

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENT BÜTÜNÜNDE ONAYLANMIŞ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN
İNCELENMESİ: HOPA (ARTVİN) KENTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Deniz SARI

HAZİRAN 2025

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENT BÜTÜNÜNDE ONAYLANMIŞ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN
İNCELENMESİ: HOPA (ARTVİN) KENTİ ÖRNEĞİ

Deniz SARI

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 27 / 05 / 2025

Tezin Savunma Tarihi : 24 / 06 / 2025

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Sanem ÖZEN TURAN

Trabzon 2025

ÖNSÖZ

“Kent Bütününde Onaylanmış İmar Plan Değişikliklerinin İncelenmesi: Hopa (Artvin) Kenti Örneği” başlığını taşıyan Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlamış olduğum bu çalışmanın bütün aşamalarında desteğini esirgemeyen hocam Doç. Dr. Sanem ÖZEN TURAN’a teşekkürlerimi sunarım.

Verilerin kullanımında katkılarını sunan Hopa Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü’nden mesai arkadaşım Ergen ŞİRİN’e, eğitim hayatım boyunca bana hep destek olan babam Yusuf Ziya Sarı ve annem Sevgi SARI’ya teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, tez çalışmamın her sürecinde yanımda olan ve sabırla çalışmamın neticeye ermesini bekleyen değerli eşim Seçil SARI ve canım kızım Nil Marin SARI’ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Deniz SARI
Trabzon 2025

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kent Bütününde Onaylanmış İmar Plan Değişikliklerinin İncelenmesi: Hopa (Artvin) Kenti Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Sanem ÖZEN TURAN’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 24/06/2025

Deniz SARI

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
TABLOLAR DİZİNİ.....	XI
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
1.2. Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri	7
1.2.1. Sosyo-Ekonomik Planlar.....	8
1.2.2. Mekânsal Planlar	10
1.3. İmar Planı Kavramı	14
1.3.1. İmar Planlarının Hazırlanma Süreci.....	19
1.4. İmar Planı Değişikliği Kavramı	23
1.4.1. İmar Planı Değişikliklerinde Usul ve Esas	24
1.4.2. İmar Planı Değişikliklerinde Yetki	29
1.4.3. İmar Plan Değişikliklerinde Süreç	30
1.4.4. Plan Değişikliği Türleri.....	33
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	36
2.1. Çalışma Alanı	36
2.2. Hopa Kentinin Planlama Geçmişi	38
2.2.1. 1981 İmar Planı	39
2.2.2. 1999 İmar Planı	41
2.2.3. 2020 İmar Planı	43
3. BULGULAR.....	47
3.1. İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı.....	48
3.1.1. 2010 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	48
3.1.2. 2011 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	49

3.1.3.	2012 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	49
3.1.4.	2013 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	50
3.1.5.	2014 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	51
3.1.6.	2015 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	52
3.1.7.	2016 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	53
3.1.8.	2017 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	54
3.1.9.	2018 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı	55
3.2.	İmar Planı Değişikliklerinin Konularına Göre Dağılımı	58
3.2.1.	Nüfus Yoğunluğunu Etkileyici Plan Değişiklikleri	58
3.2.2.	Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarına İlişkin Plan Değişiklikleri.....	70
3.2.3.	Yolların Düzenlenmesine İlişkin Plan Değişiklikleri	75
3.2.4.	Kullanım Şeklinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Değişiklikleri.....	77
4.	İRDELEMELER.....	79
5.	SONUÇ	89
6.	ÖNERİLER.....	91
7.	KAYNAKLAR	93
	ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KENT BÜTÜNÜNDE ONAYLANMIŞ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN İNCELENMESİ: HOPA (ARTVİN) KENTİ ÖRNEĞİ

Deniz SARI

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Sanem ÖZEN TURAN
2025, 95 Sayfa

Yerel Yönetimlere tanınmış olan imar planları yapma ve değiştirme yetkisi ile özellikle imar plan değişiklikleri sıkça rastlanan bir durum haline gelmiştir. Esneklik ilkesinden yola çıkılarak ve mevzuat hükümlerine dayanılarak yapılan imar plan değişikliklerinin plan bütünlüğüne olumsuz etkileri söz konusudur.

Çalışma alanı olarak Hopa kenti seçilmiştir. 2010-2018 yılları arasında belediye meclisince onaylanan imar plan değişiklikleri incelenmiştir. Veriler üzerinden tablolar, grafikler ve krokiler hazırlanmıştır.

Revizyon yılı gelmesine rağmen değişiklik yapılmayan imar planı alanının yarısına yakın bir alan üzerinde değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Plan değişikliklerinin kentin tüm mahallelerinde yapıldığı, merkeze yakın alanlarda bu oranın daha fazla olduğu görülmüştür. Yapılan bu değişikliklerin plan bütünü bozucu etkileri olduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Esneklik, Planlama, İmar Planı Değişikliği, Hopa Kenti

Master Thesis

SUMMARY

REVIEW OF APPROVED ZONING PLAN AMENDMENTS IN THE WHOLE CITY:
THE EXAMPLE OF HOPA (ARTVİN) CITY

Deniz SARI

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Sanem ÖZEN TURAN
2025, 95 Pages

With the authority granted to local governments to make and amend zoning plans, zoning plan amendments have become a frequent occurrence. Zoning plan amendments made based on the principle of flexibility and the provisions of the legislation have negative effects on the integrity of the plan.

Hopa city was selected as the study area. The zoning plan amendments approved by the municipal council between 2010-2018 were analyzed. Tables, graphs and sketches were prepared based on the data.

Although the revision year has come, it has been determined that changes have been made on an area close to half of the unchanged zoning plan area. It was observed that plan amendments were made in all neighborhoods of the city, and this rate was higher in areas close to the center. It has been determined that these amendments have disruptive effects on the plan as a whole.

Key Words: Flexibility, Planning, Zoning Plan Amendment, Hopa City

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Türk imar mevzuatındaki plan türleri, üstlenicileri ve ölçekleri	8
Şekil 2. Plan yapım süreci (Demir, 2009).....	21
Şekil 3. Plan onaylama süreci	22
Şekil 4. Belediyelerde gerçekleşen imar planı yapımı ve imar planı tadilatı süreci.....	22
Şekil 5. İmar plan değişikliği akış şeması.....	32
Şekil 6. Hopa'nın konumunu gösterir siyasi harita.....	38
Şekil 7. Hopa Belediyesi 1981 yılı Uygulama İmar Planı	40
Şekil 8. Hopa Belediyesi 1999 yılı Uygulama İmar Planı	42
Şekil 9. Hopa Belediyesi 2020 yılı Uygulama İmar Planı	44
Şekil 10. Hopa Belediyesi Uygulama İmar Planlarıyla kentin gelişimini gösterir kroki.....	46
Şekil 11. 2010 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	48
Şekil 12. 2011 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	49
Şekil 13. 2012 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	50
Şekil 14. 2013 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	51
Şekil 15. 2014 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	52
Şekil 16. 2015 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	53
Şekil 17. 2016 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	54
Şekil 18. 2017 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	55
Şekil 19. 2018 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı	56
Şekil 20. Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mekânsal gösterimi	57
Şekil 21. Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi	61

Şekil 22.	Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	63
Şekil 23.	Yeni yapılacak bir binanın plana işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	65
Şekil 24.	İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	67
Şekil 25.	Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	69
Şekil 26.	Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	72
Şekil 27.	Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi.....	74
Şekil 28.	Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi	76
Şekil 29.	Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi	78
Şekil 30.	Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması.....	80
Şekil 31.	Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	81
Şekil 32.	Yeni yapılacak bir binanın blok nizam olarak plana işlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	82
Şekil 33.	İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	83
Şekil 34.	Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	84
Şekil 35.	Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	85
Şekil 36.	Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	86
Şekil 37.	Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması.....	87
Şekil 38.	Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması	88

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Artvin ili ve ilçeleri 2024 yılı nüfus verileri.....	37
Tablo 2. Hopa Kentinde 2010-2018 tarihleri arasında onaylanan imar plan değişikliklerinin yıl ve mahallelere dağılımı	47
Tablo 3. Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	59
Tablo 4. Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	62
Tablo 5. Yeni yapılacak bir binanın plana işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	64
Tablo 6. İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	66
Tablo 7. Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	68
Tablo 8. Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azalmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	70
Tablo 9. Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	73
Tablo 10. Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	75
Tablo 11. Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı	77

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Türk Dil Kurumu plan sözcüğünü “bir işin, bir eserin gerçekleştirilmesi, bir konunun yolunda yürümesi için uyulması tasarlanan düzen” olarak, diğer bir açıklamada da “bir şehrin, bir yapının, bir makinenin çeşitli bölümlerini gösteren çizim” olarak tanımlamaktadır. Planlama kavramını ise “yapılacak bir işi belli bir plana göre düzenleme işi” ya da “hükümet tarafından ulaşılabacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi” olarak tanımlamaktadır (TDK Sözlük, 2025).

Planlama, kavramsal açıdan bakıldığında, bir hedefe ulaşmadan önce yapılan hazırlıkları, karar süreçlerini ve alternatifler arasından seçim yapılmasını içeren bir süreçtir. Bu süreç, geleceğe yönelik bir öngörü niteliği taşıdığından, planlama esasen geleceği tahmin etme ve yönlendirme çabasıdır. Bu genel tanım ışığında, planlamayı bir karar alma süreci olarak değerlendirmek mümkündür. Planlamanın sürekli bir faaliyet olduğunu ifade edebilmek için, onun bir süreç olduğunun altı çizilmelidir (Özdeş, vd., 1985).

Plan yapma eylemi; belirlenen hedeflere ulaşmak amacıyla önerilen çeşitli eylem yollarının karşılaştırılması, bu yolların analiz edilmesi ve bunlar arasında en uygun olanının seçilmesi anlamına gelir. Tanım olarak planlama, akılcı ve mantıklı kararların alındığı bir süreçtir ve bu nedenle söz konusu karşılaştırmaların nesnel verilerle, bilimsel temellere dayandırılarak yapılması gereklidir (Keleş ve Mengi, 2003).

En genel anlamıyla planlama; gelecekte ulaşılacak istenen hedeflere yönelik olarak, bugünden itibaren sistemli kararların alınması ve bu kararların uygulamaya geçirilmesidir (Keleş, 2020).

Kent planlaması kavramı, kentlerin geleceğine ilişkin kararlar alınabilmesi amacıyla gerçekleştirilen analizlerin bir senteze dönüştürülmesi ve bu sentez üzerinden çeşitli alternatiflerin ortaya konulmasını gerektirir. Bu alternatiflerin değerlendirilmesi sonucunda ise, en uygun olanına ulaşılması hedeflenir. Mekânsal verilerin yanı sıra sosyal, ekonomik ve demografik bilgiler de kent adına alınacak kararların yönünü belirlemede etkili rol oynar.

Kent planlaması; kentte mevcut olan sorunlar ve kentin gelişme yönündeki eğilimlerinden elde edilen bilgiler doğrultusunda, belirli bir zaman dilimi içinde ulaşılması planlanan büyüklük ve yapıya göre, işlevsel ilişkiler, ulaşım-iletişim sistemleri ile birlikte sosyal ve fiziksel dokunun tasarlanması süreci olarak tanımlanabilir (Aydemir, 1999).

Planlama, genel olarak bir süreci ifade eder ve bu süreç hem normatif hem de analitik boyutlar içerir. Normatif yönüyle planlama, bir toplumun nasıl bir gelecek istediğini belirlerken; analitik yönüyle ise bu geleceğe ulaşmak için kullanılacak araç ve yöntemleri ortaya koyar.

Yukarıda verilen tanımlar doğrultusunda planlamanın üç temel özelliği olduğu söylenebilir:

- Geleceğe dönük bir yapıda olması,
- Belirli hedef ya da amaçlara ulaşmayı amaçlaması,
- Sistematik bir eylem planını içermesi (Ersoy, 2007).

Kent planlaması, temel amaçlarından biri olan bilgi üretimi ile toplumsal gelişimin paralelinde ilerleyen bir olgudur. Bu alandaki en önemli görevlerden biri, üretilen bilginin kayda geçmesini sağlayarak onu enformasyon haline getirmek ve sürekli olarak yenilenen, yol gösterici bir değer olarak muhafaza etmektir. Bu özelliği nedeniyle, kent planlamasını sadece tek bir disiplinle sınırlamak mümkün değildir; siyaset bilimi, ekonomi, sosyoloji, hukuk, tarih gibi birçok alanla bağlantılı çok disiplinli bir yapıya sahiptir (Dinçer, 1994).

Ersoy (2001), planlamayı “yalnızca fiziksel mekânın değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik ilişkilerin de düzenlenmesine yönelik kapsamlı bir müdahale biçimi” olarak tanımlar ve bu nedenle planlamanın çok boyutlu, çok disiplinli bir perspektife sahip olması gerektiğini belirtir.

Şehircilik yaklaşımına göre planlama, gelişmeleri izleyip değerlendirme çabasını içeren dinamik bir süreci ifade eder. Aynı zamanda öngörülemeyen koşullara karşı alınabilecek önlemleri içeren esnekliği de barındırır. Bu nedenle sabit, değişime kapalı, katı kalıplara bağlı planlama anlayışlarından uzak durulmakta ve değişen şartlara uyum sağlayabilen planlama yaklaşımları benimsenmektedir.

Bu yaklaşımlarla beraber planlama sürecinin bilimsel, gerçekçi ve uygulanabilir olması belirli ilkeler çerçevesinde mümkündür. Bu ilkeler planlama süreciyle planların tatbik edilme sürecinde de önemli roledir. Söz konusu bu ilkeler (Keleş, 1993):

- Genellik İlkesi:

Kent planlaması, şehrin gelecekteki yönelimlerini genel hatlarıyla belirlemeyi amaçlar. Bu tür planlamalarda ayrıntılara girilmez; detaylı düzenlemeler, uygulamaya yönelik alt ölçekli planlarla ele alınır. Böylece, planlama süreci stratejik bir çerçevede kalır ve operasyonel ayrıntılar daha sonra şekillendirilir.

- Geniş Kapsamlılık İlkesi:

Şehir planları yalnızca fiziksel yapının şekillenmesini değil, aynı zamanda kentsel yaşamı etkileyen sosyal ve ekonomik boyutları da dikkate alır. Bu planlar, sadece yapılaşma düzenini değil, toplumun genel ihtiyaçlarını ve ekonomik ilişkileri de içererek bütünsel bir yaklaşım benimser.

- Uzun Süreli Olma İlkesi:

Kent planları, mevcut koşullarla sınırlı kalmayıp, geleceğe dönük hedef ve projeksiyonları kapsamalıdır. Ancak, teknolojik yenilikler ve hızlı toplumsal dönüşümler nedeniyle planların ömrü ülkeden ülkeye ya da döneme göre değişkenlik gösterebilir ve bazen daha kısa sürelerde güncellenme gereği doğabilir.

- Zorunluluk İlkesi:

Resmî olarak onaylanmış imar planları, bağlayıcı niteliğe sahiptir ve bu planların dışına çıkılması genel olarak mümkün değildir. Bu durum, planların hem kamu kurumları hem de bireyler açısından uyulması gereken hukuki belgeler olarak görülmesini sağlar.

- Nesnellik İlkesi:

Kent planlarının tarafsız ve adil bir şekilde hazırlanması esastır. Planlama süreci, toplumun tüm kesimlerini kapsayacak şekilde eşitlikçi bir yaklaşımla yürütülmeli ve uygulamalar da bu çerçevede şekillenmelidir.

- Açıklık (Aleniyet) İlkesi:

Şehir planlarının toplum tarafından erişilebilir olması, planlama sürecinin şeffaflığını ve demokratikliğini artırır. Hazırlık sürecinde halkın katılımı teşvik edilmeli, onaylanan planlar da halkın bilgisine sunulmak üzere belediyelerde ilan edilmelidir.

- Esneklik İlkesi:

Her ne kadar planlarda istikrar önemli olsa da, zamanla meydana gelen ekonomik, toplumsal ya da teknolojik gelişmeler karşısında planların revize edilebilmesi gerekir. Bu da planların belirli koşullar altında değişime açık olmasını zorunlu kılar.

İmar Planları, kentleşmenin sağlıklı ve düzenli olabilmesi için en önemli araçlardan biridir. İmar planı uygulanacak alanın, özellikleri ve gereksinimleri dikkate alınarak

planlanmaktadır. Ancak imar planlarında, sürekli değişen ve gelişen şartlara göre bölge ve kent sakinlerinin ihtiyaçlarını gideremeyecek duruma gelmiş olabilir. Böylesi bir durumda yeni bir imar planı geliştirmek yerine, mevcut planda kanun ve yönetmeliklere uygun biçimde değişiklik yapma yoluna gidilmektedir. Gereksinimlerden kaynaklanan bu değişiklikler planın uygulanacağı yöredeki yaşam kalitesinin geliştirilmesinde etkili olmaktadır (İnceyol, 2021).

Kenti doğrudan etkileyen çalışma 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarıdır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen plan kademelenmesine göre 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları, 1/5000 ölçekli Nazım imar planlarına, Nazım imar planları da çalışma bölgesinin yer aldığı 1/100000 ölçekli Ordu - Trabzon - Rize - Giresun – Gümüşhane - Artvin Çevre düzeni planı ile uyumlu olmalıdır. Belirtilen planları yapma ve onama yetkileri 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni planında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda, 1/5000 Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında belediyeler ve İl Özel İdareleri yetkisindedir.

Kentin gelişme yönü, zamanla oluşan farklı fonksiyon ihtiyaçları, kentte yaşayan vatandaşların talepleri ile imar plan değişiklikleri ile düzenlemeler yapılmaktadır. Oluşan ihtiyaçlar ve taleplerin karşılanmasında uygulanan plan değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanuna bağlı yönetmeliklere göre düzenleme yapılması sağlıklı ve yaşanabilir bir kent için önemlidir.

İmar planı değişiklikleri, planların onaylanmasından kısa bir süre sonrasında bile gündeme gelmekte ve sıkça başvurulmuş düzenleme araçları arasında yer almaktadır. Bu çalışmada onaylı imar planı değişiklikleri aşağıda yer alan araştırma soruları çerçevesinde ele alınacaktır.

- Hopa Belediyesi'nde 2010-2020 yılları arasında yapılan imar plan değişikliklerinin mekânsal ve konularına göre dağılımı nasıldır?
- Yapılan imar plan değişikliklerini, planın bütüncül yapısını nasıl etkilemiştir?
- Hopa'da yapılan plan değişiklikleri, nüfus yoğunluğu, ulaşım, sosyal-teknik altyapı alanları üzerinde nasıl etkiler yaratmıştır?
- İncelenen plan değişikliklerinin sayısı ve içeriği, esneklik ilkesinin kötüye kullanıldığına dair bir eğilim göstermekte midir?
- Hopa'da yapılan plan değişiklikleri hangi aktörlerin talepleri doğrultusunda gündeme gelmiş ve bu taleplerin planlama sürecine etkisi nasıl olmuştur?

Bu tez çalışmasında planlama ilkelerinden esneklik ilkesinden yola çıkılarak ve mevzuat hükümlerine dayanarak yapılan imar planı değişikliklerinin plan bütünlüğüne olan olumsuz etkilerinin incelenmesi amaçlanmaktadır. Yapılacak çalışma ile kent bütününde 04.11.2020 tarih ve 32 sayılı meclis kararıyla onaylanan Hopa Belediyesi İlave ve Revizyon İmar Planı yapım aşamasına kadar olan imar plan değişiklikleri tarihsel, mekânsal ve konularına göre dağılımları incelenecektir.

Bu kapsamda çalışma alanı olarak belirlenen Hopa kentinin 15.09.1999 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren İlave ve Revizyon İmar Planından sonra Belediye meclisi tarafından kabul edilen imar planı değişiklik teklifleri; nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri, yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri ve kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri başlıkları altında incelenecektir. İmar plan değişikliklerine ait sağlıklı bir arşiv kaydı bulunamaması nedeniyle başlangıç tarihi 2010 yılı olarak ele alınacaktır.

Yöntem olarak; Hopa Belediyesi sınırları içerisinde kalan ilave – revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında 05.10.2010 ve 05.10.2018 tarihleri arasında kabul edilen imar plan değişiklik teklifleri üzerinden zamansal, mekânsal ve konulara göre analizler yapılacaktır.

İlk olarak imar planı değişikliklerine ait sağlıklı bir arşiv bulunmadığından 1999 yılı ilave ve revizyon imar planı çalışmasına en yakın zaman aralığına ulaşılmaya çalışılmıştır. Meclis kararlarına ulaşılmış olsa bile imar plan değişiklik dosyasına ait içerik ancak 05.10.2010 tarihinde ulaşılmıştır. Temin edilen veriler ve meclis kararları yıllara göre tasnif edilerek; mahalle bilgisi, ada parsel bilgisi, değişikliğin yapıldığı ölçek, değişikliğin kim tarafından belediyeye sunulduğu, değişikliğin konusu, değişikliğin ada bazlı veya parsel bazlı olma durumuna göre başlıklar altında Excel ortamına aktarılarak tablo haline getirilecektir. Veriler ada parsel verilerinden yararlanılarak Netcad programı yardımıyla mekânsallaştırılarak tematik haritalar oluşturulacaktır. Mekânsal ve istatistiksel analizler sonucunda tablolar, grafikler ve tematik haritalar yardımıyla plan değişiklik tekliflerinin; yıllar içinde mahallere göre dağılımı, değişiklik tekliflerinin konularına göre dağılımları incelenecek ve yorumlanacaktır. Yorumlanan veriler üzerinden çıkarımlarda bulunulacaktır.

Türkiye’de imar planı değişiklikleriyle ilgili olarak çok sayıda akademik çalışma yapılmıştır. Literatür araştırması yapıldığında plan değişikliklerini çeşitli açılardan ele alan çok sayıda araştırma ve özellikle yüksek lisans tezinin mevcut olduğu görülmektedir.

Şen (2000), çalışmasında plan değişikliklerinin kentsel gelişimi ne ölçüde etkilediğini, bu değişikliklerin kentte hangi bölgelerde yoğunlaştığını ve kent üzerindeki ek yüklerini analiz etmiştir. Grafikselle ve istatistiksel yöntemlerin kullanıldığı çalışmada, planlama sürecinde katılımcı yaklaşımların önemi vurgulanmıştır. Araştırma sonucunda, plan değişikliklerinin kentsel dokuya zarar verdiği, yaşam kalitesini düşürdüğü ve plan bütünlüğünü bozarak kent kimliğini olumsuz etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.

Karadavut (2008), çalışmasında plan değişikliklerini yasal ve yönetsel açıdan değerlendirmiş, bu değişikliklerin plan bütünü üzerindeki etkilerini ortaya koymayı amaçlamıştır. Milas ilçesi örneğinde 1989-2007 yılları arasında gerçekleşen 34 plan değişikliği incelenmiş, arşiv taramasıyla elde edilen veriler zaman, tür ve konumlarına göre sınıflandırılarak analiz edilmiştir. Sonuç olarak, plan değişikliklerinin bireysel rant amaçlı kullanıldığı ve kent bütünlüğünü zedelediği belirlenmiştir.

Demir (2009), Zeytinburnu ilçesinde 1995-2009 yılları arasında yapılmış olan 159 plan değişikliğini dönemsel olarak sınıflandırarak incelemiştir. Plan değişiklikleri donatı, kullanım, yol düzenleme, yoğunluk ve plan notu değişiklikleri olarak beş başlık altında analiz edilmiştir. Araştırma, plan değişikliklerinin sıklıkla başvuru alan bir araç olduğunu ve plan ana kararlarının bozulmasına neden olduğunu ortaya koymuştur.

Yavuz (2017), Kağıthane ilçesinde 2007-2016 yılları arasında yapılan 105 plan değişikliğinin yapılaşma eğilimleri üzerindeki etkilerini incelemiştir. Plan değişiklikleri; sosyal ve teknik altyapıya ilişkin, yoğunluğu etkileyen, yol düzenlemeleri ve kullanım değişiklikleri şeklinde sınıflandırılmıştır. Çalışmanın sonucunda plan değişikliklerinin doğrudan yapılaşmayı şekillendirdiği saptanmıştır.

Yalkı (2022), Malatya ili, Yeşilyurt ilçesinde 2014 yılından 2021 yılına kadar onaylanan 231 adet imar planı değişikliğinin kentsel yaşam kalitesine olan etkisini incelemiştir. Konularına göre; işlev değişikliğine yönelik, yoğunluk değişimine yönelik, yoğunluk ve işlev değişikliğine yönelik plan değişiklikleri olmak üzere 3 başlıkta incelediği plan değişiklikleri sonucunda kişi başına düşen yeşil alan miktarının kentsel yaşam kalitesindeki önemini vurgulamıştır.

Çoşkuner (2023), Trabzon Ortahisar ilçesinde imar planı değişikliklerinin yapılaşma üzerindeki etkilerini incelemiştir. Çalışmasında imar planı değişiklikleri ile verilen ruhsatlardan yapı kullanma izin belgesine kadar olan sürecin tutarlılığını incelemiştir. Sonuçta tutarsızlığın nedeni olarak imar plan notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne dikkat çekmiştir.

Selvi (2024), yapmış olduğu çalışmada, Gümüşhane kentinde 2007-2022 yılları arasında belediye meclisine teklif edilen imar planı değişikliklerini incelemiştir. Tarihsel, istatistiksel, mekânsal ve içeriksel olarak incelediği plan değişikliklerinin, kent üzerindeki yapılaşmada büyük etkisi olduğunu tespit etmiştir.

