temele dayanan bir rehber geliştirme çabası olarak görülebilir.

1.6 Yaygın Etki-Beklenen Katkı

Yaygın etki veya beklenen katkı; araştırmanın bilimsel araştırma yöntem ve teknikleri açısından ilgili bilim alanında literatüre ve ilgili uygulama alanına

sağlayacağı olası katkılar olarak ifade edilebilir. Bu katkılar, ulusal düzeyde ekonomik katma değer yaratılması, toplumsal içerikli güncel sorunlara çözüm üretilmesi, ilgili bilim alanında politika ve stratejiler geliştirilmesi, araştırma–geliştirme içerikli teknolojik araştırmalara katkı sunulması ve ilgili bilim alanında küresel–ulusal düzeyde farkındalık yaratılması olarak sıralanabilir.

Bu çalışmada “imar planı değişikliklerinin” yargı denetimi ve planlama ilişkisinin kurularak şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile Mevzuatı esas alan denetim ölçütleri önerilmesinin, planlama–hukuk arayüzündeki akademik–bilimsel çalışmalara yöntem düzeyinde katkı sunacağı düşünülmektedir. Esas önemli katkısının ise uygulama sürecinde yerel ve merkezi yönetimlere, denetim sürecinde ise idari yargı mekanizmalarına öznel ve nesnel bakış açısına dayalı değerlendirme olanağı sunacağı beklenmektedir.

İmar planlarının kentsel nüfusun ihtiyaçlarına cevap veremediği birtakım gelişmeler sonucunda yapılan imar planı değişiklikleri, mevcut veya öngörülen mekânsal ve işlevsel altyapı üzerindeki etkileri açısından şüphesiz plan bütünlüğünü–sürekliliğini bozucu içerikler taşıyabilmektedir. İmar planı değişikliklerinde özellikle kamu yararının göz ardı edilerek bireysel veya grupsal kaygılar ve çıkarların gözetilmesi gerek imar hakkının nesnel dağılımı gerekse kamusal hizmetlerin dengeli sunumu bakımından ciddi sorunlara yol açabilmektedir.

Bu çerçevede incelendiğinde, tez çalışmasının beklenen katkısının 2 (iki) başlıkta olabileceği düşünülmektedir.

Birincisi, **imar uyumsuzluklarının çözümüne katkı sunma çabası** olarak görülebilir. Bu çabanın, şehir planlama disiplini bakış açısı ile oluşturulacak **imar planı değişikliği ölçütleri kontrol listesi** niteliğindeki veri seti bağlamında hızlı kentleşme dinamiklerine koşut dönüşüm süreçlerinde imar planı değişikliklerine yönelik uyumsuzlukların idari yargı süreçlerindeki değerlendirmelerine katkı sunabileceği düşünülmektedir.

İkincisi, akademik–bilimsel temele dayalı olarak “teknik” yönden **ilkesel temel oluşturma çabası** olarak ifade edilebilir. Bu çaba ise; şehircilik ilkeleri–planlama esasları, kamu yararı ile mevzuat gereklilikleri ortak paydasında veri seti oluşturulması

bağlamında plan yapma–yaptırma ve onama yetkisine haiz kurumlara **imar planı değişikliği ölçütleri kontrol listesi** bağlamında katkı sunabileceğidir. Bu katkı, planlama konusunda yetkili yerel ve merkezi yönetimlerce gerçekleştirilecek imar planı değişikliklerine akademik–bilimsel bakış açısı olarak görülmelidir.

Başka bir ifadeyle, imar planı değişikliklerinin “sebepler–sonuçları” bakımından sorgulanabilmesine yönelik “kamu yararı ve nesnellik ilkesini esas alan bir ölçütler seti” sunulması ile imar planı değişiklikleri temalı uyuşmazlıkların çözümünde idari yargı mekanizmasının işlerliğine “teknik” yönden kolaylık sağlanmasıdır. Bu kolaylığın bir sonraki aşaması ise imar mevzuatında öngörülen imar planı değişikliğine ilişkin hükümlerin kamu yararı ve nesnellik ilkesi temelinde güncellenmesi olarak görülebilir.

Akademik ve bilimsel düzeyde yaygın etkisi ise; sürdürülebilir kentsel gelişme gündemi temelinde Türkiye kentlerindeki küresel veya ulusal–bölgesel nitelikteki kentsel gelişme dinamiklerine dayalı “parçacı müdahaleler” içeren projeci yaklaşımların çözümü için yaygınlaşan bir araç olarak görülen imar plan değişiklikleri yerine belirli ve tanımlı bir “senaryo” ve “vizyon” eşliğinde “bütüncül planlama yaklaşımlarının” önem ve gerekliliğinin vurgulanmasıdır.

2. KAVRAMSAL ANALİZ

2.1 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı Tanımlamalar

İmar planlarında tanımlanmış mekânsal, işlevsel ve demografik kararlar, kentsel gelişme sürecinde beklenmedik olumlu veya olumsuz değişiklikler olması durumunda, imar mevzuatında yer alan standartlara ve gerekliliklere uygun olarak kamu yararı ve toplumsal fayda gözetilerek yeniden düzenlenebilir. Bu düzenlemeler kimi kez mevcut planların tamamen yenilenmesi/revizyonu veya ilave alanlar oluşturulması şeklinde olabilirken, kimi zaman kısmi müdahaleler şeklinde de olabilmektedir. Burada şüphesiz temel kaygılar, idareler açısından “kamu yararının gözetilmesi”, bireyler açısından ise “mülkiyet hakkının korunması” olarak söylenebilir.

İmar planı değişiklikleri açısından bakılırsa, imar planlarında gerek sosyo–mekânsal gerekse sektörel düzeydeki beklenti ve talepler kapsamında yapı yoğunluğu artışı, sosyal ve teknik altyapı gereksiniminin karşılanması, ulaşım sorunlarının çözümü olmak üzere farklı gerekçelerin imar planı değişikliklerine konu edildiği görülür.

Kent Planlama Ansiklopedik Sözlük incelenirse, imar planlarının 15–20 yıllık süreçler için hazırlandığı, bu sürecin kentleşme dinamikleri bakımından oldukça uzun olmakla birlikte, imar planları için başlangıçta öngörülen hedeflerin gerçekleşmeyebileceği veya beklenin dışında gelişmelerin ortaya çıkabileceği, bu durumda, imar planlarında değişiklik yapılmasının mümkün olabileceği ifade edilmektedir (Duygulu, 2012).

Ancak, bu ifadedeki “değişiklikler” esas itibarıyla güncel mevzuat gereklilikleri bağlamında plan değişikliği kapsam ve içeriğini aşan, bu açıdan “revizyon” kapsamında ele alınması gerekli değişiklikler olarak görülmektedir.

İmar Mevzuatı incelenirse, **mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 3. Maddesi, 11. Fıkrası** kapsamında imar planı kavramının tanımlandığı görülür. Buna göre, “belde” ifadesi ile vurgulanarak “imar planlarının”, nüfusun sosyal

ve kültürel gereksinimlerinin karşılanması, güvenli–sağlıklı çevreler oluşturulması, yaşam kalitesinin geliştirilmesi amaçlarıyla tarihsel, sosyal–kültürel, ekonomik ve mekânsal araştırmalara dayalı veriler esas alınarak gelişme eğilimlerini de gözетerek hazırlanan, arazi kullanım kararları ile uygulama esaslarını içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgeler olarak tanımlanmıştır. Devamında ise; “nazım plan ve uygulama planı” olmak üzere 2 (iki) basamaktan oluştuğı ifade edilmiştir.

Güncel Mevzuat **3194 sayılı İmar Kanunu** incelendiğinde, Mekânsal Planlama kademeleri başlıklı **6. Maddesi**’nde imar planları nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere tamamlayıcı 2 (iki) kademe olarak tanımlanmıştır.

Şehircilik literatürü açısından bakılırsa, **İmar Terimleri Sözlüğü** kapsamında imar planı kavramı, “belirli ve tanımlı bir tarihsel süreçte işlevsel–sektörel açıdan uzmanlaşmış kentsel alanlar ile yakın çevresindeki gelişme alanları için en yoğun gelişme stratejilerinin belirlenmesi ve uygulanmasına yönelik plan” olarak tanımlanmakla, devamında, “kent halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerin karşılanması, çalışma ve sağlık–güvenlik olanakları sunulması için nazım ve uygulama planı şeklinde hazırlanan plan” olarak ifade edilmiştir (Ünal vd. 1998).

İmar Mevzuatı incelendiğinde; nazım imar planı ve uygulama imar planına ilişkin ayrıntıda tanımlama ve açıklamaların getirilerek, nazım ve uygulama imar planının nitelikleri ayrıntıda açıklandığı görülür.

Özellikle **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğı (MPYY) Tanımlar** başlıklı **4. Maddesi** ve **Nazım İmar Planı** başlıklı **23. Maddesi** ile **Uygulama İmar Planı** başlıklı **24. Maddesinde** imar planlarının konu–kapsamı ve gerekliliğı ile karar içeriklerine ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Nazım ve uygulama imar planları esas itibarıyla “birbirini tamamlayıcı planlar olmakla” birlikte “birbiri ile tutarlı–uyumlu olması gerek–şart planlar” olarak; “ölçeğin gerektirdiğı ayrıntı ilkesi” kapsamında konu–kapsam ve ölçek bakımından farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Nitekim **MPYY, 23. Maddesi** ve **24. Maddesi** kapsamında yapılan açıklamalar ile nazım ve uygulama imar planları arasındaki ilişkiler ve ayrıntı düzeyi farklılıkları somutlaştırılmıştır.

MPYY, 23. Maddesi, 1. Fıkrası irdelenirse, nazım imar planının karar düzeyleri ve içeriği bakımından uygulama düzeyindeki kararları içermemesi, uygulamaya ilişkin kararların uygulama imar planında belirlenmesi gereğine işaret edilmiştir. Bu durum, nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki karar içeriği aktarımı açısından ölçeğin gerektirdiği ayrıntı ilkesi olarak ifade edilebilir. Dolayısıyla, nazım ve uygulama imar planı ilişkisi, “karar içerikleri düzeyi” açısından tanımlanarak, nazım imar planının ilkesel düzeyde karar içerikleri ile uygulamaya dönük kararlar içermeyeceği, uygulama imar planlarının ise nazım imar planı esas olmak üzere uygulamaya dönük kararlar içereceği vurgulanmıştır.

Bu açıklamalardan, imar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki kademedен oluşmakla birlikte, ölçek ve kademe farklılıkları esas olmak üzere nazım ve uygulama imar planı arasında karar içerikleri aktarımı kapsamında “kademeli ilişki” olduğunu ifade edilmelidir.

İmar planı değişikliği konusunda ilk hukuki tanımlama, mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 3. Maddesi, 6. Fıkrasında yapılmıştır. Buna göre; mevcut imar planının temel plan karar içeriklerinin sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak, teknik ve sosyal altyapı dengesini olumsuz etkilemeyecek kapsam ve içerikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanmakla birlikte kamu yararı içeren düzenlemeler olarak tanımlanmıştır.

Yine mülga İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 3. Maddesi, 6. Fıkrasında; imar planı değişikliğinin mevcut imar planı sınırları içinde genel arazi kullanım kararları büyüklüklerinde, konum ve yoğunluğunda veya ulaşım kararlarında mevcut plan kararlarını bozmayacak nitelikteki mevzi düzenlemeler olarak ifade edilmiştir. Buradaki “mevzi “ifadesi imar plan değişikliğinin parçacı niteliğine veya parsel/ada düzeyindeki içeriğine işaret sayılmalıdır.

Güncel mevzuat kapsamında imar planı değişikliğine ilişkin herhangi bir tanımlama olmamakla birlikte; **MPYY, 25. Maddesinde** revizyon ve ilave imar planı tanımları ile **MPYY, 26. Maddesi** imar planı değişiklikleri başlıklı bölüm **1. Fıkrasında** plan ana kararları, plan bütünlüğü–sürekliliği, sosyo–teknik altyapı dengesini bozulmaması gerekliliğine yapılan vurgudan, imar planı değişikliğini “imar

planlarının yenilenmesini gerektirmeyecek nitelikte teknik ve nesnel değişiklikler” olarak tanımlamak mümkündür.

Ek olarak, özellikle yapı yoğunluğu artışı söz konusu olması durumunda **MPYY, 26. Maddesi, 4. Fıkrasında** “*yörenin/beldenin yerleşim özellikler, yerleşim dokusu ve mekânsal–işlevsel kimlik değerleri ile görünüm–siluet, güneşlenme–bakı esas cephe özelliklerinin uyum*” konularının vurgulanması, imar planı değişiklikleri konusunda “*belde–bölge şartlarına uygun olma*” ölçütü olarak değerlendirilebilir. Ancak, **MPYY** kapsamında ilkesel olarak yapı yoğunluğu artışı yapılabileceği hükme bağlanmakla; yapı yoğunluğu artışı söz konusu olduğunda “ilave nüfusun gereksinim duyacağı sosyal ve teknik gereksinimlerinin karşılanması gerekliliği” önkoşul olarak belirtilmiştir.

Şehircilik ve imar hukuku literatürü açısından bakıldığında ise **Kent Planlama Ansiklopedik Sözlük** kapsamında imar planı değişikliğinin imar planında süreç içinde ortaya çıkabilecek beklenmedik gelişmeler karşısında mevcut planda öngörülen arazi kullanım büyüklükleri, yoğunluk ve ulaşım sistemi kararlarında plan bütünlüğü bozmayacak düzeydeki değişiklikler olarak tanımlanmıştır (Ersoy, 2007).

İmar Terimleri Sözlüğünde ise imar planı değişikliği tanımı “*onaylı imar planlarında genel arazi kullanışlarının büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde imar planı ana kararlarını bozamayacak mevzi değişiklikler*” olarak ifade edilmiştir (Ünal vd., 1998, s.53).

İmar Bilgisi kitabında “imar planı değişikliği”, planlama verilerinin doğru belirlenmemiş olması, kentsel gelişme yön ve eğilimine ilişkin kestirim hatalarının planların beklenen hedeflerden sapmasına neden olabileceği, planlama sürecinde var olmamakla sonradan ortaya çıkabilecek birtakım yeni ihtiyaçların karşılanabilmesine yönelik yapılan düzenlemeler olarak tanımlanmıştır (Yıldız, 2023).

Bir başka tanımlama ise uygulama imar planı değişikliğini uygulama süreçleri açısından değerlendirmektedir. Buna göre, plan sınırları içinde arazi kullanımlarının büyüklüklerinde ve yoğunluk kararlarında, konumsal niteliğinde veya ulaşım sistemine ilişkin kararların bütünlüğü ve sürekliliği bozmayacak şekilde mevzii düzeyde farklılıklar öngören düzenlemeler “imar planı değişikliği” olarak

tanımlanmıştır. Her tür ve ölçekteki planlarda uygulanabilir olmasına karşın en sıklıkla gerçekleştirilen uygulama imar planı değişikliğinin, devamında, nazım imar planı değişikliğini de gündeme getirdiği görülmektedir (Tekinbaş, 1991, Tekinbaş, 2008).

Görüldüğü gibi Türkiye’de mevcut planların ihtiyaca cevap veremediği durumlarda, imar planlarının bütüncül bir revizyon çalışması ile ele alınarak güncellenmesi yerine, kısmi müdahaleler ile mevzi çözüm üretilmesinde “imar planı değişikliğinin” temel planlama aracı olarak değerlendirildiği görülmektedir (Duygulu, 1982; Ünlü, 2009).

Tümü birlikte değerlendirilirse, imar planı değişikliği; esas itibarıyla meri imar planlarının arazi kullanım kararları, nüfus yoğunluğu kararları ve ulaşım sistemi kararları olmak üzere “ana plan kararları” üzerinde “plan mekânsal ve işlevsel bütünlüğü–sürekliliğini bozmayacak nitelikte”, “kamu yararı amaçlı” olmakla “bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere” dayanan “mevzi düzenlemeler” olarak tanımlanabilir.

2.2 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı Konusu-Kapsamı

İmar planı değişikliği konu-kapsamının belirlenmesi konusunda öncelikle mülga yönetmelik ile meri yönetmeliklerin karşılaştırılması değerlendirilmesi, imar planı değişikliği konusunda “bakış açısı değişikliğinin” tespiti bakımından yararlı olacaktır.

Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 30. Maddesi içeriğindeki açıklamalar esas alınır, imar planı değişikliği kapsamının “*nazım imar planına uygun olması*”, devamla, “*genel fonksiyonel kararlar*” ile “*genel yoğunluk kararlarını*” değiştirici içerikte olmaması gereklilikleri bakımından “**işlevsel kullanımlar**” ve “**yoğunluk kararları**” konuları ile sınırlandırıldığı söylenebilir. Ancak, meri yönetmelik MPYY incelendiğinde; “*işlevsel kullanım değişikliği*” ile “*yapı yoğunluğu değişikliği*” konularında, “*artacak nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması gerekliliği*” yeterli görülerek, imar planı değişikliğinin kapsamının genişletildiği söylenebilir.

Diğer taraftan, **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik**³ “yeterli sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulmak–ayrılmak” kaydıyla “ada–parsel bazında” olmak üzere “işlevsel kullanım” ile “yapı ve nüfus yoğunluğu” içerikli imar planı değişiklikleri yapılabilmesine olanak sağlanmıştır.

Yönetmeliğin öncelikli hedefi, imar planı değişikliği sonrasında oluşabilecek arazi değerindeki olası artışların, değer artış payı tanımı kapsamında kamuya kazandırılmasıdır. **Yönetmelik, 5. Maddesi** incelendiğinde, “değer payı artışı” esas imar planı değişikliği konularının, “nüfus ve yapı yoğunluğu değişikliği”, “kat adedi ve bina yüksekliği artırılması” ile “fonksiyon/işlevsel kullanım değişikliği” olarak belirlendiğini söylemek mümkündür.

Meri yönetmelik **MPYY** incelendiğinde, imar planı değişikliği konusunda müstakil bir başlık oluşturularak, değişiklik konuları, gerekçesi, koşulları ve özel gereklilikler gibi hususların ayrıntıda açıklandığı görülmektedir.

Buna göre; **MPYY, İmar planı değişiklikleri** başlıklı **26 Maddesi** içeriği sınıflamalı değerlendirilirse; başlıca imar planı değişikliği konuları “işlevsel kullanım değişikliği”, “nüfus yoğunluğu artışı”, “sosyo–teknik altyapı alanları dengesi (kaldırılması, küçültülmesi, yer değiştirmesi)”, yapı yoğunluğu değerlerinin artırılması (Emsal–KAKS/TAKS, Yükseklik, yapı düzeni, ifraz–tevhit koşulları) ile ulaşım sistemi (yol genişliklerinin değiştirilmesi/azaltılması–arttırılması, güzergâh değişikliği) olarak gruplandırılabilir.

Bu çerçevede, imar planı değişikliği konuları; mevzuat bilgisi kapsamında ifade edilen konular, şehircilik literatürü ve idari yargı kararları kapsamında elde edilen veriler bağlamında **6 (altı)** başlık altında değerlendirilmiştir (Tablo 2.1).

³ İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, 5. Maddesi.

Tablo 2.1: İmar planı değişikliği ölçütler ve gereklilikler sınıflandırması

	Konu	Kapsam	İçerik
1	Arazi Kullanım/İşlevsel Kullanım	Plan ana kararları ile bütünlük – süreklilik göstermesi	Kullanım türünün, içeriğinin, alansal büyüklüğünün veya yerinin-konumsal durumunun değiştirilmesi,
2	Nüfus Yoğunluğu Kararları	Plan ana kararları ile bütünlük – süreklilik göstermesi	Nüfus yoğunluklarının ve dağılımının değiştirilmesi
3	Yapı Yoğunluğu Kararları	Plan ana kararları ile bütünlük – süreklilik göstermesi ve belde/yöre şartlarına uygun olması	Yapılaşma düzeni ve koşullarının değiştirilmesi (Yapı Nizamı, TAKS-KAKS, Yükseklik, Bahçe mesafeleri, yapı yaklaşma mesafesi, ada-parsel büyüklüğü ve ifraz-tevhit şartları gibi)
4	Sosyal ve Teknik Altyapı/Donatı Alanları	Aynı hizmet bölgesi içinde ve eşdeğer büyüklükte alan ayrılması şartıyla	Sosyal ve teknik altyapı hizmet alanlarının yer değiştirmesi/kaldırılması ve başka bir kullanım türüne değiştirilmesi
5	Ulaşım Sistemi	Kurum-kuruluş görüşü, Kamu yararı taşıması Teknik gereklilik-zorunluluk	Güzergâh değişiklikleri/genişletme-daraltma veya iptal edilmesi
6	Değer Artış Payı	Ada-Parsel (en az 1.000 m 2 ve üzeri şartıyla) Ada-Parsel Bazında Sosyal ve Teknik Altyapı Hizmet Gereksiniminin en fazla 500 metre yarıçap içinde karşılanması	Nüfus ve yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği arttırılması ve fonksiyon değişikliği

Kaynak: Bu tablo, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır (Özbek, 2024).

İmar planları “düzenleyici işlem” olarak genel, soyut, sürekli, herkes için geçerli, uyulması zorunlu, kural koyucu işlemlerdir (Ünal, 2003; Kalabalık, 2012,

Gözler, 2009). Bu nedenle imar planlarında değişiklik yapılması için alınan kararların yetki, sebep–konu, şekil ve amaç bakımlarından hukuka uygunluğu esastır.

Dolayısıyla, imar planı değişikliklerinin amaç ve gerekçesi hukuk kurallarına dayanmalıdır. Bu konuda en bilinen gerekçe “Kamu yararına uygunluk” olarak ifade edilebilir. İmar plan değişikliğinin “idari işlem” olarak amacı “kamu yararının gerçekleştirilmesi, genel ihtiyaçların ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesidir. Kişisel veya siyasal amaçlarla, değişiklikler kişi veya grubun menfaati artırılıyorsa, imar planı değişikliği hukuka aykırı hale gelir (Eryaman, 1996; Ersoy,1997).

İmar planlarının yapım aşamasındaki –özellikle analiz ve sentez aşamaları gibi– eksikliklerin veya sosyo–ekonomik ya da siyasal gerekçelerle ortaya çıkan taleplerin, uygulama sürecinde birtakım sorunlara sebep olduğu, bu durumda, mevcut imar planı beklentileri karşılayamaz duruma gelebilmektedir. Sonuç olarak, mevcut imar planının mekânsal, demografik ve sektörel kararlarının yeniden gözden geçirilmesi ve güncellenmesi gerekebilir (Yıldız, 2023). Bu yönüyle bakıldığında, imar planı değişiklikleri güncel gelişmeler eşliğinde yerel dinamiklere imar planına müdahale olanağı sunan bir planlama aracı olarak tanımlanabilir (Duyguluer, 2012).

İmar planı değişikliklerinin planlara esneklik kazandırma bağlamında plan bütünlüğünü ve sürekliliği bozucu hale dönüşmeleri, gerçekleştirilen imar planı değişikliklerinde zararsız olacağı düşünülen parçacı/noktasal müdahalelerin, plan bütününe kamunun yararı ve nesnellik ilkesi açısından olumsuz etkiler doğurduğu değerlendirilmektedir (Ersoy, 2000; Ünlü, 2006).

Son olarak şu konu vurgulanmalıdır; idarelerin gerekli gördüğü hallerde yaptığı düzenleyici işlem olarak imar plan değişikliği ile imar planlarının değiştirilerek yeni düzenlemeler yapabilme yetkisinin kullanımında, kamu yararı ve nesnellik ilkesi temelinde planlama esasları ve şehircilik ilkelerinin gözetilmesi gerek–şart olduğu ifade edilmelidir. Bu açıdan bakılırsa, imar planı değişikliklerinin, konusu açısından kent bütününe yönelik kapsam ve içerikte olmadığı, planlama sürecinde veya sonrasında “kent bütünü/plan bütünü etkilemeyecek düzeyde **“mekânsal ve işlevsel değişiklikler içeren”** bir işlem olduğu, dolayısıyla, kentsel planlama sürecini yönlendiren bir araç olarak kullanılmasının planlama pratiği ve Mevzuat açısından uygun olmayacağı ifade edilmelidir (Sancakdar, 1996; Ünlü, 2007).

2.3 İmar Planı Değişikliği / Tadilatı: Gereklilikler ve Ölçütler

İmar planı değişiklikleri konusundaki ölçütler açısından bakılırsa, **3194 sayılı İmar Kanunu, Ek Madde 8** önemlidir. Bu madde kapsamında; plan değişikliği gerekçeleri tanımlanmakla birlikte özellikle yerleşim/beldenin şartlarına uygunluk göstermesi gereği vurgulanmış, bu gerekçelerin test edilebilmesi için ihtiyaç analizi ve gereklilik analizi ile sosyo–teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması gerekliliğine dikkat çekilmiştir.

Bu teknik ölçütler–gereklilikler konusunda mevzuat içeriğinde açıklayıcı hükümler vardır. **MPYY, 9. Maddesi, 4. Fıkrası** incelendiğinde, imar plan değişiklikleri konusunda değişiklik gerekçelerini ayrıntıda açıklayan “gereklilik analizi hazırlanmasının zorunlu olduğu” ifade edilmiştir. Gereklilik analizi, imar planı değişikliği amaç ve gerekçelerini plan değişikliği için öngörülen temel ilkeler açısından açıklayan teknik rapor olarak görülebilir.

Danıştay kararları incelendiğinde (özetle)⁴; parsel bazında yapılan imar plan değişikliğinin plan bütünündeki nüfus, yapılaşma biçimi–yönü, yapılaşma düzeni, yeşil alan gereksinimleri olmak üzere gerekçeler eşliğinde incelenmediğinden isabet bulunmadığına ilişkin hüküm, imar planı değişikliği konusunda gereklilik analizlerinin temel plan kararlarına uygunluk sağlanması olarak değerlendirildiğini düşündürmektedir.

MPYY, 26. Maddesi, 1. Fıkrasında ise plan ana kararlarının sürekliliğini ve bütünlüğünün korunması, sosyo–teknik altyapı dengesinin gözetilmesi, bilimsel, nesnel ve teknik zorunluluklar ve kamu yararı taşınması, imar planı değişikliğinin temel sorgulama gerekçeleri olarak ifade edilmiştir.

Benzer olarak, **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik** kapsamında imar planı değişiklikleri ile değer artışı yaratılması durumunda; **MPYY, 26. Maddesi, 1. Fıkrasındaki** koşullarına ek olarak “*yerleşmenin veya beldeni özelliklerine uygun olmak*” şartı eklenmiştir.

⁴ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.19.10.1999, E.1998/4967, K.1999/4903 sayılı kararı, (Kazancı).

Bu noktada, özellikle imar planı değişikliğinin bir imar planı çalışması olarak görülerek sürekli tekrarlanması ve **imar planlarını bütünlüğünü–sürekliğini** bozucu nitelik kazanması konusunda **Danıştay** şu **kararlarının** aktarılması önemli görülmektedir.

Danıştay 6. Dairesince tesis edilen karar⁵ incelendiğinde (zetle); birden çok imar plan değişikliği yapılmasının **plan ana kararlarının bütünlüğünü** ve **plan srekliği ilkesini** bozduğu gerekçesiyle imar plan değişikliğinin iptali yönden hüküm geliştirildiği görülmektedir. Bu hüküm, imar planı değişikliğinin sıklıkla tekrarlanan genel–geçer bir yöntem haline getirilmesinin, plan srekliği–bütünlüğü bakımından uygun olmayacağını ortaya koyması bakımından önemlidir.

Yine **Danıştay 6. Dairesince** imar plan değişikliği konusunda bir başka karar⁶ incelendiğinde (zetle); mevcut imar planının bütünlüğünü bozucu nitelikte parçacı ve noktasal müdahalede bulunduğu, sorunların parsel ölçeğinde zlmeye çalışılması şeklindeki planlama yönteminin yanlış olduğu, kaldı ki, afet bölgelerindeki/deprem bölgesindeki tehlikenin sadece bir parsel için geçerli olmadığı, bu açıdan, salt taşınmaz sahibinin imar plan değişikliğine dahil edilmesinin planlama sürecini kişiselleştireceği, plan ana kararlarını bozucu ve srekliği zedeleyen sonuçlar oluşturacağı kaydedilerek, kamu yararına, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine uygun bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu tespit ve değerlendirme, imar planı değişikliklerinin “bireysel keyfiyet/menfaat” yerine “ncelikle kamu yararının gözetilmesi” gerektiğine işaret sayılmalıdır.

Danıştay 6. Dairesinin bir diğer kararında⁷ ise, imar planı değişikliklerinde “bütünlük ilişkisinin” aranmasında ve/veya sorgulanmasında imar plan değişikliğinin

⁵ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.20.10.1993, E.1992/3665, K. 1993/4391 sayılı kararı, (Kazancı).

⁶Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 14.09.2009, E. 2007/7443, K. 2009/8343, sayılı kararı, (Lexpera).

⁷ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 20.1.1994, E. 1993/1285, K. 1994/169, sayılı kararı, (Lexpera), bütünlük ilişkisi bakımından “yalnızca kendi içinde işleyen bir şekilde” planlama yapılmaması gerektiği şeklindeki kararıdır.

sadece “kendi içinde” değerlendirilemeyeceği, “plan bütünü ve bölge/belde şartları” kapsamında sorgulanması gerekliliği vurgulanmıştır.

Şüphesiz, burada ifade edilen plan bütünü ve bölge/belde şartları kavramları, bölgedeki genel arazi kullanım düzeni ve ulaşım ağı, nüfus yoğunluğu dağılımı ile genel yapı düzeni ve sosyo–teknik altyapı hizmetleri ile bütünlük sağlaması gerektiği, devamlı, bölgenin kentin bütünündeki konumsal niteliği, mekânsal karakteristiği ve yakın çevresiyle kurduğu ilişkiler olarak değerlendirilmelidir. Ancak, “plan bütünlüğü ve bölge/belde şartları” konusunda birtakım “istisnai/özel durum–koşulların” olabileceği göz ardı edilmemelidir.

Bu konuda, **Danıştay**’ın “plan bütünlüğüne” istisnai olarak baktığı, bu açıdan, imar planı değişikliğinin “parçacı düzenleme” olmakla birlikte “plan bütünlüğüne” aykırı bulmadığı durumların hatırlatılması yerinde olacaktır.

Danıştay 6. Dairesi’nin kararında (özetle)⁸; özel mevzuata tabi alanların genel plan bütününden ayrı tutularak, parçacı biçimde değerlendirilmesinin plan bütünlüğünü bozacağı ifade edilmekle, turizme yönelik yapılan düzenlemenin kendine özgü amacı ve kapsam–içeriği açısından genel plan bütününden ayrı tutulmasının, genel plan ile ulaşım ve altyapı bütünlüğünün sağlanarak, öne çıkarılması ve geliştirilmesinin şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık taşımadığı yönünde hüküm geliştirmiştir. Bu hüküm, özel mevzuata tabi olmakla birlikte mekânsal ve işlevsel açıdan özgün karakteristikleri ile plan bütününden farklılık gösteren alanlara ilişkin imar planı değişikliklerinde mekânsal ve sektörel özniteliklerin korunması–sürdürülmesi gerekliliği açısından parçacı düzenlemeler yapılması istisnai durum değerlendirilmiştir (Çelebi,2021).

Burada istisnai durumlar ile vurgulanan konular, kendine özgü mevzuat gerekliliklerine tabi olan doğal ve kültürel mirasa konu planlama alanları olarak ifade edilebilir.

⁸Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 15.12.2010, E. 2008/2811, K. 2010/11390 sayılı kararı, (Lexpera).

Danıştay 6. Dairesi'nin bir başka kararında (özetle)⁹ ise imar plan değişikliği için büyük zorunluluk olmadıkça yapılmaması, ancak kamu yararının gerektirdiği koşul ve durumlar zorunluluk taşıyacağı şeklindeki hüküm ile imar plan değişikliklerinde zorunluluk sorgulamasının temel dayanağı kamu yararı” olarak ifade edilmiştir.

Bir başka kararda¹⁰ ise, “...*plan değişikliği yapılarak taşınmazın kreş alanından çıkarılarak cami alanına alınmasında isabet görülmediği...*” biçimindeki tesis edilen hükmün dayanağı olarak “*çevre, yoğunluk, nüfus, donatı dengeleri ve ihtiyaçlar bağlamında zorunluluk sunulması ve plan bütünlüğünün korunması gerekliliği*” vurgulanarak, plan bütünlüğü ile kamu yararı arasındaki karşılıklı ilişkiye dikkat çekilmiştir.

Danıştay’ın tören alanı örneğinde süreli ve geçici olarak sadece belirli gün ve amaçlar için kullanılacak alanlar için bir taşınmazın sürekli bu amaca tahsis edilmesi yönündeki imar plan değişikliğinin uygun olmayacağına ilişkin kararı (özetle)¹¹ ise kamu yararı konusunun kamusal hizmetlerin sadece zorunluluk olarak görülmesinin ötesinde hizmetlerin süreklilik göstermesi gerekliliğine de vurgu yapması bakımından önemlidir.

Diğer taraftan **MPYY** incelendiğinde, **26. Maddesi, 3. Fıkrasında** imar planlarında sosyo–teknik altyapı kullanımına ayrılan alanların konumunun değiştirilmesi, alansal büyüklüğünün azaltılması veya tamamen kaldırılması konuları “zorunluluk” şartına bağlanmıştır. Burada “zorunluluk şartı” için temel ölçü kamu yararı ve hizmet gereğinin karşılanması ilkesi olarak değerlendirilebilir. Ancak, “zorunluluk olması” durumunda dahi “aynı hizmet bölgesinde” ilgili sosyo–teknik altyapı alanı için “eşdeğer alan ayrılması gerekliliği” vurgulanmıştır.

⁹ Bakınız: Danıştay 6.Dairesi, T.21.10.2004, E.2004/5140, K.2004/6795 sayılı kararı, (Kazancı).

¹⁰ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.21.04.1993, E.1987/113, K.1987/144 sayılı kararı, (Kazancı).

¹¹ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 11.9.2015, E. 2004/926, K. 2006/762, sayılı kararı, (Lexpera).

Benzer biçimde, **MPYY, 11. Maddesinde** imar planı değişikliklerinde “kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları için asgari standartlara uyulması gerekliliği” vurgulanmıştır.

MPYY, 26. Maddesi, 5. Fıkrasında ise özellikle nüfus yoğunluğu artışına sebep olabilecek imar plan değişikliklerinde, getirilecek nüfusun sosyo–teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanması gerekliliği ifade edilmiştir. Bu ifade, esas itibarıyla yoğunluk arttıran imar plan değişikliklerinin gerekli sosyo–teknik altyapı alanları ayrılması şartıyla uygun görülebileceğine işaret sayılabilir. Ancak “yoğunluk artışı oluşturulması” bağlamında mevcut plan projeksiyon önerilerin aşılabacağı, bu açıdan temel plan ilkesi olarak “nüfus yoğunluğu kararları” bütünlüğü ve sürekliliği ilkesinin bozulacağı ifade edilmelidir.

MPYY, 26. Maddesi, 4. Fıkrasında ifade edilen “kat adedi veya yükseklik artışı” içerikli imar planı değişikliklerinde “yöre/beldenin yerleşim karakteri, dokusu ve kimliği” ile “siluet, güneşlenme ve cephelenme” özelliklerinin olumsuz etkilenmemesi konusundaki açıklamalar, imar planı değişikliklerinde “bölge ve belde şartlarının” ya da “yere özgü şartların” dikkate alınması gerekliliği olarak değerlendirilmelidir.

Bu konuda, **Danıştay** tarafından tesis edilen kararda¹²; “...çeşitli fiziksel konfor koşullarının oluşturulması da yapılaşma şartları arasında yer alarak açısından (havalandırma, ısıtık, güneşlenme, mahremiyet vb.) olumsuzluklar taşıyacağı, yerleşmenin bulunduğu iklim koşulları dikkate alındığında (ılıman-nemli) sağlıklı bir kentsel doku oluşturmayacağı... yapılmak istenilen düzenlemenin imar planlarının temel işlevlerinden olan sağlıklı bir fiziki çevrenin ihdası prensibi ile çeliştiği anlaşıldığından, imar planı değişikliği isteminin reddine ilişkin işlemde planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırılık bulunmadığı...” biçimindeki hüküm, özellikle kentsel yaşam koşulları esas olmak üzere yerleşmenin bulunduğu “iklimsel koşulların” dikkate alınması gerekliliğine dikkat çekilmesi, “belde/bölge şartlarına” yapılan vurgu olarak önemlidir.

Son olarak, mevzuat ve şehircilik ilkeleri kapsamında “planların kademeli birlikteliği ilkesinin” gereği olarak nazım imar planı ve uygulama imar planı

¹² Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 29.12.2009, E. 2007/9519, K. 2009/12996, sayılı kararı, (Lexpera).

değişikliklerinin “birlikte ele alınması” ve “eşgüdümlü” olarak yapılması gerekliliği hatırlatılmalıdır. Ancak, mevzuat kapsamında vurgulandığı üzere nazım imar planı değişikliği gerektirmeyen karar düzeyindeki imar planı değişiklikleri, uygulama imar planı düzeyinde yapılabileceği ifade edilmelidir.

Ancak bu konuda şu istisnai durum belirtilmelidir.

MPYY, 24. Maddesi, 2. Fıkrası kapsamında nazım imar planındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, kurum görüşü esas olmak ve aynı hizmet etki alanında kalmak kaydıyla konum ve büyüklüklerinin uygulama imar planında değiştirilebileceğine olanak tanınmıştır. Bu hüküm, nazım imar planlarının üst kademe plan olarak leke plan niteliğinde olması, bu açıdan, uygulama düzeyinde hizmetlerin daha etkin ve verimli kılınabilmesine ve gerektiğinde sosyal ve teknik altyapı alanların kamusal alanlarda kaydırılarak kamu maliyetlerinin azaltılmasına yönelik bir çaba olarak değerlendirilebilir.

Şehircilik literatürü incelendiğinde; imar planı değişikliği konu-kapsamına ilişkin birtakım konuların derlendiği görülür. Bu konular, fonksiyon/işlevsel kullanım değişikliği, nüfus yoğunluğu değişikliği/artış–azalış, yapı yoğunluğu değişikliği/artış–azalış, donatı alanları değişikliği, ulaşım sistemi değişikliği/yol kesitleri–güzergâh tayini olarak sıralanabilir. Ancak, bu konuların her birini birbirinden bağımsız konu olarak görülmemelidir. Daha açık bir ifadeyle, arazi kullanım kararlarındaki değişiklikler, ulaşım sistemini etkileyeceği gibi, nüfus yoğunluğu konusundaki değişiklikler yapı yoğunluğunu ve arazi kullanım kararları ile ulaşım sistemini etkileyecektir.

Nitekim bu konuda idari yargı kararları aydınlatıcıdır.

Danıştay kararında (özetle)¹³; imar planında resmi kurum alanı ve park alanı olarak belirlenmiş bir taşınmazın, çok katlı kont alanına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliğinin, nazım imar planı ana plan kararlarını bozucu işlevsel değişiklikler içerip–içermediği konusunda taşınmazın plan bütünündeki konumunun

¹³ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 17.11.1992, E. 1991/3197, K. 1992/4361 sayılı kararı, (Kazancı).

incelenmesinin gerektiği şeklindeki görüş, arazi kullanım/işlevsel kullanım değişikliklerinin “plan bütünüde değerlendirilmesi” gerekliliği teyit etmektedir.

Yoğunluk kararları açısından bakılırsa, Şehircilik literatüründe nüfus ve yapı yoğunluğu artışı içerikli imar planı değişikliklerinin, sosyal ve teknik altyapı, ulaşım sistemi ile yapılaşma düzeni bağlamında kentsel gelişme sürecine etkileri bakımından sorgulanması gerekliliği vurgulanmaktadır (Çiçek 2016, Ergen 2009, Ünal 2003). Bu açıdan, özellikle yoğunluk artışı esas kat artırımı içerikli imar planı değişikliklerinde Mevzuat kapsamında gerek “**artan nüfusun gerektireceği sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması**”, gerek “**değer artış payı alınması**”, gerekse “**ulaşım sistemine yönelik yol kesiti–kat yüksekliği ilişkisi kurulması**” öngörülmesi” olumlu çabalar olarak görülmektedir.

Nitekim MPYY, İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi incelendiğinde; özellikle inşaat alanının, inşaat alanı katsayısının, kat sayısının ve ifraz şartlarının değiştirilmesi ile nüfus artışına sebep olabilecek imar planı değişikliklerinde “**sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması gerekliliğine**” öncelik verilmiştir.

Bu noktada, idari yargı kararları incelenirse, nüfus/yapı yoğunluğu artışı konusunda “**sosyal ve teknik altyapının ihtiyaçlarının karşılanması gerekliliğinin**” yanısıra “**bölge/belde şartlarının da gözetilmesi gerekliliğine**” dikkat çekmesi bakımından önemlidir.

Danıştay kararında (özetle)¹⁴; dava konusu parsel için öngörülen emsal değerinin, yakın çevresindeki emsal değerleri ile uyum sağlamadığı, verilen emsal değeri ile yapılaşma olması durumunda bölgedeki yoğunluğu arttıracığı, ulaşım ve altyapı sorunları oluşturacağı, imar planı değişikliğinde çevre özelliklerinin göz önüne alınmadığından planlama esasları, şehircilik ilkeleri, ve kamu yararı açısından uygun bulunmaması, “**artan nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması**” yanında “**bölgeye/çevreye uyum**” ölçütünün de vurgulandığı görülmektedir.

¹⁴ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.21/04.1993, E.1992/1142, K.1993/1638 sayılı kararı, (Kazancı).

Bu noktada, sosyal ve teknik altyapı donatı dengesi bağlamında Mevzuat gereğince ifade edilen bir diğer konu ise “**kentsel asgari standartlar**” olarak kaydedilmelidir.

MPYY, Standartlar başlıklı 10. Maddesi esas **Ek-2 Çizelgesinde** kentsel yerleşmeler için nüfus büyüklüğüne göre “**asgari kentsel sosyal ve teknik altyapı standartları**” belirlenmiştir. Bu standartlar, sadece İmar Planı Yapımı, Revizyonu ve İlavesinin yansıra imar planı değişiklikleri için de geçerlidir.

Sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin gereğince–yeterince ve dengeli biçimde karşılanması konusunun, Danıştay kararlarında da konu edildiği görülmektedir.

Danıştay kararında (özetle)¹⁵; nazım ve uygulama imar planlarında değişiklik yapılarak taşınmazın gelişme konut alanı ve park alanı olarak belirlenmesinin, taşınmaz üzerinde park alanı ve sosyo–teknik altyapı alanı oluşturulmasına rağmen taşınmaz üzerinde öngörülen nüfus yoğunluğunun hesaplanmamış olması, ilgili kurum–kuruluş görüşleri alınarak, nüfusun gereksinimi olan sosyo–teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, bu mümkün olmayacak ise bu ihtiyaçların nasıl karşılanacağını belirtmesi, gerekli analiz ve araştırmaların yapılması gerekirken, yeterli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmadığından uygun bulunmadığına ilişkin hüküm, imar planı değişikliğinde “**asgari kentsel sosyal ve teknik altyapı standartlarının karşılanması gerekliliği**” vurgulanmıştır.

Diğer taraftan, **Danıştay**’ın eğitim tesis alanı ve sosyal ve teknik altyapı alanı konulu kararında (özetle) ise “...**MPYY, Standartlar başlıklı 10. Maddesi** esas **Ek-2 çizelgesinde öngörülen asgari standartlardan daha küçük eğitim tesis alanının ayrılamayacağı...**” biçimindeki hüküm¹⁶ ile imar planlarında, revizyon, ilave ve değişikliklerinde “**kentsel asgari standartlara uygun olma**” gerekliliği belirtilmiştir.

¹⁵ Bakınız: Danıştay İdari Dava Daireleri, T.31.10.2022, E.2022/2877, K.2022/3029 sayılı kararı, (Hukuktürk).

¹⁶ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.21.11.2006, E. 2004/5292, K. 2006/5421 sayılı kararı, (Lexpera)

Farklı bir konu olarak, **Danıştay** kararında (özetle)¹⁷, meri imar planında ticaret alanı olan bir taşınmazın imar plan değişikliği ile ilköğretim alanına dönüştürülmesine ilişkin kararında, imar plan değişikliği ile yeni/ilave bir sosyal altyapı alanı oluşturulmasının özellikle alansal büyüklük açısından asgari sosyal ve teknik altyapı standartlarının karşılanması gerekli olmadığı şeklinde hüküm geliştirilmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması–iyileştirilmesi içerikli imar planı değişikliklerinin uygunluğuna vurgu yapması bakımından önemlidir.

Bu hüküm, **MPYY, imar planı değişiklikleri** başlıklı **26. Maddesi, 2. Fıkrasında** vurgulanan “*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.*” hükmü ile tutarlık göstermesi bakımından önemlidir.

Danıştay kararı¹⁸ incelendiğinde (özetle); taşınmazın otopark alanından çıkarılarak, ticaret alanına dönüştürülmesi içerikli imar plan değişikliğinin, bu tür bir değişiklik için ancak hizmet etki alanı içinde eşdeğer alan ayrılması şartı ile uygun olabileceği, dolayısıyla, herhangi bir boş alanın otopark alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı gerekçesi ile iptal edilmesine ilişkin hüküm, ile sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarında “**aynı hizmet bölgesinde eşdeğer alan ayrılması gerekliliği**” ölçütüne işaret edilmiştir.

Farklı bir açıdan bakıldığında ise mevzuat esas **MPYY, Araştırma–analiz** başlıklı **8. Maddesi** kapsamında vurgulanan “**kurum–kuruluş görüşleri alınması gerekliliğinin**” de imar planı değişikliği konusunda idari yargı kararları için ölçüt olarak değerlendirildiği görülmektedir.

Yine **Danıştay** kararında (özetle)¹⁹; ortaokul alanı olarak planlı taşınmazın konut alanına dönüştürülmesine ilişkin imar planı değişikliğinin, öncelikle nazım imar planına uygunluğunun sorgulanmasının gerekli olmakla, ortaokul alanının kaldırılması konusunda yatırımcı kurum–kuruluş görüşünün alınmaması ve eşdeğer alan

¹⁷ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.21.11.2013, E. 2013/1429, K. 2013/7227 sayılı kararı; Danıştay 6. Dairesi T.07.04.2010, E. 2009/15438, K. 2010/3460 sayılı kararı, (İçtihat Bilgi Bankası)

¹⁸ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 25.10.1993, E. 1992/4402, K. 1993/4467 sayılı kararı, (İçtihat Bilgi Bankası).

¹⁹ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T. 17.03.1998, E.1997/2722, K.1998/1549 sayılı kararı, (İçtihat Bilgi Bankası).

ayrılmaması yönünden aksi yönde verilen kararın iptal edilmesine yönelik hüküm geliştirilmesi, sosyal ve teknik altyapı alanları konusundaki imar planı değişikliklerinde **eşdeğer alan ayrılması gerekliliğinin** yanısıra **yatırımcı kurum–kuruluş görüşü alınması gerekliliği** göstermesi bakımından önemlidir.

Son olarak, ulaşım sistemine ilişkin imar planı değişiklikleri konusunda **MPYY, 26. Maddesi, 6. Fıkrası ile 7. Fıkrası** kapsamında usul ve esaslar ayrıntıda tanımlanmıştır. Buna göre; **6. Fıkrası** kapsamında “**imar yollarının asgari en kesiti ile yapı yükseklikleri arasındaki bağıntı**” ile “**yatırımcı kurum–kuruluş görüşlerine**” dikkat çekilirken, **7. Fıkrası** kapsamında ise özellikle yoğunluk artıran ve ulaşım sistemini etkileyen değişiklikler için “**kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu**” hazırlanması zorunlu kılınmıştır.

Bu açıklamalar esas olmak üzere imar planı değişikliği için gereklilik–ölçütleri, mevzuat bilgisi kapsamında ifade edilen konular, şehircilik literatürü ve idari yargı kararları kapsamında elde edilen veriler ile birlikte ele alınarak, 6 (altı) başlık altında değerlendirilmiştir (Tablo 2.2)

Tablo 2.2: İmar planı değişikliği ölçütler ve içerik sınıflandırması

	Konu	Kapsam ve İçerik	Ölçütler–Gereklilik
1	Arazi Kullanım/İşlevsel Kullanım Kararları	Kullanım türünün, içeriğinin, alansal büyüklüğünün veya yerinin–konumsal durumunun değiştirilmesi	• Plan ana kararları ile bütünlük ve süreklilik açısından uyum–tutarlık • Sosyal ve teknik altyapı dengesine etkisi • Kamu yararına uygunluk • Teknik gerekçe • Kurum–kuruluş görüşü • Ulaşım sistemine etkisi • Kademeli birlikteliğe uygunluk

2	Nüfus Yoğunluğu Kararları	Nüfus yoğunluklarının değiştirilmesi	• Plan ana kararları ile bütünlük ve süreklilik açısından uyum–tutarlık • Kamu yararına uygunluk • Sosyal ve teknik altyapı dengesine etkisi/standartlara uygunluk • Teknik gerekçe • Ulaşım sistemine etkisi • Kademeli birlikteliğe uygunluk
3	Yapı Yoğunluğu Kararları	Yapılaşma düzeni ve koşullarının değiştirilmesi (Yapı nizamı, TAKS–KAKS, yükseklik, bahçe mesafeleri, yapı yaklaşma mesafesi, ada–parsel büyüklüğü ve ifraz–tevhit şartları gibi)	• Plan ana kararları ile bütünlük ve süreklilik açısından uyum–tutarlık • Teknik gerekçe • Kamu yararına uygunluk • Ulaşım sistemine etkisi • Yöresel şartlara uygunluk–tutarlık • Kurum–kuruluş görüşü
4	Sosyal ve Teknik Altyapı/Donatı Alanları Kararları	Sosyal ve teknik altyapı hizmet alanlarının yer değiştirmesi / kaldırılması ve başka bir kullanım türüne değiştirilmesi	• Aynı hizmet bölgesi içinde ve eşdeğer düzeyde hizmet alanı ayrılması • Artan nüfusun gereksinim duyacağı yeterlikte sosyal–teknik altyapı hizmet alanı oluşturulması • Asgari standartlara uygunluk • Teknik gerekçe • Kamu yararına uygunluk • Kurum–kuruluş görüşü • Ulaşım sistemine etkisi
5	Ulaşım Sistemi Kararları	Güzergâh değişiklikleri/genişletme–daraltma veya iptal edilmesi	• Plan ana kararları ile bütünlük ve süreklilik açısından uyum–tutarlık • Teknik gerekçe • Kamu yararına uygunluk • Kurum–kuruluş görüşü • Ulaşım sistemine etkisi

6	Değer Payı Artışı	Ada bazında nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedi, bina yüksekliğinin arttırılması veya fonksiyon değişikliği	• Plan ana kararları ile bütünlük ve süreklilik açısından uyum–tutarlık • Sosyal ve teknik altyapı hizmet gereksiniminin en fazla 500 metre içinde karşılanması • Teknik gerekçe • Kamu yararına uygunluk
---	-------------------	--	--

Kaynak: Bu tablo, mevzuat ve Danıştay kararları esas alınarak oluşturulmuştur (Özbek, 2024).

2.4 Bölüm Değerlendirmesi

Mevzuat ve literatür esas olmak üzere mülga **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**, mülga **İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik**, **3194 sayılı İmar Kanunu**, **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ile Danıştay içtihatları eşliğinde yapılan değerlendirmeler sonucunda, imar planı değişikliklerinin imar planların genel plan kararları esas olmak üzere “mekânsal ve işlevsel bütünlüğü–sürekliliğini bozmayacak içerikte “kamu yararını önceleyen” ve “bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere” dayanılarak yapılmasının mevzuat ve şehircilik ilkeleri–planlama esaslarının gereği olduğu anlaşılmaktadır.

Yargı yerlerince her somut uyumsuzluğun koşullarına göre yorumlanabilen fakat belirli gereklilik ve ölçütlere esas alarak karar verdiği açıktır. İmar planlarının yapımında ve değiştirilmesinde sunulan gerekçelerin bilimsel olması bakımından bahsi geçen verilerin mevcudiyeti aranmakta; nitekim idari yargı kararlarında gerekli araştırmaların yapılması, etüt çalışmalarının gerçekleştirilmesi gibi koşullar imar planlarının yargısal denetiminde dikkate alınmaktadır (Geray,1972).

İmar planı değişikliklerinin konusu–kapsamı bakımından yapılan değerlendirme ise mülga **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**, **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ve **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik** temelinde Danıştay içtihatları esas olmak üzere imar planı değişikliği konularının **Arazi Kullanım/İşlevsel Kullanım, Nüfus Yoğunluğu Kararları, Yapı Yoğunluğu Kararları, Sosyo–Teknik Altyapı Kararları, Ulaşım**

Sistemi Kararları ve Değer Payı Artışı olmak üzere 6 (altı) başlık üzerinden değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

İmar planı değişiklikleri için **gereklilik** ve **ölçütler** açısından bakıldığında ise “plan ana kararları ile bütünlük–süreklilik” açısından uyum–tutarlık olması, sosyal–teknik altyapı dengesinin korunması, kamu yararına uygunluk, teknik ve nesnel gerekçe, kurum–kuruluş görüşü alınması, ulaşım sistemine etkilerin ölçümlenmesi, yöresel şartlara/bölge şartlarına uygunluk–tutarlık, aynı hizmet bölgesi içinde ve eşdeğer düzeyde hizmet alanı ayrılması, artan nüfusun gereksinim duyacağı yeterlikte sosyal–teknik altyapı hizmet alanı oluşturulması, asgari standartlara uygunluk sağlanması temel gereklik ve ölçütler olarak değerlendirilmiştir.

Bu noktada Danıştay kararlarının hatırlatılması yerinde olacaktır. Danıştay kararlarında yalnızca neyin uygun, neyin uygun olmadığı somut uyuşmazlığın getirdiği şartlar çerçevesinde değerlendirilmektedir. Kararlar incelendiğinde belirli bir ölçüt ya da daha fazla ölçüt tespiti sayesinde şehircilik ilkelerine uygunluğun sağlanması şeklinde bir değerlendirmeye yer verilmediği görülmektedir. Danıştay genellikle kararlarında somut uyuşmazlığın tek bir ölçütten ziyade birden fazla ölçütün bir arada kullanımıyla değerlendirmektedir. Örnek vermek gerekirse, imar planı bütünlüğü–sürekliliği ölçütü, kamu yararının zorunluluğu, ihtiyaç duyulması, yapılaşma koşulunun ışık, rüzgâr ve kentsel siluet bakımından uygunluk/bölge şartları, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması gerekliliği, kentsel asgari standartlar eşdeğer alan ayrılması kriteri, ilgili kurum görüşlerinin alınması, ihtiyaç, bilimsel dayanak gibi çoklu ölçütler bütünlüğü içinde değerlendirme yapılarak neticeye varıldığı anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, imar planı değişikliklerinin özel mevzuat tabi doğal ve kültürel miras ya da sağlık ve güvenlik gereklilikleri açısından özel stratejiler gerektiren kendine özgü planlama alanları istisnai olmak üzere parçası olduğu planların genel arazi kullanım, ulaşım sistemi ve yoğunluk kararları ile bütünlük–süreklilik göstermesi, bölgenin beldenin şartlarına uygunluk taşıması ve kamu yararı içermesi temel gereklilikler olarak görülmelidir. Kamu yararı ve nesnellik bağlamında özellikle sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin nüfusa dengeli dağılımını gözetmelidir. Diğer taraftan, özellikle uygulama süreçlerine veya mülkiyet sorunlarına ilişkin teknik gereklilikler de imar planı değişikliğini gerektiren ölçütler arasında olduğu

hatırlatılmalıdır. Şüphesiz, imar planı değişikliklerinin tüm ölçütlerin birlikteliğinde ele alınarak bütüncül biçimde değerlendirilmesinin, kentlerin bütüncül gelişimi ve kamusal hizmetlerin dengeli ve nesnel dağılımı açısından önemli olduğu vurgulanmalıdır.



3. KURUMSAL ANALİZ

3.1 Yerel / Bölgesel Yönetim Mekanizmaları

3194 sayılı İmar Kanunu, 8. Maddesi incelendiğinde, imar planların hazırlanması ve onaylanması süreçlerinin imar planı değişiklikleri için de geçerli olduğunun vurgulandığı görülmektedir. Bu düzenleme, belediyeler veya imar planı yapma-onama yetkisine haiz diğer idarelerce yapılacak imar plan değişikliklerinde “şekil ve usulde paralellik ilkesi” gereğince planı hazırlanması-onaylanmasının ilişkin eş süreçlerin izlenmesinin temel gereklilik olduğu anlaşılmaktadır (Kalabalık, 2012).

Bu çerçevede, imar planı değişikliğinin hazırlanması, yapım süreçleri ve onaylama aşamalarında yetkili ve sorumlu olan kurumlar, ilgili mevzuat bağlamında ele alınarak değerlendirilmiştir.

3.1.1 Büyükşehir Belediyeleri

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 7. Maddesinde büyükşehir belediye sınırları içindeki 1/5.000 ile 1/25.000 ölçek arasında olmak üzere nazım imar planları ve imar plan değişiklikleri yapma konusunda büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmıştır. Bu yetkide, özellikle çevre düzeni planına uygunluk olması gerekliliğine vurgu yapılması, “planların kademeli birlikteliği” ilkesinin gereği olarak görülmelidir.

Bu açıklamalardan, mevzuat gereğince en az iki farklı ölçekte nazım imar planı yapılabileceği anlaşılmaktadır. Bu planların gerekliliği konusunda ise Danıştay içtihatları açıklayıcıdır.

Danıştay içtihadında²⁰ (özetle); 1/25.000 ölçekli nazım imar planında genel arazi kullanım kararlarının geliştirildiği, korunması gerekli alanların belirlenerek, ulaşım sisteminin kurgulandığı, ölçeği gereğince teknik ayrıntıda bilgilerin ifade edilemediği, dolayısıyla, arazi kullanım ve ulaşım kararları konusunda ayrıntıda

²⁰ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.09.12.2013, E.2012/915, K.2013/8099 sayılı kararı, (Kazancı).

bilgilerin 1/5.000 ölçekli nazım imar planında gösterilebileceği, devamla, 1/5.000 ölçekli nazım imar planının 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarını daha doğru yönlendireceği ifade edilerek, 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlanmasını imar mevzuatı gereğince teknik yönden gerekli olduğu yönünde karar geliştirilmiştir

Danıştay kararı incelenirse (özetle)²¹; ilçe belediye meclisince reddedilen imar plan değişikliği talebinin, büyükşehir belediye meclisince kabul edilerek onaylanması işlemine yönelik uyuşmazlıkta, meri uygulama imar planının büyükşehir belediyesince yapıldığı tespiti esas olmak üzere büyükşehir belediyesinde onaylanan imar plan değişikliğinin iptaline yönelik itiraz haklı olmadığı yönünden hüküm verilmiştir.

Bu hüküm gereğince, büyükşehir belediyelerinin onayı–uygun görüşü olmaksızın ilçe belediyelerince uygulama imar planlarıyla ilgili herhangi bir değişiklik yapılmayacağı gibi; büyükşehir belediyeleri onay aşamasında ilçe belediyelerince sunulan imar plan değişikliklerini aynen veya değiştirerek onaylama yetkisine sahip olduğu vurgulanmıştır.

Ancak, **5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 14. Maddesi** gereğince büyükşehir belediyelerinde, ilçe belediye meclislerince alınan imar planı veya imar planı değişikliği kararlarının Büyükşehir belediyelerince en geç üç ay içinde aynen veya değiştirilerek onaylanması gerekliliğine ilişkin süre kısıtlaması getirilmesi, aksi durumda, ilçe belediye meclisi kararının onaylanmış sayılacağı hükmünün getirilmesi, bu konuda “kararın geri bırakılması kaynaklı belirsizliğin oluşmaması ve yetki paylaşımının keyfileştirilmemesine yönelik çözüm olarak değerlendirilmektedir.

3.1.2 Büyükşehir dışındaki Belediyeler

3194 sayılı İmar Kanunu, 8. Maddesinde; belediye sınırları içindeki alanlara ilişkin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyeler tarafından yapılacağı belirtilmekle birlikte, imar planlarının kabul edilmesi ve yürürlüğe girmesindeki yetki ve usul şartları kapsamında “bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olmak” kaydıyla

²¹ Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.21.12.2018, E.2014/861, K.2018/10496 sayılı kararı, (Kazancı).

belediye sınırları içindeki imar planlarının ilgili belediyelerce yapılabileceği veya yaptırılabilceği ifade edilmiştir. Devamında ise belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlar ise imar planlarını yapma–yaptırma ve onama yetkisi ilgili valiliklere bırakılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu, 18. Maddesinde ise imar planlarının görüşülmesi ve onaylanması, hatta büyükşehir belediyelerinde çevre düzeni planlarının onaylanması, belediye meclislerinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

3.1.3 İl Özel İdareleri

2023 yılı itibarıyla Türkiye’de 81 (seksen bir) il bulunmakta olup büyükşehir statüsü getirilen 30 (otuz) büyükşehirde il mülki–idari sınırları büyükşehir belediye sınırlarına dönüştürülerek, il özel idareleri kaldırılmıştır. Bu durumda, İl Özel İdarelerine verilen imar planı/imar planı değişikliği yapma–onama yetkisi, büyükşehirler dışındaki 51 (elli bir) il için söz konusudur.

İl Özel İdarelerinin imar planı yapma–onama yetkisi, **3194 Sayılı İmar Kanunu, 5. Maddesi** gereğince belediye ve mücavir alan sınırlarının “dışında kalan alanlar” için geçerlidir.

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 10. Maddesinde ise; belediye sınırı il idari sınırı ile eşleşen büyükşehir belediyeleri dışından kalan illerde, belediye ve mücavir alanlar dışından kalan bölgelere ilişkin imar planları yapmak ve onaylamak yetkisi İl Özel İdarelerine bırakılmıştır.

3.1.4 Koruma Bölge Kurulu/Komisyonu

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu, sit statüsü kapsamında alanlara ilişkin olarak valilik ve belediyelerce en geç 1 (bir) yıl içinde koruma amaçlı imar planlarının hazırlanarak, Koruma Bölge Kurulunca değerlendirmesini öngörmektedir. Bu ifadeden, sit statüsündeki koruma alanlarındaki imar planı denetiminin ilgili koruma bölge kurulları sorumluluğunda olduğu

anlaşılmaktadır. Bu durumda, koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişikliklerin için doğal veya kültürel sit statüsüne göre “tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonu” veya “kültür varlıklarını koruma bölge kurulu” uygunluk kararları alınması esastır.

MPYY, 27. Maddesi, 1. Fırkası, (h) Bendi incelendiğinde; koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişiklikler konusunda “sit alanın bütünlüğü–sürekliliğinin gözetilmesi” esas alınmakla, “korunacak yapı ve değerleri bozacak” veya “yok edecek” ya da “olumsuz etkisi” olacak “işlevsel dönüşümlere izin verilmeyeceği” vurgulanmıştır. Bu ilkeler, sit statüsündeki koruma alanlarında yapılacak imar plan değişiklikleri için temel ölçü olarak kabul edilmelidir.

Şüphesiz bir diğer ölçü; ilgili koruma bölge kurulunun görüşünün alınmasıdır. **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 17. Maddesi** gereğince koruma amaçlı imar planlarının onaylanmak üzere ilgili koruma bölge kuruluna gönderilmesi gerekliliği, süre kısıtlaması ile birlikte belirtilmiştir.

Bu konuda, Danıştay kararında (özetle)²²; Belediye tarafından yapılan imar plan değişikliği için ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’ndan görüş alınmadığından iptali yönünde hüküm verilmiştir.

3.2 Merkezi Yönetim Mekanizmaları

3.2.1 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

3194 sayılı İmar Kanunu, 9. Maddesi incelendiğinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının geniş bir alanda imar planlama–uygulama ve denetim yetkisine haiz olduğu görülmektedir. Bu yetkilerin kapsamını, afete maruz alanların yenilenmesi, toplu konut alanları belirlenmesi ve planlanması, gereklilik durumundan

²² Bakınız: Danıştay 6. Dairesi, T.08.02.2010, E.2009/4025, K.2010/1116 sayılı kararı, (Kazancı).

teknik altyapı ve üstyapı alanlarının tesis edilmesine konularında imar planı ve imar planı değişiklikleri yapmakla somutlaştırılabilir.

Devamında, Bakanlığa “özellikle metropoliten kentlerde” veya “demiryolu, karayolu, denizyolu veya havayolu bağlantısı olan yerleşmelerde” bütüncül veya kısmi nitelikte imar planı ve/veya imar plan değişikliği yapma yetkisi de verilmiştir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 2. Maddesi kapsamında ise Bakanlığın imar planı ve imar planı değişikliği yapma–yaptırma ve onaylama konularındaki yetkilerinin arttırıldığı görülmektedir.

Buna göre, ulusal güvenlik bağlamında askeri alanlar ve güvenlik bölgelerinden, ulusal enerji yatırım tesislerine, kıyı alanlarından, orman ve mera dışına çıkarılan alanlara, gecekondulara ilişkin dönüşüm–yenileme projelerinden, toplu konut alanları ile kentsel ve kırsal yerleşmelerin iyileştirilmesi–geliştirilmesine yönelik amaçlar kapsamında gerek imar planı ve/veya imar plan değişikliği gerekse uygulama işlemlerinde Bakanlık yetkilendirilmiştir.

Bakanlık, toplu konut alanları konusundaki yetkisini **2985 sayılı Toplu Konut Kanunu** kapsamında kurulan **Toplu Konut İdaresi** eliyle yürütmektedir. Bu çerçevede, düşük ve dar gelirli halk kesimlerin konut gereksinimlerinin karşılanması için toplu konut alanları ve gecekondulara önleme bölgeleri oluşturarak, konut kooperatiflerinin desteklenmesi, afet risklerinin önlenmesi ve sağlıklı–nitelikli konut üretimi için kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri içerikli imar planları ve değişiklikleri yapmakla yetkili kılınmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 4. Maddesi uyarınca; **gecekondulara dönüşüm projelerinin uygulanmasında ya da kendi mülkiyetindeki taşınmazlar ile toplu konut alanı olarak ilan edilmiş alanlarda her tür ve ölçekte imar planı ve/veya imar planı değişikliği yapmakla yetkili kılınmıştır.** Devamında, Toplu Konut İdaresince büyükşehir belediyesi veya il ve ilçe belediyeleri sınırları ile mücavir alanlarda yapılan imar planı ve/veya değişikliklerini resen onaylama yetkisi verilmiştir. Bu konuda tek ölçüt, **çevre ve imar bütünlüğünün korunması** olarak ifade edilmiştir. Bu ölçüt esas itibarıyla Toplu Konut İdaresi tarafından yapılacak imar

planlarının, mevcut planlar ile mekânsal ve işlevsel açıdan bütünlük göstermesi gerekliliğine vurgu sayılmalıdır.

İmar planı/değişikliği yapma-onama konusunda asıl ve genel olarak yetkili idareler yerel yönetimler/belediyeler olmakla birlikte, Toplu Konut İdaresine imar planı/değişikliği yapma yetkisinin yanında bireysel nitelikteki imar uygulama işlemleri (imar uygulaması, kamulaştırma, ruhsat işlemleri vb.) yapma yetkisi de verilmesi, belediyelerin yetki alanı bağlamında tartışılmaktadır.

Son olarak, **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanun** kapsamında afet önlemleri gereğince kentler riskli alanların belirlenmesi ile riskli alanlar ve rezerv alanlar için imar planı yapma-yaptırma ve onama süreçlerinde Bakanlık bünyesinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yetkilidir.

3.2.2 Kültür ve Turizm Bakanlığı

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 7. Maddesi gereğince, Kültür ve Turizm Koruma-Gelişim Bölgeleri” ile “Turizm Merkezi, Turizm Bölgesi, Turizm Alanı olarak turizm öncelikli geliştirilmesi öngörülen alanlar içinde her tür ve ölçekteki imar planları ve imar planı değişiklikleri yapmakla yetkili kılınmıştır.

Bu çerçevede, ulusal-bölgesel turizm stratejileri kapsamında turizm sektörünün öncelikli geliştirilmesi beklenen ve sınırları bu amaca yönelik olarak belirlenen “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” ile “Turizm Merkezi, Turizm Bölgesi, Turizm Alanı” statüsü öngörülen alanlarda, her tür ve ölçekte planları yapma-yaptırma ve değişiklik yapma konusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

3.2.3 Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu 4. Maddesinde, Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) sınırları içindeki imar planları ile imar planı değişikliklerinin OSB Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanarak, Bakanlıkça onaylanacağı

belirtilmiştir. Buna göre, OSB sınırları içerisinde yapılacak imar planları ve imar planı değişikliklerinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 38. Maddesi incelendiğinde, imar plan değişikliğine ilişkin ayrıntıda hükümler belirlendiği görülür. Bu hükümler irdelenirse, plan ana kararlarını bozucu değişiklik yapılamayacağı konusunun temel ilke olarak belirlendiği görülür. Devamında ise özellikle OSB alanlarında ortak sosyo–teknik altyapı alanlarının dengesinin korunmasını gözetildiği ifade edilmelidir. Son olarak, OSB kendine özgü işlevsel niteliği esas olmak üzere teknik altyapıya ayrılmış alanların plan değişikliği ile başkaca bir kullanım amacına ayıramayacağı vurgulanmıştır.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 4/A Maddesi ile Endüstri Bölgeleri Kanunu, 4/c Maddesine göre; Endüstri Bölgeleri (EB) veya Özel Endüstri Bölgesi (ÖEB) sınırları içinde yapılacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile imar planı değişikliklerinin yapma–yaptırma usulleri ile onama yetkisi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na bırakılmıştır.

4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 4. Maddesi kapsamında Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ilan edilerek Yüksek Teknoloji Enstitüsü, ARGE Merkezi veya Enstitüsü ya da Teknopark olarak belirlenmiş alanlara yönelik imar planları ve/veya imar plan değişiklikleri konusunda da Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yetkilidir.

3.2.4 Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

3194 sayılı İmar Kanunu, 9. Maddesi, 2. Paragrafı ile Ek Madde 3 kapsamında belediye ve mücavir alan sınırları içinde özelleştirme programı kapsamındaki kuruluşlara ait arsa ve arazilere yönelik imar planı veya imar planı değişikliği konularından özelleştirme idaresi yetkili kılınmıştır. Ancak, imar mevzuatı gereğince bu yetkinin kullanımı konusunda 2 (iki) temel ölçütü öngörülmüştür. Birincisi, ilgili belediyelerden plan yapım sürecinde gerekli görüşlerin alınmasıdır. İkincisi ise yapılacak imar planlama çalışmalarında çevre imar bütünlüğünün dikkate alınmasıdır.

Şüphesiz Özelleştirme İdaresi'ne kentsel yerleşmelerde parçacı planlama yetkisi tanınmakla, yetkinin kullanımında yerel dinamiklerin dikkate alınması/uyum sağlanması gerekliliği getirilmesi, plan bütünlüğü ve sürekliliğinin korunması gerekliliğine vurgu olarak kabul edilmelidir. Diğer taraftan, Özelleştirme İdaresi'ne “belediye ve mücavir alanlar dışındaki alanlarda” bulunan özelleştirme programına alınmış alanlara imar planı veya imar planı değişikliği yapma yetkisi verilmemiştir (Kara, 2015).

3.3 Bölüm Değerlendirmesi

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile yerel yönetimler güçlendirilmekle, özellikle sanayi ve teknoloji politikaları bağlamında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile koruma statü alanları kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı olmak üzere merkezi yönetimin yetkileri devam etmektedir. Özelleştirme İdaresi ise özellikle kentsel alanlarda mülkiyetindeki alanlar için müstakil planlar hazırlayabilmektedir.

Bu süreçte, Büyükşehir Belediye Kanunu ile büyükşehir ilçe belediyeleri arasındaki “imar yetkisi” kullanımı kaynaklı paylaşım sorunları ortadan kaldırılmaya çalışılırken, ilçe belediyelerinin büyükşehir belediyeleri karşısında yetkileri de daralmıştır. Kanunu ile büyükşehir belediyeleri il bütünündeki üst kademe imar planları ve imar planı değişiklikleri konusunda yetkilendirilmiş, ilçe belediyelerinin onayladığı alt kademe imar planları üzerinde de değiştirerek onaylama veya aynen onaylama olmak üzere yetki–onay sahibi olmuştur.

Bakanlıkların yetkisi açısından bakılırsa, büyükşehir belediyelerinin ilçe belediyelerinin imar denetimi konusundaki yetkilerinin benzeri söz konusudur. Özellikle çevre, şehircilik ve iklim değişikliği bakanlığı kuruluş gerekçeleri bakımından “her tür ve ölçekteki imar planları ve plan değişiklikleri resen yapma” yetkisi ile donatılmıştır. Devamla, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyelerinin imar planları ve imar planı değişiklikleri konusunda “düzenleme, gözetim, denetim ve yerine geçerek karar alma yetkisi” de verilmiştir. Şüphesiz bu geniş planlama yetkileri, yerelden karar alma–verme ve yere özgü dinamikleri esas alan planlama yaklaşımlar açısından tartışılmalıdır.

4. YASAL – HUKUKSAL ANALİZ

Türkiye’de planlama konusunda farklı kurum ve kuruluşların yetkili–sorumlu olması imar planlarında yetki paylaşımı konusunda bütünlük ve kademelenmenin sorunlarını gündeme getirmektedir (Altıntaş, 2007). Örneğin, planlama alanının bir bölümü kıyı/denizel alan statüsü ile Kıyı Kanunu (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı), bir bölümü kültürel sit statüsü olması yönünden Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Kültür ve Turizm Bakanlığı), bir bölümünün ise büyük ova koruma alanı statüsünde olmakla Toprak Koruma Kanunu (Tarım ve Orman Bakanlığı) doğrultusunda planlanabilmekte, bu alanların dışında kalan bölgelerde ise 3194 sayılı İmar Kanunu geçerli olmaktadır. Bu durum, farklı kanun gereklilikleri ve farklı kurum yetkileri bakımından planlara–arası bütünlük–süreklilik sorunu oluşturmaktadır.