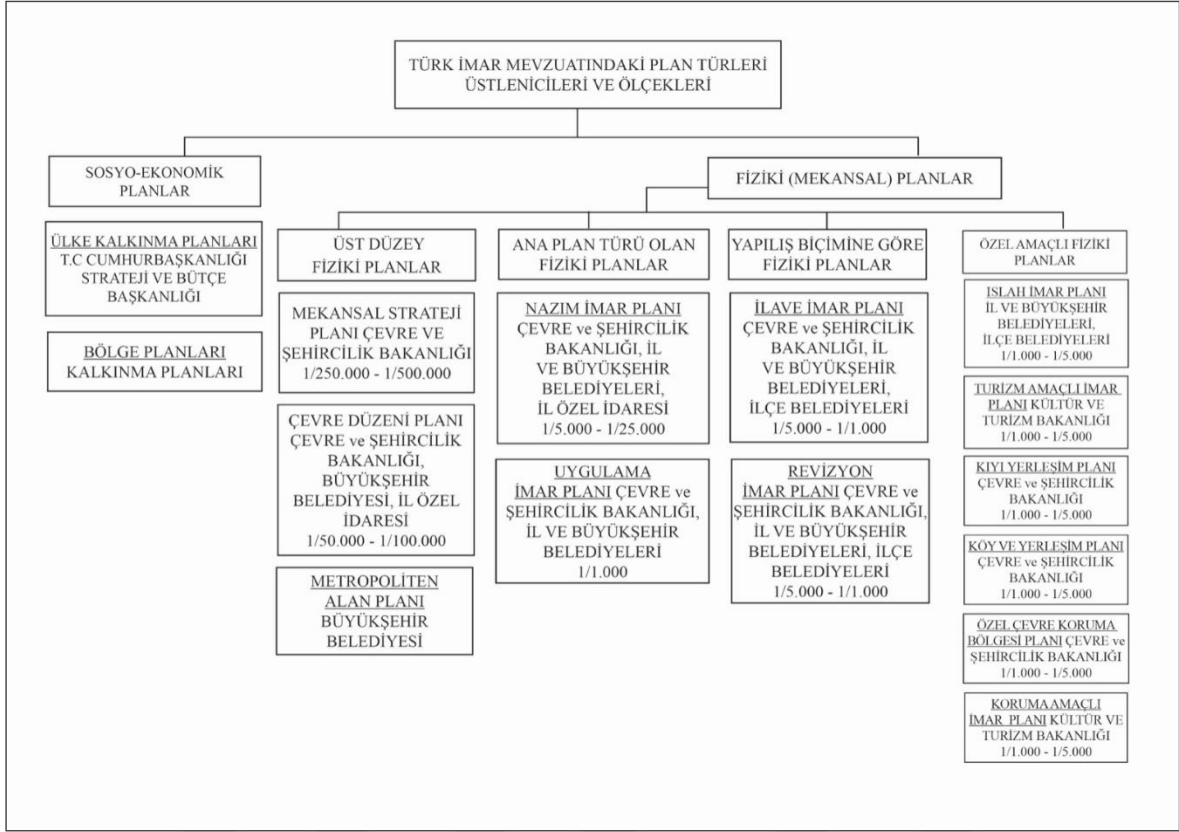
Bu tez çalışmasında, kent bütününde planlama sürecinin zamansal, mekânsal ve konularına göre incelenmesinin dışında, planlama sürecinin sağlıklı yürütülmesi amacıyla belirlenmiş planlama ilkelerinin kullanılarak imar planının bütüncüllüğü ve uygulanabilirliğinin olumsuz olarak nasıl etkilendiğine vurgu yapılması bu tez çalışmasını diğer akademik çalışmalardan ayırmaktadır.

1.2. Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri

Türkiye'deki planlama sisteminin temelini, 3194 sayılı İmar Kanunu oluşturmaktadır. Bu kanun doğrultusunda, planlar üst ölçekten alt ölçeğe doğru belirli bir hiyerarşi içinde düzenlenmektedir. Üst ölçekli planlar, alt ölçekli planların temel çerçevesini ve esaslarını belirlemekte; bu doğrultuda, planlama sürecinde kararların sürekliliği ve bütünlüğünün sağlanabilmesi için her planın, bir üst ölçekteki plan ile uyumlu olması gerekmektedir. Plan türlerine ilişkin düzenlemelerin bir bölümü, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde (09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete) yer almakta olup; burada planlar, kapsamaları ve amaçları doğrultusunda bölge planları ve imar planları şeklinde sınıflandırılmıştır. İmar planları ise, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ikiye ayrılmaktadır. Bunun yanı sıra, söz konusu kanunun uygulanmasına yönelik çeşitli yönetmeliklerde, revizyon ve mevzi imar planları gibi tamamlayıcı nitelikteki plan türlerine de yer verilmektedir. Başka kanun ve yönetmeliklerde (ıslah imar planı, koruma amaçlı planlar, turizm amaçlı planlar, ulusal park gelişme planı) özel amaçlı plan tanımlarına da rastlanmaktadır.

Danıştay 6. Dairesinin 2004/4925 sayılı kararında, alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygunluk göstermesi gerektiği açıkça vurgulanmıştır. Bu kararda, bir uygulama imar planının hazırlanabilmesi için, öncelikle üst ölçekli bir nazım imar planının mevcut olması ve hazırlanacak uygulama planının da bu nazım plana uygunluk arz etmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Bu planlar plan kademelenmesinde üstlenicileri ve ölçekleri bakımından aşağıda yer alan tabloda gösterilmektedir.



Şekil 1. Türk imar mevzuatındaki plan türleri, üstlenicileri ve ölçekleri (Ünal, 1991; Taşmektepligil, 2021)

1.2.1. Sosyo-Ekonomik Planlar

Sosyo ekonomik planlar; kalkınma planları ve bölge planı olmak üzere iki başlık altında incelenmektedir.

- Kalkınma Planı

3194 sayılı İmar Kanununun 5. ve 6. maddelerinde ülke planı kavramından bahsedilmekle birlikte, ülke planının kapsamı konusunda bir düzenlemeye yer verilmemiştir (Kalabalık, 2012)

İmar Kanunu'nda tanımı yer almayan "ülke planı" kavramı, yürürlükten kalkmış olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 13. maddesine dayanılarak, İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan sözleşme ve teknik şartlara ilişkin şartnamenin 1. maddesinin 2. fıkrasında açıklanmaktadır. Bu açıklamaya göre; ülke planı, ulusal düzeyde alınan ekonomik ve sosyal plan kararlarının mekânsal yansımalarının sağlanması, mekânda gerçekleşen gelişmelerin kalkınma planlarıyla ilişkilendirilmesi, ülke genelindeki

yatırımların dengeli bir biçimde dağıtılması, şehirleşme ve nüfus dağılımının yönlendirilmesi amacıyla hazırlanan ve alt ölçekli planlara yön veren üst düzey planlar olarak tanımlanır. Bu bağlamda, ülke planlarının; bölge planları, çevre düzeni planları ve imar planlarının üzerinde bir konumda yer aldığı ifade edilebilir (Akdemir, 2021).

10 Temmuz 2018 tarihli ve 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 217/1-m maddesi kapsamında, kalkınma planlarının hazırlanması görevi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın koordinasyonunda, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen temel ilke, hedef ve amaçlar doğrultusunda Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile iş birliği içerisinde yürütüleceği şekilde düzenlenmiştir.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) 1963 yılından itibaren başlatılmış ve içinde bulunduğumuz 2025 yılı itibariyle On İkinci Kalkınma Planı süreci devam etmektedir. On ikinci Kalkınma Planı'nın vizyonu, temel amaçları ve ilkeleri doğrultusunda; hukukun üstünlüğü, demokrasi ile temel hak ve özgürlüklerin güçlendirilmesi öncelikli hedefler arasında yer almaktadır. Bu çerçevede, iyi yönetim anlayışının kurumsallaştırılması ve toplumsal yapının temel birimi olan ailenin yanı sıra beşerî ve sosyal dokunun güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Afetlere karşı dirençli, medeniyet değerlerini esas alan, akıllı ve sürdürülebilir kentsel yaşam alanlarının geliştirilmesi öngörülmektedir. Makroekonomik istikrarın sağlanması ve sürdürülebilirliğin temin edilmesi temel alınırken; yeşil ve dijital dönüşüm ekseninde rekabet gücünün artırılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda, verimliliği esas alan, sanayi odaklı ve ihracata dayalı bir büyüme modeli benimsenmekte; imalat sanayiinde teknoloji temelli yapısal dönüşüm ile sektörel önceliklendirmeye dayalı aktif sanayi politikalarının uygulanması planlanmaktadır. Ayrıca, enerji ve gıda alanlarında arz güvenliğinin sağlanması ve uluslararası iş birliklerinin yanı sıra stratejik ortaklıkların güçlendirilmesi temel stratejiler arasında yer almaktadır (URL-1, 2025).

- Bölge Planı

Kalkınma planı ile birlikte alınan kararların hayata geçirilmesi için uygulamayı ifade edecek planlar bölge planlarıdır. Mevcut İmar Yasası'nın tanım kısmı imarlaşmayı açıkça tanımlamasa da, İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (a) bendinde, sosyo-ekonomik gelişim eğilimlerini, yerleşim alanlarının büyüme potansiyelini, sektörel hedefleri ile faaliyet ve altyapıların mekânsal dağılımını belirlemeye yönelik olarak hazırlanacak planlar şeklinde tanımlama yapılmıştır. Çevre Düzeni planları gündeme geldiğinde bu planlama eksikliğini

daha üst ölçekte telafi etmek için bölgesel planlamanın gündeme geldiği, fakat günümüz koşullarında işlerliğinin olmaması sebebiyle uygulamadan kalkmıştır (Kalabalık, 2019).

Türkiye’de uygulanan ilk bölge planı Doğu Marmara Bölge Planı olmuştur. Bu proje gibi merkezi yönetim düzeyindeki birimlerce hazırlanmış olan projeler, yasal düzenlemelerin olmaması sebebiyle Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) hariç uygulanamamaktadır (Ersoy, 2006).

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca, bölge planlarının hazırlanmasından Devlet Planlama Teşkilatı sorumlu tutulmuştur. Ancak bu teşkilat, 641 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yürürlükten kaldırılmıştır. Sonrasında, 10 Temmuz 2018 tarihinde yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 394/1-b maddesi uyarınca, bölge planlarının hazırlanması görevi Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü’ne devredilmiştir (Akdemir, 2021).

1.2.2. Mekânsal Planlar

Mekânsal planlar üst düzey (mekânsal) planlar, ana plan türü mekânsal planlar olarak iki şekilde ele alınmaktadır.

- Üst Düzey Mekânsal Planlar

Mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve metropoliten imar planı olarak üçe ayrılmaktadır.

- Mekânsal Strateji Planı

Mekânsal strateji planı, 29 Kasım 2018 tarihli, 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte İmar Kanunu’na eklenmiştir (Ersoy, 2002). Bu Kanunu’nun 5. Maddesinde; sosyal ve ekonomik politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekân ile ilişkisi kurularak fiziksel gelişmeleri ve sektörel kararların şekillenmesini sağlayan, ülke genelinde ve özellikle gerekli olduğu düşünülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan planların mekânsal strateji planı olduğu belirtilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesinin “i” bendinde Mekânsal Strateji Planının tanımı Ulusal ve bölgesel kalkınma stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendirmek, sosyal ve ekonomik kapasiteyi, bölgesel planlamanın amaç ve stratejilerini değerlendirmek, ulaşım ilişkilerini ve fiziksel eşikleri dikkate almak, yeraltı ve yerüstü kaynaklarını ekonomiye entegre etmek, doğal ve tarihsel yapıyı korumak ve geliştirmek

yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının şekillendirilmesi için mekânsal stratejileri oluşturan, sektörlerle ilgili mekânsal politikalar ve stratejilerin ilişkisini oluşturan, 1/250.000, 1/500.000 ya da daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanmış olan plan olarak açıklanmaktadır (Akdemir, 2021).

İmar Kanunu'nun 6. Maddesine göre, Çevre Düzeni Planı ve İmar Planları kapsamış oldukları alan ve hedefleri bakımından Mekânsal Strateji Planlarına uyacak şekilde oluşturulmalıdır. İmar planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları şeklinde hazırlanmaktadır. Bütün planlar bir sonraki aşamadaki plana uygun olarak hazırlanır. Mekânsal stratejik planında; kalkınma planı, bölge planı, bölgesel kalkınma stratejisi ve diğer stratejik belgelerde (varsa) belirtilen hedefler dikkate alınmaktadır. Kanunda Mekânsal stratejik planın üst düzey bir mekânsal plan olduğu, kalkınma planı ve bölge planlarına uygun olarak hazırlanması gerektiği anlaşılır olsa da, planlama düzeyindeki konumu ve planlama türü kesin olarak belirlenmemiştir (Akdemir, 2021).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından mekânsal strateji planına yönelik bir çalışma yürütüldüğü, İmar Kanunu'nda mekânsal gelişimi yönlendiren en üst düzey plan olarak tanımlanan "Türkiye Mekânsal Strateji Planı'nın, Cumhurbaşkanlığı'nın 100 Günlük İcraat Programı kapsamında 2018 yılının sonlarına doğru hazırlanmasına başlandığı ifade edilmiştir. (URL-2, 2025).

- Çevre Düzeni Planı

Bölgesel planlarıyla bağlantılı olan çevre düzeni planı, öncelikle büyük şehirler ve çevreleri ile değerlendirilmesi gereken bir planlama kararı olup mekânsal düzenlemeleri ve arazi kullanımındaki kararlarına bakıldığında kalkınma, bölge ve mekânsal stratejik planlara dayalı hazırlandığı anlaşılmaktadır (Uzun, 2016).

Çevre düzeni planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde, "varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır." olarak tanımlanmıştır. Çevre düzeni planı; konut, sanayi, tarım, turizm ve ulaşım gibi sektörlerin yanı sıra kentsel ve kırsal gelişme ile doğal ve kültürel varlıklar arasında koruma-kullanma dengesini gözeterek arazi kullanım kararlarını belirleyen, mekânsal, yönetsel ve işlevsel bütünlük içinde hazırlanmış planlardır. Söz konusu planlar, varsa bölge planı kararlarıyla uyumlu biçimde geliştirilir; kalkınma ve bölge planlarını temel alır, idareler arası koordinasyonu esas alır ve imar planlarına temel

oluşturur. Genellikle 1/50.000 veya 1/100.000 ölçeklerde hazırlanır ve plan notları ile açıklayıcı raporlarıyla birlikte bir bütün teşkil eder.

- Metropoliten İmar Planı

Metropol, ülkedeki diğer şehirlerden sosyal ve ekonomik olarak üstün olan ve ülkenin diğer ülkelerle ilişkilerinde önemli rol oynayan büyük bir şehrin adı olarak tanımlanmaktadır. Metropoliten alan, çekici şehirlerin bulunduğu alan olarak tanımlanır ve merkez şehrin etrafında, her biri ayrı ayrı yönetilen irili ufaklı şehirlerin merkez şehir etrafında var olmasına kaynak sağlamaktadır (Kalabalık, 2012). Diğer bir ifadeyle, ortak çıkarlar, ekonomi ve yaşam tamamen merkeze bağlıdır ve sınırları doğal koşullar ve ticari ulaşım ile oluşturulan kentleşmiş alanlara metropoliten alanlar denir. (Yıldız, 2020).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "İmar Planlarında Bakanlığın Yetkisi" başlıklı 9. Maddesinde Metropoliten imar planı kavramı geçmekte, bu madde dışında ilgili plan türü ile alakalı ilgili mevzuatta herhangi bir tanım bulunmamaktadır.

- Yerel Fiziki Planlar (İmar Planları)

İmar planları "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 3. Maddesinin 11. bendinde "belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belge" olarak tanımlanmaktadır. İlgili yönetmelik 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı resmi gazetede yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır.

İmar planları, hukuki açıdan değerlendirildiğinde düzenleyici işlem niteliği taşıyan belgelerdir. Bu planlar, kişisel olmayan, genel geçer, soyut ve bağlayıcı kurallar içeren, kanun, tüzük ve yönetmeliklerle benzer karakterde objektif hukuk normlarıdır (Erkün, 1999).

Karahasan'a (1997) göre imar planı; yöre halkının sağlık, güvenlik, iyi yaşam koşulları ile sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamaya yönelik olarak; ülke, bölge ve kent ölçeğindeki veriler ışığında oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevlerin en uygun biçimde düzenlenmesini amaçlayan, bulunuyorsa kadastro durumunu da içeren, onaylı harita kopyaları üzerine çizilen nazım ve uygulama planlarından oluşan bir planlama aracıdır.

Keleş'in (1993) ifadesiyle imar planları, bireylerin mülkiyet haklarını kamu yararını zedeleyecek şekilde kullanmalarını önlemeye yönelik düzenlemeler olup, kentlerin sağlıklı ve düzenli gelişimini teminat altına alan hukuki belgeler olarak işlev görmektedir.

Kalabalık'a (2005) göre ise imar planlamasının temel amacı, belediye sınırları ve mücavir alanlar başta olmak üzere tüm yerleşim alanlarında kamu ve toplum yararını esas alan bir hukuki düzenin oluşturulmasıdır.

Yerel fiziki planlar; nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ele alınmaktadır.

- Nazım İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; "Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan" olarak tanımlanmaktadır.

Nazım İmar Planı, var ise Çevre Düzeni Planı genel ilke, amaç ve kararlarına uygun olarak, parselin genel kullanım biçimleri, ana alan türleri, alanın gelecekteki nüfus yoğunluğu, bireysel kentsel ve kırsal yerleşmelerin gelişme yönü ve ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknolojik altyapı yönündeki metropolün 1/5.000 ile 1/25.000 arasında herhangi bir ölçekte, onaylı mevcut harita üzerinde, plan açıklaması ve detaylı raporu olan genel bir plandır (Resmi Gazete, 2014).

- Uygulama İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde "Uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesi uyarınca, uygulama imar planları belirli bir planlama aşamasında hazırlanabileceği gibi, nazım imar planında belirtilmek kaydıyla etaplar hâlinde de düzenlenebilir. Bu planlarda, yapı adaları ile imar parselleri detaylı biçimde belirlenmiş şekilde yer alır. Ayrıca, uygulama imar planında

gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konumu ve büyüklüğü, ilgili standartların altına düşmemek koşuluyla değiştirilebilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 35. maddesi, planların üst ölçekli planlara, ilgili yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanmasından planı hazırlayan ve onaylayan idarelerin sorumlu olduğunu belirtmektedir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde planların onayı belediyelerce, bu sınırların dışında ise il özel idarelerince gerçekleştirilir. Tüm bu planların, üst ölçekli planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığının izlenmesi ve denetlenmesi görevi ise Bakanlık tarafından yürütülmektedir.

Bununla birlikte, imar planlarında açıkça belirtilmemiş ya da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde düzenlenmemiş hususlarda, uygulama yöntemleriyle ilgili kararlar, yerel ihtiyaçlar ve bölgenin kendine özgü koşulları dikkate alınarak belediyeler tarafından belirlenmektedir.

Uygulama imar planında gerçekleştirilecek her türlü revizyon, ekleme ya da değişiklik, nazım imar planı kararlarıyla uyumlu olmalı; başka bir ifadeyle, bu tür düzenlemelerin nazım planda dayanağının bulunması gerekmektedir (Tekinbaş, 1992).

1.3. İmar Planı Kavramı

İmar, bir yeri bayındır, yaşam koşullarına uygun hale getirmek, geliştirmek ve iyileştirmek için çalışmaktır. İmar planı, bir iş, eser ya da bir kentin tasarımını gösteren çizim, düzendir (Yalkı, 2022).

İmarın sözcük manası doğrultusunda bir yerin imar kapsamına alınmak suretiyle yapıların oluşturulmasının planlanması, plan düzleminde arazinin imar parsellerinin şekillendirilmesi, altyapı ve üstyapının planlanarak kurulumun yapılabilmesi, genel ve özel yapılaşmanın projelendirilmesi, yapı izninin verilmesi, yapılaşmanın izinler düzleminde gerçekleşmesini sağlamaya yönelik himaye ve denetlemelerin gerçekleştirilmesi, projeye ters uygulamalarla ilgili yapılması gerekenler ve yapılaşmanın normlara uygun bir şekilde tamamlanmakta olduğunun tespit edilmesi imar kavramı kapsamı içerisinde olan faaliyetlerdir (Ergün, 2013).

02 Kasım 1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra yürürlüğe girmiş olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3/11. Maddesinde; imar planının hedefinin güvenli ve sağlıklı bir çevre oluşturulması, bireylerin kültürel ve

sosyal ihtiyaçlarının karşılanarak yaşam kalitelerinin yükseltilmesi olduğu belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre imar planının hazırlanmasında; bölgenin kültürel, ekonomik, sosyal, fiziksel, demografik, tarihsel özelliklerinin araştırılması sonrasında elde edilen verilerin dikkate alındığı vurgulanmıştır. Kentsel gelişme eğilimi ile birlikte yerleşme durumuna alternatif çözüm önerilerinin belirtildiği yönetmelikte; planı yapılan arazinin kullanılması, korunması, kısıtlama ile ilgili düzenlemelerin yapılması ve bu konularda uygulamaların bulunduğu pafta, rapor ve notların bulunduğu belgeye imar planı adı verildiği vurgulanmaktadır (Resmi Gazete, 1985). Mevzuata göre de Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik eski standartların uygulanamamasından, 1985 yılından bu yana değişen ülke koşulları ve plan kademelenmesi gibi sebeplerden dolayı 14.06.2014 tarih, 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmıştır (Resmi Gazete, 2014).

Yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde imar planı hakkında ayrıca bir tanıma yer verilmemiş, imar planı çeşitlerinin tanımlamaları yapılmıştır. İmar planlarının amaçları, kullanıldığı alanlar, üst-alt ölçek ilişkilerine göre farklı çeşitlere ayrılmaktadır (Akdemir, 2021).

Kentsel alanın artması ve kentsel alan içerisinde yaşayan sakinlerin birbirleriyle, yönetim ve mekân ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi gerekliliği, toplumu farklı kurumsal sistemler oluşturmaya yöneltmiştir. Meskûn yerlerde, kentsel alan içerisinde ikamet eden halkın, mali, sosyal, öznel, düşünsel ve kültürel açıdan ilerlemesinin sağlanması, toplumsal olduğu kadar, yöresel ve yöre edimlerinin de maksimum biçimde düzenlenmesi zorunluluğu önünde, yerel düzenleme ve uygulama araçları meydana gelmiştir (Kalabalık, 2012).

İmar Planları, sistemli kentleşmeyi sağlayan araçlardan biridir. Bayındırlık, farklı bir anlatımla “imar” kelimesi, Arapça “ümran (düzenlilik)” kelimesinden türetilmiş bir kavramdır. İmar soyut bir kavram olmakla birlikte; somut, nesnel bir arazi parçası olarak düşünülmesi, insan bilgi ve deneyiminin arazi üzerine yaşamsal faktörleri göz önüne alarak oluşturmuş olduğu biçimdir (Ergün, 2013).

Kalabalık’a (2012) göre imar planlaması; yerleşmelerin biçimi ve büyüklüğü, toprağın durumu gibi fiziki ve coğrafi; nüfus, geçim, ulaşım ve barınma gibi ekonomik ve sosyal özelliklerin ve buraları kapsayan bütün koşulların belirlenmesidir. Kısa bir tanım yapan Artukmaç (1979) ise, imar planına, planın amacına ve mevcut durumuna yer vermemekte, bunu şehir ve kasabaların gelecekteki şeklini gösteren bir plan olarak ifade etmektedir. Orta’ya (2006) göre de, imar kanunlarının bir uygulama aracı olarak imar planlarının

yerleşim yerlerinin fiziki düzenine ilişkin işlem ve eylemlerin yasal dayanağını oluşturduğunu ve yalnızca geleceği şekillendirmek olarak görülmemesi gerektiğini belirterek; imar planlarının çok boyutlu olması, çeşitli işlevleri üstlenmesinden kaynaklanmaktadır (Ergun, 2013).

Yaşanılabilir bir kentin planlamasının temel ve en etkili aracı imar planıdır. İmar Planı; kent veya kasabada yaşayanların sağlıklarını koruyarak, toplumun tarım ve ekonomi ile ilgili ihtiyaçlarını gidermek, yaşam kalitelerini yükseltmek, bölge ve şehir verilerine dayalı olarak; ikamet, çalışma, dinlenme ve ulaşım benzeri kentsel gereksinimler konusunda bir denge oluşturup, oluşturulabilecek imkânlar doğrultusunda en ideal çözüm seçeneklerini bulabilmek için var ise kadastro durumu ile haritalar üzerinden, arsa bölümlerinin kullanılma şekilleri ile alan çeşitlerini göstermekte olan, onaylanan belgedir (Keleş ve Mengi, 2014).

İmar planları, kentlerin sahip oldukları özelliklere bağlı olarak bir düzen oluşturmaları ve içerisinde yaşam kurulabilmeleri için gereklidir. Kentin içinde yaşayanların refahının devamlı olması, kamu düzeninin sağlanması ve kamusal ihtiyaçların karşılanması planlı bir yerleşimle mümkündür. Buna karşılık plansız yerleşim yerlerinde oluşacak olumsuzluklar, toplumun ihtiyaç duyduğu hizmetleri karşılayamayacaktır (Çolak ve Öngören, 2014).

İmar planı; yerleşmenin şu an ve ileriki bir dönemdeki, sosyal, ekonomik, kültürel ve tabii koşullarla kuralları dâhilinde düzenlenebilmesi bakımından gereken işlem ve faaliyetlerle örgütlenme çalışmalarının tamamını kapsamaktadır (Yayla, 1975). İmar planlaması etkili bir şekilde doğrudan o bölgede yaşayanların gereksinimlerine göre yapılmaktadır. İmar planlarının hazırlanmasında süreç; hazırlık çalışmaları, anket uygulamaları ve toplantılar gerçekleştirme ile bölgede yaşayanlar ile idarenin karşılıklı olarak istişare etmeleri ile mümkün olmaktadır (Kalabalık, 2003).

Danıştay'ın vermiş olduğu kararda bahse konu kamu yararı boyutunda değerlendirilebilecek maddeleri detaylı bir şekilde belirtmiştir. Danıştay kararında imar planlarını ve imar planlarıyla ulaşılmak istenen amaçlar arasında mevcut coğrafi ve kentsel veriler ışığında bölgenin gelecekteki kullanım durumu, mali bilgileri, donanımı, yaşayanların gereksinimlerini belirlemek amacıyla anket ve görüşmeler yapılacağını, bu çalışmaların sonucunda kentsel imar ihtiyaçlarının belirleneceğini vurgulanmıştır. Yapılacak imar planının o bölgede yaşayan halkın sağlık ve güvenliğini koruyacak, kültürel ve sosyal gereksinimlerini karşılayacak biçimde olması gerektiği belirtilmektedir (Danıştay, 6.D., 25.11.1986, E. 1986/18, K. 1986/1023). Danıştay tarafından alınan başka bir kararda ise imar planı ile toplum yaşamını yakından ilgilendiren fiziksel çevrenin sağlıklı bir yapıya

kavuşturulması, bölgeye yapılacak yatırımlar için yer seçimi ve bölgenin gelişme eğilimine göre toprağın dengeli kullanılmasının amaçlandığı vurgulanmıştır (Danıştay, 6.D., 22.05.2000, E. 1999/1663, K. 2000/3194).