İmar planlarında planlama alanının özniteliklerin gerektirdiği statü kaynaklı veya yatırım stratejileri açısından belirlenen öncelikler kapsamında farklı kurum ve kuruluşun yetkili–sorumlu olması, bir yönüyle, özel planlama alanlarına yönelik özel koşul ve hükümlerin getirilmesi bakımından olumlu görülmektedir. Ancak burada temel sorun, planlama sistematğinde bütünlük–süreklilik sağlanmasına yönelik olarak kurumlar–arası eşgüdüm karar mekanizmaları ve/veya protokollerin geliştirilememiş olmasıdır. Şüphesiz bu ortak karar mekanizmaları sadece bakanlıklar arası değil, belediyeler ve bakanlıklar arasındaki yetki paylaşımlarını da içermelidir. Dolayısıyla, bütüncül bir planlama sistematğinin kurulabilmesi için planlama yetkili–sorumlu tüm kurumlar arasında eşgüdüm yönetim mekanizmaları kurularak, planlama hiyerarşisi esas alınarak kurumlar–arası yönetim geliştirilmelidir.

İmar planı değişikliği konusunda temel mevzuat bilgisi, **3194 sayılı İmar Kanunu** esas alınarak hazırlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğidir.** Dolayısıyla, imar planı değişiklikleri konusunda temel usul ve esaslar bu yönetmelik içeriğinde tanımlanmıştır. Ancak yetkili–sorumlu kurum–kuruluşların farklı mevzuatlara tabi olmakla birlikte; imar planı değişikliği konusunda “kendi mevzuatları” gereğince özel koşullar gerektirdiği–aranması gerekliliği vurgulanmalıdır. Burada farklı mevzuatlarda imar planı değişikliğine ilişkin usul ve esaslar ile özel koşul–durumlar incelenmiştir.

4.1 İmar Mevzuatı

4.1.1. İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu, Ek Madde 8 kapsamında imar planı değişiklikleri için “**plan ana kararlarını, sürekliliği ve bütünlüğünü**”, aynı zamanda “**sosyal ve teknik altyapı dengesi bozmayacak**” nitelikte olması ve “**yerleşmenin özelliğine uygun olması**” şartları getirilmiş, devamla, **ihtiyaç analizi yapılması**” ve “**sosyal–teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması**” zorunlu kılınmıştır. Ancak, imar plan değişikliği için istisnalar belirlenmiştir. Birincisi, “nüfus ve yapı yoğunluğu ile kat adedi ve bina yüksekliğini arttırıcı” imar planı değişikliklerinin parsel bazında yapılamayacağıdır. İkincisi 1.000 m2 den az olmamak kaydıyla ada bazında yapılabileceğidir. Üçüncüsü ise ada bazındaki değişiklik için ada merkezi esas olmak üzere 500 metre yarıçaplı alanda gerekli sosyal ve teknik altyapı donanımların karşılanmasıdır.

4.1.2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY)

MPYY, 26. Maddesi, 1. Fıkrasında; imar planı değişikliklerinin temel gerekçeleri tanımlanmıştır. Bu gerekçeler, herhangi bir öncelik olmaksızın plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünün bozulmaması, sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması, kamu yararının gözetilmesi, teknik ve nesnel gereklilikler olarak sıralanabilir.

2. Fıkrasında ise imar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesinin temel ilke olduğu ifade edilerek, bu ilke gereğince imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını azaltıcı imar planı değişikliği yapılamayacağı belirtilmiştir. Devamında, **3. Fıkrasında**, yine sosyal ve teknik altyapı alanları ile ilgili olarak imar plan değişikliklerinde “hizmet etki alanı” ve “eşdeğer alan” kavramları temel ölçütler olarak vurgulanmıştır. Buna göre, imar planlarında “zorunluluk olması” durumunda herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerinin değiştirilmesi, alanının küçültülmesi veya tamamen

kaldırılmasının, ancak ilgili sosyal ve teknik altyapı tesisinin hizmet sunduğu bölgede ve eşdeğer büyüklükte yeniden oluşturulması ile mümkün olabileceği ifade edilmiştir.

4. Fıkrasında; yoğunluk artışı imar planı değişikliklerinde bölgenin yerleşim karakteristikleri, fiziksel dokusu ve işlevsel kimliğinin gözetilmesi, devamla, yöresel iklimsel koşulların (siluet, güneşlenme, cephe vb.) dikkate alınması konularına dikkat çekilmiştir. Devamında, **5. Fıkrasında;** yapı yoğunluğu artışına koşut nüfus artışı yaratan imar planı değişikliklerinde “artan nüfusun sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanması gerekliliği” vurgulanmıştır.

6. Fıkrasında ise ulaşım sistemine ilişkin (yolların genişletilmesi, daraltılması ve güzergâhının değiştirilmesi gibi) imar planı değişikliklerinde ise yolların sürekliliği, yol kesitleri, yol doğrultuları ve güzergahına ilişkin ayrıntıda açıklamalar getirilmiştir.

7. Fıkrası incelendiğinde ise nüfus ve yapı yoğunluğunu artıran veya kentsel ulaşım sistemi üzerinde etkisi olması beklenen imar planı değişikliklerinde, özellikle kentsel teknik altyapı etkilerinin ölçümlenmesi ve gerekli önlemlerin alınmasına yönelik olarak “kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu” hazırlanması zorunluluğu getirilmiştir.

Ek olarak, **MPYY, 9. Maddesi, 4. Fıkrasında** ise imar planı değişikliklerinde değişiklik gerekçesi ile gereklilik analizlerini ayrıntılı biçimde açıklayan “plan raporu hazırlanması” zorunlu kılınmıştır.

4.1.3. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik

Yönetmelik gereğince değer artış payına konu olacak imar planı değişiklikleri yoğunluk artışı içerikli değişiklikler ile işlevsel kullanım içerikli değişiklikler olarak ifade edilebilir.

Yoğunluk artışı içerikli değişiklikler konusunda en az 1.000 m² ve üzeri alansal büyüklüğe sahip imar adası olma şartı ile artan nüfusun sosyal ve teknik altyapı

hizmet gereksinimlerinin en az 500 metre yarıçap içinde karşılanabilir olması temel ölçü olarak belirlenmiştir.

İşlevsel içerikli değişiklikler konusunda ise parsel olma şartı ile işlev gereğince gerekebilecek sosyal ve teknik altyapı hizmet gereksinimlerinin en az 500 metre yarıçap içinde karşılanabilir olması temel ölçü olarak belirlenmiştir.

Değer artışına konu olan imar planı değişikliklerinin sorgulama gerekçeleri ise **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde** öngörülen plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçelerin sağlanması olarak belirtilmekle, ek olarak, “yerleşmenin özelliğine uyumlu olması” şartı getirilmiştir.

4.2 Diğer Mevzuatlar

4.2.1 Koruma Mevzuatı

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, Tanımlar başlıklı **4. Maddesinde** koruma amaçlı imar plan değişikliği tanımı incelendiğinde; İmar mevzuatında vurgulanan imar plan değişikliğini gerektiren koşullara ek olarak “*sınırlı alan*” ifadesi ile alan tanımlaması yapılmakla, “*arkeolojik, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasının zorunlu olduğu durumlarda yapılan düzenlemeler*” olmak üzere koruma statülerine vurgu yapıldığı görülmektedir. Devamında **Yönetmelik 11. Maddesinde** imar planı değişikliği, revizyonu ve ilaveleri başlığı altında temel ölçütler olarak “parsel ölçeğinde olması” ve “maddi hataların düzeltilmesi” konularına dikkat çekilmiştir.

Son olarak, **Yönetmelik 11. Maddesi** son paragrafta; imar planı değişikliklerinin “*sit alanı bütünlüğünün etkilenmeyecek*”, *korunması gerekli değerleri bozmayacak*, *geleneksel/tarihi kentsel dokular üzerinde olumsuz etkiler oluşturmayacak*” kapsam-içerikte olması gerektiği vurgulanmıştır.

4.2.2 Karayolları Mevzuatı

2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 17. Maddesi, Belediye sınırları dışında karayolu kenarındaki yapı ve tesisler başlığında; karayolları kenarında yer alması uygun görülen “*akaryakıt, servis, dolum ve muayene istasyonları, umuma açık park yeri ve garaj, terminal, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yeri, eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, inşaat malzemesi ocak ve harmanları, maden ve petrol tesisleri, araç bakım, onarım ve satım işyerleri ve benzeri*” olmak üzere işlevsel kullanımların sıralanarak, bu işlevsel kullanımlara ilişkin tesisler için karayolu ve trafik güvenliği konusunda “Karayolları Genel Müdürlüğü kurum görüşünün alınması gerekliliği” vurgulanmıştır.

Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik incelendiğinde, karayolu kenarında açılacak tesislerin belediye sınırları içinde ve dışında olmak üzere iki farklı biçimde ele alındığı görülmektedir.

Yönetmelik, 17. Maddesinde, Kavşak mesafesi başlığı incelendiğinde; belediye sınırları dışında karayolu kenarındaki tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın **kavşak başlangıcına olan mesafelere** ilişkin birtakım ölçütler belirlendiği görülür.

Yönetmelik, 37. Maddesi, Kavşak mesafesi başlığında ise belediye sınırları içinde karayolu kenarındaki tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafelere ilişkin birtakım ölçütler belirlendiği görülür.

Yönetmelik, 18. Maddesi, Cephe genişlikleri başlığında; belediye sınırları dışında Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler için cephe genişliği konusunda asgari ölçütler tanımlandığı, **Yönetmelik, 40. Maddesi, Cephe genişlikleri** başlığında ise incelendiğinde; belediye sınırları içinde Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerin cephe genişliği için asgari mesafelerinin tanımlandığı anlaşılmaktadır.

Yönetmelik, 26. Maddesi, Geri çekme mesafesi başlığı incelendiğinde; belediye sınırları dışında Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler

için görüş mesafeleri belirtilmiş, devamında, **Yönetmelik, 41. Maddesinde Yapı yaklaşma mesafeleri** başlığında ise cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafelere ilişkin koşullar tanımlanmıştır.

Buraya dek açıklanan Yönetmelik hükümleri kapsamında vurgulanan tanımlamalar, belediye sınırları içinde ve belediye sınırları dışında olmak üzere gerek karayolu kenarında açılacak tesislere ilişkin işlevsel kullanım türleri, yapılaşma koşulları (geri çekme mesafesi, yapı yaklaşma sınırı, cephe genişliği, derinliği, kavşak mesafeleri, vb.) ile kurum görüşünün, özellikle karayolu kenarında yapılacak tesislere ilişkin imar planı ve imar planı değişikliklerinde teknik gereklilikler ve trafik güvenliği bakımından temel ölçü olduğu ifade edilmelidir.

4.2.3 Endüstri Bölgeleri Mevzuatı

Endüstri bölgelerinin kuruluşu, özellikle yurt dışına yapılan yatırımların Türkiye'ye yönlendirilmesi ve yabancı sermaye girişinin artırılması amacıyla yatırımların teşvik edilmesi için çıkarılan **4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu** ile **Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği**'ne dayanmaktadır.

Yönetmelik, Tanımlar başlıklı **3. Maddesi** kapsamında ise **Yerleşim ve yapılaşma talimatnamesi** ile endüstri bölgeleri içinde yapılacak imar planlarına ilişkin yapılaşma koşulları (*emsal, yapı çekme mesafesi, yükseklik, parsel düzeni, cephe genişliği, parsel derinliği gibi*) tanımlanmıştır. Ek olarak, **Yerleşim ve yapılaşma talimatnamesi** kapsamında imar planı esasları, imar planı yapım ve değişiklik ile revizyon gerekçeleri, planlama etapları, endüstri bölgesine ait analizler ve açıklama raporu, sentez çalışması, imar planlarının hazırlanması, teklifi ve teslimine ilişkin koşullar belirlenmiştir.

Yönetmelik, İmar planı başlıklı **13. Maddesi**'nde ise “endüstri bölgesi imar planı” adıyla “özel amaçlı imar planı” tanımlanarak, 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli olmak üzere hazırlanacak bu imar planlarının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayına tabi olduğu ifade edilmiştir. Burada imar planı yapımında **Yerleşim ve yapılaşma talimatnamesine uyulmasının** vurgulanması, endüstri bölgesinin gerektirdiği kendine özgü planlama kararları üretilmesi gerekliliğine yorulmalıdır. Bu noktada,

Sağlık Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı arasındaki protokol gereğince endüstri bölgesi çevresinde “sağlık koruma bandı” oluşturulması örnek verilebilir.

Yönetmelik, 15. Maddesi’nde ise endüstri bölgelerine yönelik imar planlarında veya imar planı değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı tesisleri için mekânsal standartların belirlenebileceğine dikkat çekildiği görülür.

4.3 Bölüm Değerlendirmesi

Türkiye’de farklı kanunlarla belirlenen alanlara ilişkin imar planları ve imar planı değişikliklerinin, imar mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatlar eşliğinde ele alınarak değerlendirilmesi sonucunda, imar planları ve imar planı değişiklikleri konusunda yetkilerinin farklı kurum ve kuruluşlara dağıtılmış olmasının, planlama bütünlüğü–sürekliliği ile planlar–arası hiyerarşik ilişkileri olumsuz etkilediği, bu durumun da planlamada önemli bir koordinasyon eksikliğine yol açtığı belirlenmiştir.

İmar mevzuatı kapsamında **İmar Kanunu** ile **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**’nin ilgili maddeleri analiz edilmiş ve imar planı değişikliklerinin kamu yararı, teknik gerekçeler ve plan bütünlüğü gibi kriterlere uygun olması gerekliliği üzerinde durulmuştur. Yönetmelikte yer alan sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi, bina yüksekliği ve nüfus yoğunluğunun artırılması gibi konularda getirilen kısıtlamalar ve zorunlu hallerde yapılabilecek değişiklikler detaylı olarak incelenmiştir. Ayrıca, **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik**’te plan değişikliklerine ilişkin değer artış payına konu olabilecek durumlar açıklanmıştır.

Bölümde ayrıca, **Koruma mevzuatına** ilişkin düzenlemeler ve koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişiklikler ele alınmış, sit alanlarında yapılacak plan değişikliklerine getirilen kısıtlamalar ve bu değişikliklerin koruma bölge kurullarınca denetlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu düzenlemeler, koruma amaçlı planlamaların önemini ve bu alanlarda yapılacak değişikliklerin sınırlarını ortaya koymaktadır.

Karayolları mevzuatına ilişkin olarak, karayolu kenarında yapılacak–açılacak yapı ve tesislerle ilgili düzenlemeler, belediye sınırları ve belediye sınırları dışında olmak üzere kavşak mesafeleri, yapı yaklaşma mesafeleri, cephe genişlikleri ve geri çekme mesafeleri gibi konular detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Bu düzenlemeler, karayolları kenarında yapılacak yapılaşmanın güvenlik ve düzen açısından önemini vurgulamaktadır.

Son olarak, **Endüstri Bölgeleri Kanunu** ve **Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği** kapsamında, endüstri bölgelerinde yapılacak planlama faaliyetleri ve bu bölgelerde uygulanacak yapılaşma kuralları incelenmiştir. Yönetmelikte, endüstri bölgelerinde yapılacak imar planlarının ve yapılaşma süreçlerinin hızlandırılmasına yönelik düzenlemeler ele alınmış ve bu bölgelerdeki imar faaliyetlerinin diğer alanlardan farklı bir düzenlemeye tabi olduğu belirtilmiştir.

Bu değerlendirme, farklı planlama alanlarında yetkili kurumlar arasında koordinasyonun sağlanması ve planlamada bütüncüllüğün korunması gerektiğini vurgulamaktadır. Ayrıca, imar planı değişikliklerine ilişkin mevzuatın, planlama süreçlerinde karşılaşılan sorunları gidermede önemli bir rol oynadığı, ancak uygulamada yaşanan zorlukların da göz ardı edilmemesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Bu bağlamda, mevzuatın daha etkin bir şekilde uygulanması ve yetkili kurumlar arasında daha güçlü bir eşgüdüm sağlanması, imar planlama süreçlerinin başarısını artıracaktır.

5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN İZMİR DENEYİMLERİ ÜZERİNDEN ANALİZİ (2018-2023)

Burada İzmir Bölge İdare Mahkemesi arşiv kayıtlarında 2018–2023 zaman aralığında İzmir metropoliten alanı bütününde gerçekleştirilen imar planı değişiklikleri; konu müdahale gerekliliği–zorunluluğu bakımından **Gerekçe Analizi**, müdahale konusu–içeriği bakımından **Konu Analizi**, mekânsal–konumsal dağılımının tespitine yönelik **Mekân Analizi** ve müdahalenin taraflarına ilişkin **Taraf Analizi** başlıkların olmak üzere ele alınarak ayrıntıda değerlendirilmiştir.

5.1 Gerekçe Analizi

Şehircilik bilimi ve imar hukuku bağlamında imar planlarının “değiştirilmemesi” genel kural olsa da çeşitli ihtiyaçlarla birlikte ortaya çıkabilecek “zorunluluk–gereklilikler” durumunda ilgili mevzuattaki usullere uygun bir şekilde imar planı değişikliği yapılabileceği olanaklı kılınmıştır.

Ancak, burada öncelikli konu imar planı değişikliğinin “gerekli–zorunlu olup–olmadığının belirlenmesi” veya “imar planı değişikliği yapılmasına gereksinim olup–olmadığının tespiti” olarak görülmelidir. Bu zorunluluk–gereklilikler, **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**, **İmar plan değişiklikleri** başlıklı **26. Maddesi, 1. Fıkrasında**; “*imar planı değişikliklerinin; plan ana kararlarını, bütünlüğünü, sürekliliğini, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak*” nitelikte olması gerektiği, devamla, “*kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı*” ifadeleri ile somutlaştırılmıştır. Yönetmelik hükmünde vurgulanan temel konu “*plan ana kararlarını, bütünlüğünü, sürekliliğini, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte*” ifadesi esas olmak üzere imar planı değişikliğinin bütünlük ve sürekliliği bozabilecek kapsamlı değişiklikler içermemesi olarak görülmelidir.

Bir başka önemli konu ise imar planı değişikliği gerekçesinin kamu yararı amaçlı gerekçelerden mi, teknik zorunluluklardan mı, nesnel gerekçeliklerden mi kaynaklandığının tespit edilmesidir. Bu tespit, imar planı değişikliği ile yapılan

müdahalenin kamusal hizmet sunumunun iyileştirilmesi, olası teknik sorunların çözümlenmesi ve toplumun tüm kesimlerini olumlu etkileyen gereklilikler bağlamında yerinde ve uygun-tutarlı bir müdahale olup-olmadığının belirlenebilmesi açısından önemlidir.

Daha açık bir ifadeyle, imar planı değişikliği gerekçesinin kamu yararı amaçlı gerekçelerden mi, teknik zorunluluklardan mı, nesnel gerekliliklerden mi kaynaklandığının tespit edilmesidir. Bu tespit, imar planı değişikliği ile yapılan müdahalenin kamusal hizmet sunumunun iyileştirilmesi, olası teknik sorunların çözümlenmesi ve toplumun tüm kesimlerini olumlu etkileyen gereklilikler bağlamında yerinde ve uygun-tutarlı bir müdahale olup-olmadığının belirlenebilmesi açısından önemlidir.

Nitekim mevzuat kapsamında²³ imar planı değişikliklerinde “değişiklik gerekçesi ile gereklilik analizlerini açıklayan raporun” hazırlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Dolayısıyla, imar planı değişikliğine ilişkin bilimsel, nesnel, teknik ve hukuki/fiili gereklilik veya gerekçelerin açık ve net biçimde somut olarak açıklanması önemlidir.

Diğer taraftan, Danıştay kararları incelendiğinde; imar planında değişiklik yapılabilmesi için, imar mevzuatı açısından kamu yararına uygun düşen “kesin ve zorunlu nedenler” olmasının temel gereklilik olarak vurgulandığı görülmektedir. Devamında, böyle bir zorunluluk ve kesinlik açık olarak belirtilmedikçe, “belli parsel sahiplerinin özel çıkarlarını koruyacak” içerikte değişiklikler yapılmasının idare hukuku ilkelerine ve imar mevzuatına uygun düşmeyeceği ifade edilmektedir²⁴.

Kaldı ki, **Yönetmelikte**²⁵, “planların kamu yararı amacıyla yapılacağı” vurgulanmakla birlikte, **Yönetmelik kapsamında**²⁶, imar planı değişikliklerinin de “kamu yararı amacıyla yapılmasının zorunlu olduğu” ifade edilmiştir.

²³ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Raporu başlıklı 9. Maddesi, 4. Fıkrası.

²⁴ Bakınız: Danıştay 6.D., T. 5.01.1963, E. 62/964, K. 63/45, Yavuz, Keleş, Geray, Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika, s.346.

²⁵ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 7. Maddesi, 1. Fıkrası, (a) Bendi.

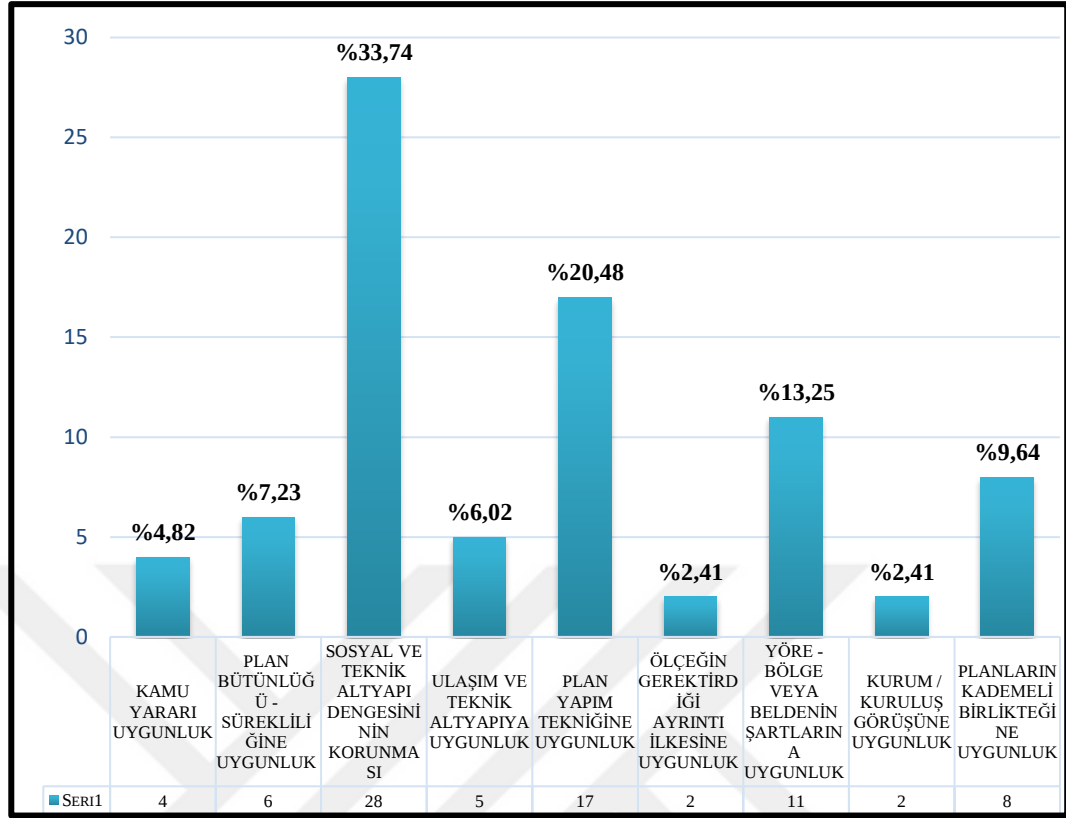
²⁶ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi 1. Fıkrası.

Yargı kararları açısından bakıldığında ise Danıştay kararlarında imar planı değişikliklerinde; mülkiyet hakları ile kamu yararı ilkesi arasındaki makul dengenin sağlanması gerektiği belirtilmiştir (Mengi ve Keleş, 2003). Dolayısıyla, imar planı değişikliklerinin kamu yararı içeriğinin, değişikliği zorunlu kılan şartlarla belirlendiği söylemek mümkündür (Yayla, 2023).

Bu çerçevede, şehircilik–planlama çalışmaları ile mevzuat bilgisi birlikte değerlendirilirse, imar planı değişikliklerinin yerel veya merkezi yönetimler tarafından “plan ana kararlarını etkilemeyen, bilimsel ve teknik zorunluluk gerektiren ve kamu yararı taşıyan” gerekçeler ile gerçekleştirilmesinin temel kural olduğu anlaşılmaktadır. Bu yönüyle, imar planı değişikliğinin kent bütününe veya ana plan kararlarını etkilemeyecek düzeyde mekânsal ve işlevsel kararlar içermesi beklenmektedir.

Tez çalışması kapsamında İzmir Bölge İdare Mahkemesi Arşivindeki toplam **83 (seksen üç)** dava dosyasında yapılan sorgulamalardan elde edilen bilgilere dayalı olarak imar planı değişikliklerine ilişkin iptal gerekçeleri; kamu yararı, plan bütünlüğü-sürekliliğine uygunluk, sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması, ulaşım ve teknik altyapıya uygunluk, plan yapım tekniğine uygunluk, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı ilkesine uygunluk, yöre/bölge ve beldenin şartlarına uygunluk, kurum/kuruluş görüşleri, planların kademeli birlikteliğine uygunluk olmak üzere 9 (dokuz) başlık altında derlenmiştir (Tablo 5.1)

Tablo 5.1. Gerekçe Analizi



Kaynak: Özbek, 2024

İmar planı değişikliği iptal gerekçeleri incelendiğinde; **%33,73** (28 dosya) ile “sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması” ve **%20,48** (17 dosya) ile “plan yapım tekniğine uygunluk” gerekçelerinin ilk sıralarda geldiği görülmektedir. Bu durumun sebepleri arasında imar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi, yer değiştirmesi veya işlev değiştirmesi olmak üzere “artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap aranması” veya “bölgenin şartları” ya da “teknik zorunluluklar” ile ilişkilendirilebilir. Şüphesiz, sosyal ve teknik altyapı alanlarının değiştirilmesinde mevzuat gereğince öngörülen teknik gereklilikler olarak “alansal büyüklük ve konumsal nitelik açısından eşdeğerlik” ve “aynı hizmet bölgesi içinde karşılanması” ile “yatırımcı kurum görüşü” konusundaki zorunlulukların iptal gerekçelerinde etkili olduğu düşünülebilir (Tablo 5.1).

%13,25 (11 dosya) ile “belde/bölge şartlarına uygunluk” gerekçesi üçüncü sırada gelmektedir. Bu durum, özellikle mevzuat gereğince vurgulanan yerleşmenin özellikleri ile beldenin gereksinimleri açısından ise gerek mekânsal gerekse işlevsel kullanımlar bakımından “çevre imar bütünlüğünün korunması” ile ilişkili görülebilir.

%9,64 (8 dosya) ile “planların kademeli birlikteliği ilkesi” imar planlarının mevzuat gereğince öngörülen planlar–arası hiyerarşik düzene aykırılık göstermesi durumudur. Bu konu esas itibarıyla **MPPY, 26. Maddesi**’nde imar plan değişikliği için belirtilen ölçütler arasında yer almamakla birlikte “alt kademe imar planlarının üst kademe planlara uygun olması” gereğinin doğal bir gereği olarak görülmelidir. Bu açıdan, imar plan değişiklikleri için zorunlu ölçütlerden birisi olarak değerlendirilmiştir.

Sonrasında ise **%7,23** (6 dosya) ile “plan bütünlüğü–sürekliliği” gerekçesi gelmekte olup genel olarak imar plan değişikliği taleplerinin genel arazi kullanım kararları bütünlüğü ve mekânsal–işlevsel sürekliliği bakımından uygun olmaması durumu olarak görülmelidir (Tablo 5.1).

Burada “kurum/kuruluş görüşüne uygunluk” gerekçesinin sadece **%2,41** (2 dosya) olarak tespit edilmesi, imar planı değişikliği konusunda kurum–kuruluş görüşlerinin mevzuat gereğince uygunluğuna işaret olarak görülebilir.

Diğer taraftan, mevzuat gereğince temel konu olarak vurgulanan “kamu yararına uygunluk” bakımından **%4,82** (4 dosya) olarak tespit edilmesi gerek imar planlarının temel amacı gerekse imar planı değişiklikleri için temel gerekliliklerden olmakla birlikte, imar planı değişikliklerinde kamu yararının gözetilmemesi bakımından düşündürücüdür (Tablo 5.1).

5.2 Konu Analizi

İmar planı değişikliklerinde her bir konu başlığına göre farklılık göstermektedir. Konu analizi, tez çalışmasında incelenen dava dosyalarından elde edilen imar planı değişikliğine ilişkin ayrıntıda değişiklik gerekçeleri, şehircilik–planlama bilgisi ile mevzuat gereklilikleri esas alınarak sınıflandırılmasıdır.

İmar planı değişikliğine ilişkin konular şehircilik ilkeleri ve mevzuat bilgisi esas olmak üzere değerlendirilerek, “arazi kullanım kararları”, “sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler”, “yoğunluğu etkileyen değişiklikler” ve “ulaşım sistemine ilişkin değişiklikler” olmak üzere dört başlık altında sınıflandırılmıştır. Bu

değişikliklerden sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler, eğitim, sağlık, sosyal–kültürel tesis, ibadet alanı, yeşil alan, ulaşım alanı gibi kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının küçültülmesi, kaldırılması veya yer değiştirmesini içermektedir.

Yoğunluğu etkileyen değişiklikler söz konusu olduğunda ise planlama alanında yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı değişikliklerdir. İmar Planı değişikliği aracılığıyla nüfusun artırılması durumunda, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanının standartlara uygun olarak imar planı değişikliği yapılan alana hizmet sunmak üzere gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Ek olarak, imar planı değişikliğini değer artış payı açısından ele alan mevzuat incelenirse²⁷, en az bin m² ve üzeri yüzölçümüne sahip imar adaları için yoğunluk artışına yönelik imar planı değişikliklerinde nüfusun gereksinim duyduğu sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin en fazla 500 metre yarıçaplı alan içinde karşılanması şart koşulmuştur.

Bu açıklamalar, her durumda yoğunluk artışına konu imar planı değişikliklerinde artan nüfusun gereksinim duyacağı sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması gerekliliğine vurgu olarak görülmelidir.

Ulaşım sistemine ilişkin değişiklikler “yolların genişletilmesi”, “daraltılması” ya da “güzergâhının değiştirilmesi” konularını içermektedir. Yönetmelik incelenirse²⁸, ulaşım sistemine ilişkin konular erişilebilirlik açısından “çıkamaz sokak /geri dönüş kurbu olmayan yol oluşturulmaması”, “mülkiyet deseni ve yapılaşma durumunun dikkate alınması”, “yol ve kaldırım kesitleri için trafik hacimlerinin dikkate alınması” biçiminde tanımlandığı görülür. Devamla, özellikle kentsel ulaşım sistemini etkilemesi olası imar planı değişiklikleri konusunda teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması öngörülmüştür. Ancak, burada imar planı değişikliğinin kentsel ulaşım sistemini etkilemesi konusunda hangi koşul–durumda rapor alınması

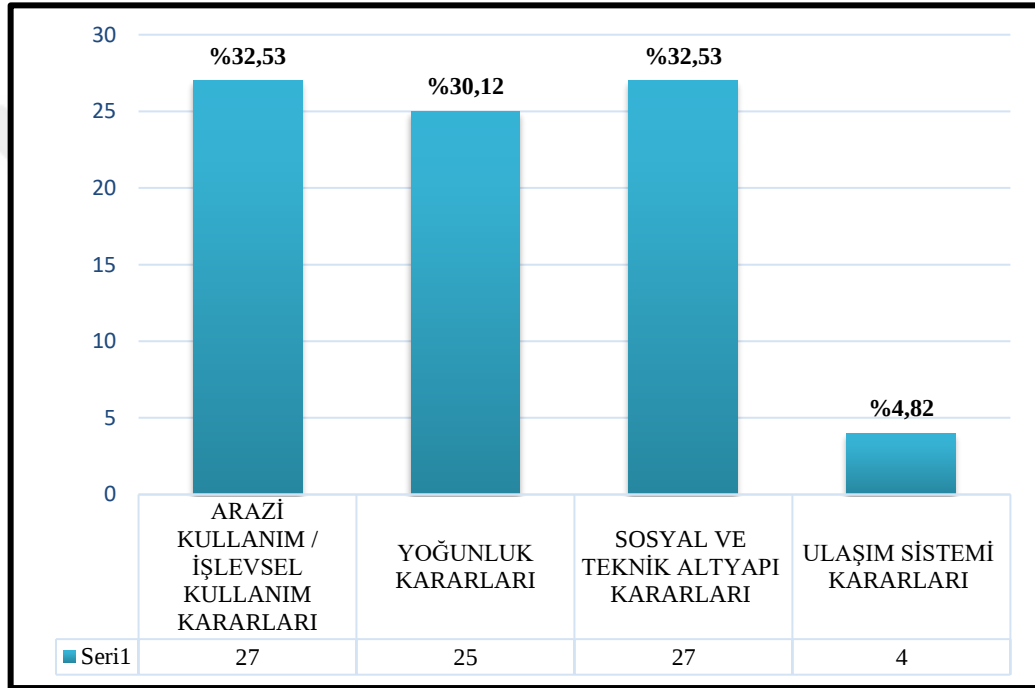
²⁷ Bakınız: İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, 5. Maddesi, 1. Fıkrası.

²⁸ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 6. Fıkrası.

gerekeceği konusunda herhangi bir ölçüt sunulmamış, bu değerlendirme belirsiz bırakılmıştır.

Tez çalışması kapsamında İzmir Bölge İdare Mahkemesi Arşivi'ndeki toplam **83 (seksen üç)** dava dosyasında yapılan sorgulamalardan elde edilen bilgilere dayalı olarak imar planı değişikliklerine ilişkin **iptal konuları**; arazi kullanım/işlevsel kullanım kararları, yoğunluk kararları, sosyal ve teknik altyapı kararları, ulaşım sistemi kararları olmak üzere 4 (dört) başlık altında derlenmiştir (Tablo 5.2).

Tablo 5.2: Konu Analizi



Kaynak: Özbek, 2024.

İmar planı değişikliği iptal konuları incelendiğinde; **%32,53** (27 dosya) ile “arazi kullanım/işlevsel kullanım kararları” ile “sosyal ve teknik altyapı kararları” konularının eş değer düzeyde olduğu görülmektedir. Bu durum, özellikle arazi kullanım kararları ile sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılıklı ilişkisini göstermesi bakımından anlamlı değerlendirilmektedir (Tablo 5.2).

Sonrasında ise **%30,12** (25 dosya) ile “yoğunluk kararları” konusu geldiği görülmektedir. Yoğunluk kararlarının ilk sırada yer alan konulara yakın olması sebebi ise yoğunluk artırıcı imar planı değişikliklerine izin verildiğinde bunun için aranan koşullardan ilki sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması ölçütü olduğundan

değerler birbirine yakındır. Nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterince gereğince karşılanması gerekliliği, imar planı değişikliklerinin gerekçesinin temel parçası olarak görüldüğünden yoğunluk kararlarıyla ilişkilidir (Tablo 5.2).

Son olarak **%4,82** (4 dosya) ile “ulaşım sistemi kararları” konusu geldiği görülmektedir (Tablo 5.2).

Planlarda sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrılmış alanlar imar planı değişikliği suretiyle kullanım alanlarına dönüştürülerek planlama alanlarında yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmak istendiği görülmektedir. Bu durum neticesinde planlarda öngörülen nüfus-donatı dengesi olumsuz yönde etkilendiği ve dava konusu olduğu yönündedir.

(a) Arazi kullanım kararları / işlevsel kullanım kararları

Arazi kullanım kararları, imar planlarında barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım olmak üzere temel mekânsal ve işlevsel kullanım kararları olarak ifade edilebilir. Bu konuda, imar planında “konut alanı” olarak planlı bir alanın, imar planı değişikliği ile “ticaret alanı” olarak değiştirilmesi veya “park alanı” olarak planlı bir alanın “sosyal tesis alanı” olarak değiştirilmesi örnek verilebilir.

Yönetmelik incelendiğinde, esas itibarıyla sosyal ve teknik altyapı konusundaki imar planı değişikliklerine ilişkin açıklamalar yapıldığı, açık ve net biçimde işlevsel kullanım değişiklikleri ve bu tür değişikliklerin olabilirliği konusunda herhangi bir açıklamaya yer verilmediği görülmektedir. Bu durum, plan ana kararları, bütünlüğü ve sürekliliğini bozmayacak vurgusu ile ele alındığında, işlevsel değişiklikler konusunda mekânsal ve işlevsel süreklilik–bütünlük aranmasının gerek–şart olduğu yorumlanabilir.

Buna karşılık, imar planı değişiklikleri ile taşınmazların değer artış payındaki etkisine ilişkin mevzuat²⁹ kapsamında işlevsel kullanım değişiklikleri konusuna vurgu yapılarak, parsel bazında fonksiyon değişikliği için **Mekânsal Planlar Yapım**

²⁹ Bakınız: İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, 5. Maddesi, 1. Fıkrası.

Yönetmeliğinde imar planı değişikliği için öngörülen temel koşulların aranması gerektiği vurgulanmıştır.

Bu açıklamalardan, işlevsel/fonksiyonel değişiklikler içeren imar planı değişikliklerinde aranması gereken koşullar; plan ana kararlarının bütünlüğü ve sürekliliğinin korunması, fonksiyonlar–arası mekânsal ve işlevsel kullanım ve dağılım dengesinin korunması ve yoğunluk/yapı ve nüfus yoğunluğu değerleri dengesinin gözetilmesi olarak ifade edilebilir. Aksi durumda, plan ana kararlarının bütünlük ve sürekliliğinin etkileyen değişikliklerin konu–kapsam açısından imar planı değişikliği yerine imar planı revizyonu olarak değerlendirilmesi mevzuatın ve planlama esaslarının gereğidir.

Tez kapsamında gerçekleştirilen kurum araştırmasında imar planı değişikliklerinde arazi kullanım/işlevsel kullanım kararlarının değişiklik konusu bakımından **%32,53** oranıyla sosyal ve teknik altyapı kararları ile birlikte birinci sırayı paylaştığı saptanmıştır. Bu saptama, mevcut imar planlarının mekânsal ve işlevsel kullanım kararları bakımından kentsel gelişme eğilimlerinin gerisinde kaldığını/güncel gelişmelere cevap veremediğini düşündürmektedir.

Bu konuda, Bornova ilçesinde gerçekleştirilen bir imar planı değişikliğinde tarım alanının kentsel gelişme alanına dönüştürülmesi, imar planı değişikliği gerekçesi olarak yapılaşma baskısı ve yapılaşmanın denetimi gerekçelerinin sunulması örnek verilebilir. Detaylı açıklanırsa, Bornova ilçesinde 1/100.000 çevre düzeni planında “kentsel gelişme alanı”, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında alanın “tarım alanı” olarak planlı taşınmazların, bölgede küçük sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yoğunlaşması, buna koşut yapılaşma taleplerinin baskısı ve kontrolsüz yapılaşmanın önlenmesi gerekçesi ile 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile “kentsel gelişme alanı” olarak planlanarak, bu plan dayanak alınarak, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılarak “tarım alanından konut alanına” dönüştürülmüştür.

Bahse konu imar planı değişikliklerine ilişkin mahkeme kararı incelenirse (özetle); dava konusu imar planı değişikliğinin “mevcut kullanımların oluşturduğu çevresel etkiler ile bölgenin tarımsal niteliğini kaybettiği, bölgede küçük sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanları gibi kullanımların yoğunlaştığı, bölgedeki

yapılaşma baskısının yönlendirilmesi ve kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilerek kentin ihtiyaçları doğrultusunda planların gelişmenin sağlanması amacıyla bölgenin tarım alanı olan kullanımların kararını kentsel gelişme alanı olarak değiştirilmesi” gerekçelerine dayandırılmakla, dava konusu imar planı değişikliğinin “çok büyük bir sahayı kapsadığından” bahisle, “tarım alanının imar planı değişikliği ile kentsel gelişme alanına” dönüştürülmesinin nüfus, donatı, arazi kullanımları, ulaşım düzeni etkileri” bağlamında revizyon çalışmasına konu olabileceğinden bahisle uygun olmadığı yönünde karar üretmiştir. Bu karar, mevzuat içeriğinde vurgulanan plan ana kararlarının bütünlüğü ve sürekliliği ile sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozucu etkiler kapsamında değerlendirilebilir.

Diğer taraftan, yeni bir işlevsel kullanım kararıyla birlikte sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının ortaya çıkması durumunda, işlevsel kullanım kararına ilişkin imar planı değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı üzerindeki etkileri ile birlikte değerlendirilmesi gerekliliği vurgulanmalıdır.

Bu konuda incelenen dava dosyalarından Konak ilçesinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planında “belediye hizmet alanı” olarak planlı olup meri uygulama imar planında “konut alanı” olarak planı taşınmazın, nazım imar planına uyum sağlanmak üzere imar planı değişikliği ile “belediye hizmet alanı (kreş)” olarak planlamasının iptali istemi örnek verilebilir. Bu işleme ilişkin olarak mahkemenin verdiği karar, “üst kademe plana uygunluk” ile “kamusal hizmet içeriğinin açık ve somut biçimde tanımlanması” esas olmak üzere imar planı değişikliği işleminin uygun olduğu yönünde olmuştur. Bu karar, imar planı değişikliklerinde üst kademe plana uygunluk esas “kademeli birliktelik ilkesi” ile hizmet gereğinin açık ve net ifade edilmesi esas “hizmet gereğinin yeterince–gereğince karşılanması” ilkesinin temel denetim ölçütleri arasında olduğunu göstermesi bakımından önemlidir.

(b) Yoğunluk kararları

Yoğunluk kararları, imar planlarında ana plan kararları arasında olmakla nazım imar planı nüfus yoğunluğuna (kişi/ha), uygulama imar planında ise yapı yoğunluğuna (TAKS–KAKS/Emsal ve yükseklik) ilişkin karar içerikleri olarak tanımlanabilir.

Mevzuat incelendiğinde, “kat adedi ve yükseklik artışına” ilişkin imar planı değişikliklerinde özellikle iki konunun vurgulandığı görülür.

Birincisi, nüfus yoğunluğu kararlarına etkileri gözetilerek, kat adedi veya yapı yüksekliği artışı sonucu oluşabilecek nüfus artışına dayalı olarak “artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekliliğidir³⁰.

İkincisi, kat adedi veya yapı yükseklik artışı içerikli imar planı değişikliklerinde “görünüm, siluet ve cephe–güneşlenme esas yöneliş etkileri” olmak üzere “çevre imar bütünlüğünün gözetilmesi” gerekliliğidir³¹.

Burada şu husus özellikle hatırlatılmalıdır: imar planı değişikliği ile kat sayısı, yapı yoğunluğu ve yüksekliği gibi unsurların artırılması veya azaltılması durumunda kamu yararı ve nesnellik ilkesi gözetilmelidir. Daha açık bir ifadeyle, imar planı değişikliği ile taşınmazlar arasındaki görünüm, siluet, güneşlenme, manzara vb. morfolojik karakteristiklerin bütünlük–sürekliliğinin gözetilmesinin yanısıra taşınmazlar arasında imar hakkı dağılım dengesinin korunması/nesnel olması esastır.

Tez kapsamında gerçekleştirilen kurum araştırmasında imar planı değişikliklerinde yoğunluk kararlarının değişiklik konusu bakımından **%30,12** oranıyla ikinci sırada olduğu görülmektedir. Bu tespit, –arazi kullanım kararlarında olduğu gibi– mevcut imar planlarının mekânsal ve işlevsel kullanım kararları bakımından kentsel gelişme eğilimlerinin gerisinde kaldığını/güncel gelişmelere cevap veremediğini desteklemektedir.

Bu noktada, Güzelbahçe ilçesinde uygulama imar planında 2 (iki) kat yükseklik rejimine tabi taşınmazın kat yüksekliğinin 5 (beş) kat olarak arttırılması konusundaki gerçekleştirilen bir imar planı değişikliği örnek verilebilir. Mahkeme kararı incelenirse (özetle), imar planı değişikliğine konu taşınmazın yakın çevresinin ortalama 2 (iki) kat yükseklikte olmakla, taşınmazın cephe aldığı karayolu boyunca 5 (beş) kat yüksekliği

³⁰ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 4. Maddesi ile 5. Maddesi.

³¹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 4. Fıkrası.

belirlenmiş olduğu, bu açıdan, kat artışı içerikli imar planı değişikliğinin uygun görüldüğü kaydedilmektedir. Burada vurgu yapılan konu, “cephe–siluet bütünlüğü” ile “imar hakkının nesnel dağılımı” olarak görülebilir.

Bir başka örnek, Konak ilçesinde gerçekleştirilen koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği ile bir yapı adasının tamamı ve aynı güzergahta bulunan diğer yapı adalarına 5 (beş) kat, deniz kıyısındaki yapı adalarına ise 3 (üç) kat yükseklik tanımlanan bölgede, kat yüksekliklerinin 8 (sekiz) kat olarak arttırılmasının iptali istemidir. Mahkeme kararı incelendiğinde (özetle), İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun kat yükseklikleri konusunun plan bütününde etüt edilmesine yönelik kurum görüşüne atıfta bulunularak, kat yükseklikleri artışının plan bütününde etüt edilmeden parsel bazında değişiklik yapılarak bölge şartlarına bakılmadan belirlendiği, bu yönüyle, plan bütünlüğü bozucu etkisi olduğundan imar planı değişikliğinin uygun olmadığı yönünde karar geliştirilmiştir.

Ancak, burada şu hususun vurgulanması yerinde olacaktır. Bu örnek, özel amaçlı plan türünde koruma amaçlı imar planı olup kat yüksekliği artışının tarihi ve kültürel değerlerden oluşan kentsel dokunun cephe bütünlüğü–görünüm ve siluet etkinin korunması öncelikli görülmelidir.

(c) Sosyal ve teknik altyapı kararları

Sosyal ve teknik altyapı kararları, kentsel nüfusun gereksinim duyacağı eğitim, sağlık, ibadet, sosyal ve kültürel tesisler, açık–yeşil alanlar ile teknik altyapı hizmet alanlarıdır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanlarının nüfusun gereksinim duyacağı yeterlikte olması gerekliliğinin ölçümü, “asgari standartlar” getirilerek sayısal göstergelere dayandırılmıştır³². Buna göre, nüfus ve sosyal–teknik altyapı hizmetleri arasındaki ilişkin yeterli–gereğince karşılanma bakımından “sosyal donatı dengesi” olarak ifade edilerek, imar planlarının temel denetim ölçütleri arasında kabul edilmektedir.

³² Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 10. Maddesi esas Ek–2 Tablosu.

Bu konuda, güncel bir araştırmada³³; “sosyal donatı dengesi” ve “standartlara uygunluk ilkesi”, kentsel nüfusun gereksinim duyduğu sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin, mevzuatta öngörülen asgari standartlar ile “sosyo-mekânsal karakteristikler”, “işlevsel nitelikler” ve “farklı statü/sit koşulları” gibi “yere özgü şartlar” dikkate alınarak imar planları bütününde gereğince ve yeterince karşılanıp–karşılanmadığı ve dengeli bir dağılım gösterip–göstermediğinin sorgulanması olarak ifade edilmiştir.

Bu çerçevede, sosyal ve teknik altyapı alanları için temel ölçüt, imar planlarının oluşturulma amaç ve gerekçeleri temelinde, sağlıklı, yaşanabilir ve güvenli dirençli kentsel alanların oluşturulması için nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmetlerin yeterince ve dengeli bir şekilde karşılanmasıdır. Bu denge, mevzuat ve şehircilik literatüründe belirlenen kentsel sosyal ve teknik altyapı standartlarına uygunluğun sağlanmasıyla belirlenir. Dolayısıyla, sosyal ve teknik altyapı alanlarının nüfus büyüklüğü esas yeterince–gereğince planlanması ve dengeli dağılımının sağlanması, nitelikli, sağlıklı ve güvenli kentsel alanlar oluşturulması bakımından önemlidir.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarının nazım imar planlarında nüfus esas alınarak alansal büyüklük ve yer seçimi kararlarının belirlenmesi, uygulama imar planlarına aktarılması mevzuatın gereğidir³⁴. Ancak, mevzuat kapsamında “küçük alan gerektiren muhtarlık, trafo, mescit, çocuk bahçesi, otopark gibi birtakım sosyal ve teknik alanlarının” sadece uygulama imar planında gösterilebileceğinin yeterli olacağı belirtilmiştir³⁵.

Yine mevzuat kapsamında nazım imar planında öngörülen sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklük ve yer seçimi/konumsal niteliğine ilişkin kararların, “asgari standartların korunması” ve “plan bütünlüğü–sürekliliğinin gözetilmesi” ve

³³ Özcan, K., “İmar planlarının yargısal denetim sürecine katkı: planlama esasları–şehircilik ilkeleri için rehber önerisi”, İstanbul Hukuk Mecmuası 81(4), 1045-1069, doi: 10.26650/mecmua.2023.81.4.0006, (2023).

³⁴ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Nazım imar planı başlıklı 23. Maddesi, 1., 2., 3., 4. Fıkraları.

³⁵ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Uygulama imar planı başlıklı 24. Maddesi, 3. Fıkrası.

“kurum görüşü uygunluğu” kaydıyla uygulama imar planlarında değiştirilebileceği ifade edilmiştir³⁶.

İmar planı değişiklikleri açısından bakılırsa, mevzuat kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esas olmakla birlikte, sosyal ve teknik alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi konusu zorunluluk olması koşuluna bağlanmıştır. Bu açıklamaya göre, zorunluluk olmadıkça sosyal ve teknik alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi söz konusu edilemez³⁷. Burada zorunluluk ile kastedilen konu teknik ve nesnel gerekçeler ile kamu yararı olarak görülebilir.

Özellikle imar planı değişikliklerinde, sosyal donatı alanlarının iyileştirilmesi esas alınmaktadır. Ancak, bilimsel, nesnel ve teknik gerekliliklere dayanan durumlarda, sosyal donatı alanlarının azaltılması veya yer değişikliği yapılması gerekebilir. Nitekim **yönetmelikte de “aynı etki hizmet alanı içinde” ve “eşdeğer büyüklükte alan ayrılması”** koşulu getirilmiştir³⁸.

Bu çerçevede, teknik ve nesnel gerekçeler ile kamu yararı olması durumunda sosyal ve teknik altyapı alanlarına yönelik imar planı değişikliklerinin yapılabilmesinde iki temel ölçüt sunulmuştur. Birincisi, hizmet etki alanı, ikincisi ise eşdeğer alan ayrılmasıdır. Bu iki temel ölçüt, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin imar planı değişiklikleri ile sosyal donatı nesnel ve dengeli dağılımın gözetilmesi açısından önemlidir.

Daha açık bir ifadeyle, kentsel standartlar esas alınarak sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin “belirli ve tanımlı hizmet bölgeleri” içinde yeterince ve gereğince

³⁶ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Uygulama imar planı başlıklı 24. Maddesi, 2. Fıkrası.

³⁷ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 3. Fıkrası.

³⁸ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 3. Fıkrası, (b) Bendi; “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur”.

karşılanması gerekmektedir. Bu gereklilik, sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmet maliyetlerini en uygun şekilde kullanılarak, kamusal hizmetlerin yerinde, verimli ve etkin bir şekilde karşılanması ile ilişkilendirilebilir. Nitekim mevzuat incelendiğinde, sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmetlerin konumsal niteliği ve yer seçimi konusunda mahalle merkezi ve semt merkezinde olması gerekliliğine işaret edildiği görülür³⁹. Bu durum, sosyal donatı kümeleri oluşturulması yoluyla merkezileşmenin desteklenerek, kamusal hizmetlerin sunumunda denge ve optimizasyon sağlanmasına yansırı kamu kaynaklarının verimli kullanımına yönelik çaba olarak değerlendirilebilir.

İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmetlerin konumsal niteliği ve yer seçimi konusunda mahalle merkezi ve semt merkezine vurgu yapılması, sosyal donatı kümeleri oluşturulması yoluyla merkezileşmenin desteklenerek, kamusal hizmetlerin sunumunda denge ve optimizasyon sağlanmasına yönelik bir çaba olarak değerlendirilebilir.

“Hizmet etki alanı” tespitinin gerektiği durumlarda ise mevzuat gereğince nüfusun kamusal hizmet alanlarına erişimi için tanımlanan “yürüme mesafesi” ölçütleri esas alınmakla birlikte, doğal ve yapay eşikler ile nüfus yoğunluğu gereğince artırılabilmesi belirtilmiştir⁴⁰. Bu açıklama, sosyal altyapı alanlarına ilişkin yürüme mesafelerinin standartlaştırılmakla birlikte, yürüme mesafelerinin belirlenmesinde “yere özgü koşulların” önemine işaret etmektedir.

Öte yandan, imar planlarında sosyal donatı alanı olarak belirlenmeyen alanlarda, örneğin konut veya ticari alan kullanımı olan alanlarda, yeni bir sosyal donatı alanı belirlenmesi durumunda, mevzuat gereğince “asgari kentsel sosyal ve teknik altyapı standartlarına uygunluk” ile “bölge şartlarına uygunluk” konularına dikkat çekildiği görülür⁴¹.

Daha açık bir ifadeyle, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanmasında; hizmetin sunulacağı bölgenin “genel nüfus karakteri”, “mekânsal durumu ve niteliği”

³⁹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı ilkeleri başlıklı 21. Maddesi, 15. Fıkrası.

⁴⁰ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yürüme mesafeleri başlıklı 12. Maddesi.

⁴¹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Standartlar başlıklı 11. Maddesi, 1. Fıkrası.

ile “kısıtlayıcılar/doğal, yapay veya statü eşikleri” ve “hizmetin kapsam ve içeriği” arasındaki ilişkisel gerekliliğin sorgulanmasıdır. Dolayısıyla, imar planlarının “sosyal donatı dengesi” yönünden kentsel standartlara uygunluğunun değerlendirilmesinde, “asgari standartlar tablosu” esas olmak üzere yere özgü “mekânsal karakteristik”, “işlevsel nitelik” ve “farklı statü/sit koşulları” birlikte dikkate alınmalıdır. Nitekim, “kentsel asgari standartların çevre düzeni planında belirlenebileceğine” ilişkin hüküm, “yere özgü” mekânsal, işlevsel ve statü kaynaklı zorunluluk durumlarında, plan kararları ile “standartların belirlenebilmesine” olanak sağlamaktadır.⁴² Bu durum, kamusal hizmetlerin sunumunda “yere özgü” koşulların önemine vurgu yapmaktadır.

Bu bağlamda, hizmetlerin etkin ve verimli bir şekilde sunulması için belirli bölgelerdeki nüfusun ihtiyaçları, mekânsal özellikler ve mevcut sınırlayıcılar dikkate alınarak planlama yapılmalıdır. Böylece, kamusal hizmetlerin erişilebilirliği ve kalite standartları korunarak, toplumsal fayda en üst düzeye çıkarılabilir.

Yapılan imar planı değişiklikleriyle birlikte, yeşil alanlar da planlanmalıdır. Planlanan yeşil alanlar, kolayca erişilebilir ve kullanılabilir olmalıdır. Ayrıca, mevzuatta belirlenen asgari büyüklükten daha küçük olmamalıdır. İmar planı değişikliklerinde, planlamaya dayanak olan nüfus başına düşen yeşil alan en az 10 m² olmalıdır⁴³. Bu asgari büyüklük, her bir kişi için en az 10 m²'lik yeşil alanın ayrılmasını gerektirir.

Bu nedenle, imar planı değişiklikleriyle planlanan alanda 10 m²'den daha az yeşil alan ayrılması durumunda, bu değişiklikler hukuka aykırı olur. Bu kuralın ihlali, yeşil alanların yeterli olmamasına ve toplumun sağlıklı bir çevrede yaşama hakkının ihlal edilmesine neden olabilir. Dolayısıyla, imar planı değişikliklerinde yeşil alan standartlarına uyulması büyük önem taşır.

Tez kapsamında gerçekleştirilen kurum araştırmasında imar planı değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı kararlarının değişiklik konusu bakımından **%32,53** oranıyla “arazi kullanım kararları” ile birlikte birinci sırada olduğu belirlenmiştir.

⁴² Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Standartlar başlıklı 11. Maddesi, 2. Fıkrası.

⁴³ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 10. Maddesi esas EK-2 Tablosu.

Dava dosyaları incelendiğinde, sosyal ve teknik altyapı kararları konulu imar planı değişikliklerinin 4 (dört) kategoride olduğu söylenebilir.

Birincisi, sosyal ve teknik altyapı alanından başka bir sosyal ve teknik altyapı alanına yapılan imar planı değişikliğidir. Bu tür değişikliklerde, kamusal kullanım için ayrılan bir alan, imar planı değişikliği ile başka bir kamusal kullanım alanına dönüştürülmektedir. Bu konuda, sosyal tesis alanı fonksiyonunda kalan bir taşınmazın, imar planı değişikliği ile sağlık tesisi alanına değiştirilmesi örnek verilebilir. Burada temel sorgu konusu, imar planı değişikliği ile gerçekleştirilen sosyal ve teknik altyapı alanı değişikliğinin kamu yararı ve hizmet gerekliliği bakımından teknik ve nesnel yönden gerekli olup–olmadığıdır.

İkincisi, sosyal ve teknik altyapı alanının farklı bir arazi kullanım kararına değiştirilmesidir. Buna göre, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal kullanıma ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, konut, ticaret, turizm gibi farklı arazi kullanım alanlarına dönüştürülmesidir. Burada temel sorgulama konusu, imar planı değişikliği sonrasında değiştirilen/kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanı için aynı hizmet bölgesi içinde eşdeğer alan ayrılıp–ayılmadığıdır.

Üçüncüsü, herhangi bir arazi kullanım kararının sosyal ve teknik altyapı kullanım kararına değiştirilmesidir. Burada temel konu mülkiyet durumu olup özel mülkiyet söz konusu olduğunda herhangi bir arazi kullanım kararının, sosyal ve teknik altyapı kullanım kararına değiştirilmesinde kamulaştırma maliyetleri söz konusu olabilmektedir.

Dördüncüsü, sosyal ve teknik altyapı kullanım kararının “özel” ibaresi ile kamudan farklı kurum–kuruluşlara tahsis edilmesidir. Bu konuda örnek olarak, sosyal ve kültürel tesis alanları ile eğitim ve sağlık tesisleri örnek verilebilir. Bu tür imar planı değişikliklerinde temel konu, değişiklik konusu kamu yararı içerikli sosyal ve teknik altyapı alanının sunduğu hizmetin özel sektöre eliyle sürekliliğinin korunması yoluyla kamu maliyetlerinin paylaşılması olarak görülebilir.

Dava dosyaları incelendiğinde (özetle), Karşıyaka ilçesinde yer alan imar planı değişikliğinde; “İbadet alanı amaçlı kullanımına yönelik imar planı değişikliğini yapılmasını gerektiren gerekçe bulunmadığı, sağlık tesis alanını kaldıran, sosyal teknik

altyapı alanlarını iyileştirmeyen plan kararı olması nedeniyle iptali talebidir.” Mahkeme kararına yönelik açıklamada; “İbadet alanı amaçlı kullanımına yönelik imar planı değişikliğini yapılmasını gerektiren gerekçe bulunmadığı, sağlık tesis alanını kaldıran, sosyal teknik altyapı alanlarını iyileştirmeyen plan kararı olması, yönetmeliğe ⁴⁴ aykırı olduğu, 10.882,00 m² büyüklükte sağlık tesis alanını büyüklük olarak karşılamakla beraber, tüm kente hitap edecek kapasitesi ve yaklaşık 3 km uzaklıktaki konumu dikkate alındığında farklı kademede bir sağlık tesisi olduğu ve eşdeğer alana ayrılmadığı yönetmeliğe ⁴⁵ aykırı sağlık tesisi alanı dağılım dengesini bozacak şekilde karar getirildiği, Plan kararının kaldırılarak ibadet alanı planlamasının kamu kaynaklarının yerinde kullanılmadığından şehircilik ilkesine aykırı olduğu yönündedir.”

Bir diğer dava dosyası incelendiğinde (özetle), Buca ilçesinde yer alan imar planı değişikliğinde; “Plan değişikliğinin alandaki otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla "kreş" olarak planlı alanın "Kapalı Bölgesel Otopark Alanı" olarak BHA alanın ise "Kreş ve Park" olarak planlandığı ancak parsellerin bulunduğu alanda bulunan ve yeri değiştirilmiş olan Kreş plan kararının ilerleyen süreçte BHA plan kararı öngörülme suretiyle Kreş alanında kaldırıldığından iptali talebidir.” Mahkeme kararına yönelik açıklamada; “Plan değişikliğinin alandaki otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla "kreş" olarak planlı alanın "Kapalı Bölgesel Otopark Alanı" olarak BHA alanın ise "Kreş ve Park" olarak planlandığı ancak parsellerin bulunduğu alanda bulunan ve yeri değiştirilmiş olan Kreş plan kararının ilerleyen süreçte BHA plan kararı öngörülme suretiyle Kreş alanında kaldırıldığı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Kreş alanı hukuka uygun olmadığı yönündedir.”

(d) Ulaşım sistemi kararları

Ulaşım sistemlerinde, topografik ve benzeri nedenlerden dolayı yolların güzergâhlarında değişiklik yapılması gerekebilir. Bu değişiklikler, ana aksları ve sistematik bütünlüğü bozmamak şartıyla yapılmalıdır. Sıklıkla karşılaşılan bir değişiklik nedeni, uygulama planlarında mülkiyet ve yapılaşma durumunun yeterince

⁴⁴ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi, 1. ve 2. Fıkrası.

⁴⁵ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi, 3. Fıkrası, (b) Bendi.

dikkate alınmamasıdır. Bu durumda, gerekli düzeltmeler yapılmalıdır. Yönetmelik, bu tür küçük düzeltmelerin imar planı değişikliği yoluna başvurmada yapılabilmesine izin vermektedir.

İmar planlarında öngörülen ulaşım sisteminde değişiklik yapılması, yanlış plan kararları ve değişiklikleri nedeniyle yoğunluğun artması ve mevcut ile önerilen yol sisteminin yetersiz hale gelmesi gibi etmenlerden kaynaklanabilir. Bu durumda, yanlış bir tercih sonucunda yoğunluğun artmasıyla yollar genişletilmektedir. Ancak yol genişletildikten sonra, yoğunluğun daha da artması yönünde baskılar ve eğilimler ortaya çıkmaktadır. Yanlış planlama ve karar alma süreçlerinin yol açtığı sorunların bir sonucudur. Bu nedenle, doğru planlama ve karar alma süreçleri, ulaşım sistemlerinin etkin ve sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi için önemlidir. Sonuç olarak, yol ve ulaşım sistemine ilişkin değişikliklerde, yine mevzuat kapsamında getirilen şartlara göre değişiklik yapılması gerekmektedir.⁴⁶ İmar planı değişikliğinde ulaşım sistemi kararları bakımından sorunun nasıl giderileceği ve daha önemli olarak yeni sorunlar yaratmayacağı, plan açıklama raporunda açıkça belirtilmesi gerekmektedir

Ancak burada öncelikli konu ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliğinde ilk olarak kurum görüşünün alınması ve kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun hazırlanmasıdır. **Mevzuat kapsamında**⁴⁷ ulaşım sistemi konusunda değişikliklerin yapılabilmesi için şartları ortaya konulduğu görülmelidir.

⁴⁶ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi 6. Fıkrası; “Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz. Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır. İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.”

⁴⁷ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 6. Ve 7. Fıkrasında; “İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulştan alınacak görüşe uyulur” maddesi ve “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.”

Ulaşım sistemi kararlarıyla **%4,82** değerindedir. Mahkemelerde açılan dava içeriklerinde yolların genişletilmesi, yeni yolların trafiğe açılması, ulaşım sistemini trafik yüküne ilişkin imar planı değişikliklerini içermektedir.

Dava dosyaları incelenirse (özetle); “Gaziemir İlçesi’nde yer alan imar planı değişikliğinde; 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı imar planı değişikliklerinde parselin doğu-batı doğrultusunda öngörölmüş olan 18 metre genişlikte yol" plan kararının iptali talebine yönelik olarak Mahkemece; 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinde parselin doğu-batı doğrultusunda öngörölmüş olan “18 metre genişlikte yol” plan kararı üzerinde parselin bulunduğu alanın geometrisinin bozulduğu, sürekliliğin sağlanamadığı ve mevcut yol altyapısına nizami olmayan biçimde kontrolsüz şekilde bağlandığı trafik güvenliğine ve kamu yararına aykırı olduğu yönündedir.” şeklinde karar verildiği görölür.

Bir diğer dava dosyası incelendiğinde (özetle); “Konak İlçesi’nde yer alan imar planı değişikliğinde; “nazım imar planı ve uygulama imar planında öngörölen kullanım kararlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/100.00 ölçekli çevre düzeni planı hükümleri ile çeliştiği ve **MPYY, 26. Maddesinde** Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun hazırlanmamış olmasının imar mevzuatına aykırı olduğu, imar planı değişikliği kararının TAKS:0.30 ve KAKS:0.60 oranlarının planlama esaslarına ve tekniğine uygun olmadığından iptali talebine yönelik olarak Mahkemece; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararlarının üst ölçekte 1/5.000 nazım imar planı değişikliği kararları ile çelişmediği planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olmadığı parsellerin akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmasının cephe genişliği kriteri iki akaryakıt istasyonu arasındaki mesafe kriteri, minimum parsel büyüklüğü ve kavşak mesafesi kriteri açısından Akaryakıt/LPG/Servis istasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uyulacak ilke ve esaslara aykırı olmadığı anlaşılmakta ise de; nazım imar planı ve uygulama imar planında öngörölen kullanım kararlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/100.00 ölçekli çevre düzeni plan hükümleri ile çeliştiği ve "planların kademeli birlikteliği ilkesine" aykırı olduğu parselin, **MPYY, 12. Maddesinde** belirtilen kriterlere uygun olmadığı, mevcut altyapı ve trafik yükü üzerindeki etkilerine yönelik olarak **MPYY, 26. Maddesinde** Kentsel

Teknik Altyapı etki değerlendirmesi raporun hazırlanmamış olmasının imar mevzuatına aykırı olduğu. İmar planı değişikliği kararının TAKS:0.30 ve KAKS:0.60 oranlarının planlama esaslarına ve tekniğine uygun olmadığı yönündedir” biçiminde hüküm geliştirildiği anlaşılmaktadır.

5.3 Mekân Analizi

İzmir metropoliten alanında çok merkezliliğin meydana gelmesinde havaalanı ve uluslararası ulaşım sistemine erişim için ulaşım altyapısının gelişmesi, bu ulaşım aksları boyunca merkezlerin oluşmasına yol açmıştır. 2006 yılında yapılan imar planı değişiklikleri ile İzmir’de yeni kent merkezi içinde tanımlanan Bayraklı, yüksekliğin serbest bırakılması ve emsal değerlerinin önemli ölçüde artırılmasıyla yoğun ve yüksek yapılaşma sorunuyla karşı karşıya kalmıştır (Erdik ve Kaplan; 2009). Yapılan yüksek yapı uygulamalarının kentsel ve mimari sorunlarının yanı sıra çevresel algıya olan etkileri bağlamında da değerlendirilmesi önemlidir.

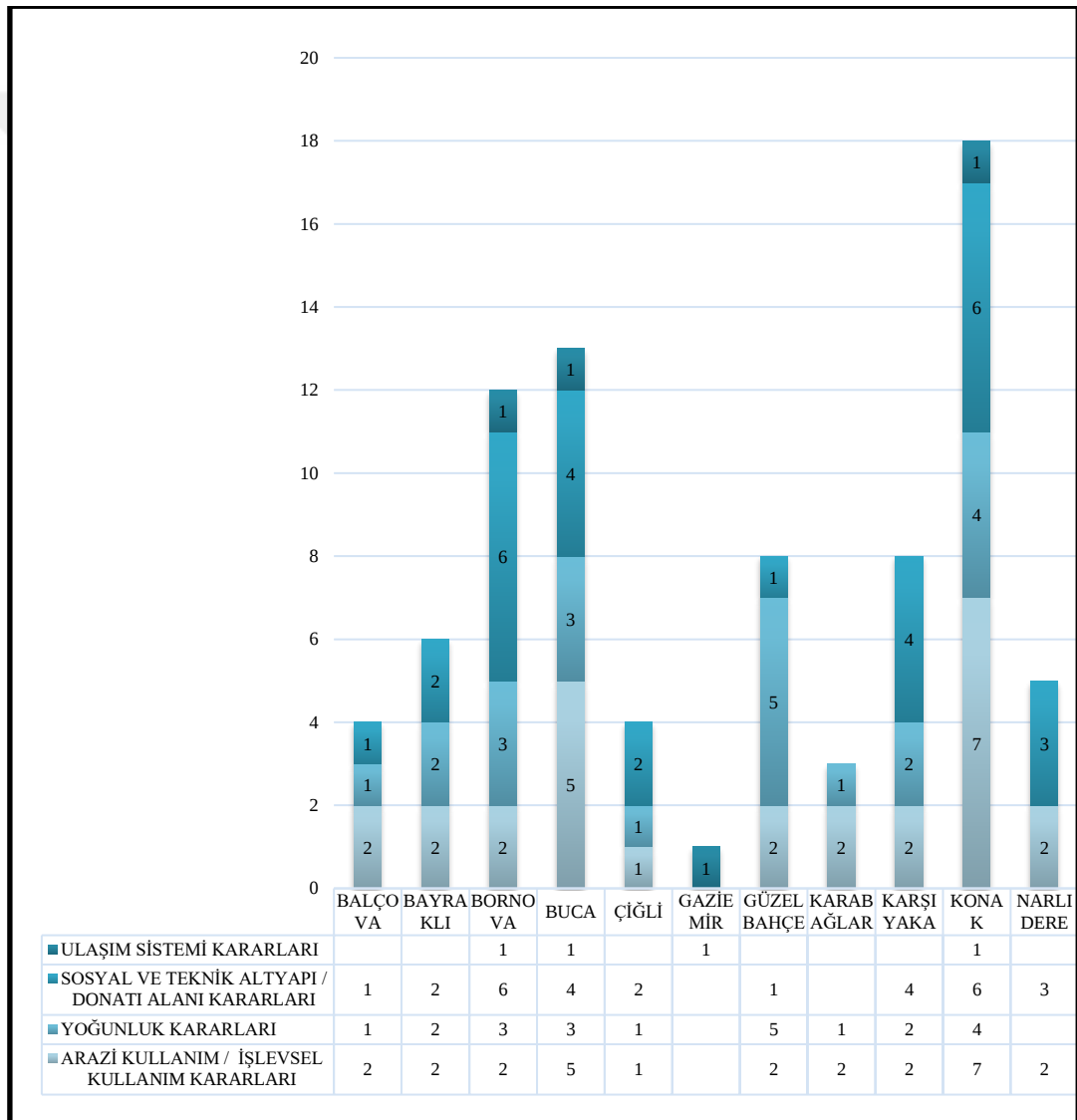
İzmir’in çok merkezli gelişimi sonucunda yeni alt merkezler meydana gelmiştir. Yeni karayollarının yapılması ile çeperlere erişim kolaylaşmış, bireysel araç sahipliğinin artması ve çeper alanlarda arazi fiyatlarının düşük olması ile de kent merkezinin çepere doğru yayılma hızı ivme kazanmıştır. Bu çok merkezlilik ilçe kademelenmesinde uyarlanarak merkez, alt merkez ve çeper şeklinde gösterilmiştir.

Mekân analizi kapsamında 2018–2023 zaman aralığında İzmir metropoliten kentini oluşturan merkez ilçeler düzeyinde gerçekleştirilen imar plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı incelenmiştir.

Bu çerçevede, imar planı değişikliklerinin Karşıyaka, Bayraklı, Bornova, Konak, Çiğli, Buca, Gaziemir, Karabağlar, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe ilçelerindeki dağılımı sorgulanmış, söz konusu ilçelerin İzmir metropoliten kent bütünündeki “mekânsal–konumsal niteliği” ve “işlevsel kimliği” ile imar planı değişikliklerinin konu, gerekçe ve sayısal yoğunluğu arasında bağıntı olup–olmadığı değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirmede, imar planı değişikliklerinin özellikle Konak, Buca ve Bornova gibi merkezi iş alanı (MİA) niteliğindeki ilçeler ile Karşıyaka ve Güzelbahçe gibi ikincil merkez niteliğindeki ilçelerde yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer yandan, Narlıdere, Bayraklı, Balçova, Çiğli, Karabağlar, Gazimir gibi çeper ilçelerde imar planı değişikliği yoğunluğunun daha düşük olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum, ikincil merkez ilçelerinin merkeze yakın olmaları, yüksek erişilebilirlikleri ve yoğun yapılaşma baskısı altında olmaları nedeniyle bu bölgelerde imar planı değişikliklerine olan talebin daha fazla olduğunu işaret etmektedir (Tablo 5.3).