Mekânsal planlama konusunda yetki, 3194 sayılı kanun kapsamında yetkilendirilen büyükşehir belediyeleri, il ve ilçe belediyeleri gibi yerel idareler haricinde 5302 sayılı İl Özel İdaresi kanunuyla adı geçen idarelere (2014 sonrası sadece büyükşehir statüsü almayan illerde) ve 646 sayılı KHK ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilendirilmiştir (Ersoy, 2015).

Ülkemizde mekânsal planlamada plan kademelenmesi uygulaması bulunmaktadır. Bu planlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesine göre “ kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır” ve “planlama kademeleri, üst kademedan alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından” oluşur. Buna göre yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 2. fıkrasında belirtilen kademeli birliktelik ilkesine göre yürürlükte bulunan üst kademe planlarda yer alan kararlara uygun olma, raporu ile bütün oluşturma ve bir alt kademedeki planı yönlendirmelidir (Resmi Gazete, 2014).

Büyük ölçekli planlama, mekânın bütününden en küçük birimine kadar bir bütün olarak mekânın her parçasını etkileyebilmektedir. Ayrıca ilçe düzeyinde planlama incelemesi için ilgili düzeydeki (Büyükşehir belediyesi veya ilgili iller, ilçeler, belediyeler ve doğrudan Merkezi Yönetime bağlı belediyeler) yetkili planlama birimince hazırlanan imar planlarının ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir (Ergün, 2013).

1982 Anayasası'nın 56. maddesi, ülkemizin ihtiyaçları doğrultusunda, imar ve imar planlaması kavramını Anayasa'dan yola çıkarak ilk kez bünyesine dâhil etmiştir. Sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı kapsamında devlet tüm imar planlarını yapmakla yükümlüdür. Aslında idari işlemlerden biri olan imar planları da imar kanunlarının gelişmesine katkı sağlamıştır (Tiyek & Ulusoy, 2020).

Günümüzde imar planları ve bu planların uygulanması 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanundan kaynaklanan birçok yönetmelikle düzenlenmektedir.

İmar Hukuku'nun ana kaynağı İmar Kanunudur. Hem mahalli idareler hem de bakanlıklar plan hazırlama yetkisine sahiptir. İmar planlaması faaliyetleri yetkili kuruluşa göre değişiklik göstermekte olup, belirli usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmelidir. İmar planının değiştirilmesi çok yaygın bir durum olmamalıdır. Ancak mutlaka

değiştirilmesi gerekiyorsa kamunun ihtiyaçları göz önünde bulundurulmalıdır (Tiyek, Ulusoy 2020).

3194 sayılı İmar Kanunu, Türkiye’de imara ilişkin bir düzen kurulması amacıyla 3 Mayıs 1985 tarihinde kabul edilmiş ve 9 Mayıs 1985 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Resmi Gazete, 1985).

Amacı; Bu yerlerdeki yerleşim ve yapılaşmalarda; program, bilimsel, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğu sağlamayı amaçlamaktadır (Resmi Gazete, 1985).

Kapsamı; Şehir içinde ve çevresinde ve mücavir alanlar içinde plan ve inşaat yapılan tüm resmi ve özel yapılar bu Kanun hükümlerine tabi olmaktadır (Resmi Gazete, 1985).

Temelinde; Hiçbir alan, planlama ilkelerine, bölgesel koşullara ve her büyüklükteki yönetmeliğe aykırı amaçlarla kullanılamaz. (Resmi Gazete, 1985).

Kanunun içeriğinde; kanuna ait genel hükümler, tanımlar, imar planları ile ilgili esaslar yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Yasası, yerel yönetimleri güçlendirmek için tasarlanmış bir yasadır. Kanun kapsamında;

- Sistem dahilinde imar planlamasının yapılması sağlanmıştır.
- Sosyoekonomik faktörleri fiziksel plana dahil edilmiştir.
- Plan tarafından kapsanan veya kapsanmayan alanların genel bir değerlendirmesi sağlanmıştır.
- İmar planlarının geliştirilmesi ve uygulanmasında belediyelerin ve valiliklerin sorumluluklarını artırmak, ayrıca belediyelere ve başbakanlara imar planlarını onaylama yetkisi verilmiştir.
- Yapılan işlemler kolaylaştırılmıştır.
- Uygun lisanslama prosedürü oluşturulmuştur.

İmar yasaları, sağlığa ve çevreye duyarlı bir şekilde yerleşim alanları oluşturmayı amaçlamaktadır. Form verme işleminin imar planına göre yürütülmesi, sürecin sorunsuz işlemesi için çok önemlidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5, 8 ve 44'üncü maddeleri ile 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97'nci maddesine göre oluşturulmuştur (Resmi Gazete, 2014).

Amaç; "Maddi, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ulusal, bölgesel ve kentsel düzeyde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulabilmesi için hazırlanan mekânsal planlar

geliştirmek ve yaşam kalitesi sağlamak, arazi kullanım ve inşaat kararlarını beraberinde getirmek ve bunların uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirlemektir.” (Resmi Gazete, 2014).

Kapsam; her tür ve ölçekte mekânsal planlamanın usul ve esasları ile bu planların revizyon, ilave ve değişikliklerin yapılması ve gözden geçirilmesi, mekânsal planlama ve özel kullanım plan ve projelerini kapsamaktadır (Resmi Gazete, 2014).

Yönetmelik, mekân kullanımı, mekân planlama aşamaları, mekân planlama ve yapım esasları ile imar planlama esaslarını tanımlamaktadır. Çalışma kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre imar plan değişiklikleri incelenmiştir. Bundan sonraki başlıklarda imar planlarından yetkili kurumlar, türleri ve değişiklikleri ile ilgili konular geniş şekilde açıklanacaktır.

1.3.1. İmar Planlarının Hazırlanma Süreci

İmar planlarının hazırlık süreci bütüncül bir süreçtir. Bu süreç sorunların tespit edilmesi, ihtiyaçların belirlenmesi, hedeflerin oluşturulması, imkânların değerlendirilmesi ve değerlendirilen imkânlar üzerinden seçimler yapılması, seçimi yapılan kararların uygulanması ile gerçekleştirilir (Tiyek & Ulusoy, 2020). İmar planlarının hazırlanması sürecinde elde edilen verilerin ve oluşturulan hedeflerin doğru olması, plan değişikliğine başvurma oranını azaltacaktır. Çünkü tamamlanan planlar üzerinden değişiklik yapıldıkça planın güvenilirliği azalmaktadır (Çiçek, 2016).

Planların hazırlık sürecinde verilerin doğruluğu kadar toplumsal işlevlerde önem arz ettiğinden, mekansal veriler ve sosyo-kültürel veriler birlikte değerlendirilmelidir (Yavuz, 2017). Planlama sürecinde planlama yapılan bölgede yaşayan halkın yaşam standartlarının üst seviyede olabilmesi için sosyal ve kültürel olanaklar korunarak planlama yapılmalıdır. Kentin tüm unsurları ile planlanması, planlamada hukuk kurallarına uyulması, planlama yapılmadan önce hazırlıkların doğru yapılması planların uzun ömürlü ve kalıcı olmasını sağlayacaktır (Tiyek & Ulusoy, 2020). Planlamanın hazırlık süreci boyunca yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde alınan plan kararları ve oluşturulan imar planları; kentteki arazilerin günümüz ve gelecek kullanımlarını belirleyerek, kentlerin düzenli ve sağlıklı yerleşimine altlık oluşturmaktadır (Çiçek, 2016).

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesinin (i) bendine göre, planlama süreci belirli aşamalardan oluşmaktadır. Bu süreç; öncelikle araştırmaların

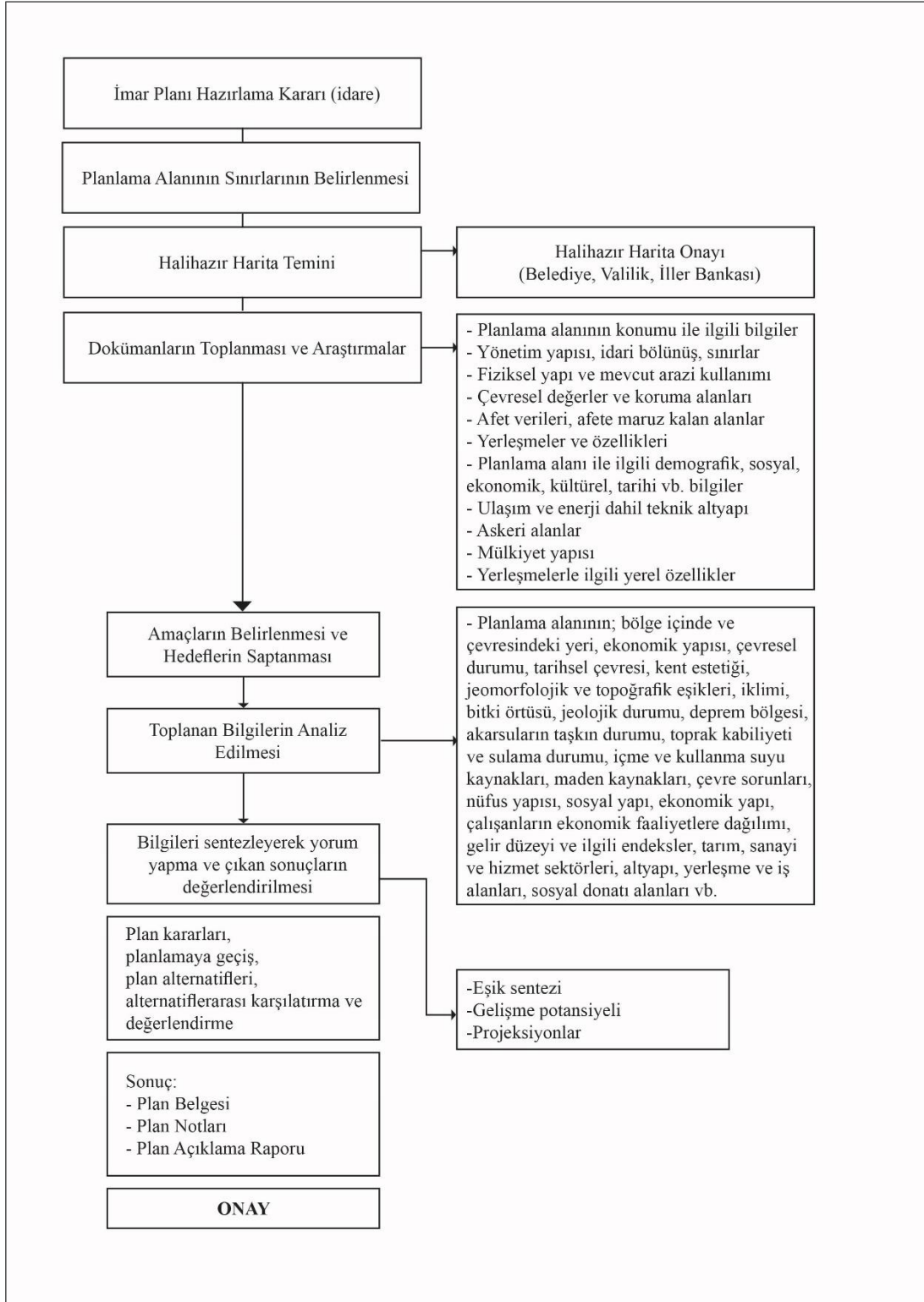
gerçekleştirilmesi ve mevcut sorunların ortaya konulmasıyla başlar. Ardından, gerekli veri ve bilgilerin toplanarak analiz edilmesi gelir. Devamında, elde edilen bilgilerin bir araya getirilip bütüncül şekilde değerlendirilmesiyle sentez aşamasına geçilir. Son olarak, tüm bu çalışmaların sonucunda plan kararlarının oluşturulması süreci tamamlanır.

Planlar hazırlanırken planın hazırlanmasına ilişkin karar alınması ile birlikte süreç başlar. Bu süreçte ilk olarak hâlihazır haritalar, jeolojik etütler hazırlanır ve planlama alanına ilişkin bilgi, belgeler toplanır. Kurum ve kuruluşların görüşü alınarak elde edilen veriler değerlendirilir (Aykun, 2016). Toplanan bilgiler, elde edilen veriler birlikte değerlendirilerek analiz çalışması yapılır, analiz işlemi sonrasında sentez yapılarak plan kararlarına ilişkin alternatifler üretilir (Yavuz, 2017).

Planların hazırlık ve sentez aşamalarından sonra sonuç aşamasında ise çıktı olarak planlar elde edilir. Elde edilen planlar ilgili idareye onay işlemine sunulur, idarelerin onaylamaya yetkili merci planları onaylar ve planlar onaylandıktan sonra 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yasal askı süreci başlar. Askı süreci bittikten sonra plana ilişkin herhangi bir itiraz olmaması halinde plan kesinleşerek yürürlüğe girer (Selvi, 2024).

Genel düzenleyici işlem niteliğindeki imar planları, bu düzenlemenin belirli bir kişi, nesne ya da olaya uygulanmasıyla bireysel işlem niteliği kazandığı anda, ilgili kişinin itiraz süreci başlamaktadır. Bu süreçte bireyin çıkarlarının zarar gördüğüne dair algı, plan kararlarının tek taraflı ve bağlayıcı niteliğinden kaynaklanmaktadır. Gerek imar planının hazırlanması aşamasında gerekse bu plana dayalı bireysel işlemlerin yürütülmesinde, taşınmaz maliki açısından herhangi bir izin ya da onay şartı aranmamaktadır. İdare, söz konusu işlemleri yalnızca kamu yararını gözeterek ve tek taraflı olarak gerçekleştirmektedir. Bu nedenle, bu türden tek yönlü işleyişe karşı, bireyin hak ve menfaatlerini koruyabilecek etkili bir itiraz mekanizmasının varlığı zorunludur (Gök, 1988).

Bir imar planının yapımına dair sıralama Şekil 2'de ve onaylanma aşaması Şekil 3'te gösterilmektedir;



Şekil 2. Plan yapım süreci (Demir, 2009)

1.4. İmar Planı Değişikliği Kavramı

İmar planları hazırlanırken kentin imkânları değerlendirilerek planlama yapılmaktadır. Yapılan planlar doğruluğu, verilerin doğruluğu ve güvenilirliğine bağlıdır (Yıldız, 1999). Fakat planların yapım aşamasında tahmin edilemeyen nüfus değişimi, sosyo-ekonomik vb. etkenler veya elde olmayan nedenler planların değiştirilmesini gerektirebilmektedir (Şen, 2000). Planların değiştirilebilmesi için kamu yararı aranmakta ve yapılan değişiklik plan ana kararlarını bozmayacak nitelikte olmalıdır. Ersoy (1997) yapılan plan değişiklikleri her ne kadar kamu yararı amacı ile yapılıyor olsa da plan ana kararlarına olumsuz etki edebilecek olduğunu belirtmiştir. Bademli (1998) imar planı yapımında öngörülemeyen ve planın onayından sonra tespit edilen sosyal ve teknik ihtiyaçların karşılanması için yapılacak plan değişikliklerinin plan bütününe olumlu etki oluşturabileceğini belirtmiştir.

İmar plan değişiklikleri ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu temel alınmak ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde de plan değişiklikleri konusunda açıklamalar yapılmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." şeklinde tanımlanmaktadır. Planlama sürecinin bir parçası olan imar plan değişikliklerine ilişkin olarak yukarıda ifade edilenlerden yola çıkarak; imar plan değişiklikleri nesnel gerçeklere dayandırılarak ve kamu yararı gözetilerek yapılmalı ve zorunlu olmadıkça yapılmamalıdır. Plan değişikliği yapılması durumunda plan ana kararları ve planın bütünlüğü bozulmamalıdır.

İmar plan değişiklikleri kentsel mekânın şekillenmesinde önemli araçlara dönüşmüş ve büyük bölümü parsel ölçeğinde yapılan değişikliklerden oluşmaktadır. Parsel bazlı olarak yapılan plan değişiklikleri kendi başına olduğunda küçük değişiklikler olarak görülse de bir araya geldiklerinde planın bütününde büyük bir alanı kapsayacak değişikliklerdir (İnceyol, 2021).

20.02.2020 tarihinde yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde-8'de "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Mevzuata eklenen bu madde ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren artık parsel bazlı değişikliklerin yapılamayacak olduğu, sadece ada bazlı değişikliklerin yapılabilecek olduğu ifade edilmiştir.

1.4.1. İmar Planı Değişikliklerinde Usul ve Esas

İmar planlarında yapılacak değişikliklerde belirli usul ve esaslara uyulması gerekmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde, plan değişikliklerine ilişkin yöntem ve kurallar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, imar planı değişiklikleri kamu yararını gözeterek gerçekleştirilmelidir. Plan değişikliği; paftalar, lejant, açıklama raporu ve plan notlarıyla birlikte bir bütün olarak ele alınmalıdır. Söz konusu değişiklikler, mevzuata uygun şekilde, gerekli mesleki yeterliliğe sahip müellifler tarafından hazırlanmalıdır. Ayrıca, paftası, plan notları ve açıklama raporu bulunmayan, yetkili müelliflerce hazırlanmamış ve imzalanmamış plan değişikliklerinin idarelerce karar alma süreçlerine sunulamayacağı açıkça belirtilmiştir.

Demir (2009), çalışmasında uyulması gereken esasları; şehircilik ve planlama esaslarına uygunluk, plan ana kararları ve plan bütününe uygunluk, hukuka uygunluk, kamu yararına uygunluk, plan müellifinin yeterliliği ve plan değişikliği paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütün olarak hazırlanması şeklinde ifade etmiştir (Demir, 2009).

Plan değişikliği yapılırken ve denetimi sırasında plan değişiklik dosyasının usul ve esaslara yönünden kontrolü yapılmalıdır. Ayrıca imar plan değişikliklerini yapacak müellifler ile ilgili olarak "Plan Yapımını Yüklenecik Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir. Söz konusu yönetmelik ile plan müellifin üniversitelerin şehir ve bölge planlama bölümünden lisans eğitimini tamamlayarak mezun olması şartı aranmaktadır. Yönetmelikte kentler nüfus projeksiyonları ve alan büyüklüklerine göre A, B, C, D, E, F olmak üzere altı gruba ayrılmıştır ve hangi gruptaki planların hangi plancılar tarafından yapılacağı açıkça belirtilmiştir.

- Plan Değişikliği Yapılırken Göz Önünde Bulundurulması Gereken Esaslar

Önceki bölümlerde yer alan Planlamanın İlkeleri başlığı altında yer alan esneklik ilkesinde de belirtildiği gibi plan kentteki ekonomik, toplumsal ve teknolojik gelişmelere cevap veremediği durumlarda kentteki değişime uyarlanması gerekmektedir. Belirli aralıklarla yapılan Revizyon imar planı kararlarına uygun gelişmesi beklenen kentte yatırımların önünü açabilmek ya da beklenenin dışında oluşan gelişmeleri kontrollü bir şekilde devam ettirebilmek adına lokal değişimler yapılabilmektedir. Bu durumlarda öncelikle göz önünde bulundurulması gereken kavram kamu yararıdır.

Her ne kadar imar planlarında değişiklik yapılmaması temel ilke olarak kabul edilse de, kimi zaman ortaya çıkan zorunlu durumlar bu planlarda değişiklik yapılmasını gerekli

kılabilmektedir. Ancak bu durum, imar planlarının her talep doğrultusunda veya yalnızca bireysel çıkarlar gözetilerek değiştirilebileceği anlamına gelmemektedir. Plan değişikliklerinin gerçekleştirilebilmesi için bazı temel ilkelere uyulması zorunludur. Bu ilkeler dikkate alınmaksızın yapılan değişiklikler yargı denetimine konu olabilir ve hukuka aykırılığı hâlinde iptal edilebilir. İmar planlarında değişiklik yapılırken gözetilmesi gereken başlıca esaslar; şehircilik ve planlama ilkelerine uygunluk, planın bütünlüğü ile ana kararlarıyla uyumluluk ve kamu yararının gözetilmesidir (Demir, 2009).

➤ Şehircilik İlkelerine ve Planlama Esaslarına Uygunluk

İmar planlarında değişiklik yapılması durumunda, bu değişiklik teklifinin hazırlanmasında şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına uygunluk temel bir gerekliliktir. İmar planları; planlama alanının mevcut durumu, doğal yapısı, arazi kullanımı, teknik altyapı ve sosyal donatı alanları gibi fiziksel veriler ile ekonomik ve demografik özellikler doğrultusunda yapılan araştırmalar ve anket çalışmaları sonucunda elde edilen bilgiler ışığında, söz konusu alan ve orada yaşayan nüfus için en uygun çözümleri üretmek amacıyla hazırlanmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan planlar, ancak planlama alanındaki koşulların zorunlu kıldığı durumlarda ve yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde belirtilen usullere uygun biçimde değiştirilebilir.

Plan değişikliği gündeme geldiğinde, öncelikle yapılması düşünülen değişikliğin gerçekten gerekli olup olmadığı titizlikle değerlendirilmelidir. Danıştay 6. Dairesi'nin 1963 tarih ve 1963/45 sayılı kararında da ifade edildiği üzere, bir imar planında değişikliğe gidilebilmesi için kamu yararını ilgilendiren açık, kesin ve zorunlu sebeplerin bulunması şarttır. Bu tür bir zorunluluk somut şekilde ortaya konmadığı sürece, yalnızca belirli parsel sahiplerinin özel menfaatlerini korumaya yönelik değişiklik girişimleri, idare hukuku ilkeleri ile imar mevzuatına aykırılık teşkil eder (Kalabalık, 2005).

➤ Planın Bütünlüğüne ve Plan Ana Kararlarına Uygunluk

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde imar planı değişikliklerine ilişkin olarak, "planın ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte" ifadesiyle bir sınır çizilmiştir. Bu doğrultuda, plan değişikliğinin yapılacağı alanda, mevcut planın temel kararlarına, sürekliliğine, bütünlüğüne ve donatı dengelerine müdahale edilmemesi gerekmektedir.

Belirtilen bu ilkelere riayet edilmediği takdirde, planın hazırlanma sürecinde yapılan hesaplamaların tamamı değişikliğe uğrayacaktır. Örneğin, sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş bir bölgeye konut fonksiyonu verilmesi durumunda, yapı yoğunluğu artacak, bu

da planın ana kararlarına ters düşen ve donatı dengesini bozan bir sonuca yol açacaktır. Bu tür bir müdahale, yapılan plan değişikliğinin hukuki dayanaklardan ve planlama ilkelerinden yoksun olduğunu ortaya koyar. Planın temel kararlarının, sürekliliğinin ve bütünlüğünün bozulması hâlinde, plan yapım sürecinde ortaya konan tüm analiz ve donatı hesaplarının dengesi de zarar görür; bu da planın önceden belirlenmiş hedeflerine ulaşmasını engeller (Demir, 2009).

En sık karşılaşılan plan değişikliği biçimi olan uygulama imar planı değişikliklerinde ise, ilgili değişikliğe uygun biçimde nazım imar planlarında da gerekli düzenlemeler yapılmaktadır. Ancak, bu tür düzenlemelerin nazım planının kararlarını ihlal etmemesi gerekir. Aksi hâlde, yapılan işlem plan değişikliği değil, planın genel kararlarıyla bağdaşmayan bir müdahale niteliği taşır (Demir, 2009).

➤ Kamu Yararına Uygunluk

İmar planlarının hazırlanmasındaki temel amaçlardan biri, kamu yararının gözetilmesidir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan "Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır" ifadesi de bu yaklaşımı açıkça ortaya koymakta, dolayısıyla yapılacak her plan değişikliğinde kamu yararının esas alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Türk Dil Kurumu kamu yararını, "devletin gereksinimlerine yanıt veren ve topluma fayda sağlayan değerler bütünü" olarak tanımlamaktadır (TDK Sözlük, 2025). Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise "kamu" kavramı, "ortak çıkarlar etrafında şekillenmiş, bu çıkarlar doğrultusunda etkileşimde bulunan toplumsal kesim" olarak açıklanırken, "yarar" ise "bir kültürel öğenin, insan ihtiyaçlarını karşılama yetisi" şeklinde tanımlanmıştır (Keleş, 1980).

Kamu yararı; bireysel çıkarlardan bağımsız olarak, toplumun ortak yaşamını sürdürmesini sağlayan ve kolektif faydayı önceleyen çıkarları ifade eder. Bu durum, bireysel hak ve taleplerin kimi zaman sınırlandırılmasını beraberinde getirebilir. Sosyal adaletin tesisi amacıyla, çoğunluğun faydasına öncelik verilmesi ve bu çerçevede kişisel çıkarların sınırlandırılması, kamu yararı ilkesinin temelini oluşturur (Tekeli, 1988).

Bir plan değişikliği yalnızca bireysel menfaatleri gözetiyorsa, bu durum hem yürürlükteki yasa ve yönetmeliklerle hem de planlama etiğiyle bağdaşmayan bir uygulama olarak değerlendirilir. Kamu yararının dar anlamda tanımı, kamu hizmetlerinin kar amacı güdülmeyen, toplumsal ihtiyaçları sürekli ve eşitlik ilkesi çerçevesinde karşılayacak şekilde sunulmasıdır (Ergen, 2006). Bu bağlamda, planları hazırlayan kamu kurum ve kuruluşlarının önceliği bireysel talepler değil; kentsel yaşam kalitesinin artırılması, işlevlerin dengeli

dağıtılması, yeşil alanların artırılması, trafik güvenliğinin sağlanması gibi kamusal faydayı gözeten plan değişiklikleri olmalıdır (Kalabalık, 2005).

- Plan Değişikliğine İlişkin İmar Yönetmeliği Esasları

İmar planlarında yapılacak değişikliklerin kapsamı ve yasal çerçevesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde "İmar Planı Değişiklikleri" başlığı altında ele alınmıştır. Bu maddede, plan değişikliklerinin hangi koşullar altında ve hangi yöntemlerle gerçekleştirilebileceği ayrıntılı biçimde açıklanmıştır. Zorunluluk arz eden durumların oluşması halinde, dört farklı gerekçeye dayalı olarak imar planı değişikliği yapılabilmesi mümkün kılınmıştır.