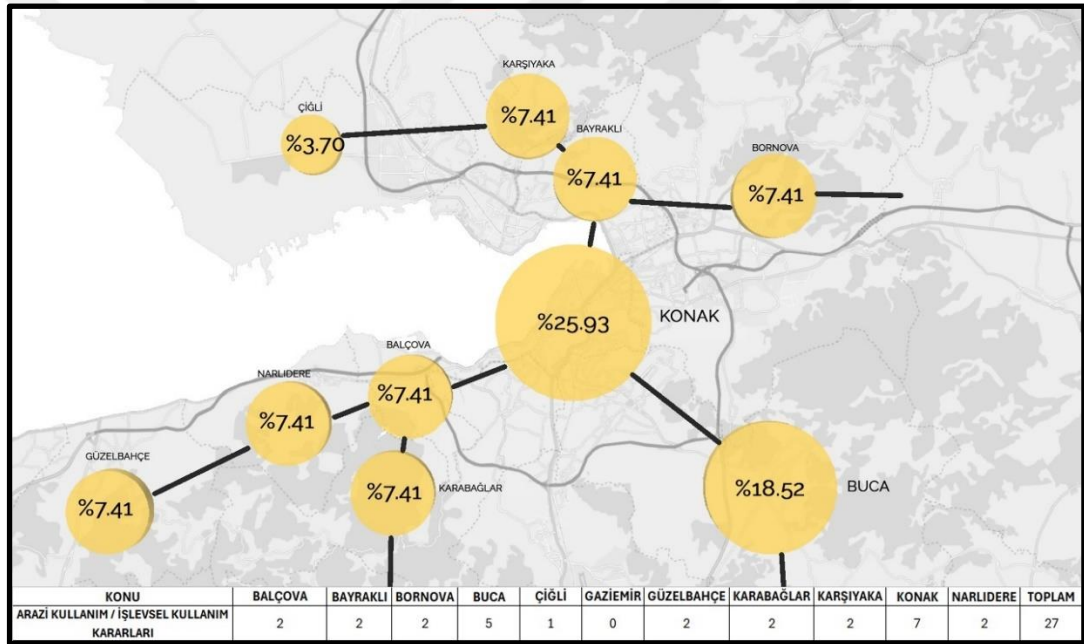
Tablo 5.3: Mekân Analizi



Kaynak: Özbek, 2024.

Arazi kullanım/işlevsel kullanım kararlarındaki değişiklikler kapsamındaki imar planı değişiklikleri konut alanından ticaret alanına, ticaret

alanından turizm alanına, donatı alanından konut kullanımına veya tam tersi gibi kentsel kullanım alanlarının birinden diğerine yönelik yapılan imar planı değişiklikleridir. Yapılan değişiklikler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı veya trafik artışı gibi negatif etkilere neden olmaktadır. Bu kapsamdaki imar planı değişikliklerinde en çok Konak ve Buca ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. Bu ilçeler yapılaşma baskısının ve erişilebilirliğin yüksek olduğu ilçelerdir. Konak ilçesinin tarihi merkez konumda olması, aynı zamanda nüfus yoğunluğu bakımından fazladır. Arazi kullanım kararları değişikliklerinin bu ilçede yoğunlaşmış olması tarihi merkez konumunda olmasına etkindir. Bu kapsamdaki imar planı değişikliğinin en az olduğu ilçeler ise Gaziemir (0), Çiğli (1) ve Balçova, Bayraklı, Bornova, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Narlıdere (2) gibi imar planı değişikliğinin sayıca en az olduğu ilçeleridir. (Şekil 5.1).



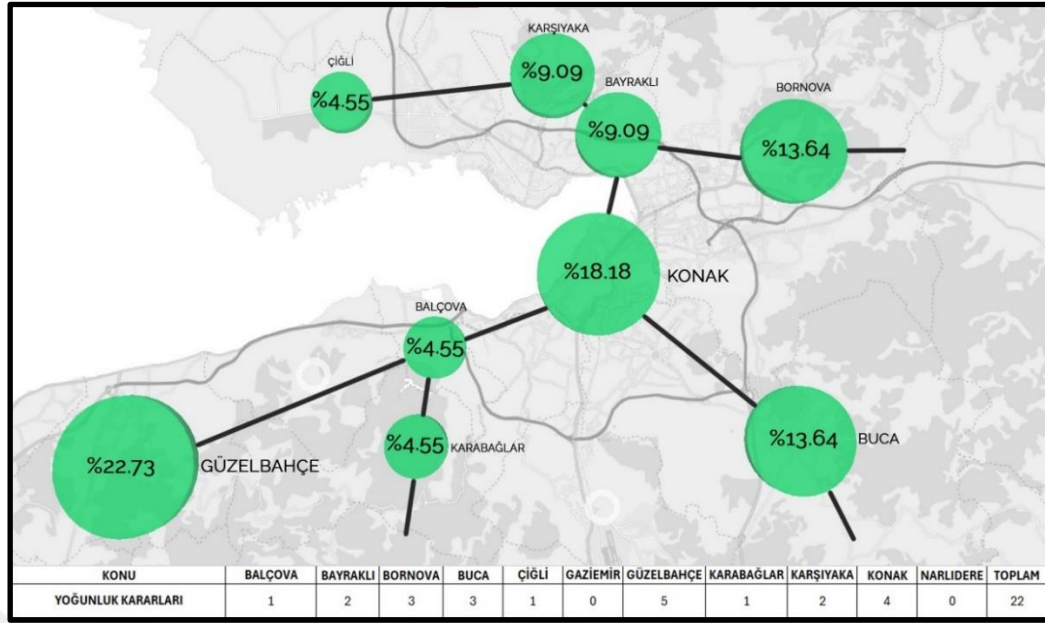
Şekil 5.1: Mekân analizi: Arazi kullanım / işlevsel kullanım kararları

Kaynak: Özbek, 2024.

Yoğunluk kararlarının değiştirilmesine yönelik imar planı değişikliklerinde; bu değişikliklerle, planlarda izin verilen yapılaşma haklarının artırılmasıyla birlikte, planlama alanında yapı ve nüfus yoğunluğunun artması hedeflenmektedir. Türk planlama mevzuatına göre, bu tür bir imar planı değişikliği için artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun bir şekilde değiştirilmiş plan alanı içinde ayrılması gerekmektedir. Yapı yoğunluğu kararlarına yönelik imar planı değişikliklerinde mevzuat kapsamındaki şartların yerine getirilmediği

belirlenmiştir. Bu durum, yapılan işlemi teknik ve hukuki açıdan eksik kılmaktadır. Ayrıca, Yönetmelikte kat adedi ve bina yüksekliğini artıran imar planı değişikliklerinde, yörenin yerleşim özellikleri, kimliği ve dokusunun dikkate alınarak şehrin veya alanın yakın çevresinin silüetini koruma, yapıların güneşe göre doğru yönlendirilmesi gibi önemli hususlar vurgulanmıştır ⁴⁸. Konak İlçesi, ana kent merkezi ve geleneksel kent merkezini oluşturduğundan günümüzde var olan mekânsal yapı dokunun özgün mekânsal dokusu ile karşılaştığında önemli ölçüde deformasyona uğramış bir kentsel dokudur. Farklı özelliklere sahip alt bölgeler içermektedir. Bu nedenle plan günümüzde var olan mekânsal özellikleri (yapılaşma yoğunluğu, TAKS, KAKS) sürdürmeye çalışmak yerine dokunun özgün bileşeni olan yapıların (tescilli ve sivil mimari örneği yapıların) sahip oldukları mekânsal özellikleri sürdürmeye çalışmalıdır. Farklı nitelikli alanların dokuya uyumlu hale getirilmesi için farklı stratejilerin uygulanmasının gerekli oluşudur. Bu nedenle bölgeler tespit edilirken farklı stratejilerin, yaklaşımların üretilmesini gerekli kılan kararlar: TAKS, KAKS, yoğunluk ve kat sayısı değerleri bakımından ayrı ayrı olarak incelenmelidir. Farklı özelliklere sahip (farklı düzeylerde deformasyona uğramış) alt bölgelerin geçmişte sahip oldukları mekânsal nitelikleri ve mevcut durumu korumak amacıyla yoğunluk kararları bakımından imar planı değişikliklerinde en ön sırada yer almaktadır. Yapı Yoğunlukları kararlarının en fazla değiştirildiği ilçe Güzelbahçe ve Konak ilçesidir. Güzelbahçe ve Konak yapılaşma baskısının çok olduğu ve erişilebilirliği yüksek olan ilçelerdir. Özellikle Konak merkez ilçe olduğundan da yapı yoğunluğu konusunda önemli rol oynamaktadır. Bu kapsamda olan imar planı değişikliklerinin en az olduğu ilçeler ise; Gaziemir, Narlıdere (0), Balçova, Çiğli, Karabağlar (1), Bayraklı, Karşıyaka (2) ve Bornova, Buca (3) ilçeleridir (Şekil 5.2).

⁴⁸ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 4. Fıkrası.



Şekil 5.2: Mekân analizi: Yoğunluk kararları

Kaynak: Özbek, 2024

Ek olarak 2020 yılında yaşanan deprem sonrasında Bayraklı İlçesi'nde çok sayıda ağır hasarlı binaların olduğu birçoğunun yıkılarak imar planı değişikliği ile 8 kattan 5 kata indirilmesi yönünde imar planı değişiklikleri yapıldığı görülmektedir. Şüphesiz bu değişikliklerde, afet tehlikelerine ilişkin jeolojik-jeoteknik verilerin etkili olduğu ifade edilmelidir⁴⁹. Ancak, afet risklerine yönelik olarak toplum sağlığı ve güvenliği için yapılan imar planı değişikliklerine İdare Mahkemelerine çok sayıda dava açılması, yoğunluk ve rant kaygılarının ulaştığı boyutu göstermesi bakımından önemlidir.

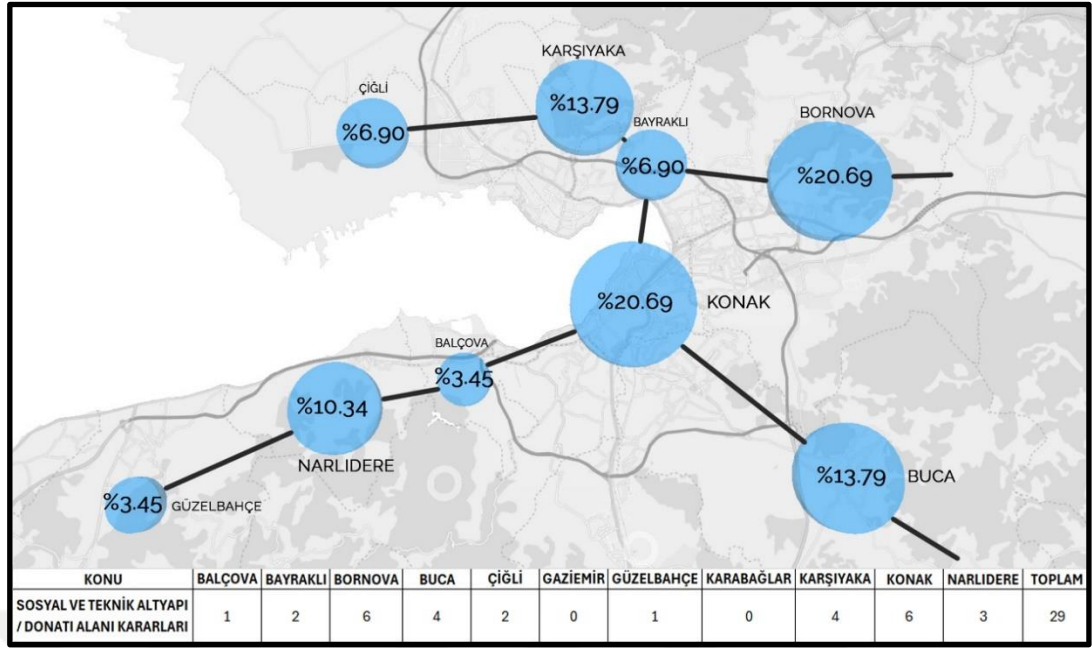
Sosyal ve teknik altyapı kararlarının değiştirilmesi konusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarının değiştirilebilmesi için gerekli olan değişikliklerin, ilgili Bakanlık veya kuruluşların görüşlerinin alınması şartına bağlandığı görülmektedir. Yönetmelikte belirtilen bu koşulun uygun şekilde yerine getirildiği tespit edilmiştir. Söz konusu imar planı

⁴⁹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı ilkeleri başlıklı 21. Maddesi 6. ve 7. Fıkrası. “Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz”. Devamında, “İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır”.

değişikliği türü, sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltmamakta; bunun yerine bölgenin ihtiyacına uygun olarak başka bir sosyal ve teknik altyapı alanına dönüştürülmektedir. Ayrıca, bu değişikliğin Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun bir şekilde gerçekleştirildiği, bu sayede ilgili mevzuata uygun olduğu söylenebilir. Bunun yanında kamuya ayrılmış olan eğitim, sağlık, yeşil alan gibi sosyal ve teknik altyapı alanları, konut, ticaret, turizm gibi özel mülkiyete konu olan kullanım alanlarına dönüştürülmektedir ya da tam tersi işlemle özel mülkiyette olan konut, ticaret, turizm gibi fonksiyonlarda kullanılan alanların, eğitim, sağlık, yeşil alan gibi kamu kullanım alanlarına dönüştürülmektedir. Değişiklik sonucunda sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı artırılmaktadır. Türk planlama mevzuatında, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerlerinin değiştirilmesine yönelik imar planı değişikliklerinin temelde yapılmaması gerektiği esastır, yalnızca zorunlu durumlarda bu tür değişikliklere izin verilmektedir. Bu tür bir değişiklik yapıldığında bile, değişiklik yapılan tesisin etki alanı içerisinde eş değer büyüklükte yeni bir alanın önerilmesi gerekmektedir⁵⁰. Örneğin, Konak ve Bornova ilçesi İstanbul'un donatı ve yeşil alan miktarı açısından en yoksul ilçesidir, ama bu ilçe aynı zamanda sosyal ve teknik altyapı miktarını azaltıcı nitelikte olan sosyal ve teknik altyapı alanından kullanım alanına yapılan değişiklik kapsamında yapılan imar planı değişikliği sayısının da en fazla olduğu ilçelerdir.

Sosyal ve teknik altyapı alanından kullanım alanına yapılan değişiklik kapsamında olan imar planı değişiklikleri Bornova (6), Konak (6), Buca (4), Karşıyaka (4) ilçelerinde yoğunlaşmaktadır bu ilçeler, özellikle 1990 sonrasında gelişmesi hız kazanan ve nispeten yeni gelişen ve nüfus gelişimi açısından oldukça dinamik olan ilçeleridir. Öte yandan bu ilçeler İzmir'de kişi başına düşen donatı alanı ve yeşil alan miktarının en az olduğu ilçelerdir (Şekil 5.3).

⁵⁰ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi, 3. Fıkrası, (b) Bendi.



Şekil 5.3: Mekân analizi: Sosyal ve teknik altyapı kararları

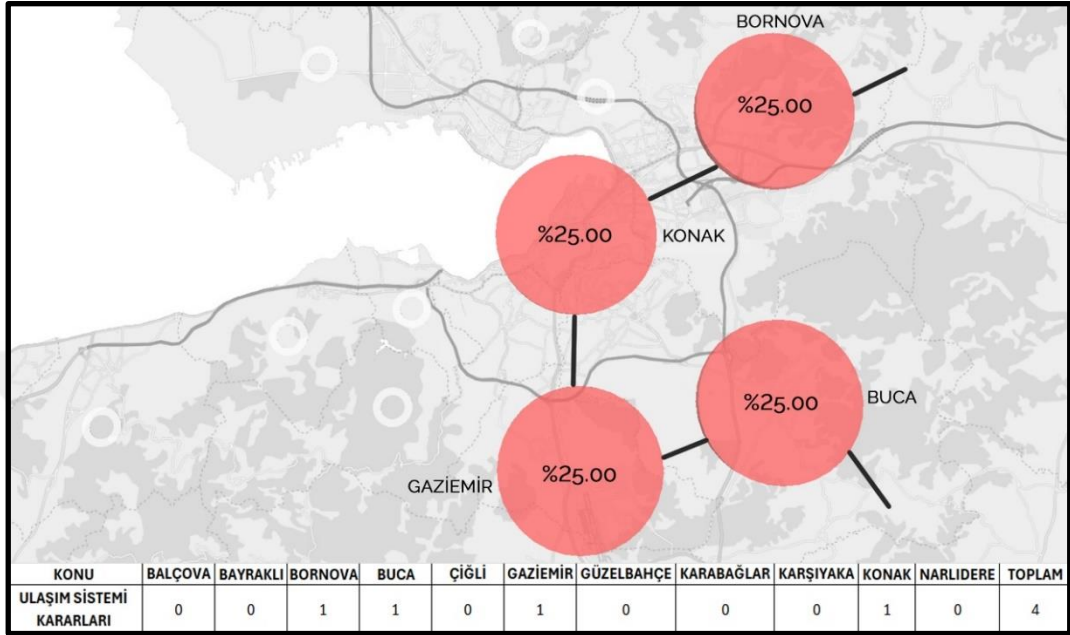
Kaynak: Özbek, 2024.

Ulaşım sistemi kararlarının değiştirilmesinde temel konular, yol genişliği ve güzergahı ile yol genişliği–yapı ilişkisi ve siluet–görünüm etkisi olarak ifade edilebilir.

Yol genişliği ve bina yüksekliği arasındaki ilişki, kentlerin fiziksel yapısını belirleyen ve kente kimlik kazandıran unsurlardan biridir. Bu ilişki, özellikle tarihi kent merkezlerinde ve sonrasında kent geneline yayılarak kent silüetinin değişmesine ve kentlerin üçüncü boyutta gelişmesine yol açmıştır. Yol genişliği, bina yükseklikleri ve çekme mesafeleri, kentsel mekânın biçimlenmesinde önemlidir. Bina yüksekliklerinin, yol genişliklerine ve çevresel faktörlere göre belirlenmesi, kentlerin estetik ve işlevsel yapısını belirler. Yeterli yol genişliği, bina yüksekliğinin ve yapılaşmanın dengeli bir şekilde dağılmasını sağlayarak kent silüetinin korunmasına ve kentin yaşanabilirliğinin artmasına katkı sağlar. Bu nedenle, planlama süreçlerinde yol genişliği ile bina yüksekliği arasındaki denge önemlidir.

Ulaşım sistemine ilişkin değişiklikler, mevcut yolların genişletilmesi, daraltılmasına ilişkin değişikliklerdir. Ulaşımına ilişkin değişikliklerin az olduğu yapılan değişikliklerin ise temelde Konak, Gaziemir, Buca, Bornova (1) ilçelerinde yoğunluk gösterdiği görülmektedir (Şekil 5.4).

Bu durum, Bornova kuzeydoğu, Buca güneydoğu ve Gaziemir güney olmak üzere çeper ilçelerdeki gelişme potansiyelleri, Konak ilçesinde ise metropoliten kent merkezi olmasına dayalı yoğun ulaşım sorunlarının çözümüne yönelik olduğunu düşündürmektedir.



Şekil 5.4: Mekân analizi: Ulaşım sistemi kararları

Kaynak: Özbek, 2024.

Yapılan imar planı değişikliklerinin ikincil merkez konumundaki ilçelerde yoğunlaşması, İzmir metropoliten alanı bütününde çeşitli sorunlara neden olmaktadır. Bu ilçeler, ana ulaşım aksları olan D-300 ve D-550 karayolları üzerinde yer aldığından, imar planı değişiklikleriyle birlikte nüfus yoğunluğunun artırılması doğal bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersiz kalmasına yol açarak mevcut ulaşım sorunlarını daha karmaşık hale getirmektedir.

İmar planı değişikliklerinin kent bütününe yayılması, kent mekânındaki yeşil alan miktarının azalmasına, nüfus ve sosyal ile teknik altyapı dengesinin bozulmasına ve altyapı alanlarının yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Özellikle yoğunluk artışı, mevcut sosyal ve teknik altyapı sistemlerinin kapasitesini aşarak kent sakinlerinin yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir. Bu, uzun vadede kent içi hareketliliğin zorlaşmasına ve trafik sıkışıklıklarının artmasına sebep olmaktadır.

Bunun yanısıra, kamu ve özel sektör yatırım kararlarının planlar üzerindeki değiştirilme baskısını artırdığı gözlemlenmiştir. Yatırımcıların, kentin stratejik noktalarında yer alan alanlara yönelik talepleri, imar planı değişikliklerinin daha sık ve yoğun yapılmasına neden olmaktadır. Bu baskı, planlama süreçlerinin şeffaflığını ve etkinliğini olumsuz yönde etkileyerek, kentsel gelişim açısından sürdürülebilir olmayan sonuçlar doğurmaktadır.

Kent bütününde daha dengeli bir gelişim sağlanabilmesi için, imar planı değişikliklerinin sadece belirli bölgelerde yoğunlaşmak yerine, kentin genelinde eşit bir şekilde dağıtılması gerekmektedir. Ayrıca, sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planı değişikliklerine paralel olarak geliştirilmesi ve iyileştirilmesi önem arz etmektedir. Bu şekilde, kent sakinlerinin yaşam kalitesi artırılabilir ve İzmir metropoliten alanının sürdürülebilir bir şekilde büyümesi sağlanabilir.

İmar planı değişiklikleri, kamu yatırımlarından metro, İZBAN gibi ulaşım projeleri, ana otoyollar ve hastaneler etrafında yoğunlaşmaktadır. Bu yatırımlar, kent içi ulaşımın iyileştirilmesi ve sağlık hizmetlerine erişimin artırılması açısından önemli katkılar sağlamaktadır. Ancak, bu tür altyapı projeleri çevresinde yapılan imar planı değişiklikleri, yerel dinamiklerde ve mülkiyet değerlerinde önemli değişikliklere yol açmaktadır.

Özel sektör yatırımları ise hastaneler ve üniversiteler etrafında yoğunlaşmaktadır. Bu yatırımlar, eğitim ve sağlık hizmetlerinin kalitesini artırarak bölgenin cazibesini yükseltmektedir. Ancak, bu yatırımların etrafında yapılan imar planı değişiklikleri, emlak fiyatlarının hızla artmasına neden olmaktadır. Özellikle piyasa koşulları doğrultusunda gerçekleştirilen bu imar planı değişiklikleri, ikincil merkezlerde emlak fiyatlarını yükseltmekte ve bu alanda yaşayan orta ve alt gelir gruplarını dolaylı olarak daha uygun emlak fiyatlarının olduğu çeper ilçelere taşınmak zorunda bırakmaktadır. Göç eden bu insanların yerine, genellikle daha yüksek gelir grubuna sahip bireyler yerleşmektedir. Bu durum, ikincil merkezlerde önemli bir sosyal değişimi de beraberinde getirmektedir. Orta ve alt gelir gruplarının çeper ilçelere taşınması, bu bölgelerde yeni sosyal ve ekonomik dinamiklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Aynı zamanda, yüksek gelir grubunun ikincil merkezlere yerleşmesi, bu bölgelerin sosyal yapısını ve demografik profilini değiştirmektedir.

Dolayısıyla, ikincil merkezlerde hem fiziksel hem de sosyal bir dönüşüm yaşanmakta, bu da kentsel yapının ve toplum yapısının yeniden şekillenmesine yol açmaktadır. Bu süreç, kentsel mekânda sosyal ve ekonomik ayrışmanın artmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle, imar planı değişikliklerinin ve yatırımların uzun vadeli sosyal ve ekonomik etkilerinin dikkatlice değerlendirilmesi ve dengeli bir kentsel gelişim stratejisinin benimsenmesi gerekmektedir.

İmar planı değişikliklerinin, kentin genel gelişim stratejileriyle uyumlu bir şekilde yapılması, sosyal ve ekonomik dengenin korunması açısından büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, orta ve alt gelir gruplarının da kent merkezine erişimini kolaylaştıracak politikaların geliştirilmesi, kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkıda bulunacaktır. Bu bağlamda, kentsel planlama süreçlerinde toplumsal eşitlik ve sürdürülebilirlik prensiplerinin ön planda tutulması gerektiği açıktır.

İmar planı değişikliklerinin erişilebilirliğin yüksek olduğu alanlarda yoğunlaştığı, bu alanların imar planı değişiklikleri için cazibe oluşturduğunu ispat etmektedir. Yapılan analizlerde, imar planı değişikliklerinin hastane, üniversite, okul gibi sosyal donatı alanlarının etrafında ve kıyı alanlarında yoğunlaştıkları görülmüştür. İmar planı değişikliklerinin bu alanlarda yoğunlaşmasının temel nedeni olarak bu alanlarda erişilebilirliğin yüksek olmasının yanısıra konaklama, alışveriş, sosyal ve teknik altyapı alanlarına daha fazla ihtiyaç duyulmasından kaynaklandığı düşünülmektedir.

İmar planı değişikliklerine karşı açılan davalarda özel sektör ile ilişkisine yönelik yapılan analizler sonucunda 39 (otuz dokuz) adet imar planı değişikliğinin özel hastaneler, özel üniversiteler, alışveriş merkezleri, ticaret bölgeleri, spor alanları, eğitim tesisi alanları, pazar yeri alanı, otopark alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ve kıyı alanları çevresinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu alanlarda yoğunlaşan imar planı değişikliklerinin en çok arazi kullanım / işlevsel kullanım kararlarına yönelik imar planı değişikliklerinin olduğu sırasıyla sosyal ve teknik altyapı alanları, yoğunluk kararları ve ulaşım sistemi kararları imar planı değişikliklerinin takip ettiği tespit edilmiştir.

5.4 Taraf Analizi

İmar planı değişiklikleri nedeniyle ortaya çıkan davalarda, çeşitli taraflar arasındaki ilişkiler karmaşık olabilir.

İmar planı değişikliğine karşı dava açan bir kişinin söz konusu imar planı değişikliğinden bir şekilde etkilenmesi gerekir. Dolayısıyla iptali istenen imar planı değişikliğinin doğrudan doğruya davacının maliki olduğu taşınmazı kapsamaması gerekmemekle birlikte, imar planı değişikliğinden bir şekilde etkilenmesi de menfaat ihlali için yeterlidir. Örneğin, imar planı değişikliği bir kişinin yaşam kalitesini veya çevresel koşullarını olumsuz yönde etkiliyorsa, bu kişi dava açma hakkına sahip olabilir. Aynı şekilde, bir işletmenin işleyişini veya faaliyetlerini etkileyen bir imar planı değişikliği de dava açma hakkını doğurabilir.

Kaldı ki mevzuat kapsamında⁵¹, imar planı tekliflerinin planların kapsadığı veya imar planı değişikliğinden etkilenen bölgenin sahipleri ya da bunların vekilleri tarafından sunulabileceği hüküm altına alınmıştır. Burada, imar planı değişikliklerine özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin bu aşamada dâhil olabilecekleri ifade edilmektedir.

Gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri ve kamu hukuku tüzel kişileri ile kuruluşların dava açabilmesi, öncelikle ilgili işlem ile aralarında bir menfaat ilgisinin bulunması gerekmektedir. Kanunda da belirtildiği gibi, idari yargıda dava açabilmek için, davanın konusu olan işlem ile dava açan taraf arasında bir illiyet bağı kuracak bir menfaat ilgisinin bulunması gerekmektedir. Bu, idari işlemin doğrudan dava açan tarafın menfaatini etkilemesi veya ihlal etmesi anlamına gelir⁵².

İptal davaları özelinde, yasada menfaat ilgisine vurgu yapılmasıyla birlikte, iptal istenen işlemin dava açan tarafın menfaatini ihlal etmesi durumunda sadece menfaati ihlal edilenlerin dava açabileceği açıkça ifade edilmiştir. Yani, dava açacak olan kişi veya kuruluşun, idari işlem nedeniyle doğrudan etkilendiğini veya menfaatlerinin ihlal edildiğini kanıtlaması gerekmektedir. Bu düzenleme, idari yargıda

⁵¹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 31. Maddesi 4. Fıkrası.

⁵² Bakınız: İdari Yargılama Usulü Kanunu, 2. Maddesi.

davaların yetki ve dava ehliyetini belirlemekte ve dava açma hakkını sınırlamaktadır. Böylece, idari yargıda dava açma sürecinin sağlıklı işlemesi ve davalara ilişkin usulün korunması amaçlanmaktadır.

Kamu, kamu kuruluşları, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları (STK'lar) arasındaki bu ilişkiler genellikle hukuki, çevresel, sosyal ve ekonomik faktörlere dayanabilir. İşte kamu-kamu, kamu-özel, kamu-STK arasındaki imar planı değişikliği davalarındaki olası ilişki ve dinamiklerine göre değerlendirmeler yapılmıştır.

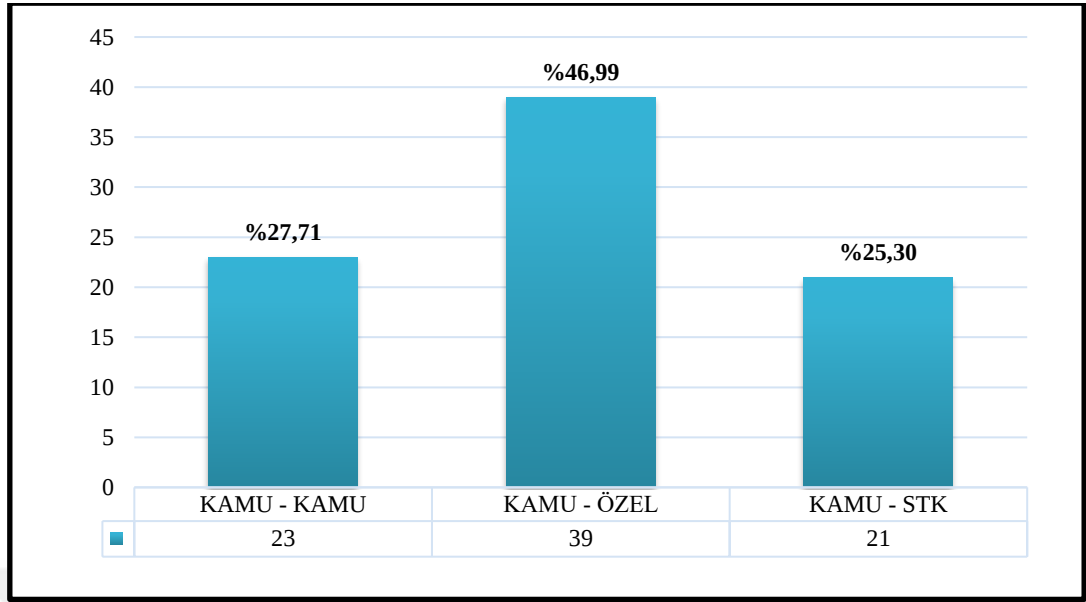
İmar planı değişikliği ilişkin açılan davalarda, **%46,99** (39 dosya ile) “Kamu-Özel” arasında açılan davalardan oluşmaktadır. Bu durumun sebeplerini değerlendirmek gerekirse kamu yararı dışında kişinin menfaati ve mülkiyet hakkının da öne çıktığı düşünülmelidir (Tablo 5.4).

Sonrasında ise; **%27,71** (23 dosya) ile “Kamu – Kamu” arasında açılan davalardır. Kamular arasında açılan davalarda toplumsal yararın gerçekleşmesini amaçladıklarından, toplumsal ihtiyaçların gözetilerek kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi amaçlandığından kişisel çıkarların önünde durulduğu düşünülmelidir (Tablo 5.4).

Diğer taraftan ise; **%25,30** (21 dosya) ile “Kamu–STK” arasında açılan davalardır. İmar planı değişiklik davalarında Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği (TMMOB)’ne bağlı Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası aktif rol oynamaktadır (Tablo 5.4).

Kanun, oda tüzüğü ve ilgili yönetmeliklerde belirtildiği gibi Şehir Plancıları Odası, şehir planları ve uygulamalarının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasını denetlemek, bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları yapmakla yükümlüdür. Şehir Plancıları Odası ilgili bakanlık, kamu kurumları, belediyeler ve diğer kuruluş ve makamlarla ilişki içerisinde sağlıklı ve düzenli kentleşmesi, kent planlarının şehircilik esaslarına ve meslek ilkelerine uygun yapılması için; yazışma, görüşme girişimleriyle düzeltilmesini başaramadığı hatalı plan, karar ve uygulamaları yargıya götürmekte, yargı yoluyla kamu yararına aykırı olan imar planı değişikliklerini çözümleme yolundadır.

Tablo 5.4: Taraf analizi



Kaynak: Özbek, 2024.

Kamu kurum/kuruluşları arasındaki uyuşmazlıklar

Kamu kurumlarını kendi aralarındaki uyuşmazlıkların nedenleri, genellikle bir kamu kuruluşu tarafından yapılan imar planı değişikliğinin, başka bir kamu kuruluşu tarafından sorgulanması olarak ifade edilebilir. Bu çerçevede, kimi zaman merkezi yönetim kurumları arasında, kimi zaman ise merkezi idareler ile yerel idareler veya yerel idareler arasında uyuşmazlıklar olabilmektedir.

İlişki dinamikleri açısından ise bu tür davalarda, genellikle idari süreçlere dayalı bir çatışma söz konusudur. Bir kamu kuruluşu, diğerinin aldığı kararı hukuki olarak sorgulamaktadır. Bu çerçevede özellikle yetki paylaşımı ve/veya yetki aşımı önemli bir tartışma konusu olarak görülmektedir. Özellikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 644 sayılı KHK kapsamındaki yetki kullanımı, Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın statü alanları kapsamında yetkisi ile Özelleştirme İdaresi'nin müstakil plan yapma yetkisi, yerel yönetimlerin/belediyelerin belediye sınırları içinde yaptıkları planlar kapsamında öngörülen kararlar ile çatışabilmektedir.

Kamu–özel sektör arasındaki uyuşmazlıklar

Kamu kurumları ile özel/tüzel kişilikler arasındaki uyuşmazlıkların sebepleri, imar planı değişiklikleri nedeniyle özel sektör firmaları veya kişiler, projelerini etkileyen kararlar olarak söylenebilir. Örneğin, bir konut projesini ticaret alanına dönüştüren bir imar planı değişikliği, bu projeyi gerçekleştirmek isteyen bir özel sektör firmalar veya kişiler tarafından sorgulanmaktadır.

İlişki dinamikleri değerlendirilirse, bu davalarda genellikle ticari ve mülkiyet haklarına dayalı bir çatışma söz konusudur. Özel sektör firmaları veya kişiler, imar planı değişikliklerinin yatırım projelerine olan etkilerini azaltmak veya ortadan kaldırmak amacıyla hukuki süreçler başlatılmaktadır. Bu noktada özellikle kamu yararına uygunluk tartışması temel uyuşmazlık konusu olarak görülmektedir.

Kamu–sivil toplum kuruluşları (STK) arasındaki uyuşmazlıklar

Kamu kurumları ile STK'lar arasındaki uyuşmazlıkların nedenleri, sivil toplum kuruluşlarının özellikle mesleki yetki alanları bağlamında imar planı değişikliklerinin çevresel etkilerini veya toplumun genel çıkarlarına ya da kamu yararına uygunluğunun sorgulanması şeklindedir. Bu çerçevede, Doğa Koruma Derneği ve ÇEKÜL Vakfı veya Şehir Plancıları Odası, ormanlık ya da zeytinlik alanlara ilişkin veya doğal ve kültürel miras açısından korunması gerekli alanlarına alanlara yönelik imar planı değişikliklerini kamu yararı temelinde sorgulayabilmektedir.

İlişki dinamiklerinin ise bu tür davalar genellikle çevresel ve toplumsal adalet konularına dayalı olduğu söylenebilir. STK'ların genellikle kamu yararının korunması gerekçesiyle mahkemeye başvurarak halkın katılımını artırma çabasında olduğu değerlendirilebilir.

Bu ilişki dinamikleri, dava nedenlerinin ve tarafların hukuki, çevresel ve sosyal perspektiflerini yansıtmaktadır. İmar planı değişiklikleri sıkça çok taraflı bir süreci içerir ve bu tür davalar, şehir planlaması, çevre koruma ve toplumsal çıkarların bir araya geldiği karmaşık konuları ele alabilir.

İmar planı yapımı veya değişikliği için iptal yoluna başvurabilecek kişiler, o bölgede yaşayanlar, oturanlar ve diğer menfaat sahipleri olabilir. Menfaatin

belirlenmesi çoğunlukla yargı kararlarıyla yapılmakta ve farklı kişi, kurum veya kuruluşların menfaatleri de kabul edilmektedir. İdareler tarafından yapılan imar planı değişiklikleri veya yeni planların oluşturulmasında, kamu menfaatleri ve bölgesel ihtiyaçların en üst seviyede dikkate alınması zorunludur. Mahkemece iptal edilen planların yeniden düzenlenmesi sürecinde de aynı özen gösterilmelidir.

İdarenin hem planların yapımı hem de değiştirilmesinde idare hukukunun temel ilkelerine azami ölçüde uyması gerekmektedir. Yapılan işlemlerin gerekçelerinin açıkça ortaya konması ve kamu nezdindeki güvenin korunması son derece önemlidir. İmar planı değişiklikleri ve yeni plan yapımı süreçlerinde şeffaflık, hesap verebilirlik ve katılımcılık ilkeleri çerçevesinde hareket edilmesi, kamu yararının sağlanması açısından büyük önem taşır.

Bu bağlamda, planların oluşturulması ve değiştirilmesi sürecinde, ilgili tüm paydaşların görüşlerinin alınması, halkın bilgilendirilmesi ve katılımının sağlanması, kararların meşruiyetini artıracaktır. Ayrıca, planların uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği açısından bilimsel veriler ve uzman görüşlerinin dikkate alınması gerekmektedir. Böylelikle, planlama süreçlerinin toplumun geniş kesimleri tarafından kabul görmesi ve uzun vadeli toplumsal yararlar sağlaması mümkün olacaktır.

5.5 Bölüm Değerlendirmesi

Tez kapsamında elde edilen bulgular, özel sektör talepleri doğrultusunda gerçekleştirilen ve yoğunluk artışına ve kentsel ranta neden olan imar planı değişikliklerinin sayıca çok yapıldığını göstermektedir. Arsa sahipleri ve yatırımcı talepleriyle gerçekleştirilen bu imar planı değişiklikleri, kamu yararı kaygısından uzak olup, kent planlamasında sosyal ve teknik altyapı alanlarının azalması, ulaşım ve altyapının yetersiz kalması, planlanandan fazla nüfus ve bina yoğunluğunun artması gibi kontrol edilmesi zor sorunlara neden olmaktadır. İmar planı değişikliklerinin sayıca fazla olması ve mevzuatta öngörülen kamu yararı amacının dışında yapılması, kentler için kontrol edilmesi gereken bir sorun alanına dönüşmüştür.

Bu kapsamda yapılan imar planı değişiklikleri İzmir'in merkez ve ikincil merkez ilçelerinde yoğunlaşsa da metropoliten alan bütününe yayılmıştır. İmar planı

değişiklikleri içeriklerine göre, farklı mekânsal davranışlar göstermektedir. Genel olarak imar planı değişiklikleri İzmir geneline yayılmış olsa da merkez ve alt merkez ilçelerde yoğunlaşmaktadır. Öte yandan; özel sektör talepleri doğrultusunda gerçekleştirilen kâr maksimizasyonunu hedefleyen imar planı değişiklikleri arazi kullanım kararları (%32,53), sosyal ve teknik altyapı kararları (%32,53), yoğunluk kararları (%30,12), ulaşım sistemi kararları (%4,82) olarak ayrılmıştır.

Yargı denetimi sürecinde imar planı değişikliklerinde planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından değerlendirilen kriterleri kapsamaktadır. Yargı sürecinde irdelenen kriterler arasında, planlama yöntem ve tekniklerine uygunluk ilkesi, plan bütünlüğü ve sürekliliği ilkesi, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı ilkesi, yöre/ bölge/ belde şartlarına uygunluk, kamu yararı, sosyal ve teknik altyapı dengesi, kurum ve kuruluş görüşleri ve standartlara uygunluk ilkesi, bölge şartları ve ihtiyaçlarına uygunluk ilkesi bulunmaktadır. Her bir kriterin kapsamı ve içeriği, imar hukuku literatürü ve mevzuat gereklilikleri ile ilişkilendirilerek detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Araştırmada, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri değerlendirmesi için önerilen “özel, nesnel ve teknik” değerlendirme sistematığına dayanan “ölçütler dizisinin/rehberinin”, imar planlarının yargı denetiminde irdelenen konulara ilişkin teknik açıdan değerlendirilmiştir.

Kentsel alanda nüfus-donatı dengesini bozacak veya sosyal ve teknik altyapı dengesini olumsuz etkileyecek imar planı değişikliklerinin, kent mekânına etkilerinin bütüncül olarak düşünülmeden kabul edilmesi uygun değildir. Ayrıca, Yönetmeliğin şart koştuğu bazı gerekliliklerin sağlanmadan ve teknik incelemelerin yeterince yapılmadan imar planı değişikliklerinin kabul edilmesi, özel sektör yatırımcılarının planlama süreçlerinden uzak durmasına ve yargı yoluna başvurmalarına neden olmaktadır. Bu durum, kent planlarının yasal bağlayıcılığını ve güvenilirliğini zedelemektedir.

İmar planı değişikliklerinin de planlar gibi kamu yararı taşıdığı varsayımından vazgeçilmelidir. Yapılan analizlerde elde edilen bulgular, imar planı değişikliklerinin kamu yararından çok piyasa yararı gerekçesiyle yapıldığını ortaya koymuştur. Mevcut planlama mevzuatında kamu yararı kavramının net bir tanımının yapılmamış olması, kamu yararından çok keyfî uygulamalara yol açmaktadır. Bu nedenle, hazırlanacak

yasal düzenlemelerde imar planı değişikliklerine ilişkin konularda devletin kamu yararı kavramını net bir şekilde tanımlaması gerekmektedir.

Tez kapsamında yapılan incelemelerde, mahkeme kararı ile iptal edilen imar planı değişikliklerinin bazılarının, imar planı değişikliği raporunun eksikliği gibi teknik nedenlerle iptal edildiği görülmüştür. İmar planı değişikliklerinin mevzuatta öngörülen teknik şartların yerine getirildiği konusunda şeffaflığın sağlanabilmesi için, plan paftası ve plan açıklama raporunun da meclis kararlarında ek olarak gösterilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda, Türk planlama sisteminde imar planı değişikliklerine yönelik reformların yapılması, planlama disiplininin korunması ve kamu yararının gözetilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. İmar planı değişikliklerinin daha şeffaf, hesap verebilir ve kamu yararını gözetten bir şekilde gerçekleştirilmesi, kentlerin sürdürülebilir gelişimi için elzemdir.

İmar planı değişikliklerinin idarelerce sık kullanılan bir yöntem olmasına karşın, mevzuatta imar planı değişikliği prosedürüne ilişkin hükümler oldukça sınırlıdır. **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**'nde sadece 4 maddede (Madde 8, 9, 26 ve 27) imar planı değişikliğine ilişkin hükümler bulunmaktadır. İmar planı değişikliklerine ilişkin mevzuatta tanımlanan konu başlıklarının yetersiz olması nedeniyle, mevzuatta yer alan bu başlıkların yeniden değerlendirilmesi ve imar planı değişikliklerinin uygulamadaki durumları dikkate alınarak yeni konu başlıklarının eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca, imar planı değişikliklerine ilişkin daha detaylı hükümlerin yer aldığı ayrı bir yönetmeliğin hazırlanması önem arz etmektedir.

Bu yeni yönetmeliğin, imar planı değişikliklerine ilişkin daha ayrıntılı ve kapsamlı konu başlıklarını içermesinin yanısıra, yukarıda belirtilen durumlara yönelik imar planı değişikliği süreçlerini zorlaştıran hükümleri de barındırması gerekmektedir. Böylece, imar planı değişikliklerinin keyfi ve sık yapılmasının önüne geçilecek, planlama sürecinin istikrarı ve bütünlüğü korunacaktır.

Bu yüzden, imar planı değişikliği sonucu oluşan rantın vergilendirilmesi hususunda politikalar geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu gereklilik kapsamında özellikle imar planı değişikliklerinin etkileri bağlamında yaşanan

olumsuzlukların ve planlar üzerindeki değiştirilme baskısının azaltılmasına yönelik olarak yapılan düzenleme ile **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik** yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik, öncelikle imar planı değişikliği taleplerinin azalması ve yapılan imar planı değişiklikleri sonucu oluşan değer artışının kamuya kazandırılması amaçlanmıştır. Bu düzenleme ile kamu parsellerinde yapılan imar planı değişiklikleri ve parsel bazında yapılan imar planı değişiklikleri kapsam dışında bırakılmıştır. İmar Kanunu'nda tek bir parsel bazında imar planı değişikliği yapılamayacağına ilişkin düzenleme yapıldığından dolayı, parsel bazında yapılan imar planı değişiklikleri kapsam dışına bırakılmıştır.

Türkiye’de imar planı değişikliği sonucu oluşan değer kamusal döngüsünün sağlandığını söylemek mümkün değildir. Çalışma kapsamında yapılan araştırma ve analizlerin sonucunda açıkça görülmektedir ki, özel sektör talepleri doğrultusunda gerçekleştirilen imar planı değişiklikleri, değer artışına neden olmaktadır. Özel sektörün kâr maksimizasyonu amacıyla gerçekleştirdiği imar planı değişikliklerinde meydana gelen değer artışı, yatırımcı ve arsa sahibi arasında paylaşılmakta ve bu artışın kamuya döngüsü sağlanmamaktadır. Artan değer kamuya döngüsünün sağlanması konusunda Türk planlama sisteminde bir kural bulunmaması, planlar üzerindeki değiştirilme baskısını artırmış ve bu çalışmada da görüldüğü gibi, imar planı değişiklikleri sayıca çok yapılmasının yanında, bu değişikliklerin çoğunluğunu özel sektör lehine yapılan imar planı değişiklikleri oluşturmaktadır.

Planlar üzerindeki değiştirilme baskısının azaltılması ve değişiklik sonucu oluşan rantın kamu ile paylaşılması için imar planı değişikliklerinde değer artış payı alınması gerekmektedir. Hükümetler, politik kaygılar nedeniyle imar planı değişikliği sonucu oluşan rantın vergilendirilmesi hususunu göz ardı etmişler, hatta yatırımcıyı cesaretlendirecek imar planı değişikliklerine olanak sağlamışlardır. Ancak, imar planı değişikliklerinin sayıca fazla olması ve mevzuatta öngörülen kamu yararı amacının dışında yapılması, kentler için kontrol edilmesi gereken bir sorun alanına dönüşmüştür.

Büyükşehirlerde, özellikle İzmir’de mevcut altyapı artan nüfus karşısında yetersiz kalmakta ve altyapı yatırımları büyük maliyetler gerektirmektedir. Ek olarak, İzmir genelinde sosyal ve teknik donatı alanları, Yönetmelikte öngörülen standartların çok altındadır. Bu yüzden, büyükşehir belediyelerinde sosyal ve teknik altyapı

fonksiyonlarına ayrılmış alanların kamulaştırılması ve bir kısmının da kentsel dönüşüm harcamalarına ayrılması gerekmektedir. Öte yandan, kentsel dönüşüm Türkiye'nin hemen hemen tüm illerinde çözülmesi gereken acil sorunlardandır. Bu sorunun çözümünde ise yerel yönetimler mali açıdan yetersiz kalmakta ve kentsel dönüşüm bütçeleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından karşılanmaktadır. Bu sebeple, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı hesaplarına ayrılan meblağın tamamı, Bakanlığın kentsel dönüşüm hesabına aktarılmalıdır. Böylece, kentsel dönüşüm uygulamaları için ciddi bir kaynak elde edilmiş ve kentsel dönüşüm uygulamaları hız kazanabilir. Ancak, Bakanlık tarafından alınan bu bedel, imar planı değişikliğinin yapıldığı kentteki kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmalıdır.

Öte yandan, imar planı değişikliği sonucu oluşan değer artışının yatırımcı veya arsa sahibi tarafından ne zaman ödenmesi gerektiği de diğer önemli bir husustur. İmar planı değişiklikleri sonucu oluşan artışın, değişikliğin yapıldığı alan ve çevresinde altyapının desteklenmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması, ilave yeşil alan önerilmesi gibi hususların nasıl bertaraf edileceği, imar planı değişikliği teklifi açıklama raporunda ayrıntılı olarak belirtilmelidir. Bu sorunların her zaman değişiklik yapılan alanda çözülmesi mümkün olmayabilir. Bu durumlarda, imar planı değişikliği teklifini sunan yatırımcı veya mülk sahibine, belediye adına yeşil alan veya sosyal donatı alanı kamulaştırmasına mali yardım, altyapı ve ulaşım giderlerinin yüklenilmesi gibi mali sorumluluklar getirilebilir.

Tez kapsamında imar planı değişikliklerinin yargı denetiminde hangi konuların hangi ilçelerde yoğunlaştığı ve kentsel gelişimi nasıl etkilediği de değerlendirilmiştir. Türk planlama sisteminde imar planı değişiklikleri hususunda önemli düzenlemeler yapılması gerekmektedir. İmar planı değişikliklerinin sıkça kullanılması ve farklı konularda bu değişikliklerin yapılması, planlama disiplininin temel ilkeleriyle çelişmektedir ve kabul edilebilir bir durum değildir. Bu sorunların giderilebilmesi için öncelikle imar planlarının kolayca değiştirilerek, projeci yaklaşımı esas alan yatırım kararlarının imar planı değişiklikleri yoluyla kent mekânına eklemlendirilmesi anlayışından uzaklaşılması gerekmektedir. Böyle bir yaklaşım, planlama disiplinine zarar vermektedir.

İzmir ili merkez bölgesinde yapılmak istenilen imar planı değişikliklerinde idari yargı talepleri gerekçe, konu, mekân ve taraf analizleri üzerinden incelemeler yapılmıştır. Tüm bunlar değerlendirildiğinde;

Gerekçe analizi kapsamında imar planı değişikliklerinin iptal gerekçeleri 5 (beş) temel başlıkta kategorize edilmiştir:

- **Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesi (%33,73)**
 - Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi, yer değiştirmesi veya işlev değiştirmesi.
 - Artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap aranması.
 - Bölgenin şartları veya teknik zorunluluklar.
 - Mevzuat gereğince öngörülen teknik gereklilikler: alansal eşdeğerlik, aynı hizmet bölgesi içinde karşılanması, yatırımcı kurum görüşü.
- **Plan Yapım Tekniğine Uygunluk (%20,48)**
 - İmar planlarının teknik gerekliliklere uygunluğunun sağlanması.
- **Planların Kademeli Birliktelik İlkesine Uygunluk (%9,64)**
 - Üst kademe planların, "plan ifade ve gösterim tekniklerinin ayrıntı düzeyi" esas alınarak alt kademe plan kararlarını yönlendirmesi, alt kademe planların da üst kademe planlara uygun olması gerekliliğidir.
- **Plan Bütünlüğü ve Sürekliliği (%7,23)**
 - Arazi kullanım kararlarının bütünlüğü ve sürekliliğinin korunması.
- **Belde/bölge şartlarına uygunluk (%13,25)**
 - Yapılaşma koşulları, yere özgü mekânsal karakteristikler, yerel mimari, görünüm silüet ve mevcut teşekkül özellikleri ve işlevsel nitelikler ve farklı statü özelliklerinin bölgeye uygun olması gerekliliğidir.
- **Kurum/Kuruluş Görüşüne Uygunluk (%2,41)**
 - İmar planı değişikliklerinde kurum/kuruluş görüşlerinin mevzuata uygunluğu.
- **Kamu Yararına Uygunluk (%4,82)**
 - Kamu yararının gözetilmesi ve temel gereklilikler.

Konu analizi kapsamında imar planı değişikliklerinin iptal gerekçeleri 4 (dört) temel başlıkta kategorize edilmiştir:

- **Arazi Kullanım Kararları**
 - Konut, ticaret, turizm gibi kentsel kullanım alanlarının değiştirilmesi.
 - Yoğunluk, trafik ve diğer negatif etkiler.
- **Sosyal ve Teknik Altyapı Değişiklikleri**
 - Eğitim, sağlık, sosyal-kültürel tesis, ibadet alanı, yeşil alan gibi kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının küçültülmesi, kaldırılması veya yer değiştirmesi.
- **Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler**
 - Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı değişiklikler.
 - Sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliliği.
- **Ulaşım Sistemine İlişkin Değişiklikler**
 - Yolların genişletilmesi, daraltılması veya güzergahının değiştirilmesi.

Mekân analizi kapsamında imar planı değişikliklerinin İzmir metropoliten alanındaki mekânsal dağılımı 3 (üç) kategoride ele alınarak değerlendirilmiştir.

- **Merkez İlçeler (Konak, Buca, Bornova)**
 - Yoğun imar planı değişikliği ve yapılaşma baskısı.
 - Tarihi kent merkezi işlevindeki Konak'ta yoğunluk artışı talepleri ve imar planı değişikliklerinin fazlalığı.
- **İkincil Merkez İlçeler (Karşıyaka, Güzelbahçe)**
 - İmar planı değişikliklerinin yoğun olduğu bölgeler.
 - Yüksek erişilebilirlik ve yapılaşma baskısı.
- **Çeper İlçeler (Narlıdere, Bayraklı, Balçova, Çiğli, Karabağlar, Gazimir)**
 - Daha düşük imar planı değişikliği yoğunluğu.
 - Afet tehlikeleri ve depremler sonrası imar planı değişiklikleri (özellikle Bayraklı İlçesi).

Taraf analizi kapsamında imar planı değişiklikleri 3 (üç) temel başlıkta kategorize edilmiştir.

- **Kamu-Özel uyumsuzlukları (%46,99)**

- Kamu yararı ile kişisel menfaat ve mülkiyet hakkı çatışmaları.
- **Kamu-Kamu uyumsuzlukları (%27,71)**
 - Toplumsal yarar ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi amacı.
- **Kamu-STK uyumsuzlukları (%25,30)**
 - Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'nın aktif rolü.
 - Planların şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasının denetlenmesi.

İmar planı değişikliklerinin iptali konusunda en belirleyici gerekçeler sosyal ve teknik altyapı dengesi ile plan yapım tekniğine uygunluk olmuştur. Bu durum, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanlarının korunmasının ve mevzuata uygunluğun önemini vurgulamaktadır. Plan bütünlüğü ve sürekliliği ile belde/bölge şartlarına uygunluk gerekçeleri ise arazi kullanım kararları ile ilişkilendirilmesi gerekliliğini göstermektedir. Mekânsal analizde İzmir'in merkez ilçelerinde imar planı değişikliklerinin yoğunlaşması, bu ilçelerin erişilebilirlik ve yapılaşma baskısı altında olduğunu ortaya koymaktadır. Çeper ilçelerde ise imar planı değişikliği yoğunluğu daha düşüktür. Özel bir durum olarak, deprem sonrasında önemli ölçüde yıkımın olduğu Bayraklı İlçesi'nde imar planındaki mevcut kat sayısının düşürülmesine yönelik imar planı değişikliği taleplerinde artış görülmektedir.

Taraf analizinde, kamu-özel davaların yüksek oranı, imar planı değişikliklerinde kamu yararı ile kişisel menfaatlerin sıkça çatıştığını göstermektedir. Kamu-STK davalarında ise Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası'nın imar planı değişikliklerinin şehircilik ilkeleri-planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluğunun denetiminde önemli rol oynadığı görülmektedir. Bu kapsamda, imar planı değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı dengesi, plan bütünlüğü ve sürekliliği, kamu yararı gibi kriterlerin dikkate alınması, planların daha sürdürülebilir ve şehircilik ilkelerine uygun hale getirilmesini sağlayacaktır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER: İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İÇİN YARGISAL DENETİM ÖLÇÜTLERİ

6.1 Denetim Ölçütleri Oluşturulmasının Önem ve Gerekliliği

İmar planı değişiklikleri konusunda faaliyetlerinde temel dayanak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğidir. İmar Kanunu⁵³ kapsamında imar planı değişikliklerinde izlenecek usul ve yöntemin, planların hazırlanmasında izlenen usul ve yöntem ile eş/aynı olacağı açıkça belirtilmiştir. Bu ifadeden, imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin süreçlerin, imar planı değişiklikleri için de geçerli olduğu anlaşılmaktadır.

Bu çerçevede, “teknik” boyut açısından imar planı değişikliklerinin hazırlanması sürecinde mevzuatın gerektirdiği araştırma–analiz çalışmaları yapılmalı, yerinde incelemeler, sayısal analizler yapılmalı, ilgili kurum–kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler alınmalıdır. “Hukuki” boyut açısından ise imar planları/plan değişiklikleri düzenleyici idari işlemler arasında yer aldığından, “hazırlık–onay” ve/veya “değişiklik–revizyon” süreçleri ilgili idareler tarafından “yetki ve usul paralelliği ilkesi” çerçevesinde yapılmalıdır.

Tez çalışması kapsamında incelenen toplam 83 (seksen üç) adet imar planı değişikliği dosyasındaki “değişiklik gerekçeleri” ve “değişiklik konularının” birlikte değerlendirilmesinden, imar planı değişiklik taleplerinin hızlı kentleşme eğilimleri ile mevcut imar planlarının kentleşme dinamiklerinin gerisinde kalması ve güncelliğini kaybetmesi olarak değerlendirilebilir. Şüphesiz imar planları uzun erimli planlama sürecini kapsamakla birlikte beklenmedik hızlı kentleşme dinamikleri ile imar planlarında değişiklikler ve revizyonlar yapılması kaçınılmazdır. Ancak, buradaki ince çizgi, “imar planlarının güncelliğini yitirmesi ve ihtiyaçlara cevap verememesi” durumunda izlenecek yöntemin “imar planı değişikliği” değil, “revizyon imar planı” yapımı olmasıdır. Dolayısıyla, imar planı değişikliği ile yapılan müdahalenin, mekânsal projeksiyonlar (alansal kullanım dağılımı), sektörel projeksiyonlar (sektörel

⁵³ Bakınız: 3194 sayılı İmar Kanunu, planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlıklı 8. Maddesi.

yatırım kararları esas işgücü dağılımı ve sektörel kimlik) ve demografik projeksiyonlar (kentsel nüfus öngörüsü) olmak üzere plan ana kararlarını etkilemeyecek düzeyde olması esastır.

Nitekim mevzuat kapsamında “mevcut planların ihtiyaca cevap verememesi” durumu revizyon imar planı yapım gerekçesi olarak belirtilmiştir⁵⁴. Buna karşılık, imar planı değişikliği konusunda ise “mevcut planın ana kararlarını, bütünlüğü ve sürekliliğini, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak” ifadesi ile imar planının bütünlüğünün korunması gerekliliği vurgulanırken, devamında, “kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanması” vurgusu ile “tasarruf keyfililiğinin” önüne geçilmesi hedeflenmiştir⁵⁵.

İdari yargı süreçleri açısından bakılırsa, imar planı değişikliklerine karşı iptal davalarının değişikliğe konu olan bölgede yaşayanlar ile diğer menfaat sahipleri olabildiği gibi kamu kurumları arasında ve/veya kamu kurumları ile sivil toplum kuruluşları arasında da davalar açıldığı görülmektedir.

Tez kapsamında İzmir örneğindeki sonuçlar incelendiğinde; imar planı değişikliğine ilişkin toplam 83 (seksen üç) adet ağırlıklı olarak dava dosyasının yaklaşık %47 kesiminin kamu ve özel–tüzel kişilikler, yaklaşık %25 kesiminin ise kamu kurumları arasında olmakla, toplamda yaklaşık %82 kesiminin bireysel talepler ve bireysel menfaate dayandığı düşünülebilir. Bu açıdan, kamu yararı ile bireysel menfaat dengesinin sorgulanmasının son derece önemli olduğu değerlendirilmektedir. Diğer taraftan kamu ve sivil toplum inisiyatifleri arasındaki uyumsuzlukların ise temelde doğrudan “kamu yararı” ile ilişkili sorgulandığı vurgulanmalıdır.

Bu noktada, temel konu menfaatin belirlenmesi–sorgulanması olarak görülebilir.

⁵⁴ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. Maddesi, 1. Fıkrası.

⁵⁵ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesi, 1. Fıkrası.

Menfaatin belirlenmesi genellikle idari yargı kararlarıyla yapılırken “bireysel menfaat”, “toplumsal menfaat” ve “kamusal menfaat” gözetilmektedir. Özellikle idareler tarafından yapılan düzenlemelerde mevzuat gereklilikleri esas alınarak bireysel, toplumsal ve kamusal menfaatin dengelenmesi gerek “kamusal hizmetlerin etkin ve yerinde karşılanarak, sağlıklı–planlı kentsel gelişme sağlanması” gerekse “nesnellik ilkesi temelinde kamuya güven duyulması” açısından önemlidir. Bu açıdan, özellikle “parçacı imar planı değişiklikleri” konusunda; “nesnellik ilkesi” ve “kamu yararı ilkesinin” gözetilmesi esastır.

Son olarak, özellikle ulusal planlama pratiğinde imar planı/plan değişikliği yapma–yaptırma süreçlerinde farklı kurum ve kuruluşların yetkili–sorumlu olması, kurumların imar planı değişikliği taleplerindeki farklı öncelikler, aynı planlama alanı içinde parçacı planların oluşmasına, plan bütünlüğü ve sürekliliğinin bozulmasına neden olmaktadır. Örneğin, özellikle hızlı kentleşme dinamikleri gelişen büyükşehir/metropoliten kentlerde “riskli alan” olarak belirlenen alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, “kentsel gelişim–dönüşüm alanlarında” farklı belediyeler yetkili iken Özelleştirme İdaresi veya Toplu Konut İdaresi sorumluluğundaki taşınmazlara yönelik planlarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı/Bakanlık yetkili sorumludur. Bu durumda, Bakanlık ve belediyelerin önceliği “konut üretimi ile konutun gereksinim duyacağı ticaret alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanları üretilmesi” iken, Özelleştirme İdaresi’nin temel önceliğinin sahip olduğu taşınmazlara “azami değer kazandırılması kaygısı” olduğu düşünülebilir. Şüphesiz bu önceliklerin mevcut imar planları ana plan kararlarının bütünlüğü ve sürekliliği ile değerlendirilmesi gerekliliği açıktır. Ancak, dava dosyalarından anlaşıldığı gibi, birçok imar planı değişikliğinin, mevzuatın açık ve net biçimde vurguladığı temel değişiklik ölçütlerine uygun olmadığı, kent bütününde parçacı gelişmelere sebep olduğu, bu yönleriyle, idari yargı süreçlerine konu edildiği anlaşılmaktadır.

Nitekim dava dosyalarında yapılan sorgulamalarda; toplam 83 (seksen üç) adet imar planı değişikliği için en yüksek iptal gerekçesinin, mevzuat kapsamında açık ve net biçimde ifade edilmesine rağmen yaklaşık %30 oranı ile sosyal ve teknik altyapı kararları konusunda olduğu görülmektedir. Benzer durumun, yaklaşık %25 oran ile teknik ve nesnel zorunluluk kararları konusunda, yaklaşık %20 oran ile plan bütünlüğü

sürekliliği konusunda olduğu, yaklaşık %14 oran ile yöresel yerleşim özellikleri kararları konusu olduğu, bir diğer %5 oran ile ulaşım ve teknik altyapı kararları görülmektedir. Son olarak, iptal gerekçelerinin %2 oran ile kamu yararı, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı, kurum–kuruluş görüşü konusunda olduğu görülmektedir.

Diğer taraftan, mevzuat incelendiğinde gerek **3194 sayılı İmar Kanunu**, gerekse **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**'nde imar planı değişikliğine ilişkin **hazırlık–onay süreçleri**, **gerekçeleri**, **konu–kapsamı** ve **dayanaklarının** açıkça tanımlandığı görülmektedir. Ancak, imar planı değişikliklerinin idari yargı sürecinde uyumsuzluk konusu edildiğinde temelde önceki plan–yeni plan eşleştirmesi esas alınarak değerlendirilmekle, mevzuatın çerçevelediği esaslar konusunda bütüncül bir bakış açısı değerlendirme olanağı sunacak bir değerlendirme çizelgesinin oluşturulmadığı görülmektedir.

Nitekim dava dosyalarındaki imar planı değişikliklerinin iptal gerekçeleri incelendiğinde, 3 (üç) dava dosyasında **nüfus altyapı dengesinin korunması** gerekçe olarak ifade edilirken, 25 (yirmi beş) dava dosyasında **sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması** gerekçe olarak sunulduğu görülmektedir. Esas itibarıyla, **nüfus altyapı dengesinin korunması** ile **sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması** işlevsel içerik ve anlam yönünden aynı sorgulamayı ifade etmektedir.

Bir başka açıdan bakılırsa, **yoğunluk kararları** konusundaki imar planı değişikliklerinin, kimi zaman **bölge–belde şartlarına uygunluk** açısından sorgulandığı, kimi zaman **plan bütünlüğü–sürekliliğine uygunluk**, kimi zaman **sosyal ve teknik altyapı dengesine uygunluk**, kimi zaman ise **üst ölçekli planlara uygunluk** (kademeli birliktelik) açısından sorgulandığı belirlenmiştir. Şüphesiz, yoğunluk kararları konusundaki imar planı değişikliğinin yaygın/beklenen etkileri, **bölge–belde şartlarına**, **plan bütünlüğü–sürekliliğine** ve **sosyal ve teknik altyapı dengesine uygunluk** olmak üzere 3 (üç) ölçüt açısından da eşdeğer sorgulanmalıdır. Benzer durum, **sosyal ve teknik altyapıya uygunluk** ile **ulaşım ve teknik altyapıya uygunluk** sorgulamaları için de geçerlidir. Esas itibarıyla, ulaşım sistemi teknik altyapının unsuru olmakla, **sosyal ve teknik altyapıya uygunluk** üst başlığı altında değerlendirilebilir.

Bu tez çalışmasının idari yargı sürecinde uyuşmazlık konusu olan imar planı değişikliklerinin idari yargı denetimi sürecinde tutarlı ve sistematik biçimde ele alınarak sorgulanması konusunda “ortak bir sorgulama dili geliştirilerek”, “nesnel bir sorgulama çizelgesi oluşturulması” bakımından katkı sunacağı düşünülmektedir.

6.2 Denetim Ölçütleri Çizelgesi

Tez çalışması kapsamında gerekli erişim izni alınarak İzmir Bölge İdare Mahkemesi Arşivi’ndeki imar planı değişikliklerine ilişkin dava dosyalarının incelenmesi sonucu; “gerekçe analizi”, “konu analizi” ve “taraf analizi” bulguları esas olmak üzere imar planı değişikliklerinin “bütüncül bir bakış açısı” ve “ortak bir dille” ele alınabilmesine yönelik “denetim ölçütleri” oluşturulabilmiştir. Bu denetim ölçütleri, tez çalışması kapsamında incelenen dava dosyalarından elde edilen bulguların, mevzuat gereklilikleri ve planlama esasları–şehircilik ilkelerinin birlikteliğini esas alan bütüncül ve sistematik bir bakış açısına dayandırılmıştır.

İmar planı değişiklikleri denetim ölçütleri kapsamında sorgulama çizelgesi oluşturulmasının, yargısal denetim sürecinin teknik, nesnel ve bilimsel altyapısını güçlendireceği, bu yönüyle, standardize edilmiş, net ve uygulanabilir denetim ölçütlerine ilişkin sorgulama çizelgesi oluşturulmasının, farklı mahkemelerce görülen davalar kapsamında mahkemeler arasında karar alma–verme süreçlerinde “nesnel değerlendirme yapılabilmesini” ve “eşgüdüm karar geliştirilmesini” kolaylaştırıcı olacağı değerlendirilmektedir (Tablo 6.1)

Tablo 6.1. İmar planı değişiklikleri için yargısal denetim ölçütleri

Ölçüt	İçerik
Kamu Yararı	Hizmetleri dengeli, yerinde ve etkin karşılanması
Sosyal teknik altyapı dengesi	Yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı, ulaşım sistemi kararlarının korunumu
Plan bütünlüğü ve sürekliliği	Arazi Kullanım, yoğunluk kararlarının korunumu
Teknik ve nesnel zorunluluk	Arazi Kullanım, yoğunluk kararlarının korunumu
Ulaşım ve teknik altyapıya uygunluk	Ulaşım sistemi kararlarının korunumu
Yöresel yerleşim özellikleri	Yoğunluk kararlarının korunumu
Ölçeğin / işlevin gerektirdiği ayrıntı	Sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin kapsamı ve içeriği
Kurum / kuruluş görüşü gerekliliği	Sosyal ve teknik altyapı, ulaşım sistemi kararlarının korunumu
Kademeli birliktelik ilkesi zorunluğu	Arazi kullanım, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı kararlarının korunumu

Kaynak: Özbek, 2024.

6.2.1. Kamu yararı

Yönetmelik kapsamında ⁵⁶ , her tür ve ölçekteki mekânsal planların hazırlanmasında, belirli ilke, kural ve standartlara uygunluk sağlanması gerekliliği vurgulanmakla birlikte “kamu yararına uygunluk sağlanması” ya da “kamu yararının gözetilmesi” veya “kamusal hizmetlerin gereğince–yeterince karşılanması” temel ölçüt olarak görülmektedir.

Diğer idari işlemlerde olduğu gibi, belirli şartların değişmesi durumunda mekânsal planlarda da değişiklik yapılabilir; ancak, bu değişikliklerin gerçekleştirilmesi idari devamlılık ve kamu yararı ilkeleriyle uyumlu olmalıdır. İmar

⁵⁶ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 7. Maddesi.

planı değişikliklerinde,⁵⁷ planın ana kararlarının devamlılığı ve bütünlüğü korunarak, teknik ve sosyal altyapı dengesi bozulmadan kamu yararı gözetilmelidir. Bu değişikliklerin yapılması sırasında, kamu yararının en üst düzeyde sağlanması için teknik gerekçelere dayanılmalı ve toplumun genel çıkarları ön planda tutulmalıdır. Kamu yararının sağlanması hem mevcut toplumsal ihtiyaçların karşılanması hem de gelecek nesillerin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması anlamına gelmektedir. Bu nedenle, imar planı değişikliklerinde kamu yararı ilkesi, sürdürülebilirlik ve uzun vadeli toplumsal fayda sağlama amacıyla bütünlük bir şekilde ele alınmalıdır.

Mülkiyet hakkına belirli bir müdahale ve sınırlama getiren imar planlarının, Anayasamızda da bahsedildiği⁵⁸ üzere kamu yararı amacıyla yapılmaları zorunludur. Bu bağlamda, imar planlarının hazırlanmasında ve uygulanmasında, bireysel mülkiyet haklarına getirilen kısıtlamaların ve müdahalelerin, toplumun genel çıkarlarını gözetmesi esastır. İmar planları, kamunun sağlık, güvenlik, çevre koruma ve sosyal refah gibi temel ihtiyaçlarını karşılamayı amaçlamalıdır. Kamu yararının sağlanması, bireysel hak ve özgürlüklerin korunması ile dengelenmeli ve bu denge gözetilerek planlamalar yapılmalıdır. Ayrıca, bu planların şeffaf, katılımcı ve adil bir süreçle hazırlanması, kamu yararının en üst düzeyde sağlanması için kritik öneme sahiptir.

Tez kapsamında incelenen dava kararlarında imar planı değişikliklerinde kamu yararı amacı olup olmadığını araştırmakta ve kamu yararı amacı güdülerek imar planı değişikliği yapılmış ise imar planı değişikliğinin hukuka uygun olduğuna karar vermektedir. Ancak kamu yararını gerçekleştirme amacı gütmeyen ve bakam maksatlarla tesis edilen imar planı değişikliklerinin iptaline karar vermektedir.

6.2.2. Sosyal ve teknik altyapı dengesi

Sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması, “imar planı değişikliklerinde planların yapılış amaç ve gerekçeleri” doğrultusunda, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, yaşanabilir ve güvenli dirençli kentsel alanlar oluşturulmasını sağlamalıdır. Bu

⁵⁷ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi, 1. Fıkrası.

⁵⁸ Bakınız: Anayasa Kanunu 35. Maddesi; “Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

çerçevede, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin yeterli ve dengeli bir şekilde karşılanması gereklidir. Bu dengeyi sağlamanın temel ölçütü, mevzuat ve şehircilik literatüründe belirtilen “kentsel sosyal ve teknik altyapı standartlarına” uygunluktur.

Sosyal ve teknik altyapı dengesinin korunması Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde sunulan “**Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu**” ile mekânsal ilişkilendirilmiştir ve tüm imar planı değişikliklerinde uyulması zorunludur. Dolayısıyla, “kentsel asgari standartlar” doğrultusunda nüfusun gereksinim duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterince karşılanması, imar planı değişikliklerinde planın yapılış amacı ve gerekçesinin temel bir parçası olarak görülmelidir. Özellikle imar planı değişikliklerinde, sosyal donatı alanlarının iyileştirilmesi hedef olarak benimsenmiştir. Ancak, bilimsel, nesnel ve teknik bir gerekçeye dayanan fiili ve teknik zorunluluk durumunda sosyal donatı alanlarının azaltılması veya yer değişikliği yapılabilir; bu durumda “aynı hizmet etki alanı içinde eşdeğer büyüklükte alan” ayrılması koşulu getirilmiştir.

“Hizmet etki alanı” ve “eşdeğer alan” kavramları, sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmetlerin planlama alanı içerisinde dengeli dağılımı konusunda temel gerekçedir. Daha açıkça anlatmak gerekirse, kentsel standartlar esas alınarak, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin belirli hizmet bölgeleri içinde yeterince ve gereğince karşılanması gereklidir. Bu gereklilik, sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmet maliyetlerinin optimize edilerek, kamusal hizmetlerin verimli kullanılmasıyla ilişkilidir.

Mevzuat kapsamında⁵⁹, imar planlarında sosyal ve teknik altyapı içerikli kamusal hizmetlerin konumsal niteliği/yer seçimi konusunda mahalle ve semt merkezlerine vurgu yapılması, sosyal donatı kümeleri oluşturulması yoluyla merkezleşmenin desteklenmesi, kamusal hizmetlerin sunumunda denge ve optimizasyon sağlanmasına yönelik bir çaba olarak görülebilir. “Hizmet etki alanı”

⁵⁹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar Planı İlkeleri başlıklı 21. Maddesi, 15. Fıkrası.

tespiti gerektiğinde ise yönetmelikte ⁶⁰ belirtilen, nüfusun kamusal hizmet alanlarına erişimi için tanımlanan yürüme mesafesi ölçütleri esas alınır; ancak doğal ve yapay eşikler ile nüfus yoğunluğu dikkate alınarak artırılabilir. Bu durum, sosyal altyapı alanlarına ilişkin yürüme mesafelerinin standartlaştırılması ile belirlenmesinde yere özgü koşulların önemine işaret eder.

Her tür ve ölçekteki imar planları ve planı değişikliklerinde⁶¹, kentsel nüfusun gereksinim duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılanmasında, standartlar ile planlama alanının niteliği ve bölge şartlarının önemi vurgulanmıştır. Burada vurgulanan konu; sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin sunulacağı bölgenin genel nüfus karakteri, mekânsal durumu ve nitelikleri, kısıtlayıcılar (doğal, yapay veya statü eşikleri) ve hizmetin kapsam ve içeriği arasındaki ilişkisel gerekliliklerin sorgulanmasıdır. Dolayısıyla, imar planlarının sosyal donatı dengesi açısından kentsel standartlara uygunluğunun sorgulanmasında, asgari standartlar tablosu temel alınarak yere özgü mekânsal karakteristikler, işlevsel nitelikler ve farklı statü/sit koşulları birlikte değerlendirilmelidir.