İmar planlarında değişiklik yapılması söz konusu olması durumunda ilgili yönetmelikteki esaslara uyulması gerekmektedir. Bu değişiklikler aşağıda sıralanmaktadır:

1) 26. Maddenin 3. Fıkrasında "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) 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. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." denmektedir.

2) 26. Maddenin 4. fıkrasında "Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi

ve yönlendiği özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.” denmektedir.

- 3) 26. Maddenin 5. fıkrasında İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m} \quad (1)$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

- 4) 26. Maddenin 6. fıkrasında İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) 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. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

- 5) 26. Maddenin 7. fıkrasında “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.” denmektedir.

- İmar Planlarında Değişiklik Usulü

İmar planlarında değişiklik yapılırken, plan yapım sürecine ilişkin tüm yasal usullere uyulması zorunludur. Plan değişiklikleri, hazırlanma, onaylanma ve yürürlüğe girme aşamaları bakımından imar planları ile aynı prosedürleri izler. Bu değişiklik talepleri yalnızca belediyelerden değil, plan yapma yetkisine sahip diğer kamu kurum ve kuruluşlarından da gelebilir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 9. maddesinin üçüncü fıkrasında; kamu hizmeti sunulması amacıyla imar planında resmi yapı ve tesisler için yer ayrılması veya mevcut planda değişiklik yapılmasının gerekli olması durumunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın, valilik aracılığıyla ilgili belediyeye talimat verebileceği ya da doğrudan ilgili kısımla sınırlı olmak kaydıyla imar planını re’sen hazırlayıp onaylayabileceği düzenlenmiştir. Bu hüküm doğrultusunda, Bakanlık belediye meclisi kararına ihtiyaç duymaksızın plan veya plan değişikliği yapabilme yetkisine sahip olmakla birlikte, bu yetki yalnızca kamu hizmeti amacıyla yapılacak resmi bina ve tesislerle sınırlı tutulmuştur.

İmar planı değişiklikleri genellikle belediye meclislerinin onayıyla yürürlüğe girmektedir. İmar Kanunu’nun 9. maddesinde yer alan “Re’sen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir” hükmü, planların ilgili yerel idare tarafından hazırlanması durumunda, bu değişikliklerin de benzer yöntem ve aşamalardan geçerek onaylanması gerektiğini ortaya koymaktadır. Ayrıca, sadece kamu kurumları değil, özel mülkiyet sahipleri de imar planlarında değişiklik talep edebilmektedir.

1.4.2. İmar Planı Değişikliklerinde Yetki

İdare hukuku açısından yetki kavramını tanımlayacak olursak yetki, idari işlemin hangi makam tarafından yapılacağını gösteren husustur (Erğün, 2013). Planlamada yetki konusu ele alındığında, planlama sürecinin karar aşamasından, onay aşamasına kadar olan tüm süreci yöneten, denetleyen ve uygulayan, yönetimi ve yönetimin görevleri ifade etmektedir (Yılmazabdurrahmanoğlu, 2012).

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile merkezi yönetimin yetkisindeki plan değişikliğini onaylama yetkisi yerel yönetimlere verilmiştir (Baba, 2016). 3194 sayılı kanun ile merkezi yönetim imar plan değişiklikleri ile ilgili sürecin dışında

bırakılmış, mahalli idarelerin yetkileri arttırılmıştır. Merkezi yönetimin plan değişikliği süreci dışında bırakılması ile plan değişikliği sayılarında artış olmuştur (Eminağaoğlu, 2018).

3194 sayılı Kanunun kabulünden önce plan değişikliği yetkisini elinde bulunduran merkezi yönetim arşivinde Türkiye ölçeğinde plan değişikliklerine ilişkin veriler bulunmakta iken yetkinin yerel yönetimlere geçmesi ile birlikte yerleşimlerde ne kadar plan değişikliği yapıldığına ilişkin veri tutulamamıştır (Ersoy, 1997). Zaman içerisinde yerel yönetimler tarafından onaylanan imar plan değişikliklerinin merkezi yönetim tarafından kontrolünün sağlanması gereği duyulmuş ve bakanlık tarafından 2013/41 sayılı genelge yayınlanarak plan değişikliklerine plan işlem numarası verilmesi zorunluluğu getirilmiştir (Eminağaoğlu, 2018).

Plan İşlem Numarası, yerel idareler tarafından hazırlanan, hazırlatılan ve onaylanan her ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ait revizyon, ilave ve değişikliklerin Bakanlık tarafından incelenip arşivlenebilmesi amacıyla verilen benzersiz bir numaradır. Bu numara, Bakanlık bünyesinde geliştirilen E-Plan Otomasyon Sistemi aracılığıyla oluşturulmaktadır.

E-Plan Otomasyon Sistemi; kurum temsilcileri ve plan müelliflerinin yetkileri dâhilinde plan teklifinde bulunmalarını, plan işlem numarası temin etmelerini, plan onay süreçlerini yürütmelerini, planla ilgili bilgileri güncellemelerini, verileri sisteme yüklemelerini ve plan sürecinin yönetilmesini mümkün kılan temel dijital platformdur. Ayrıca, planların askıya çıkarılması ve kesinleşmesi işlemleri de bu sistem üzerinden gerçekleşmektedir. Bu sayede, Bakanlık ülke çapında gerçekleşen plan değişikliklerini dijital olarak kayıt altına almaktadır.

1.4.3. İmar Plan Değişikliklerinde Süreç

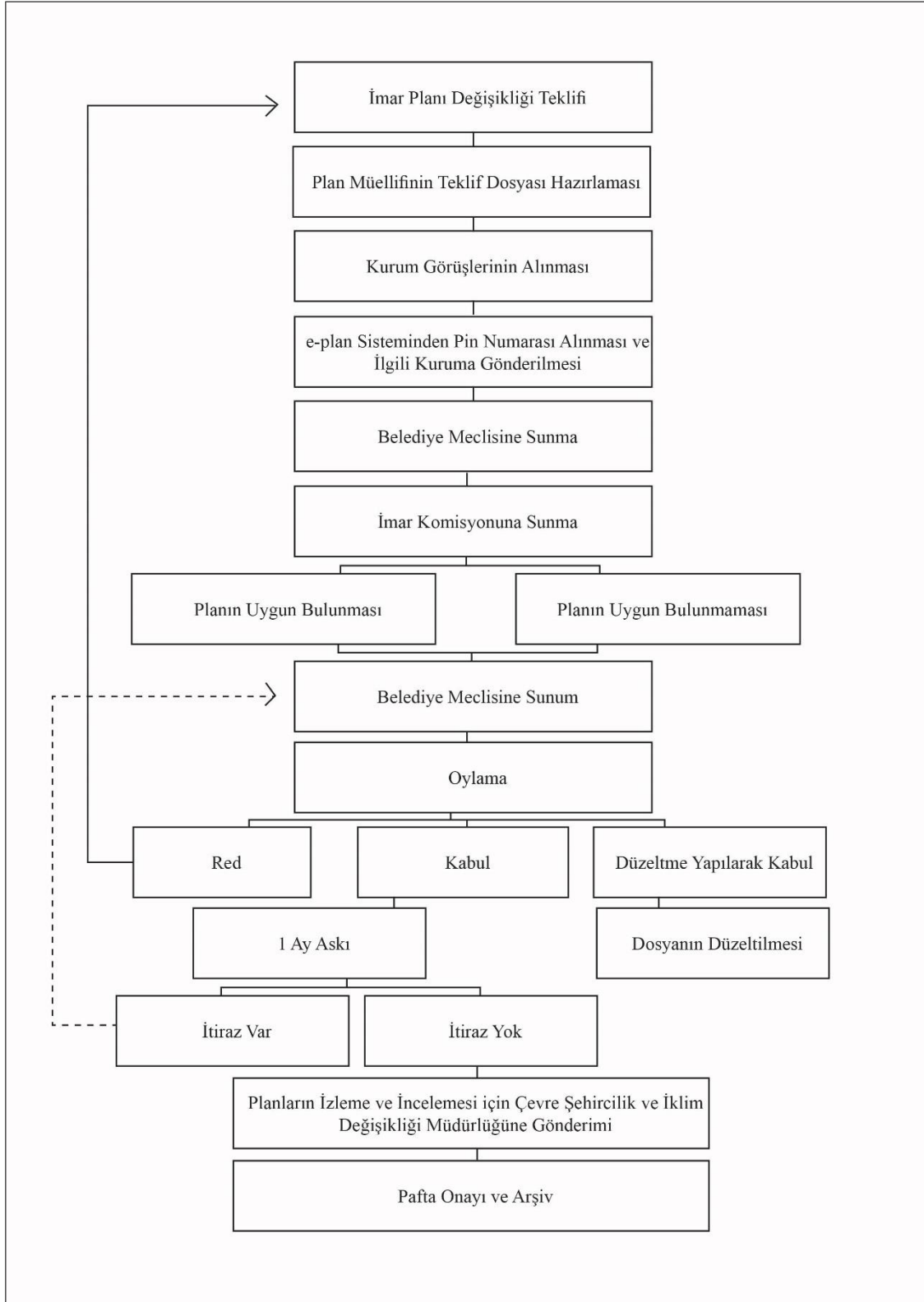
İmar planlarında zorunlu hallerde kamu yararı gözetilerek değişikliğe gidilebilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda İmar planlarında değişiklik yapılırken izlenecek süreç İmar planlarının yapılmasına ilişkin süreç ile aynı aşamalardan oluşur şeklinde ifade edilmiştir.

Bu durumda plan üzerinde değişiklik yapılmak istenen alana ilişkin olarak izlenmesi gereken süreç; kişi, kurum veya kuruluşlar tarafından şehir plancılarına plan değişikliği teklif dosyası hazırlatılır. Hazırlanan teklif dosyasının kurum görüşleri alınır ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait elektronik sistem olan E-Plan sistemine girişi yapılarak plan işlem numarası alınan teklif dosyası yerel yönetime sunulur. Yerel

yönetimlere sunulan imar plan değişikliği dosyası ilgili birim tarafından incelenir ve Belediye Meclisine/ İl Genel Meclisine sunulur. Meclis plan değişikliği dosyasını değerlendirilmek üzere imar komisyonuna sevk eder, imar komisyonu değerlendirdiği dosya hakkında olumlu veya olumsuz olarak komisyon raporu hazırlar. Hazırlanan komisyon raporu meclise sunulur ve meclis tarafından oylanır. Meclis plan değişikliklerini onaylayabilir, reddedebilir veya düzeltme yaparak kabul edebilir.

Meclis tarafından reddedilen plan değişikliği, plan değişikliğini sunan kişi, kurum veya kuruluşa bildirilir. Düzeltme yapılarak onaylanan plan değişiklikleri ve onaylanan imar plan değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b fıkrasında belirtildiği üzere otuz gün süre ile herkesin görebileceği şekilde askıya çıkarılır. Askı süreci boyunca plan değişikliğine kişiler, kurumlar ve kuruluşlar tarafından itiraz yapılabilir. Plan değişikliğine askı sürecinde itiraz olması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesinde belirtildiği üzere itirazlar on beş gün içerisinde değerlendirilerek karara bağlanır. Askı süreci boyunca plan değişikliğine herhangi bir itiraz bulunmaması halinde planlar farklı bir onay işlemine tabi olmadan kesinleşir.

Kesinleşen imar plan değişiklik paftaları onaylanır, arşivleme işlemi yapılır ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 35. maddesinde belirtildiği üzere yapılan değişiklikler incelenmesi ve denetlenmesi için on beş gün içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne gönderilir.



Şekil 5. İmar plan değişikliği akış şeması (İnceyol, 2021)

1.4.4. Plan Değişikliği Türleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planına Dair Esaslar” başlıklı 7. Bölümün 26. Maddesinde plan değişiklikleri dört ayrı gruba ayrılmıştır. Bunlardan ilk üçü mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen; nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri ve yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri olarak ele alınmıştır. Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 30. maddesinde yer alan fakat Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde ele alınmamış kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri ise dördüncü başlık olarak değerlendirilmiştir.

- Nüfus Yoğunluğunu Etkileyen Plan Değişiklikleri

İmar planlarında yapılan değişikliklerin önemli başlıklarından biri, nüfus yoğunluğuna dair düzenlemelerdir. Nazım imar planları, bölgelerin yapılaşma biçimini ve nüfus yoğunluğunu belirleyen temel belgeler arasında yer alır. Bu planlarda tanımlanmış nüfus yoğunluklarının, plan değişikliği yöntemiyle doğrudan değiştirilmesi mümkün değildir. Bu tür değişiklikler, sınırlı ölçekteki müdahaleler ya da planlama sahasına dair farklı düzenleme yaklaşımları olarak değerlendirilebilir. Ancak, nüfus ve yapı yoğunluğunu etkileyen hususlarda kapsamlı bir değişiklik yapılması gerekiyorsa, bu durum plan değişikliğinden ziyade bir revizyon çalışması olarak ele alınmalıdır (Tekinbaş, 2008).

Mevzuat, nüfus yoğunluğunu artırmaya yönelik düzenlemeler konusunda bazı sınırlamalar öngörmüştür. Eğer yapılaşma yoğunluğu, taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı katsayısı (KAKS) ya da parsel birleştirme-ayırma gibi yöntemlerle yükseltilmek isteniyorsa, bu durumda planlama alanındaki sosyal ve teknik donatı alanlarının da eş zamanlı olarak artırılması gerekmektedir. Buna ek olarak, yoğunluk artışı bina kat sayısının veya yapı yüksekliğinin artırılması yoluyla gerçekleştirilmek istenirse, bu işlem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesinin beşinci fıkrasında yer alan formüle uygun olarak yürütülmelidir. Söz konusu formülün amacı; binaların birbirinin ışık, hava ve güneş alma koşullarını engellememesi ve kentte yaşam kalitesinin korunmasıdır.

- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Plan Değişiklikleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesinin üçüncü fıkrasında, sosyal ve teknik altyapı alanlarında gerçekleştirilecek plan değişikliklerine dair önemli sınırlamalar yer almaktadır. Bu düzenlemeye göre, zorunlu bir durum söz konusu olmadıkça, bu tür alanların mevcut plandaki konumlarının değiştirilmesi, alanlarının daraltılması ya da

tamamen kaldırılması mümkün değildir. Eğer bir sosyal ya da teknik altyapı alanının plan dışına çıkarılması söz konusu olacaksa, aynı hizmet bölgesi içerisinde eşdeğer nitelikte yeni bir alanın tahsis edilmesi zorunludur.

Bu bağlamda, Danıştay 6. Dairesi'nin 21.10.1998 tarihli ve 1997/32 esas sayılı kararında, imar planlarının zaman içinde değişen koşullara bağlı olarak ve yasal yöntemler çerçevesinde revize edilebileceği belirtilmiştir. Ancak, özellikle sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılmasına yönelik plan değişiklikleri için, bu müdahaleleri gerekli kılan gerekçelerin dikkatli şekilde incelenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu incelemelerin yalnızca değişiklik yapılan alanla sınırlı kalmaması, aynı zamanda tüm planlama bölgesinin çevresel, ulaşım ve trafik ilişkileri gibi yönleriyle birlikte değerlendirilerek kamu yararına uygunluğunun analiz edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Öte yandan, yönetmelikte değişikliklerin sadece zorunlu hallerde yapılabileceği belirtilmiş olmasına rağmen, bu zorunluluk hallerinin ne olduğuna dair açık bir tanım bulunmamaktadır. Bu belirsizlik, bireysel çıkarılara dayalı taleplerin meşrulaştırılması gibi olumsuz sonuçlara kapı aralayabilir. Bu nedenle, yapılması planlanan değişikliklerin hangi sebeplerle zorunlu hale geldiği, ilgili kurum ve kuruluşların değerlendirmeleriyle birlikte, belediye meclisi kararlarında ayrıntılı biçimde ortaya konulmalıdır (Demir, 2009)

- Yolların Düzenlenmesine İlişkin Plan Değişiklikleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin altıncı fıkrasında, yol düzenlemelerine yönelik plan değişikliklerine dair esaslar belirtilmiştir.

Kent içi ulaşım sistemine ilişkin kararlar, planın diğer kullanım alanlarıyla birlikte ve bütüncül bir anlayışla ele alınmaktadır. Bu bağlamda ulaşım sistemi; işlevsel açıdan farklı görevler üstlenen ana arterler, toplayıcı yollar, tali yollar ve yaya yollarının konumlarını ve dağılımlarını tanımlayacak şekilde planlanmaktadır (Tekinbaş, 2008).

Zorunluluk teşkil eden durumların varlığı halinde, bu ulaşım kararlarında değişikliğe gidilmesi mümkün olabilmektedir. Uygulama sürecinde karşılaşılan fiziksel koşullar, örneğin arazinin eğimli yapısı veya parselasyon düzenlemeleri gibi etkenler nedeniyle, yolların güzergâhlarında değişikliğe ihtiyaç duyulabilir. Ancak bu tür değişikliklerin, ulaşım akslarının sürekliliğini bozmaması, planın ana ilkelerine ve genel bütünlüğüne zarar vermemesi temel koşuldur. Bu çerçevede, yalnızca zorunlu teknik gerekliliklerden kaynaklanan düzenlemelere izin verilmekte; planın yapısal bütünlüğünü zedeleyecek müdahalelerden kaçınılması amaçlanmaktadır.

- Kullanım Şeklinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 30. maddesinde sosyal ve teknik altyapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesine ilişkin hükümler belirtilmiş ancak yürürlükten kalkan bu yönetmelik yerine gelen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ilgili konuyla alakalı açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak yapılan çalışmada imar plan değişikliklerinin konularına göre ayrıntılandırılmasında bu başlığa yer verilmiştir.

Bu tür değişikliklerin değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken temel kriterler; planın ana kararları ile bütünlüğünün korunması, fonksiyonlar arası dengenin bozulmaması ve yoğunluk hesaplarının sabit kalmasıdır. Bu kriterlerin gerekçesi, planın temel kararlarının plan değişikliği yoluyla değiştirilemeyeceğine ilişkin hükümlerin varlığıdır. Öte yandan, yeni bir fonksiyonun getirilmesiyle sosyal ve teknik altyapı ihtiyacında bir artış doğuyorsa, bu ihtiyacın da plan değişikliği kapsamında ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir (Demir, 2009).

Bir alanın mevcut kullanımının değiştirilmesi söz konusu olduğunda, plan bütünlüğünü korumak amacıyla bu kullanımın planda başka bir alanda tekrar tanımlanması gereklidir. Eğer bu koşul sağlanmazsa yapılan düzenleme, plan değişikliği değil, plan revizyonu kapsamında değerlendirilmelidir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Tez çalışması kapsamında Hopa Belediyesi sınırları içerisinde kalan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ilave-revizyon uygulama imar planı arşiv kayıtlarında ulaşılabilen 05.10.2010 ve 05.10.2018 tarihleri arasındaki 8 yıllık imar plan değişiklikleri tarihsel, mekânsal ve istatistiksel olarak incelenmiştir. Çalışma kapsamında 04.11.2020 tarih ve 32 sayılı meclis kararıyla kabul edilen Hopa ilave – revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmasına kadar arşiv kayıtlarının incelenmesi amaçlanmış fakat Hopa Belediye Meclisinin ilave ve revizyon imar planı çalışması tamamlanana kadar vatandaş taleplerine ait imar plan değişiklik tekliflerinin alınmasının durdurulması nedeniyle çalışma aralığı 2018 yılı ile sınırlandırılmıştır.

Belirtilen tarihler aralığında alınmış olan imar plan değişikliklerine ait dosyalar İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilerek incelenmiştir. Temin edilen veriler ve meclis kararları yıllara göre tasnif edilerek; mahalle bilgisi, ada parsel bilgisi, değişikliğin yapıldığı ölçek, değişikliğin kim tarafından belediyeye sunulduğu, değişikliğin konusu, değişikliğin ada bazlı veya parsel bazlı olma durumuna göre başlıklar altında Excel ortamına aktararak tablo haline getirilmiştir. Tablo haline getirilen plan değişiklik verileri kullanılarak analizler yapılmış, tablolar ve grafikler oluşturulmuştur. Ada, parsel verilerinden yararlanılarak Netcad programı yardımıyla mekânsallaştırılarak tematik haritalar oluşturulmuştur.

İmar plan bütünlüğüne doğrudan etkilemesi sebebiyle kabul edilen meclis kararları incelenmiştir. Bu kararlar yıllara göre hangi mahallelerde yapıldıkları incelenmiş ve 4 ana başlık ve 7 alt başlıkta konularına göre ayrılarak değerlendirilmiş ve grafik ve tematik haritaları oluşturulmuştur.

2.1. Çalışma Alanı

Tez kapsamında Hopa ilçesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 477 ha yüzölçümündeki imar planı çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışmanın bu kısmında ilk olarak çalışma alanı hakkında genel bilgiler verilmiştir. Sonrasında çalışma alanında yapılmış olan planlara; günümüzde yürürlükte olan imar planına kadar olan planlama geçmişi incelenmiştir.

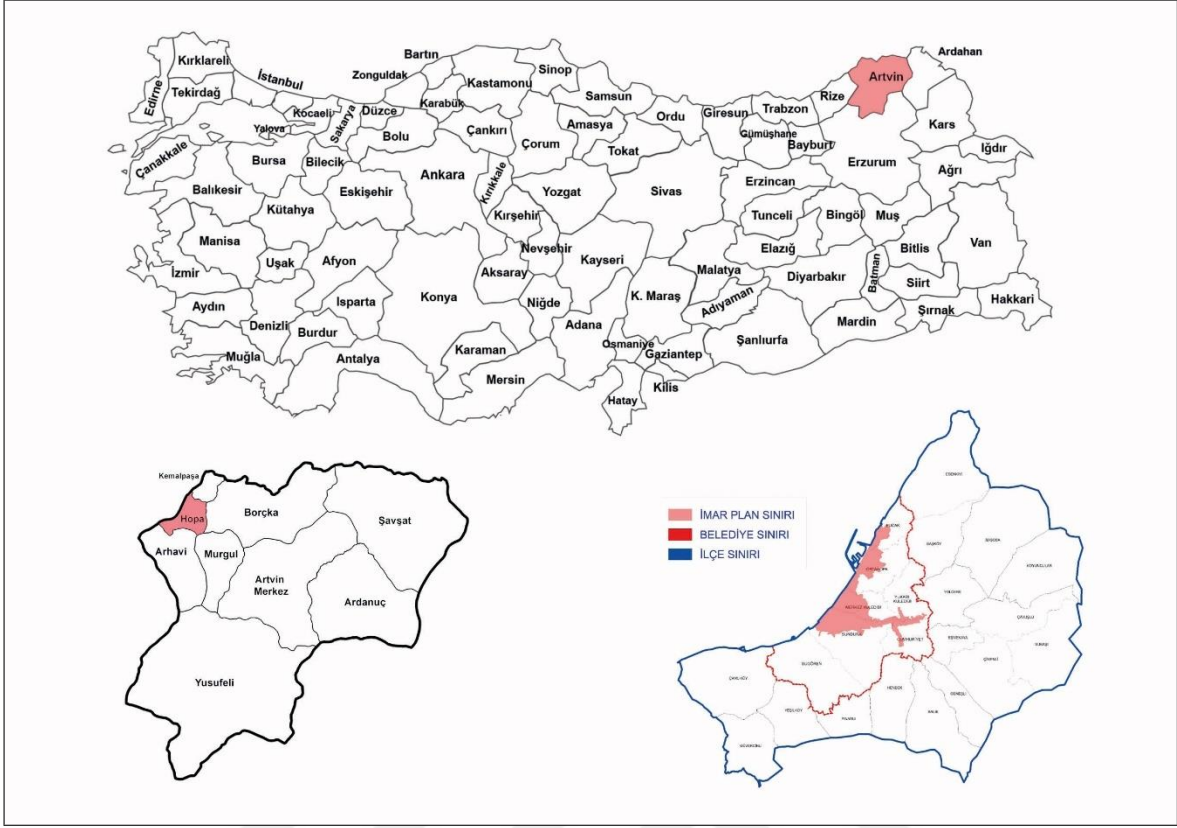
Artvin İlinin Merkez, Ardanuç, Arhavi, Borçka, Hopa, Kemalpaşa, Murgul, Şavşat ve Yusufeli olmak üzere 9 ilçesi bulunmaktadır. TÜİK, 2024 verilerine göre Hopa İlçesinin

bağlı bulunduğu Artvin İlinin nüfusu 108.825 i kentte, 60.455 i köyde olmak üzere toplam 169.280 kişidir. Hopa ilçesi, 36.071 kişilik Merkez ilçeden sonra en kalabalık ikinci ilçedir. Kent nüfusu 23.369 kişilik kent nüfusu 4.437 kişilik köy nüfusu ile toplam nüfusu 27.806 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı %22,9 ile ilde birinci sıradadır.

Tablo 1. Artvin ili ve ilçeleri 2024 yılı nüfus verileri (TÜİK, 2024)

İl ve ilçe	Nüfus			Yıllık nüfus artış hızı (%)
	Toplam	İl ve İlçe Merkezleri	Köyler	
Artvin	169.280	108.825	60.455	-18,0
Merkez	36.071	26.348	9.723	3,9
Ardanuç	11.006	5.376	5.630	-13,6
Arhavi	21.821	17.455	4.366	3,4
Borçka	22.288	10.958	11.330	-99,6
Hopa	27.806	23.369	4.437	22,9
Kemalpaşa	9.343	6.302	3.041	-36,3
Murgul	6.331	4.935	1.396	1,9
Şavşat	16.534	6.937	9.597	-22,9
Yusufeli	18.080	7.145	10.935	-39,2

1999 yılı onaylı ilave – revizyon imar planında eğimi %30 üzerinde olan alanlar, planlama alanının %34’ünü, yerleşime elverişli olan %10-30 eğimli alanlar %18’ini ve %0-10 eğimli düzlükler alanın %48’ini oluşturduğu belirtilmektedir. Kentsel yerleşimler daha çok eğimin az olduğu alanlarda ve düzlüklerde, parçalı bir biçimde yerleşirken daha eğimli alanlarda bulunan yerleşmeler kırsal nitelik taşıdığı belirtilmiştir.



Şekil 6. Hopa'nın konumunu gösterir siyasi harita

Hopa İlçesinin Bucak, Cumhuriyet, Merkez Kuledibi, Ortahopa, Sundura, Sugören ve Yukarı Kuledibi olmak üzere 6 mahallesi bulunmaktadır. Sugören Mahallesi 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 8. ve 9. Maddelerine istinaden 12.12.2018 tarih ve 39 sayılı meclis kararı ile belediye sınırları içerisine dahil edilmiştir. Ancak çalışma alanı ve çalışma yılları aralığında yer almadığı için çalışmaya dahil edilmemiştir.