Yönetmelikte belirtilen⁶², “kentsel asgari standartların çevre düzeni planında belirlenebileceğine” ilişkin hüküm, yere özgü mekânsal, işlevsel ve statü kaynaklı zorunluluk gereklilikler durumunda plan kararları ile standartların belirlenebilmesine olanak tanımakta olup, kamusal hizmetlerin sunumunda yere özgü koşulların önemine vurgu yapmaktadır. Bu bağlamda, sosyal donatı dengesi ilkesi ve standartlara uygunluk ilkesi, kentsel nüfusun gereksinim duyduğu sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin, mevzuatta öngörülen asgari standartlar ile sosyo-mekânsal karakteristikler, işlevsel nitelikler ve farklı statü/sit koşulları gibi yere özgü şartlar dikkate alınarak, imar planları bütününde yeterli ve dengeli bir şekilde karşılanıp karşılanmadığını değerlendirmektedir.

⁶⁰ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesi.

⁶¹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Genel Planlama Esasları başlıklı 7. Maddesi.

⁶² Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Standartlar başlıklı 11. Maddesi, 2. Fıkrası.

6.2.3. Plan bütünlüğü–sürekliliği

Plan bütünlüğü–sürekliliğine uygunluk, imar planı değişikliklerinde mekânsal, işlevsel ve demografik karar içeriklerine ilişkin yazılı, çizili ve görsel sunum materyalleri arasında biçimsel ve işlevsel yönden ifade dili ve anlam bütünlüğü tutarlığı olarak tanımlanabilir (Özcan 2023).

Biçimsel yönden ifadesi; plan paftası, **MPYY** kapsamında öngörülen “*Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür*” ifadesi⁶³ ile içeriklendirilir. Bu içerik, imar planlarının plan paftası, plan gösterimi, plan notları ve plan raporu arasında bilgi aktarımlarının tutarlı ve anlamlı olması gerekliliğine vurgu olarak kabul edilmelidir.

İşlevsel yönden ifadesi ise imar planı değişikliklerinin amacı doğrultusunda “genel arazi kullanımı”, “sosyal ve teknik altyapı”, “ulaşım sistemi” ve “yapı nüfus yoğunluğu” gibi ana plan kararlarının birbiri ile tutarlılık, bütünlük ve uyum göstermesi gerekliliğidir. Mevzuat kapsamında özellikle “çevre düzeni planı” ile “imar planlarında” değişiklik yapıldığında, “plan ana kararlarının sürekliliğinin bütünlüğünün bozulmaması” ifadesi ile vurgulanmaktadır.

Bu çerçevede, plan bütünlüğü–sürekliliğine uygunluk, imar planı değişikliklerinde plan karar içeriklerini oluşturan pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu arasındaki tutarlık–bütünlük ile arazi kullanım, yoğunluk ve sosyal altyapı kararlarının sürekliliği–bütünlüğünün sorgulanmasıdır. Dolayısıyla, plan bütünlüğü–sürekliliğinin sağlanması, imar planı değişikliklerinin biçimsel ve işlevsel yönden bütünlük içinde ve tutarlı bir şekilde hazırlanmasını ve sunulmasını gerektirmektedir. Bu gereklilik, imar planı değişikliklerinin nesnel uygulanabilirliğini arttıracak gibi planlama sürecinin şeffaf, anlaşılır ve etkili olmasına da katkı sunacaktır.

⁶³ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlama esasları başlıklı 7. Maddesi, 1. Fıkrası, (b) Bendi.

6.2.4. Teknik ve nesnel zorunluluk

Mevzuat gereklilikleri kapsamında imar planlarının hazırlanması, onaylanması ve yürürlüğe girmesine kadar uzanan "planlama süreci aşamalarında" kullanılan bilimsel temele dayanan "niteliksel ve niceliksel yöntem ve teknikler" olarak ifade edilebilir. Şehircilik bilimi ve imar hukuku açısından bakılırsa, imar planları yapımına yönelik izlencenin; (a) bilgilerin toplanmasına yönelik “araştırma/analiz aşaması”, (b) elde edilen bilgilerin yorumlanması “sentez aşaması”, (c) planlama yaklaşımı ile alternatif çözümlerin üretilmesi ve alternatifler arasından seçim yapılarak karar verilmesine ilişkin “planlama aşaması”, (d) planların uygulanmasına ilişkin “uygulama aşaması”, (d) olası veya beklenmeyen olumlu/olumsuz koşul ve durumlarda oluşabilecek eksikliklerin giderilmesine yönelik “revizyon aşaması” olmak üzere 5 (beş) aşama olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.

Nitekim yönetmelikte⁶⁴, planlama süreci aşamaları; (1) araştırmaların yapılması ve sorunların ortaya konulması, (2) veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, (3) bilgilerin bir araya getirilmesi ve sentez aşaması, (4) sonuçların değerlendirilmesi ve plan kararlarının oluşturulması olarak tanımlanmıştır. Bu ifadeler, planlama sürecinin sistematik ve somut bir biçimde ele alındığını göstermektedir.

Aynı yönetmelikte⁶⁵, mekânsal planların yapımına dair esaslar ve araştırma ile analiz sürecini detaylandırılarak, planlama sürecindeki yöntem ve tekniklere dikkat çekilmektedir. Buna göre, planlama sürecindeki yöntem ve teknikler; yerinde tespit/arazi çalışmaları, çok yönlü analitik araştırmalar, sorun potansiyel analizleri, nüfus analizi, yapı doku analizi, risk analizi, güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditler analizi (SWOT analizi), coğrafi bilgi sistemleri ve uydu haritaları kullanımı olarak ifade edilebilir. Şüphesiz, bu yöntem ve teknikler, planlama izlencesinde kullanılabilecek veri niteliklerini de belirlemektedir.

⁶⁴ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Genel planlama esasları başlıklı 7. Maddesi, (i) bendi.

⁶⁵ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Araştırma ve analiz başlıklı 8. Maddesi.

Öte yandan yönetmelikte ⁶⁶, imar planlarının "sentez çalışmalarına" dayalı olarak hazırlanması gerekliliği vurgulanmaktadır. Bu doğrultuda, "eşik analizi" konusunda ayrı bir madde oluşturulmuş ve bu analiz yönteminin imar planlarının hazırlanmasında temel veri kaynağı olduğu ifade edilmiştir. Eşik analizi yönteminin kapsam ve içeriği detaylandırılmış olup, imar planları için bu analizin yapılmasının zorunlu olduğu kaydedilmiştir.

Bu çerçevede, planlama yöntem ve tekniğine uygunluk ilkesi gereğince, imar planlarının analiz, sentez, planlama, uygulama ve revizyon gibi hiyerarşik düzende kurgulanmış aşamaları esas alınarak; planlama aşamalarında kullanılması zorunlu olan eşik analizi, sorun potansiyel analizi, SWOT analizi, doku analizi, nüfus analizi, sektör analizi ve risk analizi gibi niceliksel ve niteliksel yöntem ve tekniklerin yerinde ve gereğince kullanılıp kullanılmadığının sorgulanması esastır.

6.2.5. Ulaşım ve teknik altyapıya uygunluk

Yönetmeliği'ne göre ⁶⁷, önemli gerekçelere dayanan zorunluluklar olmadığı sürece yolların genişletilmesi, daraltılması veya güzergahlarının değiştirilmesi gibi değişikliklerden kaçınılması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, imar planı değişikliğiyle devamlılığı olan bir yolun daraltılamayacağı ve şerit sayısının azaltılamayacağı, taşıt dönüş kurbu olmayan çıkmaz sokakların tahsis edilemeyeceği açıkça belirtilmiştir. Yönetmelik, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılmak istenilen değişiklikler için Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya ilişkin etkilerin değerlendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınabilmesi amacıyla kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizinin hazırlanması gerektiği de belirtilmiştir. Bu değerlendirme raporu, imar planı değişikliklerinin

⁶⁶ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı ilkeleri başlıklı 21. Maddesi, 3. Fıkrası.

⁶⁷ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı ilkeleri başlıklı 26. Maddesi, 6. Fıkrası.

kentsel teknik altyapıya olan etkilerini kapsamlı bir şekilde analiz etmeyi ve olası olumsuz etkilerin önüne geçmek için gerekli tedbirleri belirlemeyi amaçlamaktadır.

Yönetmeliğin bu maddeleri, şehir içi ulaşım ve altyapı planlamasında sürdürülebilirlik ve süreklilik ilkelerini göz önünde bulundurarak, şehirlerin düzenli ve güvenli bir şekilde gelişimini sağlamak için önemli düzenlemeler getirmektedir. Yolların genişletilmesi, daraltılması veya güzergahlarının değiştirilmesi gibi işlemler, sadece zorunlu durumlarda ve ilgili kurumların onayı ile gerçekleştirilebilecek olup, bu sayede plansız değişikliklerin önüne geçilerek, şehir içi ulaşım sistemlerinin bütünlüğü ve verimliliği korunmaktadır.

Bu yönetmelik maddeleri, şehir planlamasında tutarlılığı sağlamak ve mevcut ulaşım altyapısının verimli bir şekilde kullanılmasını temin etmek adına önemli rol oynamaktadır. Kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, şehir planlamasında stratejik kararların alınmasına yardımcı olmakta ve olası altyapı sorunlarının önceden tespit edilerek çözümlenmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda, şehir planlamacıları ve ilgili kurumlar arasında etkili bir iş birliği ve koordinasyonu önem teşkil etmektedir.

Bu yönetmelik çerçevesinde, şehirlerin sürdürülebilir bir şekilde büyümesi ve gelişmesi için gerekli olan tüm önlemler alınmakta, mevcut ulaşım altyapısının korunması ve geliştirilmesi sağlanmaktadır. Bu bağlamda, yolların planlanması ve değiştirilmesi süreçlerinde dikkat edilmesi gereken hususlar, şehirlerin daha yaşanabilir ve düzenli bir şekilde gelişmesini temin etmektedir.

6.2.6. Yöresel yerleşim özellikleri

Yöre/ bölge veya belde şartlarına uygunluk; imar planı değişikliklerinde işlevsel kullanım alanlarının (konut, ticaret, sanayi) yanı sıra sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin yer seçimi kararlarının (alansal büyüklük ve konumsal nitelik) ve yapılaşma koşullarının (bahçe mesafeleri, taban alanı/kat alanı oranları ve yükseklik gibi) belirlenmesinde, yere özgü mekânsal karakteristikler, yerel mimari, görünüm silüet ve mevcut teşekkül özellikleri ve işlevsel nitelikler ve farklı statü kısıtlamaların dikkate alınması anlamına gelir.

Bu kapsamda, Kanun kapsamında ⁶⁸, “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmü, bölge şartlarına uygunluğun önemine işaret eder.

Büyükşehir ve il belediyelerinin hazırlayacağı imar yönetmeliklerinde ⁶⁹, “beldenin tarihi ve yöresel şartlarının gözetilmesi” ifadesi ile bölge şartlarının mevzuat düzenlemelerindeki önemini ve etkisini vurgular. Benzer şekilde, imar planlarının yargı denetimi sürecinde, Nitekim tez kapsamında incelenen yargı kararlarında bölgenin gelecekteki gereksinimlerinin ve gelişme eğilimlerinin dikkate alınmasının gerekliliğini belirterek, bölge şartlarının sorgulanması gerektiğini ifade edilmektedir.

Bu açıklamalar, imar planı değişikliği yapılan bölgelerde tarihi ve yöresel şartlar başta olmak üzere mekânsal, işlevsel ve statü kaynaklı yere özgü koşulların dikkate alınması gerektiğine işaret etmektedir. Yere özgü koşulların gözetilmesi gerekliliği, doğal ve kültürel mirasın korunmasına yönelik farklı statü kısıtlamalarını, fay zonunda kalma, taşkın riski gibi afet risk önlemlerini, sıcaklık, rüzgâr, güneşlenme ve bakı gibi iklimsel verileri, mekânsal ve işlevsel eğilimleri, yapılaşma koşulları, bahçe mesafeleri ve kat rejimi ile yapı nüfus yoğunluğu dağılımı ve görünüm siluet gibi unsurları içerir. Bu unsurlar, yerleşim yapısının karakteristiğini belirler.

Yöre/bölge veya belde şartlarına uygunluk ilkesi, imar planı değişikliklerinde öngörülen mekânsal, işlevsel ve demografik kararların yere özgü sosyo-mekânsal karakteristikler, işlevsel nitelikler ve farklı statü koşulları açısından bölgenin gelecekteki olası gereksinimleri ve gelişme eğilimleri temel alınarak, bölgenin genel yapılaşma özellikleri ile uyumlu ve tutarlı bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin sorgulanmasını ifade eder.

Bu bağlamda, bölge şartlarına uygunluk ilkesi, planlama ve uygulama süreçlerinde dikkat edilmesi gereken önemli bir unsur olup, imar planlarının sürdürülebilirlik, verimlilik ve yerel ihtiyaçlara uygunluk açısından değerlendirilmesinde kritik bir rol oynar. İmar planı değişikliklerinin yöreye özgü

⁶⁸ Bakınız: 3194 sayılı İmar Kanunu, Genel Esaslar başlıklı 3. Maddesi.

⁶⁹ Bakınız: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 69. Maddesi.

koşullara ve bölgenin gelecekteki potansiyel gelişim ihtiyaçlarına uygun olarak hazırlanması, bölgenin sağlıklı ve dengeli gelişimine katkı sağlayacaktır.

Nitekim Danıştay kararları incelendiğinde, somut uyuşmazlıklarda genel itibariyle birden fazla kriterin ortaya çıkardığı durumların sorgulandığı görülmektedir⁷⁰. Örnek vermek gerekirse; “bütünlük kriteri ile birlikte ulaşım bakımından ihtiyaç duyulması”⁷¹, “ihtiyaç kriteri ile birlikte fiili durum”⁷², “yapılaşma koşulunun ı ışık, rüzgar ve kentsel siluet bakımından olumluluğu kriteri ile eşdeğer alan ayrılması kriteri”⁷³, “hakim forma uygunluk kriteri ile birlikte ihtiyaç, plan bütünlüğü, üst ölçekli plana uygunluk kriterleri”⁷⁴, “üst ölçekli planlara uygunluk, plan ve ulaşım bütünlüğü”⁷⁵, “ilgili kurum görüşlerinin alınması”⁷⁶, “ihtiyaç, bilimsel dayanak ve veri kriterleri”⁷⁷ birlikte kullanılarak neticeye varılabilir.

6.2.7. Ölçeğin/işlevin gerektirdiği ayrıntı

İmar planı değişikliklerinde “ölçeğin gerektirdiği ayrıntı” ilkesi, planların içerik ve sunum biçimlerinin, planın amacına, kademesine ve türel niteliğine uygun olarak hazırlanmasını ifade eder. Bu ilke, mekânsal, işlevsel ve demografik kararların, planın yapılış amacına ve kademesine özgü detaylarda sunulmasını sağlar. İmar planlarının bu ilkeye uygun olup olmadığının sorgulanmasında mevzuat bilgisi temel dayanak noktasıdır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği incelenirse⁷⁸, “*Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine*

⁷⁰ Bakınız: D.6.D., E. 2008/6508, K. 2010/5376, (Lexpera).

⁷¹ Bakınız: D.6.D., E. 1993/1285, K. 1994/169, (Lexpera).

⁷² Bakınız: D.6.D., E. 2015/2021, K. 2015/4642, (Lexpera).

⁷³ Bakınız: D.6.D., E. 2010/9932, K. 2014/1955, (Lexpera).

⁷⁴ Bakınız: D.6.D., E. 2015/3545, K. 2015/4484, (Lexpera).

⁷⁵ Bakınız: D.6.D., E. 2011/4997, K. 2014/1935, (Lexpera).

⁷⁶ Bakınız: D.6.D., E. 2019/197, K. 2021/4191, (adaletgen.tr)

⁷⁷ Bakınız: D.6.D., E. 2020/1357, K. 2022/3162, (yargıtaykararları)

⁷⁸ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 10. Maddesi ve Ek Gösterimler.

*göre hazırlanır” ve “Bakanlıkça belirlenen gösterim teknikleri kullanılır” ifadeleriyle, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı ilkesinin vurgulandığı görülür. **Yönetmelik** ekinde sunulan çizelge ve kataloglar, plan kademelerinin hiyerarşik sıralama ve yapılış amacına göre gereken ayrıntı düzeyinde ifade edilmesinin önemini ortaya koyar. Bu ilke, planların mevzuatta belirlenen çizim ve ifade tekniklerine uygun olup olmadığının sorgulanmasını içerir.*

İmar planı değişikliklerinde belirlenen işlevsel kullanım kararlarının, hizmetin gerektirdiği içerik ve gereklilikler doğrultusunda mekânsal/alansal büyüklük, konumsal nitelik, kullanım amacı, kullanım içeriği ve inşaat tekniği ile mimari çözüm farklılıkları açısından özgün tipolojik özellikler taşımasını gerektirir. Daha açık bir ifadeyle, konut, ticaret, turizm, sanayi gibi farklı işlevsel kullanım kararlarının, hizmet işlev-mekân ilişkisi bakımından özgün mekânsal nitelikler gerektirmesidir.

Yönetmelikte sosyal altyapı alanları için işlevsel kullanım esaslarını, hizmetin gereğine göre yürüme mesafeleri, alansal büyüklükler ve konumsal nitelikler tanımlanmıştır.

Özellikle “can ve mal güvenliği riskleri”, “hizmet sunum kitlesinin özel nitelikleri” ve “özel farklı statü alanları” gibi durumlarda, imar mevzuatına ek olarak ilgili diğer mevzuat ve (varsa) TSE standartlarının değerlendirilmesi gereklidir. Örneğin, yaşlı ve/veya engelli nüfusa yönelik sosyal hizmet işlevsel kullanımlar ile karayolları kenarındaki tesisler bu kapsamda ele alınabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde ise⁷⁹, parsel büyüklükleri, derinlikleri, genişlikleri/cephesi ile yapılaşma koşulları (yapı düzeni, yapı yoğunluğu, bahçe mesafeleri ve yükseklik) açısından işlevsel kullanım farklılıklarının gözetilerek, işlevin kullanımına veya hizmetin gereğine özgü hükümler ifade edilmiştir. Bu konuda sanayi alanları ile konut dışı kentsel çalışma alanlarına ilişkin parsel derinlik–genişlik ve asgari parsel büyüklük koşulları belirlenmiş olması örnek verilebilir.

Özel koşul–durumlara ilişkin olarak ise diğer yönetmeliklerdeki özel karar içerikleri incelenmelidir. Örneğin, **Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği**, yaşlı bakım merkezlerinin konum/yer seçimi ve

⁷⁹ Bakınız: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 6. Maddesi.

mekânsal/alansal niteliğine ilişkin açıklamalar bulunmaktadır. Benzer biçimde **Karayolları Kenarında Yapılacak Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik** kapsamında karayolu kenarında gerçekleştirilecek işlevsel kullanımlar için yapı yaklaşma mesafesi, yükseklik, parsel genişliği/cephesi ve mesafeler konusunda ayrıntılar tanımlanmış, **Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinde** özellikle akaryakıt tesislerinin yer seçimi ve konumlanmasına ilişkin ölçütler belirlenmiştir. **Kıyı Kanun**'unda ise kıyıda yer alabilecek işlevsel kullanımlar ve kıyının gerektirdiği kullanımlara ilişkin koşullar açıklanmaktadır. Diğer taraftan, özel koşul–durumlar açısından **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** kapsamındaki koruma statü alanlarına özgü hükümler getirilmiş olması örnek verilebilir.

Sonuç olarak, işlevin gerektirdiği ayrıntı ilkesi, imar planlarında belirli ve tanımlı işlevsel kullanımların, hizmetin veya faaliyetin gerektirdiği mekânsal ve konumsal yeterlilikler, erişilebilirlik ve uzaklık gibi detaylarda mevzuata uygun olup olmadığının sorgulanmasını içermektedir.

6.2.8. Kurum / kuruluş görüşü gerekliliği

Yönetmelik kapsamında ⁸⁰ , halihazır haritaların alınması ve ilgililerce onaylanmasının ardından planlama aşamasına geçilebilmesi, planlara yönelik olarak doğal varlıkların tespiti ve korunması gibi verilerin elde edilmesine bağlıdır. Bu nedenle, imar planlarının yapılmasından önce çeşitli inceleme, araştırma ve analiz çalışmalarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu çalışma ve etütlerin değerlendirilmesi sonucunda elde edilen sentez, planların yapımına temel teşkil eder.

Nazım imar planlarının uygulama imar planı vasıtasıyla değiştirilebileceğine işaret edilmektedir⁸¹. Ancak, bu değişikliklerin yapılabilmesi için belirli şartların sağlanması gerekmektedir. Bu şartlar arasında, alan büyüklüklerinin belirli sınırların altına düşmemesi, ana kararların sürekliliğini, bütünlüğünü ve işleyişini bozmadan değişiklik yapılması ve ilgili kurum veya kuruluşların görüşlerinin alınması yer

⁸⁰ Bakınız: Mekânsal Planlar Yönetmeliği, 21. Maddesi, 3. Fıkrası

⁸¹ Bakınız: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 24. Maddesi, 2. Fıkrası

almaktadır. Bu düzenlemeler, imar planı değişikliklerinin keyfi ve sık yapılmasını engellemeyi amaçlamaktadır.

Uygulama imar planları hazırlanırken⁸², planlanacak bölgelerde ilgili kurum ve kuruluşların verilerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veriler, planlama sürecinin temelini oluşturur ve çeşitli faktörleri kapsar. Örneğin, alanların sınırları, yapı yoğunluğu ve dokusu, yapı adalarının özellikleri, yapı ve yaklaşma mesafeleri, sosyal ve teknik altyapı olanakları, kamuya ait alanlar, tescilli anıtlar ve eserler ile tarihi varlıklar gibi unsurlar dikkate alınmalıdır. Ayrıca, göl, otopark, açık ve kapalı alanlar, ulaşım hizmetleri tesisleri, toplanma alanları ve lojistik imkanların sağlandığı alanlar gibi unsurlar da planlama değişikliği sürecinde değerlendirilmelidir.

Bu verilerin doğru ve eksiksiz bir şekilde toplanması, planların gerçekçi ve uygulanabilir olmasını sağlar. İlgili kurum ve kuruluşlardan alınacak veriler, bölgenin mevcut durumu hakkında kapsamlı bir bilgi sağlar ve bu bilgiler, planlama sürecinin her aşamasında kritik bir rol oynamaktadır.

Bu çerçevede, nazım imar planlarının uygulama imar planı vasıtasıyla değiştirilmesi, sadece gerekli durumlarda ve belirli şartlara uygun olarak yapılmalıdır. Bu, imar planlarının sık sık ve keyfi olarak değiştirilmesini engeller, planlama sürecine disiplin ve istikrar kazandırır. Ayrıca, değişikliklerin planın genel stratejisi ve hedefleri ile uyumlu olmasını sağlamaktadır.

Kanunda bahsedildiği gibi⁸³, plana ilişkin olarak ilgili kamu kurum veya kuruluşlarının ya da planın müelliflerinin, kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini istemesi zorunludur. Bu görüşlerin en geç 30 gün içerisinde bildirilmesi gerekmektedir. Ancak, görüş bildirilmesi amacıyla uzun süreli çalışma yapılması gerekiyorsa, bu süre 30 günü geçmeyecek şekilde uzatılabilir. Eğer bu sürede de görüş bildirilmezse, planın zımnen kabul edildiği ve herhangi bir itirazın bulunmadığı varsayılır.

Bu süreçlerin dikkatlice yürütülmesi, planlama aşamasında karşılaşılabilecek potansiyel sorunların önlenmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Doğal ve kültürel

⁸² Bakınız: Mekânsal Planlar Yönetmeliği, 24. Maddesi, 10. Fıkrası.

⁸³ Bakınız: İmar Kanunu, 8. Maddesi, (e) Bendi.

varlıkların tespiti ve korunması, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik hedeflerinin gerçekleştirilmesi için kritik bir adımdır. Özellikle imar planı değişikliklerinde, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınması, planların uygulanabilirliği ve kamu yararına uygunluğu açısından değerlidir. Bu nedenle, planlama sürecinin her aşamasında titizlikle çalışılması ve ilgili tüm paydaşların görüşlerinin dikkate alınması gerekmektedir.

6.2.9. Kademeli birliktelik ilkesi zorunluluğu.

3194 sayılı İmar Kanunu, 6. Maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 6. Maddesi kapsamında imar planlarında üst kademe planların alt kadem planları yönlendirmesi, alt kademe planların da üst kademe planlara uygun olarak hazırlanması gerekliliği temel planlama esası olarak öngörülmüştür.

Bu açıdan bakılırsa, imar plan değişikliklerinde özellikle plan ana kararları olarak “arazi kullanım ve ulaşım sistemi”, “yoğunluk” ve “sosyal ve teknik altyapı” kararlarına ilişkin imar plan değişikliklerinde ölçeğin gerektirdiği gösterim teknikleri bakımından üst kademe–alt kademe plan arasındaki karar içeriklerinin tutarlılığının gözetilmesi ve sorgulanması temel gerekliliktir. Bu gereklilik, ilkesel nitelik taşıyan ve temel mekânsal, sektörel ve demografik stratejileri belirleyen üst kademe planların, alt kademe planlara doğru biçimde yansıtılması bakımından önemli olmakla, gerek hizmetlerin verimli ve dengeli sunumu gerekse kamu kaynakların etkin kullanımı açısından önemli görülmelidir.

Yargı denetimi sürecinde imar planı değişikliklerinde planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından değerlendirilen kriterler arasında, planlama yöntem ve tekniklerine uygunluk ilkesi, plan bütünlüğü ve sürekliliği ilkesi, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı ilkesi, yöre/ bölge/ belde şartlarına uygunluk, kamu yararı, sosyal ve teknik altyapı dengesi, kurum ve kuruluş görüşleri ve standartlara uygunluk ilkesi, bölge şartları ve ihtiyaçlarına uygunluk ilkesi bulunmaktadır. Her bir kriterin kapsamı ve içeriği, imar hukuku literatürü ve mevzuat gereklilikleri ile ilişkilendirilerek detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Tez kapsamında planlama esasları ve şehircilik ilkeleri değerlendirmesi için önerilen “öznel, nesnel ve teknik” değerlendirme sistematığına dayanan “kriterler dizisinin/rehberinin”, imar planlarının yargı denetiminde irdelenen konulara ilişkin teknik açıdan değerlendirilmiştir. Kriterler dizisi, imar planı değişikliklerine ilişkin planlama esaslarına uygunluğunu denetlemeyi amaçlayan yargı süreçlerinde referans alınabilecek niteliktedir. Özellikle planlama yöntem ve tekniklerine uygunluk ilkesi, imar planlarının bilimsel ve teknik standartlara uygun olarak hazırlanmasını sağlamaktadır. Plan bütünlüğü ve sürekliliği ilkesi, kentsel gelişimin tutarlı ve sürdürülebilir olmasını güvence altına almaktadır. Ölçeğin işlevin gerektirdiği ayrıntı ilkesi, planların detay seviyesinin işlevselliği artıracak şekilde belirlenmesini öngörmektedir. Sosyal ve teknik altyapı dengesi ve standartlara uygunluk ilkesi, kent sakinlerinin sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlamaktadır. Bölge şartları ve ihtiyaçlarına uygunluk ilkesi, yerel koşulların ve gereksinimlerin göz önünde bulundurulmasını vurgulamaktadır.

Bu tez çalışmasının, imar planı değişiklikleri konusunda literatürdeki çalışmaların temelde imar planı değişikliklerinin kentsel gelişme sürecindeki etkilerinin sorgulanması içerikli olduğu göz önüne alınırsa, imar planı değişikliğini konusunu mevzuat ve şehircilik bilimi birlikteliğinde bütüncül bir olgu olarak ele alarak, sorgulanabilir–denetlenebilir birtakım ölçütler geliştirme ve sunma çabası bakımından önemli görülmelidir.

Bu açıdan, tez çalışmasının özellikle mahkeme kayıtlarına dayanan içeriği kapsamında yapılan analizler ve elde edilen bulgular esas olmak üzere ortaya konan kriterler seti ile idari yargı konusu uyuşmazlıkların çözümünde bilimsel ve nesnel temele dayanan “**imar planı değişikliği ölçütleri kontrol listesi**” olarak katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer yönüyle, tez kapsamında önerilen imar planı değişikliği ölçütler setinin yerel yönetimlerce imar planı değişikliği taleplerinin değerlendirilmesine mevzuat ve şehircilik bilimi ara yüzüne katkı sunacağı değerlendirilmektedir.

7. KAYNAKLAR

Altın, Y., “İstanbul metropoliten alanında imar planı değişiklikleri ile ilgili bir analiz”, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Anabilim Dalı*, İstanbul (2006).

Altıntaş, Y., “İmar planlarında yetki kuralları ve Danıştay kararları örneğinde; planlamada karşılaşılan yetki sorunları ile çözüm yolları”, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı*, Ankara, (2007).

Bademli, R. S., “Metropoliten kentlerde imar planı değişiklikleri, Ankara örneği”, Yüksek Lisans Tezi, *ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı*, Ankara (1998).

Bal, E., “İdari Yargı kararlarının imar planlama süreci içindeki rolü: İzmir örneği”, Yüksek Lisans Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı*, İzmir, (2006).

Çelebi, A., “Türk imar hukuku uygulamasında şehircilik ilkeleri ve planlama esasları”, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı*, İstanbul, (2021).

Çiçek, K., “İmar plan değişikliklerinin usul ve esasları”, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı*, İstanbul, (2016).

Duyguler, F., “İmar planlarında değişiklik yapılmasıyla ilgili talepler” *Türkiye 1. Şehircilik Kongresi*, II. Kitap, 47-61, Ankara: ODTÜ Yayınları, (1982),

Duyguler, F., “İmar mevzuatında tanımlar”, *Kent Planlama Ansiklopedik Sözlük*, İstanbul: Nivona Yayınları (2012).

Erdik, A. ve Kaplan, A., “İzmir liman bölgesinde proje yarışmasından nazım imar planına dönüşüm sorunu”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 18, 49-58, (2009).

Ergen, C., *İmar planları*, Ankara: Seçkin Yayınları, Ankara, (2009).

Ersoy, M., “İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi”, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 17 (1-2), 53-73, (1997).

Ersoy, M., “İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki”, *Mekân Planlama ve Yargı Denetimi*, Derleyenler: Ersoy, M., Keskinok, Ç.: *Yargı Yayınevi*, 36-43, Ankara, (2000).

Ersoy, M., *Kentsel Planlama Kuramları: İmge Kitabevi*, Ankara, (2007).

Eryaman, Ş., “Belediye Meclisinin İmar Planı Değişikliği Kararları”, *İller ve Belediyeler Dergisi*, 51 (605-606), 157-167, (1996).

Geray, C., “İmar planlarında değişiklik yapılmasına ilişkin yasal çerçeve ve uygulama”, *Cem Sar’a Armağan*, 585-612, Ankara: Ankara Üniversitesi Yayınları (1972).

Gözler, K., *İdare hukuku*, Bursa: Ekin Kitabevi, Bursa, (2009).

Kalabalık, H., *İmar Hukuku* 4. Baskı, c.1: Seçkin Yayınları, Ankara, (2012).

Kara, S., “Danıştay kararları ışığında imar planı değişikliği”, Doktora Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı*, İstanbul, (2015).

Kılınç, N. “İmar planı değişikliklerinin yasal, mekânsal ve kentsel rant perspektifinden incelenmesi: İstanbul örneği”, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, (2021).

Mengi, A. ve Keleş, R. *İmar hukukuna giriş*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, (2003).

Orta, E., “İmar hukukunda plan hiyerarşisi ve planların çatışması”, Doktora Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı*, İstanbul, (2005).

Özcan, K., “İmar planlarının yargısal denetim sürecine katkı: planlama esasları-şehircilik ilkeleri için rehber önerisi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası* 81(4), 1045-1069, doi: 10.26650/mecmua.2023.81.4.0006, (2023).

Sancakdar, O., *Belediyelerin imar planı yapması-değiştirmesi ve iptal davası*, Ankara: Yetkin Yayınları, Ankara, (1996).

Şişman, A., Öztürk, D., Şişman, Y. ve Maraşlı, E. E., “İmar planı değişikliklerinin yaşam alanları üzerindeki etkisinin incelenmesi”, *VI. Ulusal Coğrafya Sempozyumu*, Ankara, (2010).

Tekinbaş, E., “İmar planı değişikliklerinde belediyelerin uymak zorunda oldukları kurallar”, *Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler*, 5(10), 26-30, (1991).

Tekinbaş, B. B., *Yargı kararlarında planlama*, Ankara: TMMOB Şehir Plancılar Odası, Ankara, (2008).

Ulusoy, H., “İmar planı değişiklikleri, Ankara örneği”, Yüksek Lisans Tezi, *ODTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Ana Bilim Dalı*, Ankara, (1999).

Ulutaş, T.B., “İmar planlarının yargısal denetiminde kamu yararı kriteri”, Doktora Tezi, *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı*, Denizli, (2021).

Uzun, M., “İmar planlarının değiştirilmesi ve yargısal denetimi”, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı*, Ankara, (2016).

Ünal, Y., *Türk şehir planlama hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları (2003).

Ünal, E., Duyguluer, F. ve Bolat, ZE., *İmar Terimleri Sözlüğü*, Ankara: TODAİE Yayınları (1998).

Ünlü, T., “Planlama denetim mekanizmalarının bağlamları içinde plan değişiklikleri: Mersin örneği”, Doktora Tezi, *ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı*, Ankara, (2005).

Ünlü, T., “Mersin’de değişen kentsel mekân: Çamlıbel’de morfolojik değişim” *Megaron Dergisi*, 1(4), 178–200, (2006).

Ünlü, T., “Mersin’in mekânsal biçimlenme süreci ve planlama deneyimleri”, *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 22(3), 425-436, (2007).

Ünlü, T., “Mekânsal planlamanın kentin biçimlenmesine etkisi: Mersin örneği”, *Planlama Dergisi*, 3(2), 27-42, (2009).

Yavuz, F., Keleş, R. ve Geray, C., *Şehircilik sorunları–uygulama ve politika*, Ankara: Ankara Üniversitesi Yayınları (1978).

Yayla, Y., “Şehir planlamasının başlıca hukukî meseleleri ve İstanbul örneği”, *Adalet Bilgi*, (26), 1-15, (2023).

Yıldız, F., *İmar bilgisi: planlama–uygulama–mevzuat*, Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık, (2023).