2.2. Hopa Kentinin Planlama Geçmişi

Hopa Belediyesi 1923'te kurulmuştur. İlçe, 1936 yılına kadar Rize iline bağlı iken bu tarihten sonra Artvin'e bağlanmıştır.

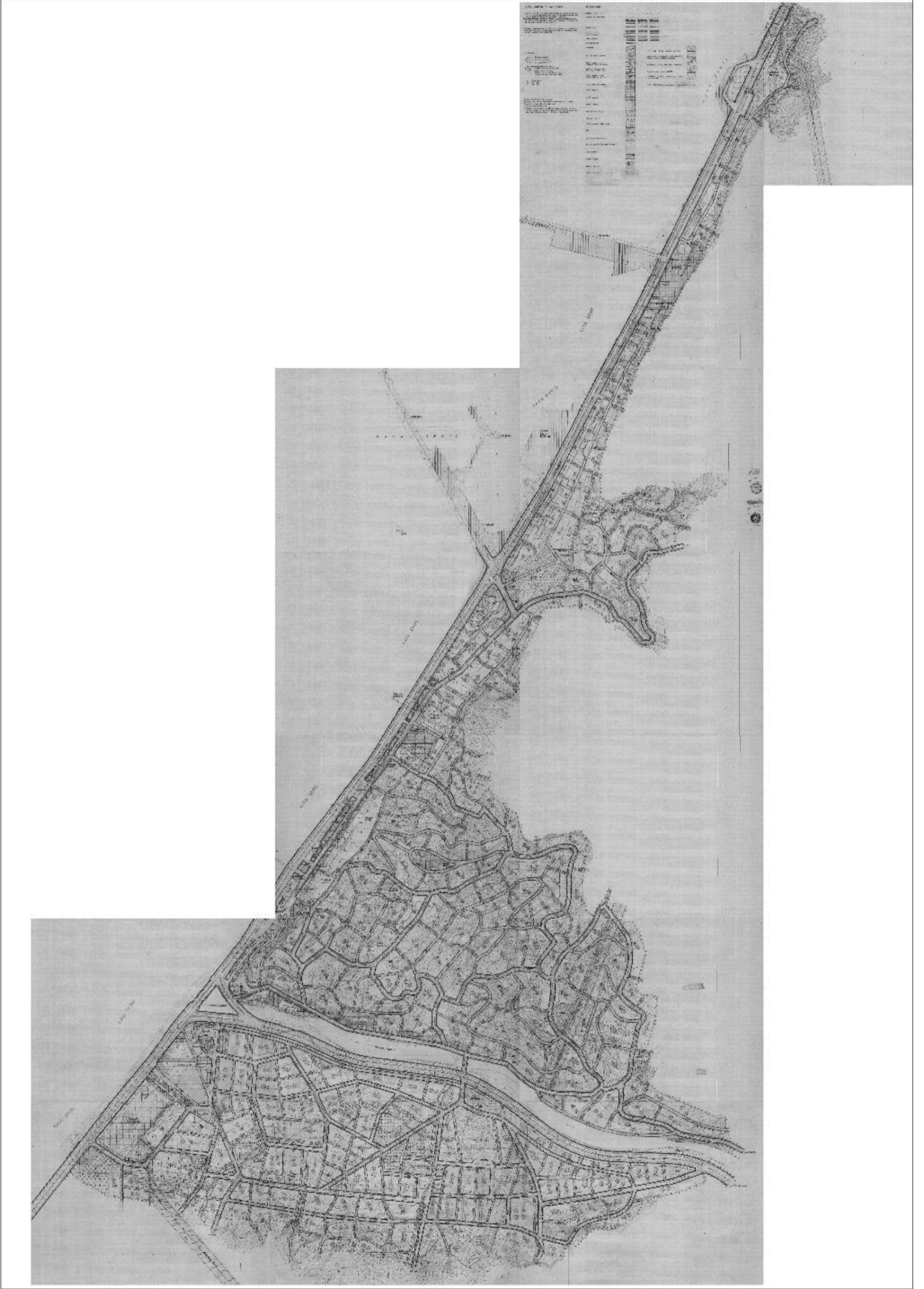
Hopa'nın ilk imar planı 1953 yılında yapılmıştır. İlgili plandan sonra sırasıyla 1953,1981,1989 ve 1999 yılı planları yapılmıştır. Bu planlardan 1953 ve 1989 yılı planlarına ulaşılamamış, 1981 yılı planı ve 1999 yılında yapılan imar planlarının sayısal raster veri olarak ulaşılabilmektedir. Son onaylı İmar planı 2020 onaylı imar planıdır. Ancak çalışma kapsamında yer almadığı için 1999 yılı planı ele alınmıştır. Çalışmanın kapsadığı tarihlerde

belediyenin kullandığı yürürlükteki plan ise, 1999 son imar planı üzerinde yaptığı revizyon ve ilave yapılan plandır.

İlçenin ilk imar planı çalışması 13.04.1953 yılında Nihat Hasekioğlu tarafından yaptırılmıştır. 12.06.1981 yılında bu plana Nevzat Kurtoğlu tarafından İlave+Revizyon İmar Planı yaptırılarak imar planı genişletilmiştir. 22.12.1989 yılında ise İller Bankası tarafından plana ilave alanlar eklenmiştir. 1999 yılında Remzi Sönmez tarafından kentin tamamını kapsayan bir imar planı çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu plan doğrultusunda, 2015 yılı için öngörülen projeksiyon nüfusu 25.000 kişi olarak belirlenmiştir. Son onaylı imar planı 2020 yılında ilave+revizyon imar planı olarak yapılmış ve projeksiyon nüfus 45.000 kişi olarak belirtilmiştir.

2.2.1. 1981 İmar Planı

12.06.1981 Nevzat Kurtoğlu tarafından İlave+Revizyon İmar Planı yapılmıştır. Yaklaşık 252 hektarlık bir alan kapsayan plan genelinde düşük yoğunluklu bir yapılaşma öngörülmüş, Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerinin Sahil Yoluna cepheli imar adalarında en fazla Bitişik Nizam 6 kat (B-6), Blok Nizam 6 kat (BL-6) ve Ayrık Nizam 6 katlı (A-6) yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir. Kent çeperlerine gidildikçe Ayrık Nizam 2 kat düşük yoğunluklu yapılaşma olduğu görülmektedir. Ulaşımında belirlenen ana akslar günümüzde de geçerliliğini korumaktadır.



Şekil 7. Hopa Belediyesi 1981 yılı Uygulama İmar Planı

2.2.2. 1999 İmar Planı

1999 yılında Remzi Sönmez tarafından kent bütününde imar planı çalışması yapılmıştır.

Plan açıklama raporunda “Kent merkezi denizden 10 metre yükseklikte, Sundura Deresinin oluşturduğu düzlük üzerinde kurulmuştur. Topoğrafik eşiklerle çevrili olan yerleşmenin etrafında yükselteleri 1640 metreye ulaşan tepeler yer almaktadır. Kentin büyük kısmı düzlükler üzerinde kurulmuş, topoğrafyanın artmaya başladığı kesimlerde daha çok kırsal nitelikli yerleşmeler bulunmaktadır. Kentin mekân yapısı fiziki eşiklerin izin verdiği ölçüde, kuzeydoğu-güneybatı yönünde karayolu boyunca ve Artvin yolu boyunca doğuya doğru uzanan doğrusal yapıları göstermektedir.” ibaresi ile kentin genel durumu özetlenmiştir.

İmar planında yoğunluğun odaklandığı bölge olan Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerinin Sahil Yoluna cepheli imar adalarında kat sayısı Ayrık Nizam 7 kat (A-7) ve Bitişik Nizam 7 kat (B-7) a yükseltildiği gözlenmektedir. Plan genelindeki kat yüksekliklerinde artış olduğu ve Sundura Mahallesinde yapı yoğunluğunda artış öngörüldüğü gözlenmektedir. Kent çeperindeki yapılaşma yine 2 kat olarak korunmuştur. Yapılan plan çalışmasında projeksiyon yılı 2015 olarak belirlenmiş ve nüfus 25.000 olarak hesaplanmıştır.

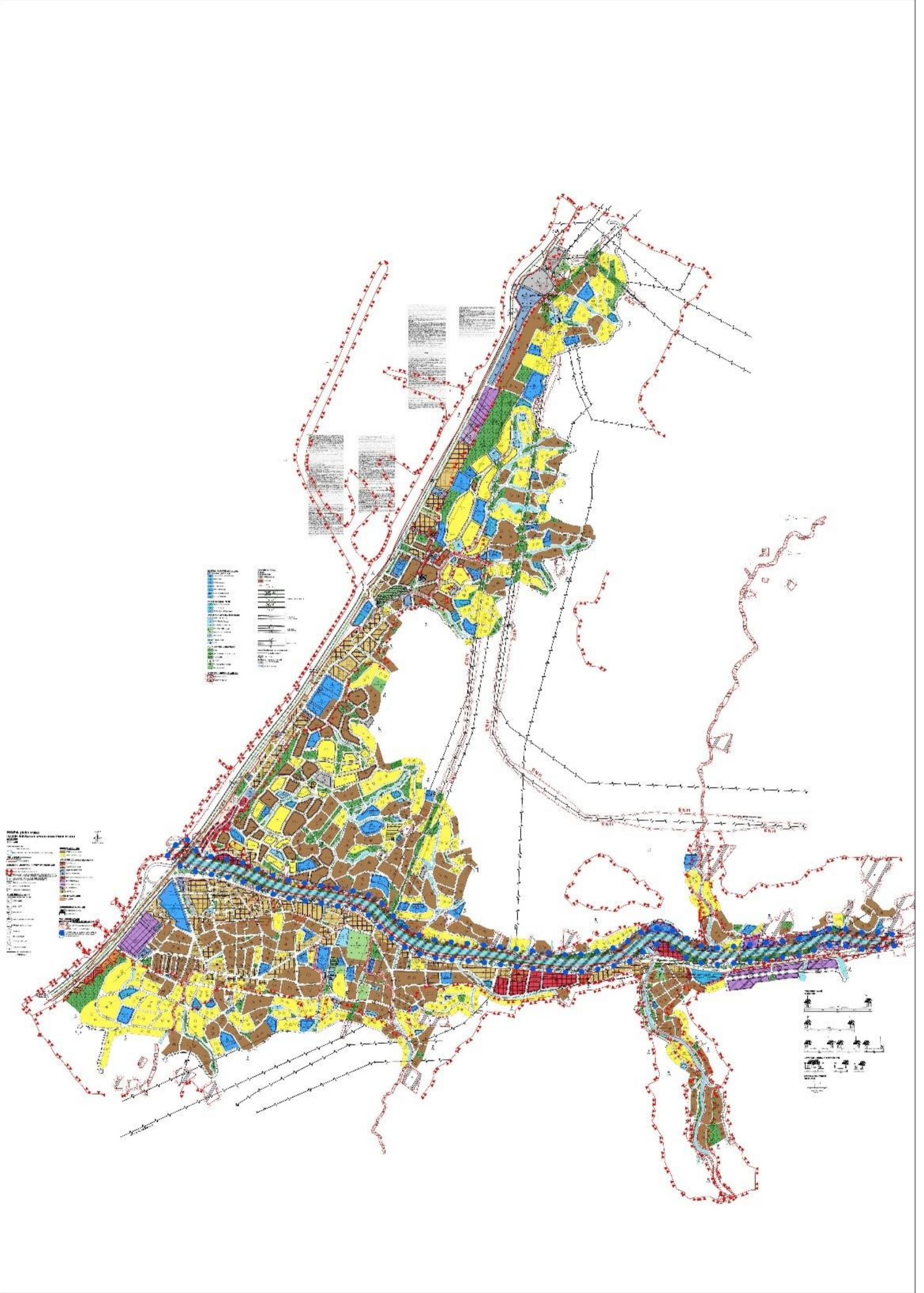


Şekil 8. Hopa Belediyesi 1999 yılı Uygulama İmar Planı

2.2.3. 2020 İmar Planı

2020 yılında hazırlanan İlave-Revizyon İmar Planı Açıklama Raporunda, hem doğal nüfus artışı hem de Hopa'da gözlemlenen mevsimsel göç hareketlerinin, kent merkezinde konut ihtiyacını sürekli olarak artırdığına dikkat çekilmiştir. Bu artan talep doğrultusunda, mevcut imar planında yapılan değişikliklerle, şehir merkezi ve çevresindeki bazı sosyal donatı alanları konut kullanımına dönüştürülmüştür. Ancak, yoğunluk artırıcı bu değişiklikler ile sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması, mevcut planın yeniden ele alınmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu nedenle gerçekleştirilen planlama sürecinde, yürürlükteki imar planı esas alınarak, 2017 yılında onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve nazım imar planında yer alan yer seçimleri ile yoğunluk kararlarına uygun şekilde yeni plan kararları geliştirilmiştir.

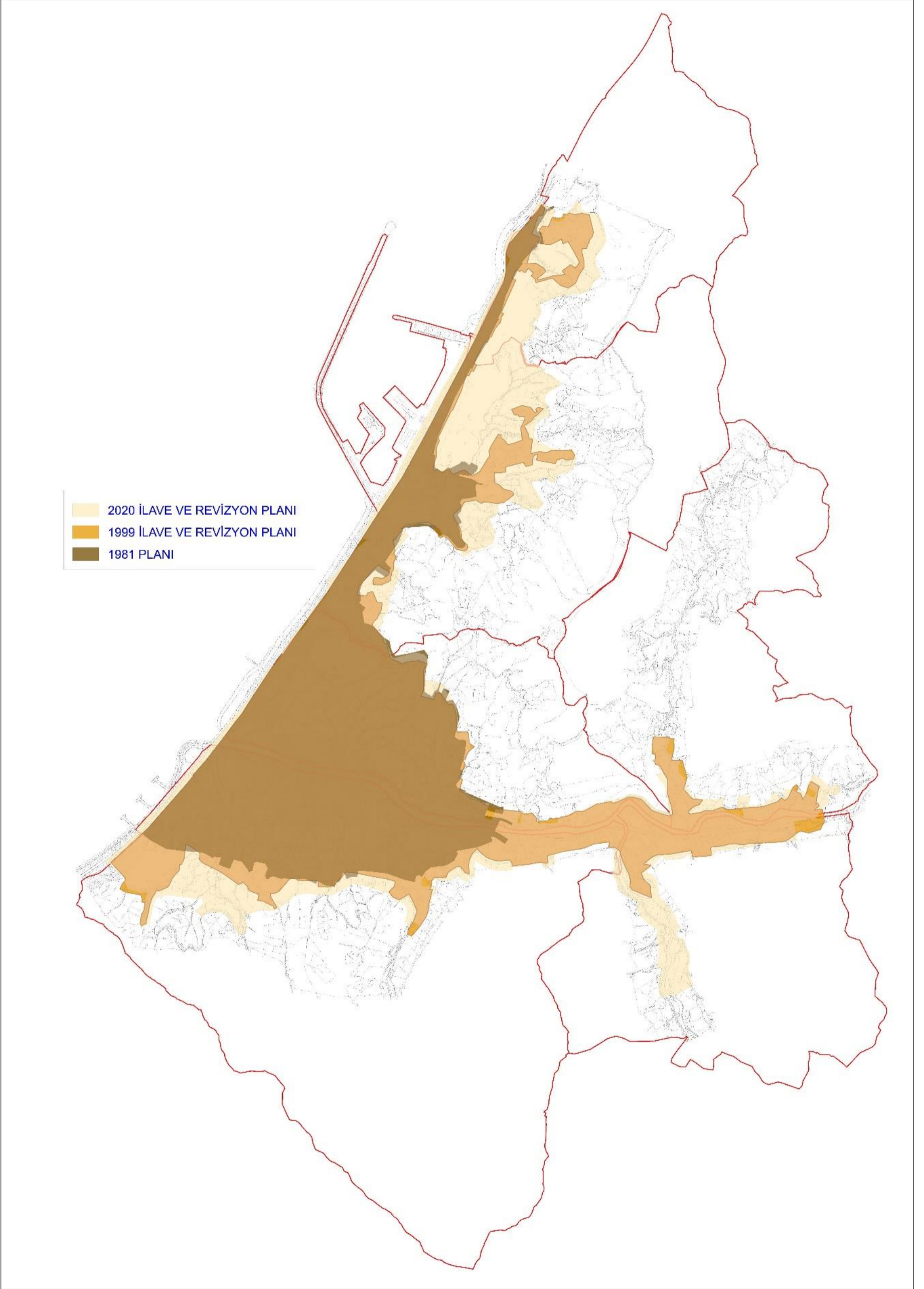
İmar planında en yüksek kat 12 olarak belirlenmiştir. Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerinde Sahil Yoluna cepheli imar adaları; Ayrık Nizam 8 kat (A-8), Bitişik Nizam 10 kat (B-10) yapılaşma kararına sahiptir. Bu alanlar dışında tez konusu imar planı değişiklikler nedeniyle kentin farklı alanlarında izin verilen yüksek emsal değerleri ve kat yüksekliklerinin etkisiyle kent merkezi dışında yer alan Ortahopa Mahaltesinde Emsal (E=3.00) ve 12 katlı yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir. Kent çeperindeki kat yükseklikleri 2 olarak, 1999 yılı planıyla aynı kalmış fakat taban oturumları (TAKS) arttırılmıştır. Projeksiyon yılı 2040 olarak belirlenmiş, nüfus ise 35.000 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 9. Hopa Belediyesi 2020 yılı Uygulama İmar Planı

1981 yılı imar planı, 1999 yılı imar planı ve 2020 yılı imar planlarıyla, yıllar içerisinde oluşan talepler ve kentin ihtiyaçlarına göre Hopa'nın mekânsal gelişimi Şekil 10'da kroki şeklinde gösterilmektedir.





Şekil 10. Hopa Belediyesi Uygulama İmar Planlarıyla kentin gelişimini gösterir kroki

3. BULGULAR

Yapılan çalışmada Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan ve arşivde kaydı tutulmuş olan plan değişiklikleri 05.10.2010 tarihinden başlayıp 05.10.2018 tarihine kadar olan süreyi kapsamaktadır. 05.05.2017 tarih ve 48 nolu meclise kararı ile 2020 yılında yapılan İlave Revizyon İmar Planı sürecine kadar olan süreçte İmar Plan Değişikliği tekliflerinin alınması durdurulmuş, o tarihten itibaren kamu kurumlarından gelen talepler ve mevcutta çalışması devam eden, imar komisyonundaki dosyalar değerlendirilmiştir. 04.11.2020 tarih ve 32 sayılı meclis kararı ile plan onaylanmıştır.

Belirlenen tarihler arasında 2010 yılında 3, 2011 yılında 24, 2012 yılında 23, 2013 yılında 34, 2014 yılında 26, 2015 yılında 43, 2016 yılında 22, 2017 yılında 27 ve 2018 yılında 5 adet imar planı değişikliği ile toplam 207 adet imar planı değişikliği yapıldığı görülmektedir. Bu değişikliklerin mahallelere dağılımı ise Bucak Mahallesiinde 2, Cumhuriyet Mahallesiinde 8, Merkez Kuledibi Mahallesiinde 47, Ortahopa Mahallesiinde 43, Sundura Mahallesiinde 102 ve Yukarı Kuledibi Mahallesiinde 5 adet olacak şekildedir. İlgili değişiklikler Tablo 2’de gösterilmektedir.

Tablo 2. Hopa Kentinde 2010-2018 tarihleri arasında onaylanan imar plan değişikliklerinin yıl ve mahallelere dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010				1	2	
2011	1	1	7	5	10	
2012			4	6	12	1
2013	1	1	6	4	21	1
2014		4	4	4	13	1
2015			9	11	23	
2016		1	4	6	10	1
2017		1	11	4	10	1
2018			2	2	1	
TOPLAM	2	8	47	43	102	5
GENEL TOPLAM	207					

3.1. İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

Bu bölümde Hopa Kentinde 2010-2018 yılları arasında yapılan plan değişikliklerinin yıllara göre mahallelere dağılımı incelenecektir. Hopa ilçesinin İmar Planı içerisinde yer alan 6 adet mahallesi bulunmaktadır. Bunlar; Bucak Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Merkez Kuledibi Mahallesi, Ortahopa Mahallesi, Sundura Mahallesi ve Yukarı Kuledibi Mahallesi'dir. Mahalleler özelinde ele alındığında yıllara göre plan değişikliği dağılımları grafik halinde sunulmaktadır.

3.1.1. 2010 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

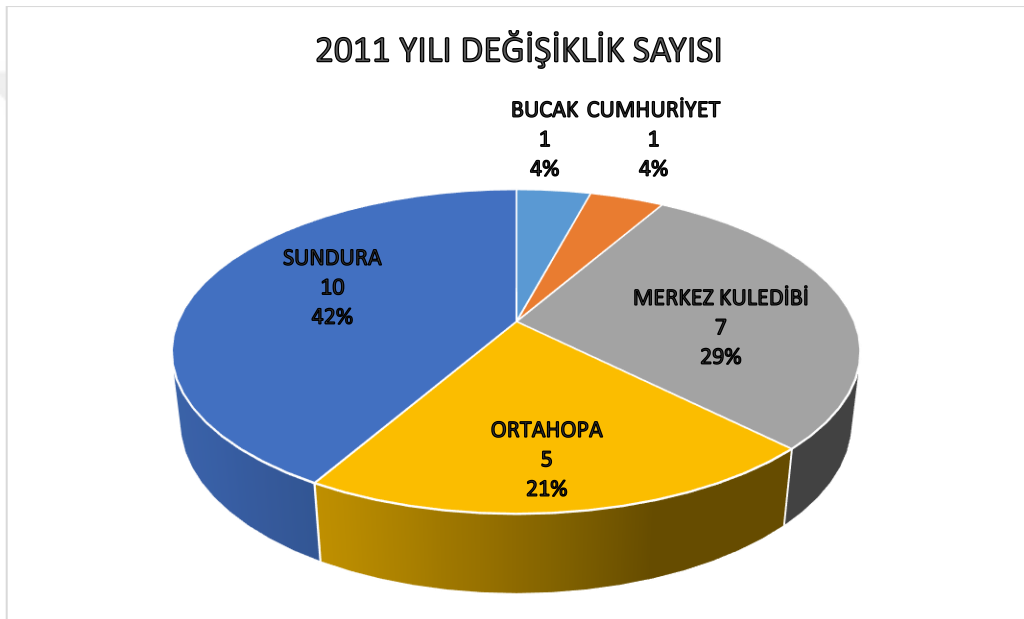
Arşiv kayıtlarında 2010 yılının ikinci yarısından itibaren ulaşılabilen plan değişikliği dosyalarında 2010 yılına ait Sundura Mahallesi'nde 2 adet Ortahopa Mahallesi'nde 1 adet olmak üzere 3 adet plan değişikliği dosyası bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği dosyaları yoğunluk artışına neden olan, teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik plan tadilatlarıdır. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 11'de görülmektedir.



Şekil 11. 2010 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.2. 2011 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

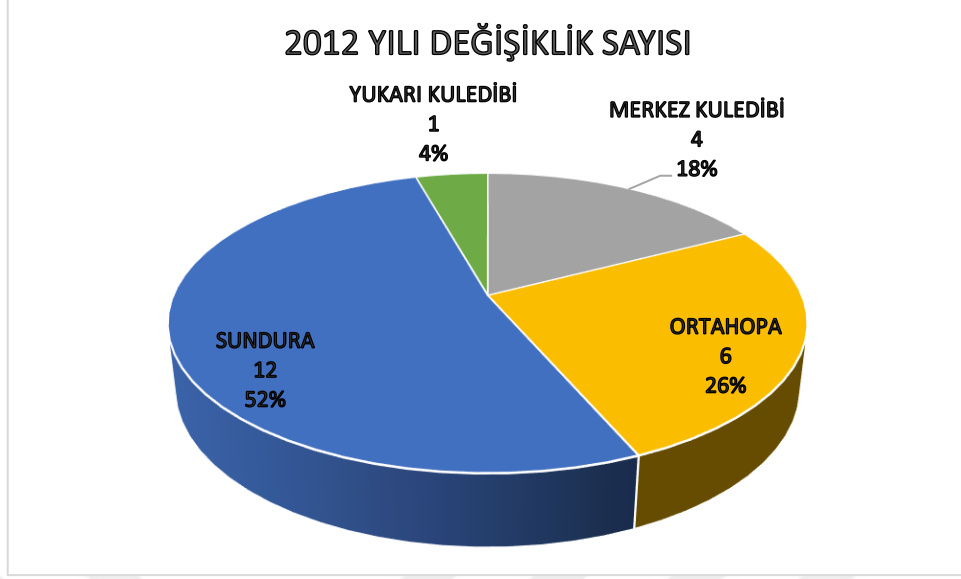
2011 yılında Sundura Mahallesi'nde 10 adet, Merkez Kuledibi Mahallesi'nde 7 adet, Ortahopa Mahallesi'nde 5 adet, Bucak ve Cumhuriyet Mahallerinde birer adet olmak üzere toplamda 24 adet plan değişikliği yapılmıştır. Hopa'nın ilk yerleşim alanlarından olan Sundura Mahallesi'ndeki yapılaşma sorunları bu mahallede imar plan değişikliği talebinin fazla olmasının ana nedenini oluşturmaktadır. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 12'de görülmektedir.



Şekil 12. 2011 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.3. 2012 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

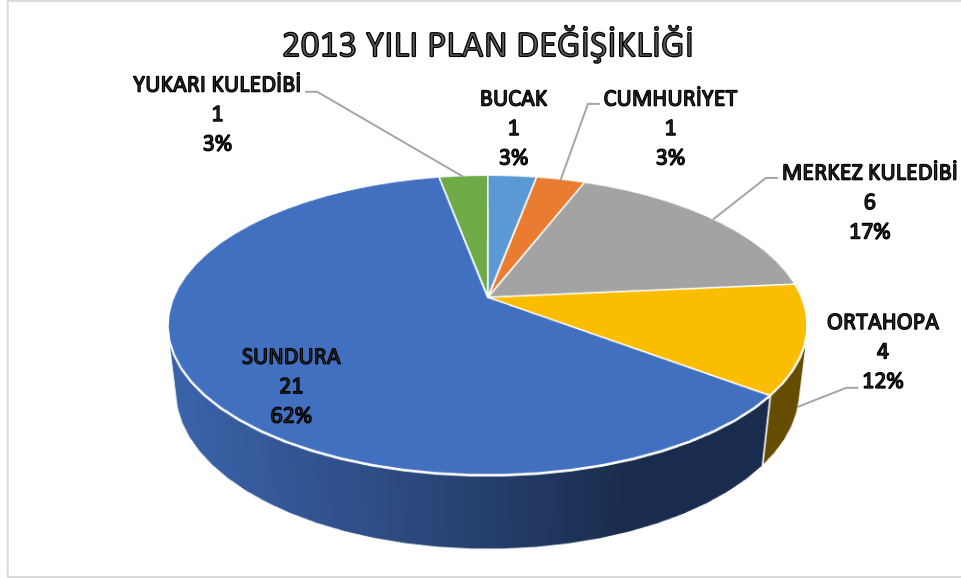
2012 yılında Sundura Mahallesi'nde 12 adet, Ortahopa Mahallesi'nde 6 adet, Merkez Kuledibi Mahallesi'nde 4 adet, Yukarı Kuledibi Mahallesi'nde bir adet olmak üzere toplamda 23 adet plan değişikliği yapılmıştır. Sundura Mahallesi'ndeki çarpık kentleşmenin getirdiği düzensizlik ve yeni yapılaşma talepleri imar plan değişikliği taleplerinde ilk sırada yer almasına neden olmaktadır. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 13'te görülmektedir.



Şekil 13. 2012 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.4. 2013 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

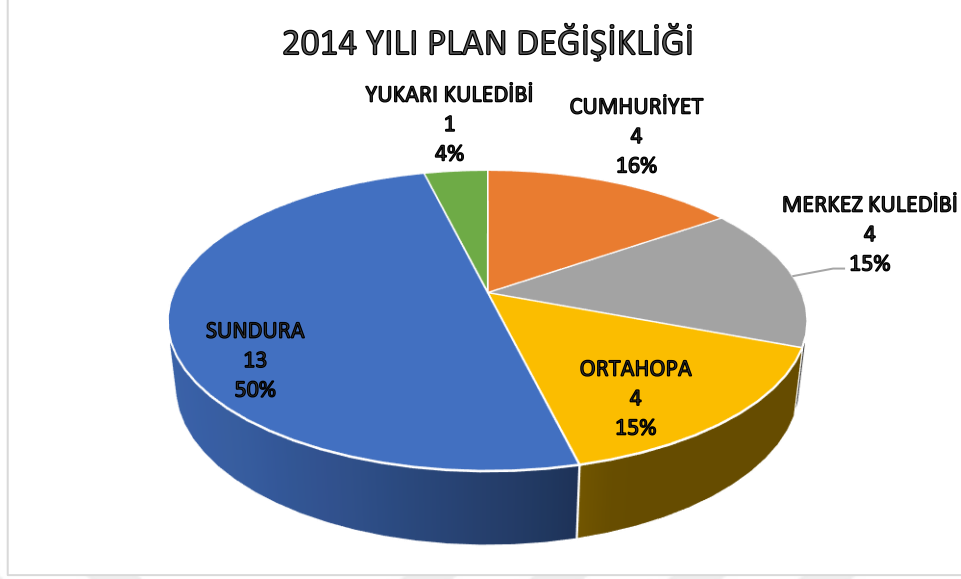
2013 yılında Sundura Mahallesiinde 21 adet, Merkez Kuledibi Mahallesiinde 6 adet, Ortahopa Mahallesiinde 4 adet, Bucak, Cumhuriyet ve Yukarı Kuledibi Mahallesiinde birer adet olmak üzere toplamda 34 adet plan değişikliği yapılmıştır. Yerel yönetim seçimlerine 1 yıl kalmasıyla oluşa yoğun plan değişikliği talebinin yine Sundura Mahallesiinde yoğunlaştığı görülmektedir. Oluşan yoğun yapılaşma talebinin diğer mahallelere de etkisi görülmektedir. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 14'te görülmektedir.



Şekil 14. 2013 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.5. 2014 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

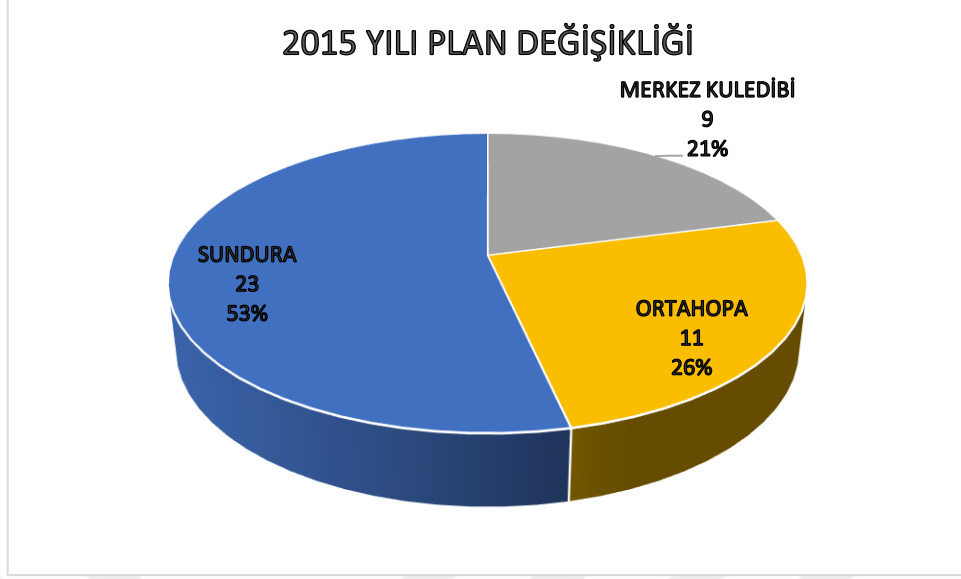
2014 yılında Sundura Mahallesiinde 13 adet, Cumhuriyet, Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerinde dörder adet, Yukarı Kuledibi Mahallesiinde bir adet olmak üzere toplamda 26 adet plan değişikliği yapılmıştır. Yerel Yönetim Seçiminin olduğu yılda seçim öncesi tadilat taleplerinde azalma gözükse de seçim sonrası talepler önceki yılların etkisiyle devam etmiştir. Bu duruma yeni yönetimin de kayıtsız kalamamasıyla plan değişikliklerinin kabulüne devam edilmiştir. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 15'te görülmektedir.



Şekil 15. 2014 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.6. 2015 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

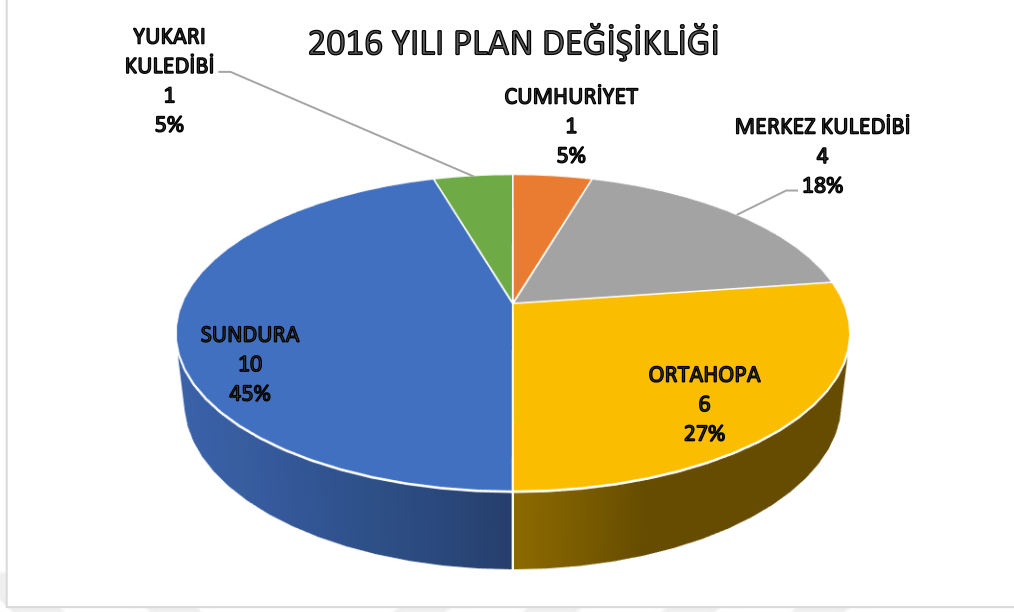
2015 yılında Sundura Mahallesiinde 23 adet, Ortahopa Mahallesiinde 11 adet ve Merkez Kuledibi Mahallesiinde 9 adet olmak üzere toplamda 43 adet plan değişikliği yapılmıştır. Yerel Yönetim Seçimleri sonrasında gelen taleplerin sorgulanmayarak tamamen kabulü sonrasında en fazla imar plan değişikliği talebinin geldiği yıl olmuştur. Sundura Mahallesiindeki sorunlar ve yeni yapılaşmaların kontrolsüzce ele alınmasıyla yine en fazla talebin olduğu mahalle olmuş, Ortahopa ve Merkez Kuledibi Mahalleleri ise yeni yapılaşmaların önünün açılması adına plan değişikliği sayısında artış yaşanmıştır. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 16'da görülmektedir.



Şekil 16. 2015 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.7. 2016 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

2016 yılında Sundura Mahallesiinde 10 adet, Ortahopa Mahallesiinde 6 adet, Merkez Kuledibi Mahallesiinde 4 adet, Cumhuriyet ve Yukarı Kuledibi Mahallelerinde birer adet olmak üzere toplamda 22 adet plan değişikliği yapılmıştır. Belediye Meclisinin İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlanması yönündeki kararı sonrası bir önceki yıla göre İmar Plan Değişiklikleri sayısında azalma görülmüştür. Sundura, Ortahopa ve Merkez Kuledibi Mahallelerindeki plan değişikliği talepleri sonrası yapılaşma ise devam etmektedir. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 17’de görülmektedir.



Şekil 17. 2016 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.8. 2017 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

2017 yılında Merkez Kuledibi Mahallesinde 11 adet, Sundura Mahallesinde 10 adet, Ortahopa Mahallesinde 4 adet, Cumhuriyet ve Yukarı Kuledibi Mahallelerinde birer adet olmak üzere toplamda 27 adet plan değişikliği yapılmıştır. Belediyenin İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarına devam etmesi ve bu nedenle vatandaşların imar planı değişiklik taleplerinin bekletmesi halkın tepkisine neden olmuştur. Bu nedenler 05.05.2017 tarihinde yeni imar plan değişikliği dosyası almama kararına kadar 18 adet imar planı değişikliği onaylanmış, sonraki tarihte 9 dosya onaylanmıştır.

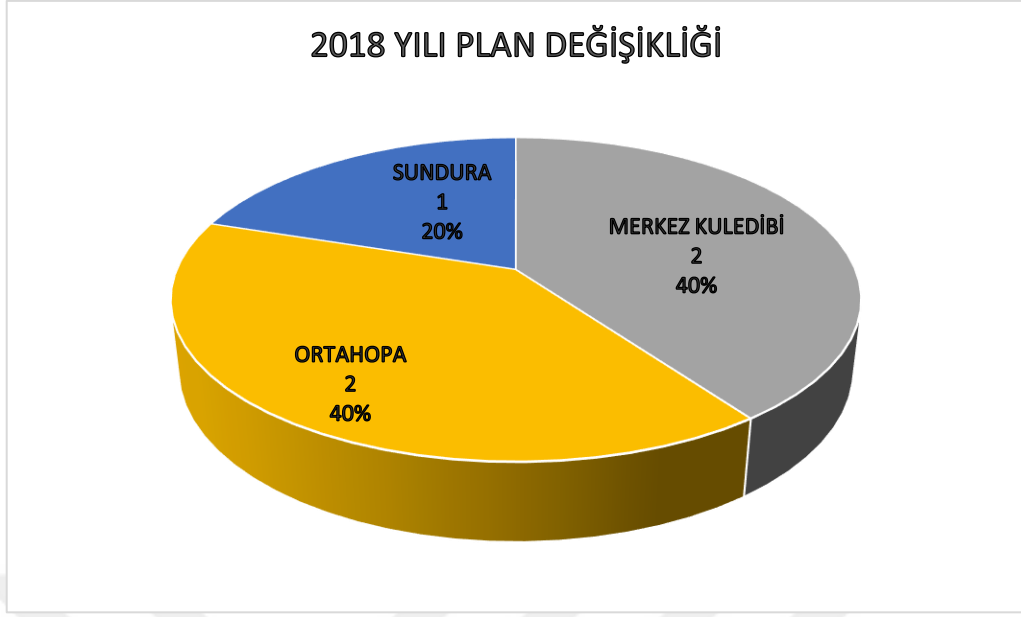
Özellikle yeni yapılaşmaların yoğun olduğu Merkez Kuledibi Mahallesindeki imar plan değişikliği talepleri artarak ilk sırada yer almıştır. Diğer mahallelerdeki taleplerde değerlendirilmiş ve İlave ve Revizyon İmar Planı öncesi karara bağlanarak imar planı değişiklik sayısında bir önceki yıla göre artış gözlenmiştir. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 18’de görülmektedir.



Şekil 18. 2017 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

3.1.9. 2018 Yılında Onaylanan İmar Planı Değişikliklerinin Mahallelere Dağılımı

2018 yılında alınan karar ile vatandaşlardan gelen plan değişiklik talepleri durdurulduğu ve sadece kamu yararı gözetilen plan değişiklikleri onaylanmıştır. Bunun sonucu olarak Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerinde ikişer adet ve Sundura Mahallesiinde 1 adet olmak üzere 5 adet plan değişikliği onaylandığı gözlenmektedir. İlgili değişikliklerin mahallere dağılımı Şekil 19'da görülmektedir.

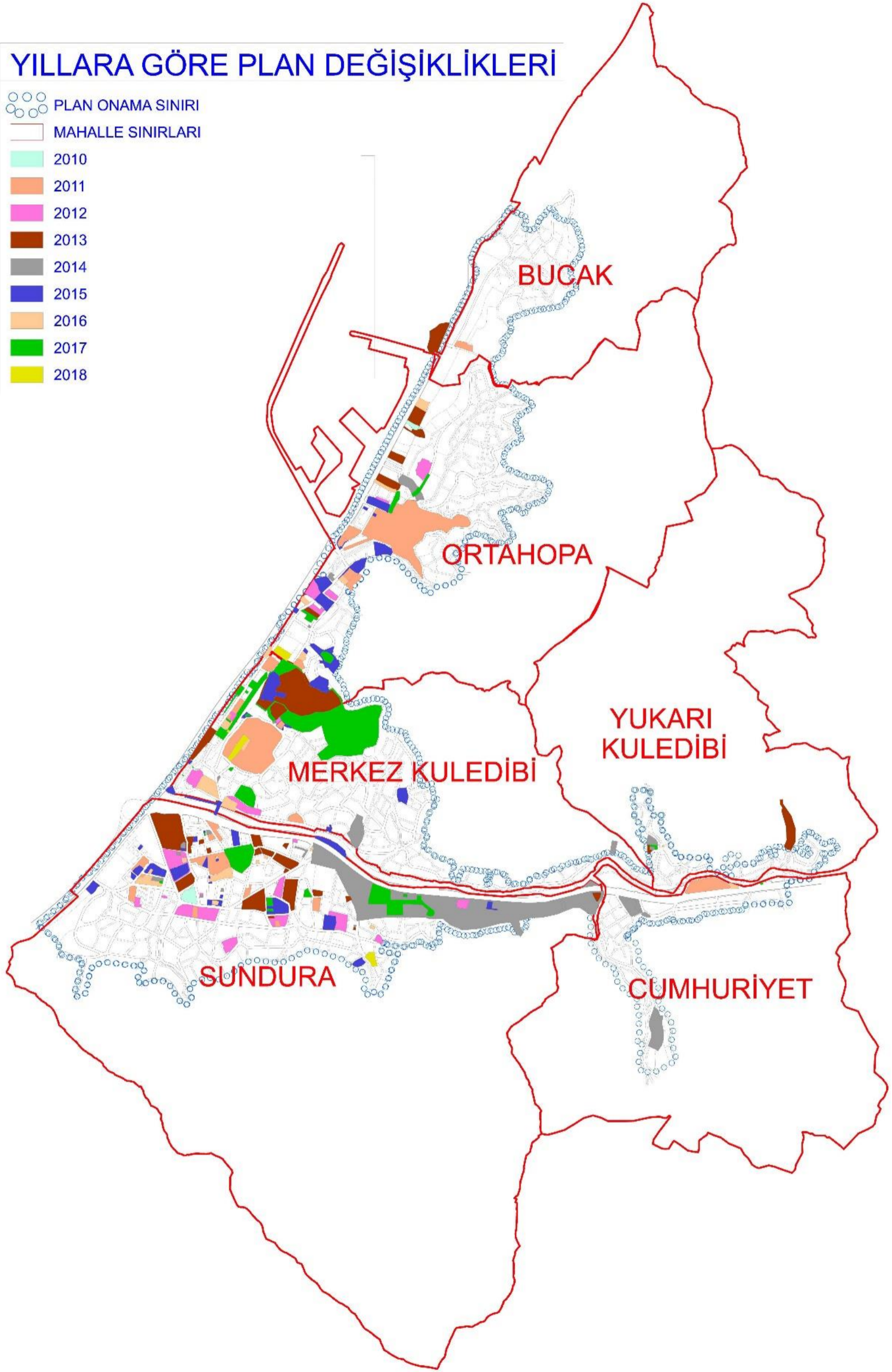


Şekil 19. 2018 yılında Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı

Çalışma kapsamında onaylanan imar plan değişikliklerinin mahalle sınırlarıyla beraber, mekânsal gösterimi Şekil 20’de görülmektedir.

YILLARA GÖRE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

- ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018



Şekil 20. Hopa Belediye sınırları içerisinde yapılan plan değişikliklerinin mekânsal gösterimi

3.2. İmar Planı Değişikliklerinin Konularına Göre Dağılımı

İmar Planı Değişiklikleri konularına göre aşağıda görüldüğü şekliyle ele alınacaktır.

- Nüfus yoğunluğunu etkileyici plan değişiklikleri
 - Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişiklikleri
 - Parsel özelinde (kaçak kat) blok nizam işlenerek düzenleme yapılmasına dair plan değişiklikleri
 - Yeni yapılacak bir binanın blok nizam olarak plana işlenmesine yönelik plan değişiklikleri
 - İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişiklikleri
 - Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişiklikleri
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri
 - Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azalmasına neden olan plan değişiklikleri
 - Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri
- Yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri
- Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri

3.2.1. Nüfus Yoğunluğunu Etkileyici Plan Değişiklikleri

Bu bölümde nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişiklikleri konusu; kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişiklikleri, parsel özelinde blok nizam işlenerek düzenleme yapılmasına dair plan değişiklikleri, yeni yapılacak bir binanın blok nizam olarak plana işlenmesine yönelik plan değişiklikleri, imar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişiklikleri, yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişiklikleri olarak 5 başlık altında değerlendirilecektir.

- Kat ve Yoğunluk Artışı Sağlayan Plan Değişiklikleri

İmar Planı genelinde yapılaşma şartlarında artış yapılmasına yönelik hazırlanan plan değişiklikleridir. Genel olarak emsal değerlerinde ve kat rejiminde artış yapılmasının önü açılmış ve bu değişiklikler yapılırken artışla beraber öngörülen nüfusa yönelik teknik ve sosyal altyapı alanları ayrılmamıştır. İlgili kanun ve yönetmeliğe aykırı olan bu değişiklikler 2020 yılında yapılan İlave ve Revizyon İmar Planı yapılırken nüfus hesaplanırken yoğunluğun plan geneline yayılarak düşük tutulmasına neden olmuştur.

Yıllara göre yapılan kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 3'te görülmektedir.

Tablo 3. Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010				1	1	
2011			5	5	9	
2012			3	6	8	1
2013		1	1	2	6	
2014		1	1	2	2	1
2015			5	4	7	
2016			5	3	2	
2017			2	3	2	
2018					1	
TOPLAM		2	22	26	38	2
GENEL TOPLAM	90					

Arşiv kayıtları incelendiğinde verilerin düzenli olarak dosyalanmaya başladığı 2010 yılından itibaren en çok kat ve yoğunluk artışına yönelik imar planı değişiklikleri onaylanmıştır. 1999 yılı Revizyon İmar Planının dönem ihtiyaçlarına cevap verememesi ve Hopa'nın ekonomik olarak hızlı gelişmesinin sonucunun inşaat sektörüne etkisiyle yapılaşma taleplerinin getirisi olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 Yerel Yönetim Seçimleri öncesindeki 2 yıl ve sonrasındaki İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarının sağlıklı yürütülebilmesi adına 2018 yılında imar planı değişiklik dosyalarının durdurulmasına kadar geçen 3 yıllık süreçte ilgili konuya yönelik yapılan imar plan değişikliklerinin fazlalığı göze çarpmaktadır. Kararın alındığı 2018 yılında bile Artvin Afad İl Müdürlüğü'nün afetzedelere yönelik yapacağı konut projesi için bile kat ve yoğunluk artışı talep edildiği görülmüştür.

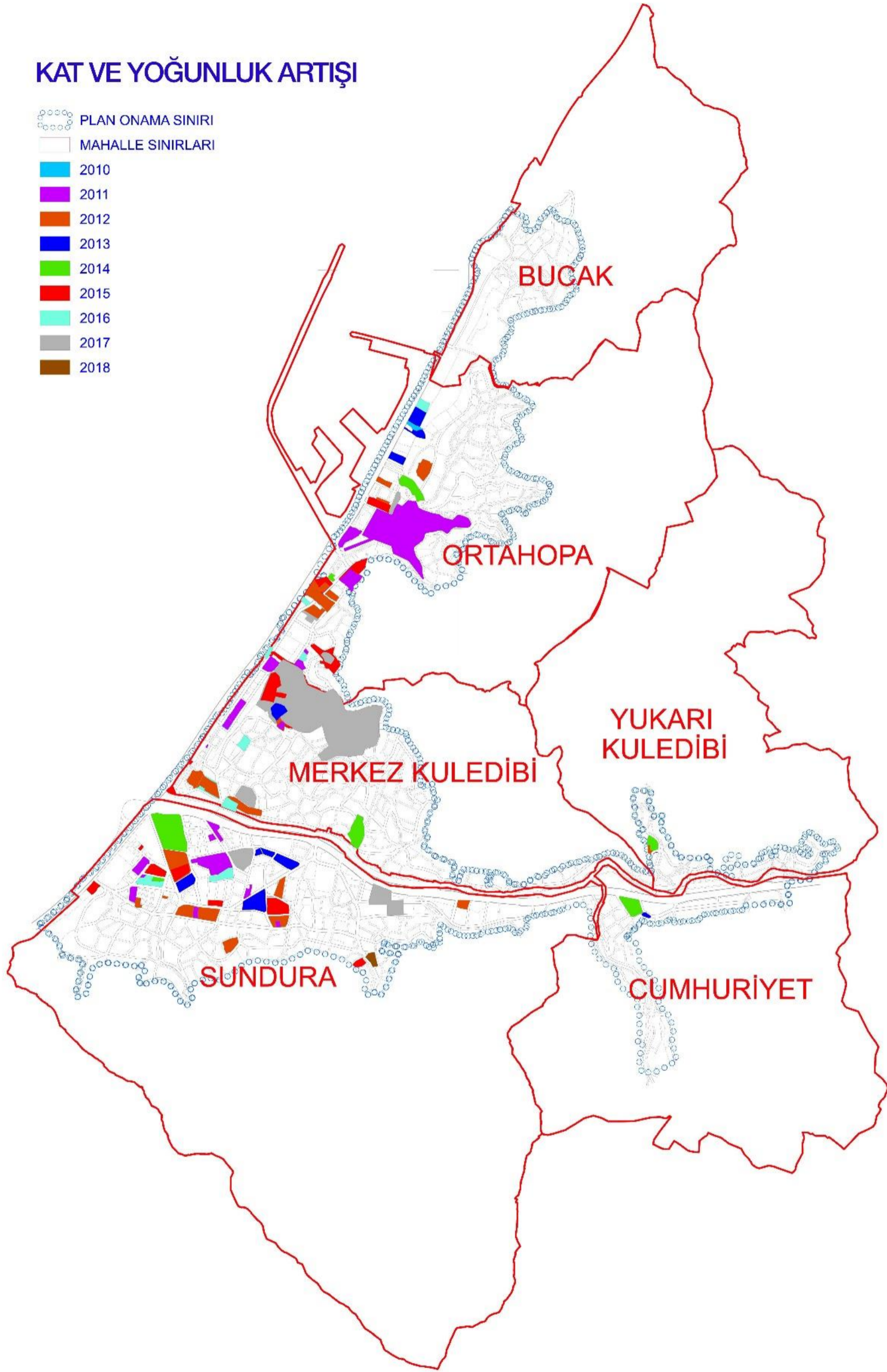
Bu imar planı değişiklikleri 04.11.2020 tarih ve 32 sayılı meclis kararıyla onaylanan İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarında plan genelinde yoğunluk dağılımının yapılmasında güçlük çekilmesine neden olmuş ve mevcut plandaki yoğunluğa göre de sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması istendiğinde vatandaşların yoğun tepkisiyle karşılaşmıştır. İlgili sürece gelene kadar ise plan yapım yetkisi İbank A.Ş. de iken sonrasında yetki geri çekilmiş ve belediye gelen tepkilerden geri adım atarak planı kendi yetkisiyle onaylamıştır.

Kat ve yoğunluk artışı öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 21’de görölmektedir.



KAT VE YOĞUNLUK ARTIŞI

- PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018



Şekil 21. Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

- Parsel Özelinde (Kaçak Kat) Blok Nizam İşlenerek Düzenleme Yapılmasına Dair Plan Değişiklikleri

İmar Planı genelinde imar adalarındaki kat rejimine ya da yapılaşma kararlarına aykırı ve yapı denetime tabi olmayan yapıların parsel özelinde mevcut durumun plana işlenmesine yönelik plan değişiklikleridir. Kaçak katların ya da mevzuata uymayan taban oturma alanlarının plana işlenmesinin önü açılmıştır. Bu işlem de yoğunluk artışına ve plan bütünlüğünün bozulmasına neden olmuştur.