EKLER

8. EKLER

EK A: İzmir Bölge İdare Mahkemesinde İncelenen İmar Planı Değişiklikleri Çizelgesi

	Davacı	Davalı	İlçe	Dava İçeriği	Karar	Konu	Gerekçe /Açıklama	Dava Yılı
1	İzmir BB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği + özel (Müdahiller)	Karşıyaka	135 ha'lık alanda toplu konut alanı olarak ilan edilen 1/25.000 -1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlarda imar planı değişikliğine ilişkin açılan davada 2985 sayılı kanun kapsamında amaç ve kapsamına uygun olmadığı, çevre ve imar bütünlüğünü bozduğundan iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Kamu Yararına Uygunluk	2010
2	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği + Şirket (Müdahiller)	Bornova	E:2,0 ve Yençok=10 kat yapılanma koşuluyla "Ticaret+ Konut" alanına dönüştürülmesi işlemin yoğunluk artırıcı olmadığı iddia edilse de alanda plan değişikliği öncesinde hiçbir konut alanı bulunmaması nedeniyle nüfusta olmadığından dolayı 698 kişilik ilave nüfus bu alanda yaşaması ve nüfusun ihtiyaç duyacağı eğitim-sağlık hizmetleri ile donatı ihtiyaçlarının karşılanmadığından iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2010
3	TMMOB Şehir Plancıları Odası	Konak B + İzmir BB + Özel (Müdahil)	Konak	Ticaret seçenekli konut işlevinin 1/5.000 ölçekli Nip ile öngörülen Turizm + Ticaret alanı alt-üst ölçek uyumunu yitirdiği ama parselin bölgesi konut kullanımından ziyade Turizm + Ticaret olarak tanındığından 1/1.000 ölçekli UİP konut işlevinin iptali talebidir.	Planın iptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2021
4	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	Konak B + İzmir BB	Konak	"Temel Eğitim, Park, Yol" alanında iken "Konut, İlkokul, Ortaokul, Rekreasyon, Park, Yol" olarak planlandığı, İdarenin görüşü alınmadığından iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2022
5	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	Konak B + İzmir BB	Konak	1/1000 ölçekli UİP plan değişikliği Dava konusu taşınmazın Askeri Alan + Yol iken Askeri Alan +Yol+ Otopark olarak planlanmasının üst ölçekli planlara ve kademeli birlikteliğe uygun olmadığından iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2022

6	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Karşıyaka	Dava konusu taşınmazın Askeri Alan iken Günübirlik Tesis Alanı işlevine ayrılarak, trafiğe kapalı olan 1648 sokağın trafiğe açılarak hizmet almasının sağlanması talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Ulaşım ve Teknik Altyapıya Uygunluk	2019
7	Özel	İzmir BB+Çiğli B.	Çiğli	1/5.000 ölçekli NİP bir parselin Orta Yoğunlukta Meskûn diğerinin Sağlık Tesis Alanında kaldığı 1/1000 ölçekli UİP planında parselin biri Sağlık tesisi olarak planlandı. Yapılan Plan Değişikliği ile parselin diğeri ÖZEL SAĞLIK TESİSİ olarak planlanması talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2020
8	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Balçova	Parselin 1/5.000 ölçekli NİP "Çok işlevsel kent merkezinde" kaldığı, 1/1000 ölçekli UİP "Çok İşlevli Kent Merkezinde" kaldığı plan önerisi bu kapsama girmedikleri iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2018
9	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Konak	1/5.000 ölçekli NİP "Sağlık tesisi Alanında" kaldığı diğer nazım imar planlarından farklı olarak planda TAKS:0,40 KAKS:3,50 İnşaat alanı 24.319 m2 olarak belirlendi. Plan öncesinde maksimum inşaat alanı 22.000 m2'yi geçemez plan notu da kaldırılmıştır. Paralele yönelik yapı yoğunluk kararı getirilerek yapı yoğunluğu artırıldığından iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
10	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bornova	1/5.000 ölçekli NİP değişikliklerinden önce "Ortaöğretim Tesis Alanı" olan plan kararını plan değişikliği ile "Özel Eğitim Tesis" alanı olarak" belirlenmek istenildiğinden planın iptali talebidir.	Kısmen Red, Kısmen İptal	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Ölçeğin Gerektirdiği Ayrıntı	2019
11	Özel	Güzelbahçe Belediyesi	Güzelbahçe	1/1000 ölçekli UİP Önerisinde parselin kat yüksekliğinin 5 kat olması gerektiği yönündeki talebine ilişkin parseline yönelik kısmının iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2021
12	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Konak Belediyesi	Konak	1/5.000 ölçekli NİP "Kentsel ve Bölgesel İş Alanı + Taşıt Yolu" olarak belirlenen alanda kalan 1/1000 ölçekli UİP "Kentsel ve Bölgesel İş Alanı + Yeşil Alan+ Taşıt Yolu" olarak fonksiyon verildiğinden 1/1000 ölçekli planın iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2022

13	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Bornova Belediyesi	Bornova	"Yerel dağıtıcı" statüsünde öngörülen ve sürekliliği olan "yol" kararının genişliğinin değiştirildiği dava konusunda 1/5.000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde güney-kuzey yönünde "12m" genişlikte öngörülmüş olan taşıt yolunun bağlantı noktasının (kavşak noktası) eğiminin (%25) şehircilik ve ulaşım planlaması ilkelerine aykırı olduğundan iptali talebidir.	Kısmen Red Kısmen İptal	Ulaşım Sistemi Kararları	Ulaşım ve Teknik Altyapıya Uygunluk	2022
14	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Konak Belediyesi	Konak	1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP yapı adasının tamamına ve aynı güzergahta bulunan yapı adasına 5 kat, deniz kıyısındaki yapı adasına ise 3 kat yapı yüksekliği tanımlandığı, "İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında; Bu bölgedeki kat yüksekliklerinin Cumhuriyet Dönemi yapıları dikkate alınarak 5 kat olarak belirlendiği ve kat yüksekliklerinin plan bütününde etüt edilmesi gereken bir konu olduğu" görüş belirtilmesine rağmen taşınmazın yapı yüksekliğinin çevre taşınmazlarına nazaran ayrıcalıklı 8 kat belirlendiği ve kat yükseklikleri plan bütününde etüt edilmediği UİP'nın tamamının revizyon edilmesi gerekirken kat yüksekliklerinin plan bütününde etüt edilmeden parsel bazında değişiklik yapılarak plan bütününe etkilemesi iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre/Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2022
15	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Çiğli Belediyesi	Çiğli	1/1000 ölçekli UİP taşınmazın yargı kararının uygulanması amacıyla her ne kadar Belediye Hizmet A.(İdari teknik, sosyal-kültürel tesis alanları) yer alabilir fonksiyonunda kaldığı görülse de buna rağmen "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonun kesin kullanım türüne yönelik somut bir belirleme yapılmadığı plan notlarında kullanımın detaylandırılmadığı "İdari teknik, sosyal-kültürel tesis alanları" yer alabilir ifadesi kesin kullanım türüne yönelik somut kararın olmadığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Ölçeğin Gerektirdiği Ayrıntı	2021
16	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Konak Belediyesi	Konak	1/1000 ölçekli plan değişikliğinde Konut + Yol iken Konut + Otopark olarak değiştirilmiştir. Davada Konut alanı taks: 0.40 kaks: 3.0 Yençok:10 kat yapılaşma koşulu dava konusu alana özgü olmayıp çevre alanda " gelişme konut alanı" öngörüldüğünden iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Yöre/Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2022

17	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Konak Belediyesi	Konak	1/5000 ölçekli NİP'nin Belediye Hizmet Alanı, 1/1000 ölçekli UİP'ı üst ölçekli plana uygun hale getirilmek için 2021 yılında konut alanından BHA (Kreş) olarak değiştirilmesinin iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2022
18	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Konak Belediyesi	Konak	"Konut alanı" plan kararının bütüncül olarak genel otopark alanı ile uyumlu olmadığı, "İlkokul + Ortaokul Alanının" yer seçiminin parsel büyüklüğü itibarıyla ve planda ilkokul ve ortaokul alanının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğundan iptali talebidir.	Kısmen Red Kısmen İptal	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2022
19	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü	Konak	1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin üst ölçekte 1/5000 ölçekli NİP değişikliği kararları ile çeliştiği. Dava konusu 1/5000 ölçekli NİP ile 1/1000 ölçekli UİP ile öngörülen kullanım kararlarının üst ölçek 1/25.000 ölçekli ÇDP ile 1/100.000 ölçekli ÇDP ile çeliştiği, Teknik raporun hazırlanmamış olmasının imar mevzuatına aykırı olduğu, TAKS:0.30 KAKS:0.60 oranlarının planlama esaslarına ve tekniğine uygun olmadığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2022
20	Özel	Narlidere B.	Narlidere	Plan değişikliğine konu 1/1000 ölçekli UİP üst planı niteliğinde 1/5000 ölçekli NİP bulunmadığı semt spor alanına yönelik kararın 1/1000 ölçekli UİP'ında yapıldığı. 1/5000 ölçekli NİP olmadan 1/1000 ölçekli UİP yapılamayacağı gibi UİP'ında dayanağı olması gereken NİP'nin esaslarına göre hazırlanmadığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2022
21	Özel	Güzelbahçe Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Güzelbahçe	1/1000 ölçekli UİP değişikliğinin parselle yönelik UİP Kullanım kararında değişikliğe gidilmesinde yer altına alınan Enerji Naki Hattı gereği 2 kat olması gibi bir gerekliliğin kalmaması nedeniyle iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre /Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2021

22	Özel	Güzelbahçe Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Güzelbahçe	Dava konusu parselin Yençok:15.80, Taks:0.25, Kaks:0.75 Konut Alanı kullanım kararının plan kapsamında kat yükseklikler ve kat adetlerine getirilen kararın alanın mevcut dokusu ve silüetini değiştirici olduğu, değişikliğin plan kararlarının bilimsel teknik ve nesnel gerekçelere dayanmıyor olması nedeniyle imar planın iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre/Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2021
23	TMMOB Mimarlar Odası	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü + Özel şirket (Müdahil)	Bornova	1/25.000 ölçekli ÇDP uymadığı "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" kararının, dava konusu parsel özelinde "2. ve 3. Derece Merkezi Alan" kararına dönüşmesinin imar planında öngörülen, riskli yapı bulunmasının planda öngörülen kullanım kararlarının değiştirilmesi için nesnel- bilimsel gerekçe oluşturmadığı üst ölçek plan kararlarının alt ölçek plan kararlarına dayalı olarak parsel bazında değiştirilmesinden iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
24	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü	Karşıyaka	İbadet alanı amaçlı kullanımına yönelik imar planı değişikliğini yapılmasını gerektiren gerekçe bulunmadığı, sağlık tesis alanını kaldıran, sosyal teknik altyapı alanlarını iyileştirmeyen plan kararı olması nedeniyle iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
25	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğü	Güzelbahçe	Parsellerin bir bölümünün ve çevresinin tarımsal niteliği bağlamında 5403 sayılı Kanun kapsamında dikili tarım arazisi kapsamında olduğu, Go-kart eğitim pisti şeklinde bir kullanım tarımsal alan büyüklüğünün ve zeytinlik alanların bozulmasına sebep olacağından 1/5000 ölçekli ve 1/10000 ölçekli imar planlarının iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2020
26	Milli Savunma Bakanlığı	Gazimир Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Gazimир	1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP imar planı değişikliklerinde parselin doğu-batı doğrultusunda öngörölmüş olan "18 m genişlikte yol" plan kararının iptali talebidir.	Planın İptaline	Ulaşım Sistemi Kararları	Ulaşım ve Teknik Altyapıya Uygunluk	2020

27	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bornova	Tarım alanı olan kullanım kararını Kentsel Gelişme Alanı olarak değiştirilmiş bu yönde plan değişikliği yapılmış ise de yapılan değişikliğin kapsadığı alan (245 ha) büyüklüğündeki 1/100.000 ÇDP Kentsel Gelişme Alanında kaldığı 1/5.000 ölçekli NİP alanın Tarım Alanı olarak dikkate alındığında, 1/25.000 ölçekli ÇDP değişikliğinin gerekçesi olarak belirtilen yapılaşma baskısının ve kontrolsüz yapılaşmanın esasen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli NİP'nin iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2019
28	TMMOB ŞPO	Karşıyaka Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Karşıyaka	Plan değişikliği ile, işlemin 1 kat arttırımına olanak vermesinin dava konusu alanda yoğunluk artışı yaratacağı, Plan notu değişikliğinin nüfus artışı getiren içeriği nedeniyle üst ölçekli planların plan hükümlerine uyumlu olmadığı işlemde "1 kat ilave edilir" kararının parçacıl bir yaklaşımla ele alınması değişikliklerin alan genelinde yaratacağı etki değerlendirilmediğinden iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2022
29	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değ. Bak.	Konak	Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında öngörülen kullanım kararlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/100.00 ölçekli Çevre Düzeni plan hükümleri ile çeliştiği ve MPYY 26. Maddesinde Kentsel Teknik Altyapı etki değerlendirmesi raporun hazırlanmamış olmasının imar mevzuatına aykırı olduğu. İmar Planı Değişikliği kararının Taks:0.30 Kaks:0.60 oranlarının planlama esaslarına ve tekniğine uygun olmadığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Ulaşım Sistemi Kararları	Ulaşım ve Teknik Altyapıya Uygunluk	2022
30	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değ. Bak. + İller Bankası (Müdahil)	Buca	Parsel cezaeviyken 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak plan değişikliği yapılmasının uygun olmadığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2022
31	TMMOB ŞPO	Çevre Şehircilik ve İklim Değ. Bak.	Konak	"spor salonu" ve "otopark alanı" kullanımından "otel alanı- özel sağlık tesis alanı açık/kapalı spor tesis alanı" kullanım kararına ayrılmasına ilişkin plan değişikliğinin yürürlükteki üst ölçekli plan kararları ve plan uygulamaları ile çeliştiği kamu yararına uygun olmadığından iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2016

32	Özel	Buca Belediyesi	Buca	Plan değişikliğinin alandaki otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla "kreş" olarak planlı alanın "Kapalı Bölgesel Otopark Alanı" olarak BHA alanın ise "Kreş ve Park" olarak planlandığı ancak parsellerin bulunduğu alanda bulunan ve yeri değiştirilmiş olan Kreş plan kararının ilerleyen süreçte BHA plan kararı öngörülmek suretiyle Kreş alanında kaldırıldığından iptali talebidir.	Planın iptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2016
33	TMMOB Mimarlar Odası	Çevre Şehircilik ve İklim Değ. Bak.	Bornova	1/5.000 NİP alanda "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan " kararının dava konusu parsel özelinde "2. ve 3. derece merkez alanı" kararına dönüşmesinin imar planında öngörülen standartların altına düşürdüğü üst ölçek plan kararlarının alt ölçekli plan kararlarına dayalı olarak parsel bazında değiştirildiğinden iptali talebidir.	Taşınmaz yönünde iptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
34	Özel	İzmir BB. + Çevre, Şehircilik ve İklim Değ. Bak.	Konak	1/5.000 ölçekli NİP ve 1/1.000 ölçekli UİP değişikliğinde bölge özelinde öngörülmüş olan plan kararlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli ÇDP kararları ve plan uygulama hükümleri ile çeliştiği, deniz doldurularak güney yönde ötelenmesi sonucu elde edilen alanın meydan ve park alanı olarak düzenlenmesi iptali talebidir.	Planın iptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Planların Kademeli Birlikteliği ne Uygunluk	2021
35	Özel	Buca Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Buca	Konu alanının bir kısmı Pazar yeri alanı belirlenmesi, dava konusu parsel yönünde genişletilmesine ilişkin açıklamaların bulunmadığı, "pazar yeri alanının büyüklüğünün çevreye yeterli olmamasının" sebepleri ortaya konulmadığından iptali talebidir.	Planın iptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2016
36	Özel	Çiğli Belediyesi	Çiğli	Sanayi, Küçük Sanayi, Depolama kararı bulunan yapı adalarının dışındaki yapı adalarında tesisin tek yapı adası oluşturmasının zorunlu olduğu açıkça ifade edilmediği bitişğinde planlanan "Spor Alanı" taşıt veya yaya yolu ile ayrılarak tek yapı adası oluşturmadığı, plan değişikliği önerisinde yer alan plan notunun yapı yaklaşma sınırını ihlal edeceği yönünden iptali talebidir.	Planın iptaline	Yoğunluk Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2018
37	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Buca Belediyesi	Buca	Plan Değişikliği Öncesinde; Sosyal ve kültürel tesisler alan kullanımının plan değişikliği ile kaldırılmış olduğu eş değer bir alan ayrılmadığı. Plan Değişikliği Öncesinde; "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılan alanın "Özel Eğitim Alanı" plan kararı öngörülmesinin doğal niteliği bozucu olduğu. Plan Değişikliği Öncesinde; "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılan alanın bir kısmı "Gelişme Konut Alanı" plan kararı öngörülmesiyle de iptali talebidir.	Planın iptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre/ Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2018

38	Özel	Güzelbahçe Belediyesi +İzmir Büyükşehir Belediyesi	Güzelbahçe	Planlama alanında kat adedi ve taban alanı kat sayısı gibi yapılaşma koşulları üzerine gerçekleştirilen farklılıkların Plan Açıklama Raporunda açıklanmamış olması, aynı yapı adası içerisinde uygulamaya yönelik farklı sonuçları ortaya çıkacağından iptali talebidir.	Planın iptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre /Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2021
39	Konak Belediyesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Konak	1/5.000 ölçekli NİP ve 1/1.000 ölçekli UİP değişikliği "cami alanı" ve "park alanı" olarak belirlendiği, plan değişikliği ile resmi tesis alanının küçültüldüğü nedeniyle iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Yöre/Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2018
40	Özel	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Buca	Dava konusu taşınmazların planlar ile yoğunluk artışı getirildiği, mevcut uygulama imar planında ticaret+konut alanının artırıldığı Buca ilçesinin özellikle dava konusu alanın yeni yerleşim alanına gereksinimi bulunmadığı plan değişikliği ile artırıldığı, otopark alanının tamamen kaldırıldığı, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının dikkate alınmadığı nüfus yoğunluğunun ihtiyacı olan ve sosyal donatı alanı ayrılmadığı iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2023
41	Dernek	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı + Narlıdere Belediyesi	Narlıdere	Narlıdere ilçesi 1/5.000 ölçekli NİP ile 1/1.000 ölçekli UİP değişikliği işlemlerinin ibadet alanı olarak belirlenmesi gereken yerlerin "camii alanı" olarak belirlendiği ibadet alanı sadece camii için kullanılmadığı konut ihtiyacının olduğu iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2022
42	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı +Bayraklı Belediyesi	Bayraklı	Hazineye ait taşınmazın Resmi Tesis Alanı (Kaymakamlık Hizmet Binası) olan kullanım işlevinin Resmi Tesis Alanı (Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü) olarak değiştirilmesine yönelik iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Kurum ve Kuruluş Görüşünün Alınması	2023
43	Özel	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Bayraklı	Taşınmaz Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 1/1.000 ölçekli İmar Planı değişikliğinin; sebebinin açıklanmadığı ağır hasarlı binaların rezerv alanına dahil edilmediği 8 kat yerine 5 kat olarak planlanmasının orantılılık ilkesine aykırı olduğu iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Kamu Yararına Uygunluk	2021
44	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi +Karabağlar Belediyesi	Karabağlar	Taşınmaza ilişkin 1/5.000 ölçekli NİP ve 1/1.000 ölçekli UİP emsal oranının çevre emsallerin altında ve Emsal=0,60 olarak verilmesinin eşitsizlik yarattığı çevrede 2 emsalin altında hiçbir yerin olmadığı geneli ise 2.5 emsal olduğu bu nedenle iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Yöre/Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2021

45	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Narlidere	1/25.000 ölçekli ÇDP "Ağaçlandırılacak Alan" plan kararında kalmasına karşın dava konusu plan değişikliği ile parselin kısmen "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor alanı" kısmen de "Kentsel Alan" kullanımına dönüştürüldüğünü ve alt ölçekli planlarda bu doğrultuda yapılan kullanım kararları ile yapılaşmaya açıldığı 1/5.000 ölçekli NİP ve 1/1.000 ölçekli UİP mevcut imar planlarının yerleşmiş nüfusun ihtiyaçlarına cevap vermemesi halinde yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulması halinde ilave plan yapılabileceği nüfus yoğunluğunun "çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanı" olarak belirlenmesi gerekirken ilave plan lejantında "gelişme konut alanı" olarak belirlendiği eğitim ihtiyacının kamusal değil "özel eğitim alanı" şeklinde çözümlendiği iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım /İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021
46	Özel	Çiğli Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Çiğli	Taşınmazın 1/25.000 ölçekli ÇDP "Metropolitan aktivite merkezi" kullanım kararının "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak değiştirilmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli NİP'da "Konut dışı kentsel çalışma alanı" 1/1.000 ölçekli UİP'da "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesinin gerekçelerinin bulunmadığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım /İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2021
47	Özel	Güzelbahçe Belediyesi +İzmir Büyükşehir Belediyesi	Güzelbahçe	1/1.000 ölçekli UİP değişikliğinin davacıya ait kısmının yapılaşma koşullarının iptali istemi talep edildiği, plan değişikliğinin kat / yoğunluk arttırımına yönelik değişikliğin iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021
48	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi +Narlidere Belediyesi	Narlidere	Taşınmaz "park alanından" "özel sosyal tesis alanına" dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliğinin iptali, kaldırılan yeşil alana eşdeğer yeni alan olarak ise anılan parselin güneyinde BHA'nın bir kısmı park alanına dönüştürüldüğü eşdeğer alanın uygun olmadığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021

49	TMMOB Mimarlar Odası +Şehir Plancıları Odası	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Karşıyaka	1/5.000 ölçekli NİP'da taşınmazın "Özel Eğitim Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlendiği 1/1.000 ölçekli UİP'da "Özel Eğitim Alanı" olarak değiştirildiği, spor alanıyla ilgili eşdeğer alanın ayrılmaması, spor alanı plan kararının kaldırılmasıyla 1/5.000 ölçekli NİP'da da plan değişikliği yapıldığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2020
50	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Karabağlar	90 ha'lık alana yönelik 1/25.000, 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlarda plan değişikliğinin yapılmak istenen üniversite kampüsünün çevresi ile nasıl ilişki içerisinde olacağı belirsiz olduğu, üst ölçekli planlarda yeni gelişme konut alanlarının açılmasının gerekçesinin net olmadığı BHA ve Mezarlık Alanı olarak tariflenen kullanımlarının yapılan planda yer almadığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2021
51	Özel	Buca Belediyesi	Buca	Taşınmazın bulunduğu alanın sosyal ve kültürel tesis alanından konut alanına dönüştürülmesi yolundaki imar planı değişikliğinin isteminin reddedilmesi iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2017
52	TMMOB Şehir Plancıları Odası	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Buca Belediyesi	Buca	1/1000 ölçekli UİP'da "Açık Pazar Hal", "Çok İşlevli BHA", "BHA", "Çarşı", "Şehir Hölü Turizm Kültür Merkezi", "Park ve Dinlenme Alan", "Trafo Alanı", "Yaya Yolları ve Otopark Alanı" kullanım kararlarındaki Şirinyer Pazarının bulunduğu alanın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin yer alan ticaret kararlarının bölge için ciddi sonuçlar doğuracağı yetersiz olan ulaşım altyapısının bütünüyle çökeceği ileri sürülerek iptali talebidir.	Planın İptaline	Ulaşım Sistemi Kararları	Ulaşım ve Teknik Altyapıya Uygunluk	2019
53	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Bayraklı Belediyesi	Bayraklı	1/1.000 ölçekli UİP ve 1/5.000 ölçekli NİP değişikliğinin taşınmaz ile yapılmak istenen plan değişikliğinin Yeni Kent Merkezi olarak planlanan bölgenin komşuluğunda yer alan "Merkez Etkilenme Geçiş Alanı" olarak planlanması gereken parselinde içinde yer aldığı bölgenin bütüncül olarak ele alınması gerekirken, Plan değişikliği ile parselin imar adası ölçeğinde noktasal olarak planlanmasının plan bütünlüğünü bozacak nitelik olduğu iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2017

54	TMMOB Mimarlar Odası	Konak Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Konak	Taşınmazın 1/1.000 ölçekli UİP değişikliğinin: yapı yoğunluğunun İzmir Kent Merkezinde ve plan ile yoğunluğunun arttırıldığı bir bölgedeki açık spor tesisi (olimpik yüzme havuzu) alanında emsali: 3.00 olarak belirlenmesi ile tek parsel bazında yapılan emsal değişikliğiyle eski planlarda yer alan emsali ile oluşan dokunun bozulduğu gerekçesiyle iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Kamu Yararına Uygunluk	2017
55	TMMOB Mimarlar Odası	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı + Toplu Konut İdaresi	Bornova	Taşınmazın 1/5.000 ölçekli NİP'da "toplu işyerleri, ibadet alanı, belediye hizmet alanı, akaryakıt servis istasyonu alanı ve park" kullanımlarını getiren NİP ile UİP ile kamu kullanımından çıkarılarak özel şahsa konu edilmesinin önerildiği yeşil alan miktarının düşürüldüğü iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2016
56	İş Bankası	Bornova Belediyesi	Bornova	Taşınmazın 1/1.000 ölçekli UİP ile 1/5.000 ölçekli NİP'da 5 kat için yapı ruhsatının alındığı 1998 yılında bodrum+zemin+1. kat için yapı kullanma izni verildiği geriye kalan 2 katında inşa edilmesi için yapılan başvurunun idarece reddedildiği inşaat hakkının arttırıldığı iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Yöre - Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2021
57	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Güzelbahçe Belediyesi	Güzelbahçe	1/1.000 ölçekli UİP ile 1/5.000 ölçekli NİP ilişkin taşınmaza ait kısımları kısmi yapılaşma kapsamında değerlendirilmesine ve konut alanı olarak belirlenmesine dair UİP değişikliğinin önerisinin reddine dair konut alanı olarak kalması gereken taşınmazın gününbirlik tesis alanı olarak planlanması iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021
58	TMMOB Şehir Plancıları Odası	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Güzelbahçe	1/5.000 ölçekli NİP ve 1/1.000 ölçekli UİP değişikliğinin kamu yararına planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, mevcut imar planlarındaki gününbirlik tesis alanının kaldırılarak turizm tesis alanının genişletildiği kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metresindeki park alanının bir kısmı rekreatif alana dönüştürülmek suretiyle park alanının azaltıldığı, inşaat alanlarının arttırılırken park alanının azaltılması iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2020

59	Özel	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bayraklı	Mülkiyeti hazineye ait olan taşınmazın 1/5000 ölçekli NİP değişikliğinde yüksek katlı bina yapılması bakımından uygun olmadığı, konut amaçlı binalardan daha ağır çok katlı otopark yapılmasının güvenli olmadığı otopark yapılması planlanan alanın depremde etkilendiği riskli zemine sahip olduğu 8 katlı otopark inşasının iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2019
60	Özel	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Balçova	1/25.000 ölçekli ÇDP ve 1/5.000 NİP değişikliğinin taşınmaza ilişkin kısmının mevcut yapılar dikkate alınmadan planlama yapıldığı tek parça kullanılması mümkün olmayacak şekilde planlandığı oluşturulan yapı adasının ticaret tesisinin yapılmasının mümkün olmadığı küçük müstakil turistik tesis yapılacak tesis oluşturulmayacağı termal turizm alanında minimum parsel büyüklüğünün (10.000 m2) olarak belirlenmesi iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2021
61	Özel	Bornova Belediyesi +Kültür turizm Bakanlığı +İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bornova	1/1.000 ölçekli UİP değişikliğinin, taşınmazın büyük bir kısmı konut alanında kalmaktayken plan değişikliğiyle 3 imar adasını kapsayan park ve yol alanı olarak belirlendiği iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
62	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Konak	Taşınmazın bulunduğu alanın UİP değişikliğinde "yol ve yeşil alanın" ortadan kaldırılarak yerine "resmi tesis alanına" getirildiği iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2016
63	İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Konak	1/5.000 ölçekli NİP değişikliğinde inşaat yoğunluğunun ve kat adedini arttırdığı sonucu nüfus yoğunluğunun ihtiyacı olan sosyal-teknik donatı alanlarının plan onama sınırı içinde ayrılmamış olması iptali talebidir.	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2016
64	Özel	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Karşıyaka	İmar Planı Değişikliği öncesinde turizm tesis alanı kullanımında iken, iptali istenen plan değişikliği ile "gelişme konut alanı" kullanımına ayrıldığı planlama tekniği açısından davaya konu plan değişikliğinin iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2017
65	Özel	Buca Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Buca	UİP Değişikliği ile anılan planın dayanağı NİP Değişikliğinin; kamu yararına ve hukuka aykırı olduğu üst ölçekli plan olan NİP değişikliğinin öncelikle yapılması ardından UİP değişikliğinin gerçekleştirilmesi gerekirken bur kurala aykırı davranıldığı parsel bazında ve şarta bağlı imar planı değişikliğinin yapılmasının mümkün olmadığı konut alanı olarak belirlenen alanda ilave nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanlarının plan değişikliği kapsamında plan sınırları dışında kalan bir alan özelinde düzenleme yapıldığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2022

66	Şehir Plancılar 1 Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Konak	Taşınmazın TİCK ve park alanı olarak belirlenmesine yönelik NİP ile Emsal:1.75 Yençok:8 kat yapılaşma koşulu TİCK ve Park Alanı olarak belirlenmesine yönelik UİP iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2020
67	Şehir Plancılar 1 Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Konak	NİP Değişikliği ve UİP Değişikliği'nin planda nüfus artışı söz konusu iken sosyal donatı alanlarının ayrılmadığı kamusal işlevlerden uzak bölgeye yoğunluk getirecek kararlar ile gelişeceği ileri sürülerek iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2019
68	Şirket	Bornova Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bornova	UİP Değişikliği talebinin reddine ilişkin bölgede oluşabilecek tüm altyapı ve nüfus artışına göre ihtiyaçları sağlayabilecek çalışma yapıldığı, tüm bölgesel şartları sağladığı bölgenin tümü için bir plan çalışmasının yapılabilme olanağı kalmadığı ileri sürülerek iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021
69	Şehir Plancılar 1 Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı + Toplu Konut İdaresi	Karabağlar	90 ha'lık alana ilişkin NİP ve UİP'lerinin hukuka aykırı olduğu ÇŞB daha öncesinde onamış planlara ilişkin alınmış mahkeme kararları dikkate almadan mükerrem işlem tesis ettiği son onaylanan planlarda idarenin aynı gerekçelerle iptal edilmiş bir planı ufak değişikliklerle yeniden onaylanmasının uygun olmadığı üst ölçekli planlara aykırı olduğu doğal alanlar üzerindeki yapılaşmayı arttırdığı konut ihtiyacı olmadığından iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğinin Uygunluk	2021
70	Özel	Buca Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi + Kültür ve Turizm Bakanlığı	Buca	Taşınmazın 2 kat olarak verilen yapılaşma izninin iptal edilerek 4 kat olarak verilmesi isteminin reddine ilişkin Buca Kentsel Sit Alanı 2. Etap 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı UİP hukuka aykırı olduğu daha önce 4 kat yapılaşma hakkı olduğu için çevresinde 4 kat yapılaşmaya izin verildiğinden iptali talebidir.	Davanın reddine	Yoğunluk Kararları	Yöre - Bölge veya Beldenin şartlarına uygunluk	2018

71	Özel	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı + Karşıyaka Spor Kulübü + İZVAK	Karşıyaka	Parsellerde "stadyum ve sosyal tesis" plan kararına konu alanın kentsel yerleşik alan içerisinde kaldığı onaylı imar planlarında öngörülen nüfusun aşılamayacağı alanın 1. derece deprem bölgesi olması sebebi ile çadır kurulacak alan olarak planlandığı dava konusu plan kararında TAKS, KAKS yükseklik yapı yaklaşma mesafesi gibi hususların belirlenmediği çevre yapıları olan etkinin değerlendirilmediği mevcut trafik yükünün artacağını planda uygun oranda otopark alanı ayrılmamış olduğu plan değişikliklerinin üst ölçekli plan kararlarına göre hazırlanmadığı plan hiyerarşisine uyulmamış olduğu plan kararları ile yoğunluk ve nüfus değerlerinin artırılmış olduğundan iptali talebidir.	Kısmen Red Kısmen İptal	Yoğunluk Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2018
72	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	Bayraklı Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bayraklı	Uygulama Plan Notu değişikliğine ilişkin yapılan işlemin parçası olduğu gerekçesi doğrultusunda detaylı analiz çalışmasının yapılmadığı plan bütünlüğün dikkate alınmadığı nüfus artışı öngörüldüğü sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmadığı aynı anda içerisindeki farklı yapılaşma koşullarının korunmasına dönük bir işlem olduğundan iptali talebidir	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2021
73	Şirket	İzmir Büyükşehir Belediyesi + Karşıyaka Belediyesi	Karşıyaka	Taşınmazlara ilişkin UİP Değişikliği talebine ilişkin; Özel Eğitim Alanı ve Belediye Hizmet Alanı amaçlı önerisinin reddinde başvuruya istinaden "Teknik Altyapı Alanı" olarak ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin NİP Değişikliği önerisinin kabul edildiği yasal zorunluluk bulunmamasına rağmen kat adedinin azaltıldığı yoğunluğu arttırmadığı iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2021
74	Mimarlar Odası +Şehir Planları Odası	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Buca	UİP ve NİP ile önerilen "Ticaret Alanı" kullanım kararı içeriği gereği, kullanıcı yoğunluğu ulaşım ve otopark talebini arttırıcı nitelikte olduğundan bu yoğunluğun altyapı ve üst yapıda sorunlar yaratacağı ilçe bütününde yürürlükte bulunan planların donatı dengesi hesapları ve plan bütünselliği göz önüne alınmadan sadece parsel bazında gerçekleştirilen düzenlemelerde sistemin bozulduğu iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Plan Bütünlüğüne - Sürekliliğine Uygunluk	2021

75	Özel	Kültür ve Turizm Bakanlığı + Balçova Belediyesi	Balçova	UİP Değişikliği ile dayanağı NİP ve dayanağı ÇDP hukuka aykırı olduğu taşınmaz plan kapsamında kalan alanda planların etaplama halinde yapılması öngören plan notunda hukuka uygunluk bulunmadığı minimum parsel koşulunun gerçekçi olmadığını planlardaki fonksiyon çeşitliliğinin artırılması gerektiği her parselde alt katların ticaret alanı olacak şekilde plan notu konulması gerektiği yapılaşma hakkının E:1'den az olması eşitsizlik olduğundan iptali talebidir.	Davanın reddine	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2019
76	Buca Belediyesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Buca	Mevcut imar planında "belediye hizmet alanı, teknik altyapı alanı, konut alanı ticaret alanı ve özel orman alanı" kullanım kararlarında kalan alanın; konut alanı, ticaret+konut alanı, özel eğitim alanı, park alanı, rekreasyon alanı ve teknik altyapı alanına dönüştürülmesi amacıyla hazırlanan NİP Değişikliği ile UİP Değişikliğinin üst ölçekli plan kararında tarım, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alan olan taşınmazların plan değişikliği ile konut alanları olarak belirlendiği yapılan plan değişikliği ile yaşanabilir bir çevre oluşturmaktan uzak kentsel alanların oluşmasına sebep olduğundan iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Planların Kademeli Birlikteliğine Uygunluk	2018
77	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Bornova	NİP Değişikliği ile UİP Değişikliğinin hukuka aykırı olduğu plan değişikliği ile çevrede bulunan plan kararlarının dikkate alınmayarak plan bütünlüğünün bozulduğu parsel bazında yoğunluk artışı getirilmesiyle artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı ihtiyacının sadece yeşil alan olarak değerlendirilmesinin ve bunun parselden terk yoluyla karşılanması yoluna gidilmesinin iptali talebidir.	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2020

78	Şirket	Buca Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Buca	UİP Değişiklik talebinin reddedildiği değişiklik talebi ile hem kamusal hem de özel nitelikli alanların daha kullanımlı ve işlevsel hale getirildiği, imar adalarının bütünleştirildiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının (resmi tesis, park yol ve otopark) daha düzenli ve kullanılabilir hale getirildiği alanın konut ve ticaret+konut olarak ayrıştırıldığı resmi tesis alanı formunun yapılaşmaya daha uygun hale getirildiği plan değişikliği önerisinin kamu menfaatine olduğu özel kullanım alanları azaltılırken kamu alanlarının artırıldığı ve kullanışlı hale getirildiği idare hatalı değerlendirmede bulunduğu iptali talebidir.	Davanın reddine	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2022
79	Özel	Konak Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Konak	UİP Değişikliğinin NİP ayrkırı olduğu parselin üzerindeki tescilli eser dikkate alınmadan park alanı olarak belirlendiği 2863 sayılı Kanunun 8. maddesine göre komisyon tarafından izin verilmeden plan değişikliği yapılmaması gerektiği iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Kurum ve Kuruluş Görüşünün Alınması	2022
80	PTT + Türk Telekom	Bayraklı Belediyesi + İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bayraklı	UİP Değişikliğinin taşınmazla ilişkin kısmının hukuka aykırı olduğu, plan değişikliği ile resmi kurum hizmet alanı fonksiyonunun büyükşehir b. Ve belediye kullanımına indirildiği, mevcut plan ve bunun uygulanmasının hiçbir kamu yararı sağlayacak özellikte olmadığı resmi kurum alanı şeklinde bir düzenleme yapılması halinde başta PTT olmak üzere burada belediyeden çok daha öncelikle hizmet alanından ihtiyaç duyulan bir bölgede olduğu iptali talebidir.	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Kamu Yararına Uygunluk	2021
81	Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Balçova	UİP Değişikliği ve NİP Değişikliği Resmi Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin plan değişikliğinin mevcut vergi dairesine eşdeğer alan olarak bu alanın belirlendiği plan değişikliğinde bu alanın ne amaçla resmi tesis alanı olarak belirlendiğine ilişkin bir açıklamanın yer almadığı bu nedenle eşdeğer alan olarak kabul edilmediği plan değişikliği ile resmi tesis alanının ticaret + turizm alanına çevrildiği ve bu durumun bölgedeki ticaret yoğunluğunu arttırdığı nedeniyle iptali talebidir	Planın İptaline	Sosyal ve Teknik Altyapı Kararları	Sosyal ve Teknik Altyapı Dengesinin Korunması	2015

82	Mimarlar Odası	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Buca	"Buca ilçesi Şirinyer parkı NİP Değişikliği" ile kamu mülkiyetinde bulunan ve imar planlarında yeşil alan olarak gösterilen Şirinyer parkının yapılaşmaya açıldığı planın katılımcı anlayıştan uzak bir yaklaşımla hazırlandığından iptali talebidir	Planın İptaline	Arazi Kullanım / İşlevsel Kullanım Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2017
83	Mimarlar Odası	İzmir Büyükşehir Belediyesi	Bornova	NİP Değişikliği işleminin plan ile parsel bazlı imar planı değişikliği yapıldığı bir etaplama içermediği gibi yeterli de olmadığı plan yapımı esnasında yapı yoğunluk ve yüksekliklerine dikkat edilmediği iptali talebidir	Planın İptaline	Yoğunluk Kararları	Plan Yapım Tekniğine Uygunluk	2016
Bu tablo, T.C. Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulu'nun 07.09.2023 tarih ve 45492 sayılı yazısı gereğince alınan izin kapsamında İzmir Bölge İdare Mahkemelerinde yapılan araştırma sonuçlarına göre hazırlanmıştır.								