Yıllara göre parsel özelinde blok nizam işlenerek düzenleme yapılmasına dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 4'te görülmektedir.

Tablo 4. Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

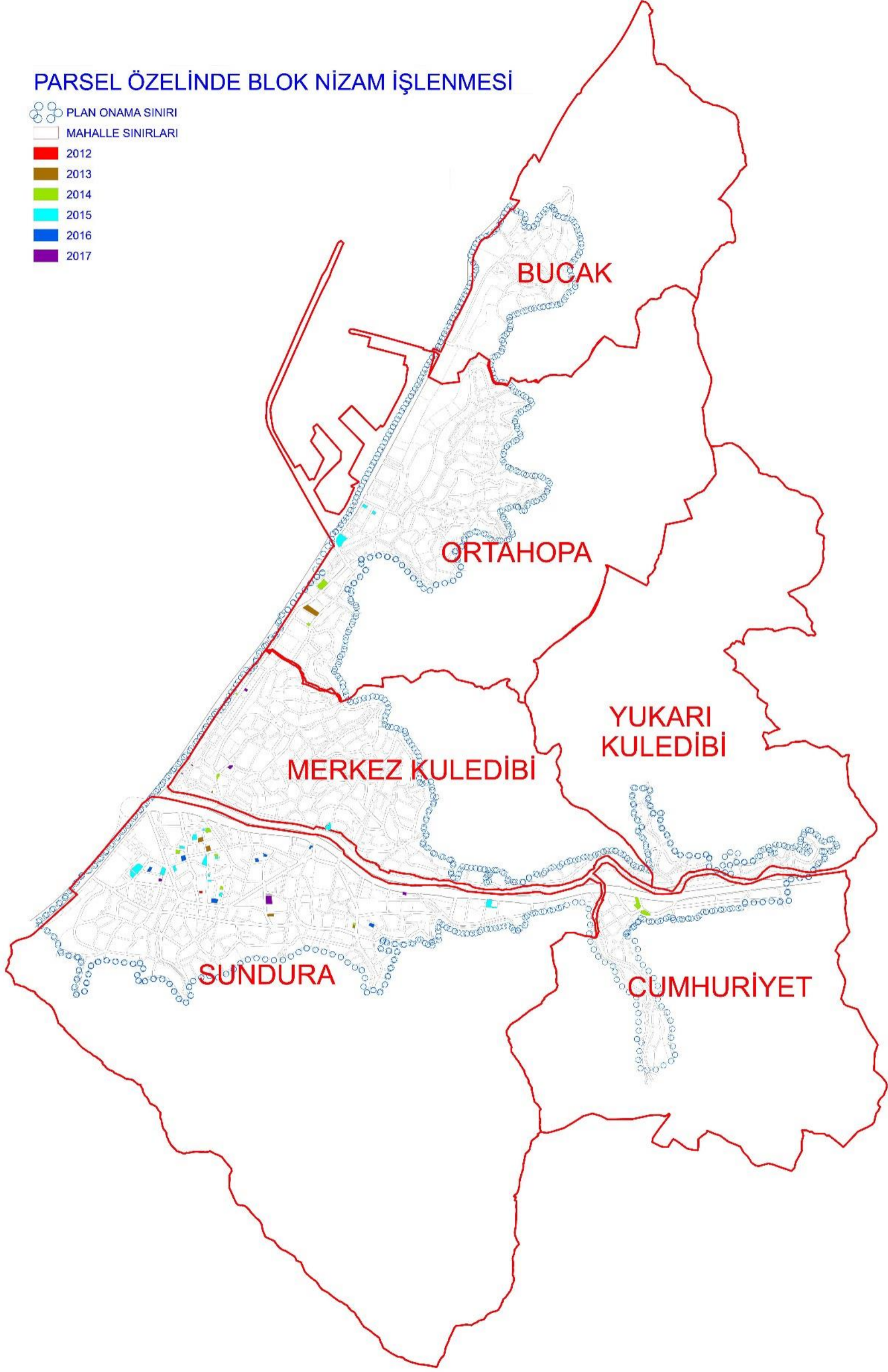
	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011						
2012					1	
2013			1	1	5	
2014		2	2	2	5	
2015			1	3	13	
2016					7	
2017			4		3	
2018						
TOPLAM		2	8	6	34	
GENEL TOPLAM	50					

Çalışmanın kapsadığı yıllar arasında özellikle Yerel Yönetim Seçimlerinin yapılacağı yılın da içerisinde olduğu 2013, 2014 ve 2015 yılları arasında bu yönde gelen taleplerin kabulünün fazlalığı göze çarpmaktadır. Kontrolsüz bir şekilde yapılmış olan binaların kaçak katları ya da oturma alanlarının yönetmeliğe uygun olmaması, seçim süresince oy kaygısı ile vatandaşların taleplerinin onaylanması ile sonuçlanmıştır. Bu durum İlave ve Revizyon İmar Planı çalışması yapılırken kat rejimi belirlenmesinde olumsuz bir etken olarak yer almıştır.

Yapıların parsel özelinde blok nizam işlenmesini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 22'de görülmektedir.

PARSEL ÖZELİNDE BLOK NİZAM İŞLENMESİ

- PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017



Şekil 22. Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

- Yeni Yapılacak Bir Binanın Blok Nizam Olarak Plana İşlenmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

İmar planı kararlarının getirdiği düzenlemeden bağımsız parsel özelinde yeni yapılacak bir yapının koordinatları çekme mesafeleri belirtilerek yapı aplikasyonun plana işlenmesine dair hazırlanan değişikliklerdir. İlgili değişikliklerle yapıların bulunduğu imar adasının yapılaşma kararlarından bağımsız yapı ruhsatlarının verilmesi sağlanmıştır.

Yıllara göre yeni yapılacak bir binanın blok nizam işlenerek düzenleme yapılmasına dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 5'te görülmektedir.

Tablo 5. Yeni yapılacak bir binanın plana işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011						
2012						
2013						
2014					2	
2015						
2016				1	1	
2017			1		1	
2018						
TOPLAM			1	1	4	
GENEL TOPLAM	6					

Mevcut imar planı kararlarına göre yapılacak binaların vatandaşların taleplerine uymaması nedeniyle uygulama imar planı kararlarına ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne aykırı şekilde yeni yapılacak bir binanın hazırlanan projesine uygun yapı aplikasyonunun imar planına işlenmesine onay verildiği görülmektedir.

Yapılan bu değişikliklerle ilgili bölgelerde imar planına uygun bir yapılaşmadan ziyade yapılacak yapıya uyacak bir imar planı oluşmuştur. Parsel özelinde yapılan bu değişiklikler aynı imar adasında bulunan diğer parsellerin yapılaşma kararıyla aykırı bir duruma yol açarak bütünlük ilkesine aykırı bir durum oluşturmuştur.

Yeni yapılacak bir yapının parsel özelinde plana işlenmesini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 23'te görülmektedir.

YENİ YAPININ PARSEL ÖZELİNDE BLOK NİZAM İŞLENMESİ

- PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2014
- 2016
- 2017



Şekil 23. Yeni yapılacak bir binanın plana işlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

- İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafelerinin Düşürülmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

İmar planı genelinde imar adalarında bulunan çekme mesafesi kararlarına uyulmadan yapılan binalar ve çekme mesafesi sonucu taban oturumunun kısıtlanması nedeniyle ilgili durumun ortadan kaldırılmasına yönelik plan değişiklikleridir. İlgili değişikliklerle plan bütününe aykırı hareket edilmiş ve yapı özelinde ayrıcalık tanınması sağlanmıştır.

Yıllara göre yapı yaklaşma mesafesinin düşürülmesine dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 6’da görülmektedir.

Tablo 6. İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011						
2012						
2013					1	
2014						
2015						
2016						
2017			1			
2018			1			
TOPLAM			2		1	
GENEL TOPLAM	3					

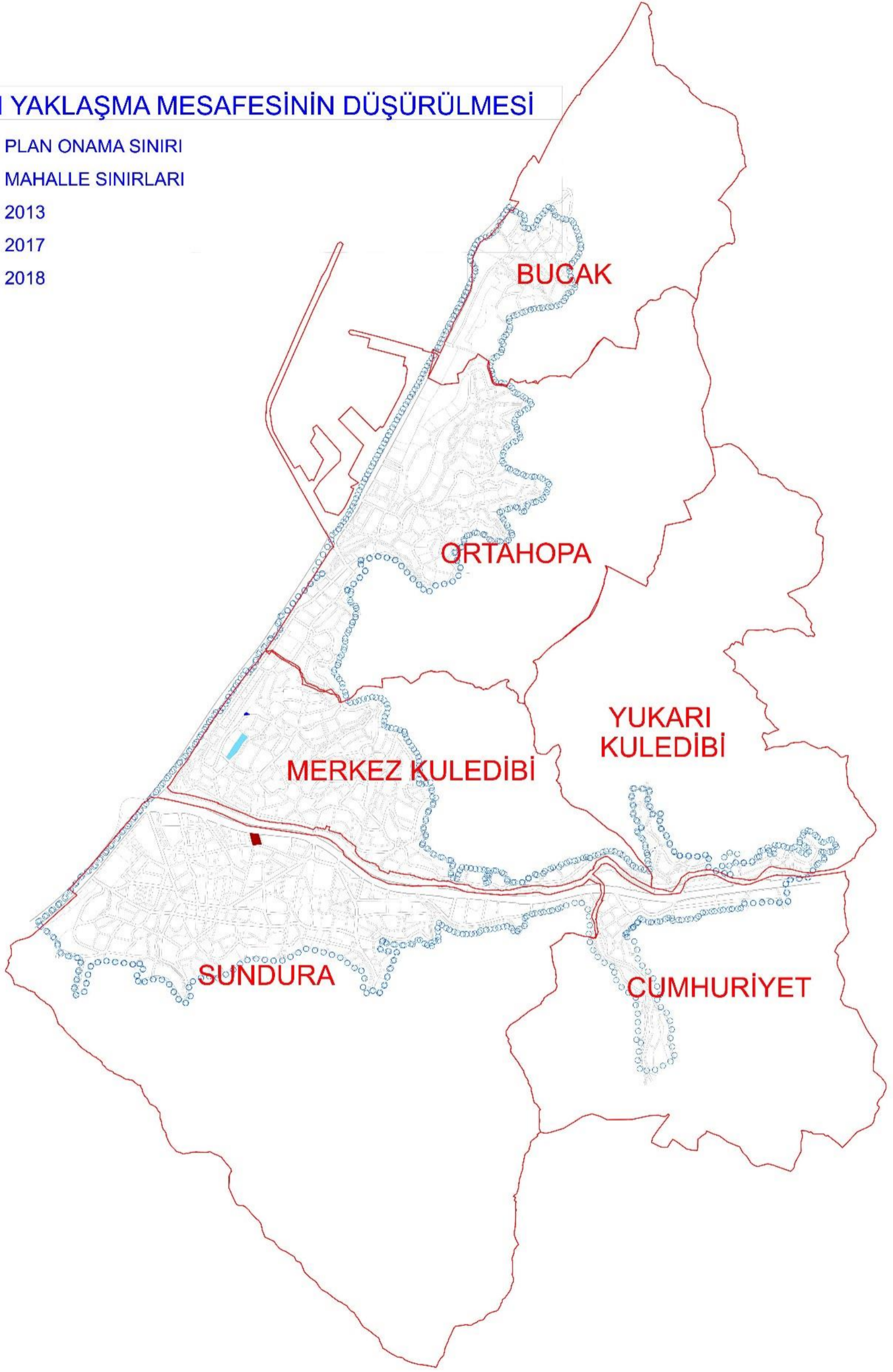
Mevcut imar planı kararlarına göre yapılacak binaların vatandaşların taleplerine uymaması nedeniyle uygulama imar planı kararlarına ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı şekilde çekme mesafelerinin düşürülmesine yönelik imar plan değişikliklerine onay verildiği görülmektedir.

Yapılan bu değişikliklerle ilgili bölgelerde imar planına uygun bir yapılaşmadan ziyade yapılacak yapıya uyacak bir imar planı oluşmuştur. Bu durum ile imar planındaki bütünlüğün bozulmasına neden olacak kararlar alınmaya devam edilmiştir.

Yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 24’te görülmektedir.

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN DÜŞÜRÜLMESİ

- ○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2013
- 2017
- 2018



Şekil 24. İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

- Yapılaşma Nizamında Değişiklik Yapılmasına Yönelik Plan Değişiklikleri

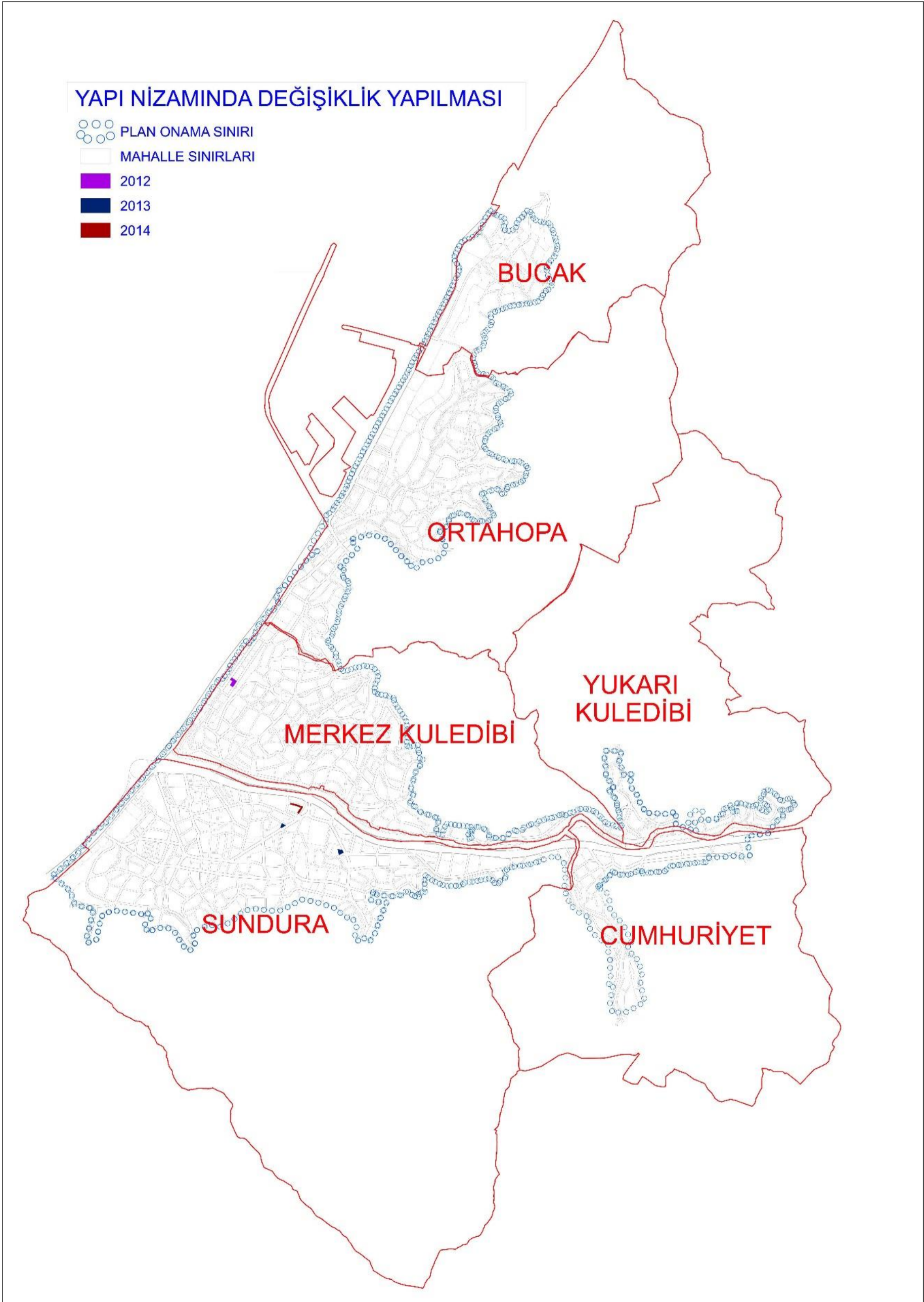
İmar Planı genelinde 1999 yılı onaylı imar planında yer alan yapılaşma nizamları ve sonrasında belediyenin izin verdiği yapılaşma nizamı farklılıklarından kaynaklı aynı imar adası içerisinde bitişik nizam ve ayrık nizamın yarattığı yapılaşma farklılıklarının düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleridir. İmar adası genelinde izin verildiği gibi parsel özelinde de düzenleme yapılmasına izin verilmiştir. Bu değişiklikler de beraberinde yoğunluk artışına neden olmuştur. Bu düzenlemelerde de teknik ve sosyal altyapı alanlarının önerilmesine dikkat edilmemiştir.

Yıllara göre yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 7’de görülmektedir.

Tablo 7. Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011						
2012			1			
2013					2	
2014					1	
2015						
2016						
2017						
2018						
TOPLAM			1		3	
GENEL TOPLAM	4					

Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasını öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 25’de görülmektedir.



Şekil 25. Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

3.2.2. Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarına İlişkin Plan Değişiklikleri

Bu bölümde teknik ve sosyal altyapı alanlarına ilişkin plan değişiklikleri konusu; teknik ve sosyal altyapı alanlarının azalmasına neden olan plan değişiklikleri ve kamusal alanların düzenlenmesine neden olan plan değişiklikleri olarak 2 başlık altında değerlendirilecektir.

- Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının Azalmasına Neden Olan Plan Değişiklikleri

Plan genelinde öngörülen nüfusa yönelik ayrılmış olan teknik ve sosyal altyapı alanlarında değişiklik yapılarak kaldırılması ya da alanın azaltılmasına yönelik plan değişiklikleridir. Yoğunluk artışına neden olan plan değişiklikleri gibi bu değişiklikler de yapılan İlave ve Revizyon İmar Planında yoğunluk plan genelinde düşük tutulmasına sebebiyet vermiştir.

Yıllara göre teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı aşağıdaki Tablo 8’de görülmektedir.

Tablo 8. Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azalmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010					1	
2011			1			
2012						
2013			1		3	
2014						
2015			2	4	1	
2016						
2017					1	
2018						
TOPLAM			4	4	6	
GENEL TOPLAM	14					

Tez konusu çalışmanın kapsadığı yıllar arasında İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmasını olumsuz yönde etkileyen ikinci konu ise sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişiklikleriyle kaldırılması ya da yüzölçümünün azaltılmasıdır. Yerel Yönetim seçimlerinin yapıldığı 2014 yılının öncesinde oy kaygısı ile sonrasındaki yıl ise seçim zamanında verilen sözlerin tutulması amacıyla yönetimlerin en çok bu konuda karar aldığı yıllar olmuştur.

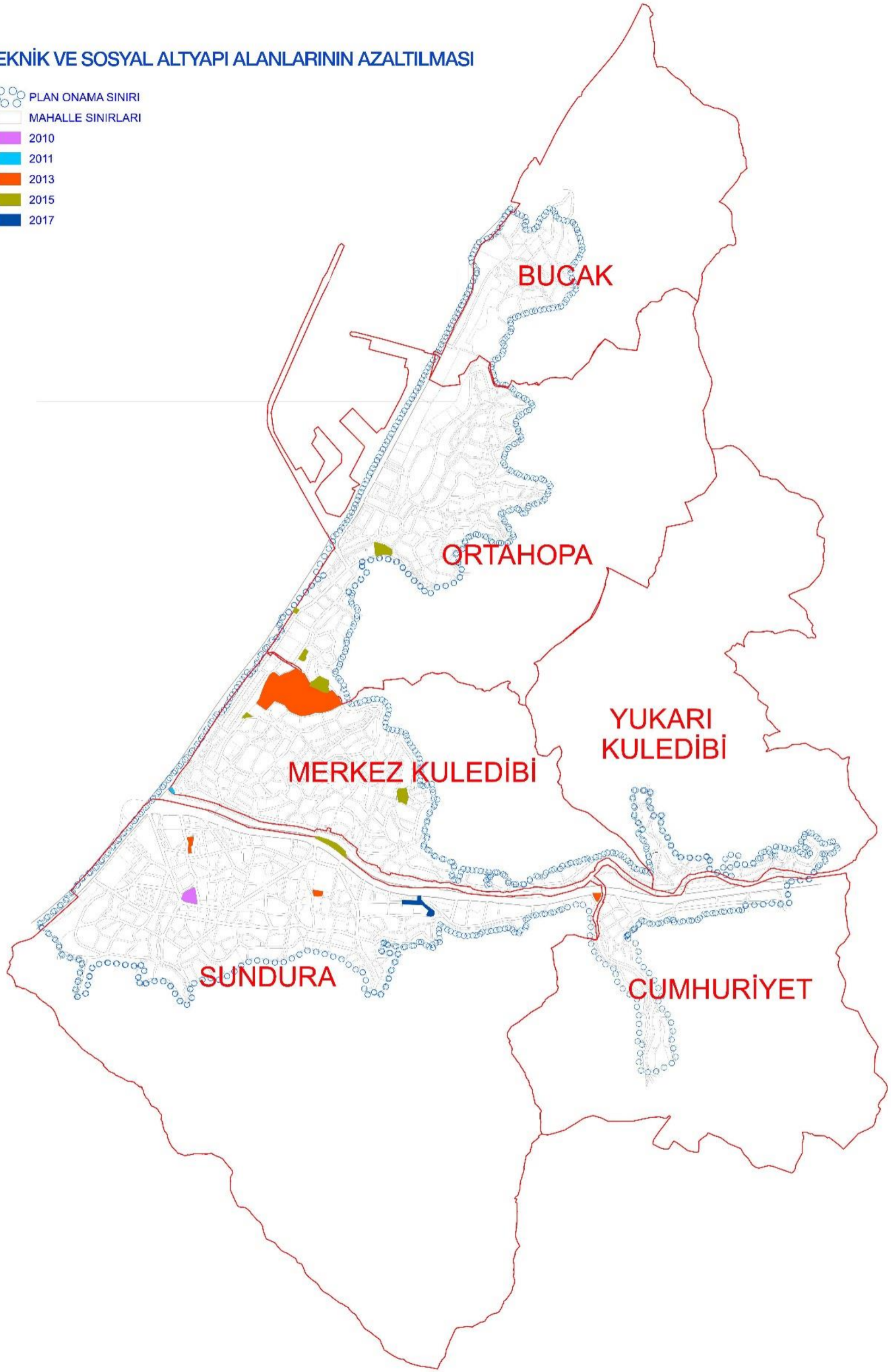
Yoğunluğun 2020 yılına gelene kadar zaten mevcut nüfusun kat kat üzerinde çıktığı imar planında yeni sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılması gerekirken, plan değişiklikleriyle yüzölçümlerinin azaltılması ya da kaldırılması yapılacak olan çalışmada zorluk çekilmesine ve halkın tepkisine neden olmuştur.

Teknik ve sosyal altyapı alanlarının kaldırılmasını ya da azaltılmasını öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 26'da görülmektedir.



TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ AZALTIKMASI

- PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2010
- 2011
- 2013
- 2015
- 2017



Şekil 26. Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

- Kamusal Alanların Düzenlenmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

İmar planı genelinde kamusal kullanımlara ayrılmış, meydan, park, okul alanı, sağlık tesisi gibi fonksiyonların alansal düzenlenmesi ve yapılacak tesislerdeki yapılaşma kararlarının düzenlenmesini içeren plan değişiklikleridir.

Yıllara göre, kamusal alanların düzenlenmesine dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 9’da görülmektedir.

Tablo 9. Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011					1	
2012					3	
2013	1		3		1	
2014			1			
2015					2	
2016						1
2017		1	3		1	
2018			1	2		
TOPLAM	1	1	8	2	8	1
GENEL TOPLAM	21					

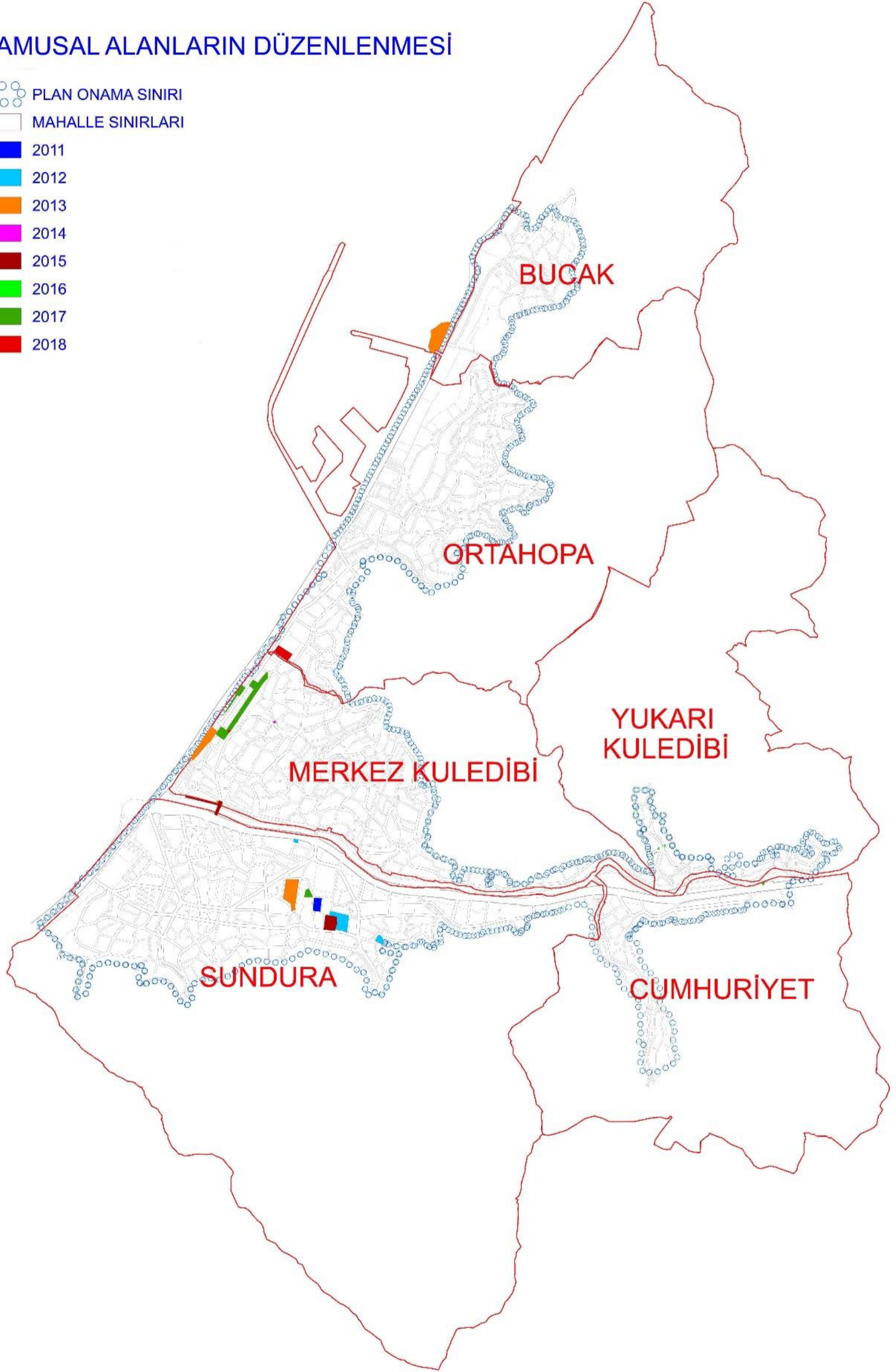
Çalışma kapsamındaki yıllar arasında belediyenin kamusal hizmetlerin sunulması adına yapmış olduğu çalışmalarda süreklilik gözlemlenmektedir. Farklı kurumların yatırımlarının da önünün açılması adına sunulan imar plan değişiklik dosyaları kabul edilmiş kamusal hizmetin sunulmasının devam etmesi sağlanmıştır.

Yerel yönetim seçiminden önceki yıl olan 2013 yılında 5 adet imar planı değişikliği ve vatandaş taleplerinin durdurulduğu 2018 yılı ve bir önceki yıl olan 2017 yılında kamusal alanların düzenlenmesine yönelik imar plan değişikliklerinde artış gözlenmiştir.

Kamusal alan düzenlemelerini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 27’de görülmektedir.

KAMUSAL ALANLARIN DÜZENLENMESİ

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MAHALLE SINIRLARI
-  2011
-  2012
-  2013
-  2014
-  2015
-  2016
-  2017
-  2018



Şekil 27. Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

3.2.3. Yolların Düzenlenmesine İlişkin Plan Değişiklikleri

İmar planı genelinde uygulamanın sağlıklı yürütülebilmesi adına imar adaları yol güzergâhları ve yol genişliklerinde yapılan düzenlemeleri kapsamaktadır.

Yıllara göre yolların düzenlenmesine dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 10’da görülmektedir.

Tablo 10. Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011			2			
2012						
2013				1		
2014					1	
2015						
2016				1		
2017				1	1	
2018						
TOPLAM			2	3	2	
GENEL TOPLAM	7					

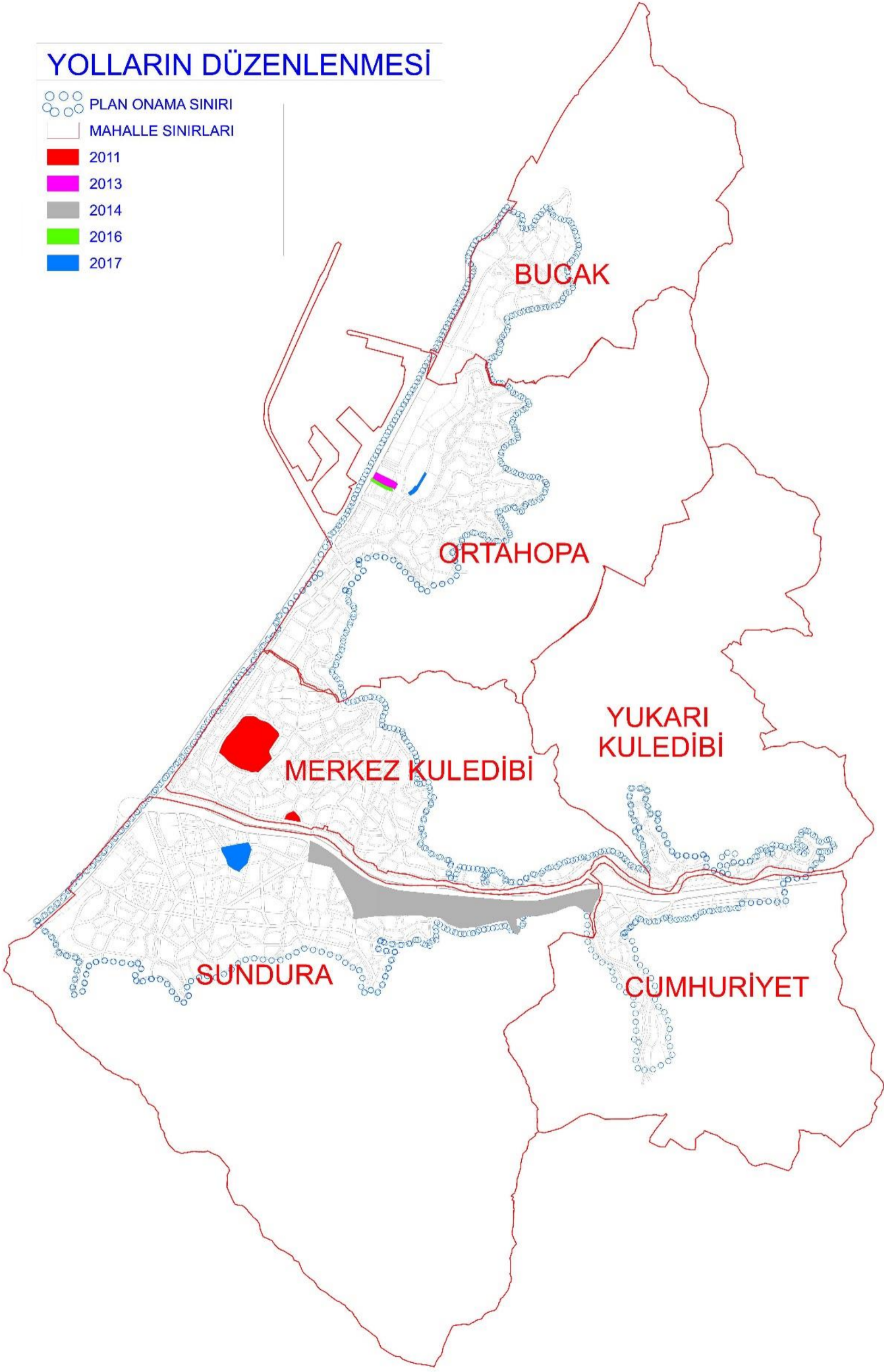
1999 yılı İlave ve Uygulama İmar Planı sonrasında plan üzerindeki kararların ve mekânsal çözümlerin uygulanabilmesi için Belediye Başkanlığı ve vatandaşların hazırlattığı dosyalar ile plan üzerinde değişiklikler yapılmıştır.

İmar adaları ve yol güzergâhlarının düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin sayısının az olmasının nedeni son onaylı Uygulama İmar Planı üzerine çok az imar uygulaması yapılmış ve dolayısıyla plandaki aksaklığa neden olacak alanların tespitine ihtiyaç duyulmamıştır. Talep gelen dosyalardan 3 adedi vatandaş talebi olarak sunulmuş ve parsellerin yüzölçümünün arttırılmasına yönelik talepler olduğu görülmüştür.

Yolların düzenlenmesini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil 28’de görülmektedir.

YOLLARIN DÜZENLENMESİ

- ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2011
- 2013
- 2014
- 2016
- 2017



Şekil 28. Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

3.2.4. Kullanım Şeklinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

İmar planı kararlarında (fonksiyonlarda) değişiklik yapılmasına yönelik imar planı değişiklikleridir. Bu değişikliklerle de planın ön gördüğü kullanımların dışında taleplere yönelik değişiklikler yapılmış ve plan bütünlüğünün bozulmasına sebep olunmuştur.

Yıllara göre kullanım şeklinin değiştirilmesine dair hazırlanan plan değişikliklerinin mahallelere dağılımı Tablo 11’de görülmektedir.

Tablo 11. Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara ve mahallelere göre dağılımı

	BUCAK	CUMHURİYET	MERKEZ KULEDİBİ	ORTAHOPA	SUNDURA	YUKARI KULEDİBİ
2010						
2011		1				
2012						
2013					3	1
2014		1	1		1	
2015					1	
2016		1				
2017					1	1
2018						
TOPLAM		3	1		6	2
GENEL TOPLAM	12					

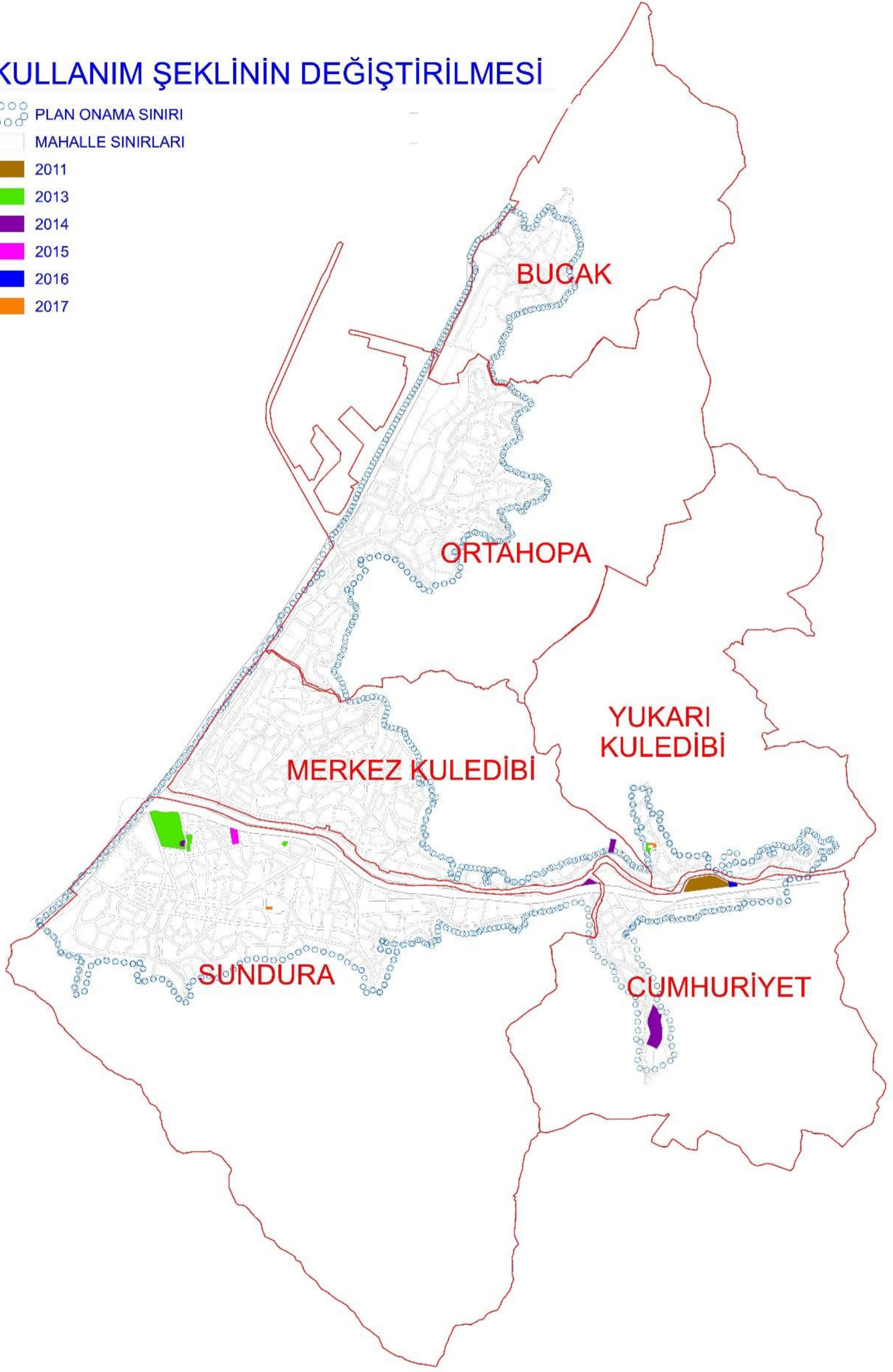
Mevcut İmar Planı kararlarının uygulamasının tatbik edilmesinin yetersiz kalması nedeniyle plan bütünlüğüne aykırı şekilde fonksiyon değişikliklerine onay verilmiştir. Vatandaşların kendi parselleri üzerinde yapacakları yatırımlara göre 1/5000 Nazım İmar Planı ana kararlarının dışına çıkılmasına neden olunmuş ve plan bütünlüğü bozulmuştur.

Yıllara göre dağılım incelendiğinde bu tür imar planı ana kararlarını değiştiren imar planı değişikliklerinin, Yerel Yönetimler Seçimin olduğu 2014 yılı ve bir önceki 2013 yılında, bir sonraki belediye yönetim döneminde ise vatandaşlardan gelecek imar planı değişikliklerinin alınımının durdurulması kararı alındığı 2018 yılından önceki 2017 yılında artış olduğu gözlenmektedir.

Kullanım şeklinin değiştirilmesini öngören plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal dağılımı Şekil29’da görülmektedir.

KULLANIM ŞEKLİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ

- ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRLARI
- 2011
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017



Şekil 29. Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin yıllara göre mekânsal gösterimi

4. İRDELEMELER

Çalışma alanındaki plan değişikliklerine ilişkin yapılan analizler genel olarak değerlendirildiğinde, erim yılına ulaşmış bir ilave ve revizyon imar planında taleplerin karşılanmak istenmesi nedeniyle sürekli olarak vatandaşlardan imar plan değişikliği talebi alındığı gözlenmektedir. En fazla plan değişikliği teklifinin geldiği yıl 2015 yılıdır.

Yapılan analizlerde yerleşim dokusunun yoğun olduğu Sundura Mahallesinde en fazla plan değişikliğinin yapıldığı ve kent merkezine yakın Ortahopa ve Merkez Kuledibi Mahallelerinde de imar plan değişikliklerinin fazlalığı göze çarpmaktadır. Çeperlerde yer alan mahallelerde yapılaşma talebi fazla olmamasından ötürü imar plan değişiklik taleplerinin de azınlıkta yer aldığı görülmektedir. Yapı yoğunluğunun en az olduğu Bucak Mahallesinde çalışmanın yapıldığı zaman aralığında sadece 2 adet imar plan değişikliği yapıldığı gözlenmektedir.

Plan değişikliklerinin %43,47 si kat ve yoğunluk artışı sağlayan değişikliklerden oluşmaktadır. Kat ve yoğunluk artmasına neden olan plan değişikliklerinin Merkez Kuledibi, Ortahopa ve Sundura Mahallelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. İlk yerleşim yerlerinden olan Sundura Mahallesi'nin çeperlere doğru gelişme isteği ve vatandaşların taleplerinin bu mahallede fazla olması yoğunluk ve kat artışının temel sebebidir. Ayrıca Merkez Kuledibi ve Ortahopa Mahallelerindeki yeni yapılaşma talepleri de kat ve yoğunluk arttırıcı plan değişikliği taleplerini arttırdığı gözlenmektedir.

Parsel özelinde kaçak katı bulunan bir yapının yapılan plan değişiklikleri ile plana blok nizam olarak işlenmesi de çok fazla talep edilen bir imar plan değişikliği konusu olmuştur. İncelenen toplam dosya sayısındaki oranı %24,15 dir. 1999 yılı öncesinde kontrolsüz bir şekilde yapılaşmanın izin verildiği Sundura Mahallesinde ve yapıların sonradan yapılan yasal düzenlemelere uygun hale getirilme isteği bu mahalledeki talebin ana nedenidir. İlgili konuda toplamda onaylanan 50 imar planı değişikliği dosyasının 34 ü Sundura Mahallesindedir.

Yapılan değişikliklerle birlikte nüfus yoğunluğunun arttığı gözlemlenmiş fakat imar planı değişikliklerinde bu nüfusa karşılık gelen sosyal ve teknik altyapı alanları yeteri kadar ayrılmadığı görülmüştür. Bu durum Belediyeyi kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri yapmak zorunda bırakmıştır. Belediyenin mülkiyetinde fazla taşınmaz bulunmaması nedeniyle yapılan çalışmaların da yetersiz kaldığı gözlenmektedir. Kamusal

alan düzenlenmesine dair plan değişikliklerinin oranı %10,14 olup çoğunlukla dosyaların konusu donatı alanlarının karşılanmasıyla ziyade belediyenin yapmış olduğu değişiklikler olmayıp diğer kamu kurumlarından gelen talepler olduğu gözlenmektedir.

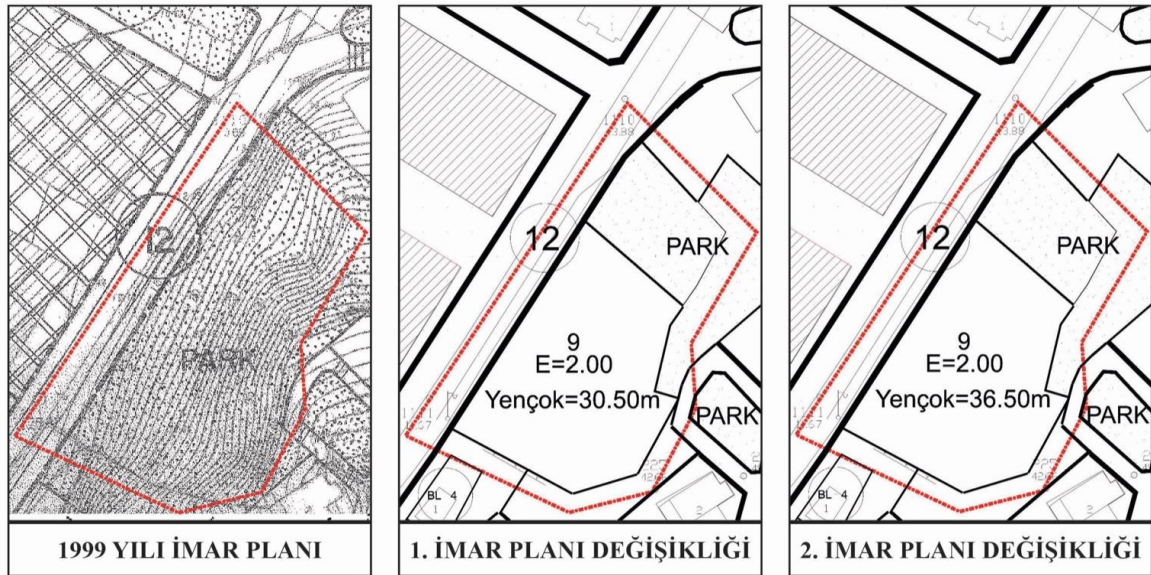
Çalışma kapsamında onaylanan imar plan değişikliklerini konularına göre sınıflandırılmasında her bir başlıktan örnekler aşağıda incelenmiştir.

- Kat ve Yoğunluk Artışı Sağlayan Plan Değişiklikleri

Ortahopa mahallesinde yer alan parsel 1999 yılı imar planında park alanı olarak planlanmıştır. Yaklaşık 2055 m²'lik park alanı olarak planlanan taşınmazın 1526 m²'lik kısmında mal sahiplerinin başvurusu ile 2015 yılının Nisan ayında park alanı kaldırılıp Emsal=2.00 Yençok=30.50m olacak şekilde plan değişikliği onaylanmıştır. 2016 yılının Ekim ayında ise aynı parsel üstünde Emsal aynı kalacak şekilde Yençok=36.50m kararlı bir plan daha onaylanmıştır.

Yoğunluk ve kat arttırıcı bu plan değişikliğinin sonucu olarak gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmadığı gibi mevcutta yer alan park alanının da kaldırılıp eşdeğer bir alan önerilmediği gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 30'da görülmektedir.



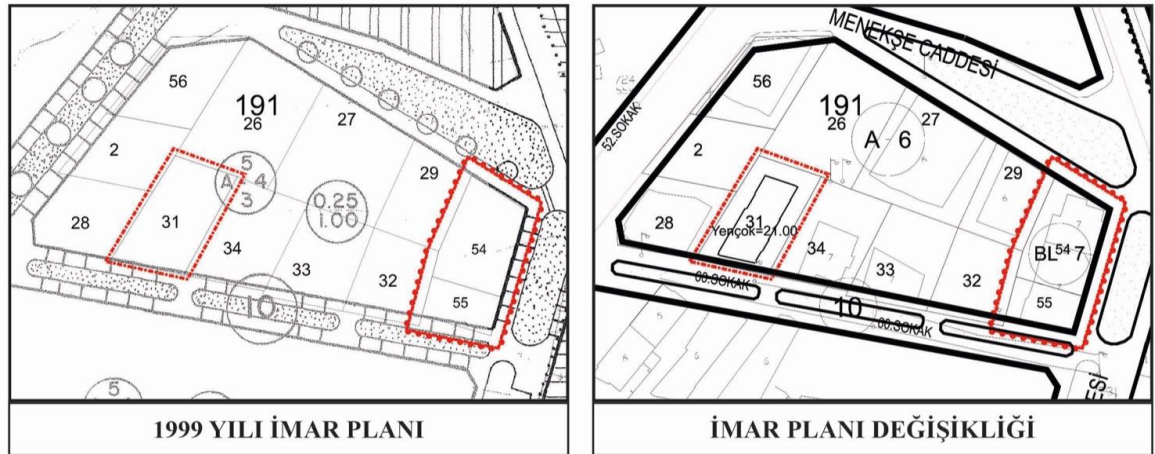
Şekil 30. Kat ve yoğunluk artışı sağlayan plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Parsel Özelinde Blok Nizam İşlenerek Düzenleme Yapılmasına Yönelik Plan Değişiklikleri

Sundura Mahallesi'nde yer alan imar adası 1999 yılı imar planında Ayırık Nizam 4 kat (A-4) olarak planlanmıştır. İmar adası 2015 yılına gelene kadar yapılan inşaatlardaki kaçak katlar nedeniyle belediye tarafından Ayırık Nizam 6 kat (A-6) kararı alınmasına rağmen 7 katlı inşaatlar yapılmış ve bunun sonucunda vatandaşlar tarafından 2015 ve 2016 yıllarında yapılan başvurularla 7 katlı binaların parsel özelinde plana işlenmesi kabul edilmiştir.

Yapılan bu değişikliklerle kaçak katların önlenmesi sağlanamadığı gibi bu bölgede plan değişikliği ile düzenleme yapılabileceği düşüncesi sonucu kat rejiminin kontrolden çıktığı gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 31'de görülmektedir.



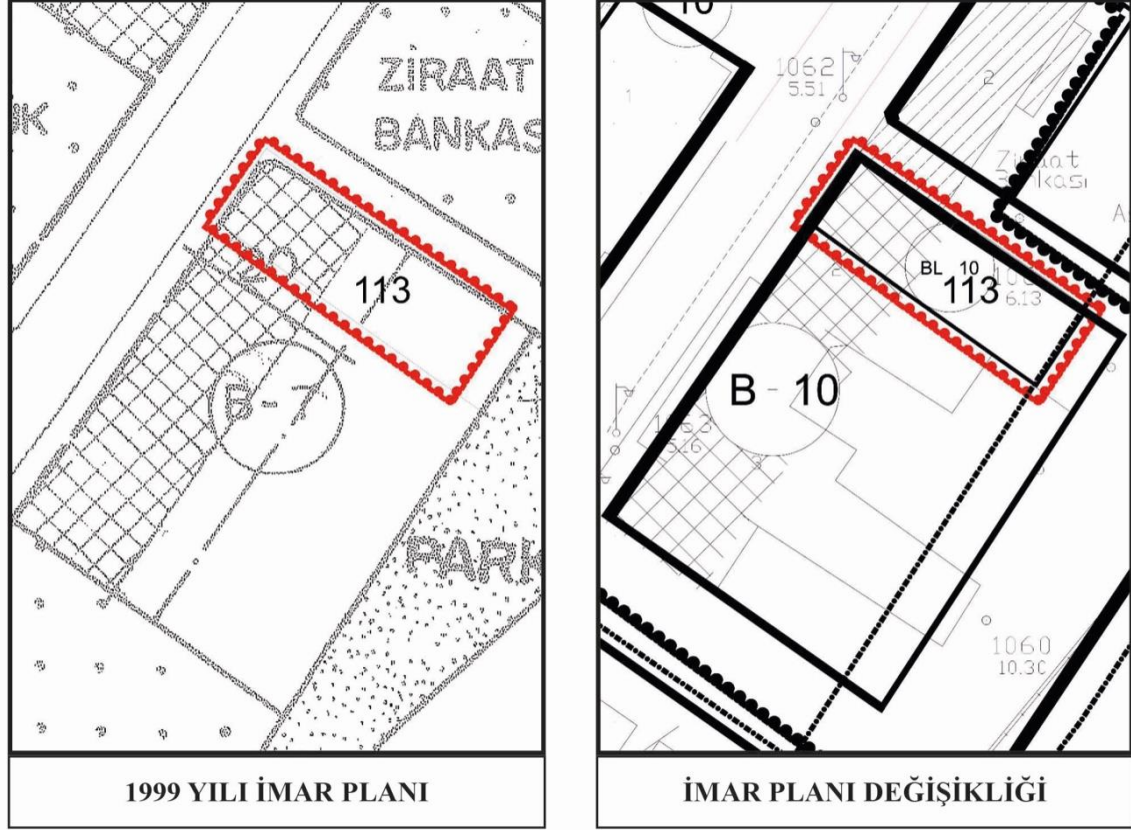
Şekil 31. Parsel özelinde blok nizam işlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Yeni Yapılacak Bir Binanın Blok Nizam Olarak Plana İşlenmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

Merkez Kuledibi Mahallesi'nde yer alan parsel 1999 yılı imar planında Bitişik Nizam 7 Kat (B-7) Konut + Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Belediye tarafından Bitişik Nizam 10 Kat (B-10) kararı alındıktan sonra ilgili parselin kuzeydoğusundan geçen yolun neden olduğu çekme mesafesi ve parselin yola olan cephesinin yetersizliği dolayısıyla 10 katlı bir bina yapamaması nedeniyle, 2017 yılında vatandaş başvurusuyla proje 10 katlı olarak plana işlenmesi kabul edilmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile yönetmeliğe aykırı bir işlem tesis edilmiş ve giriş kısmında bahsedilen planlama ilkelerinden esneklik ilkesinin suistimal edildiği gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 32’de görölmektedir.



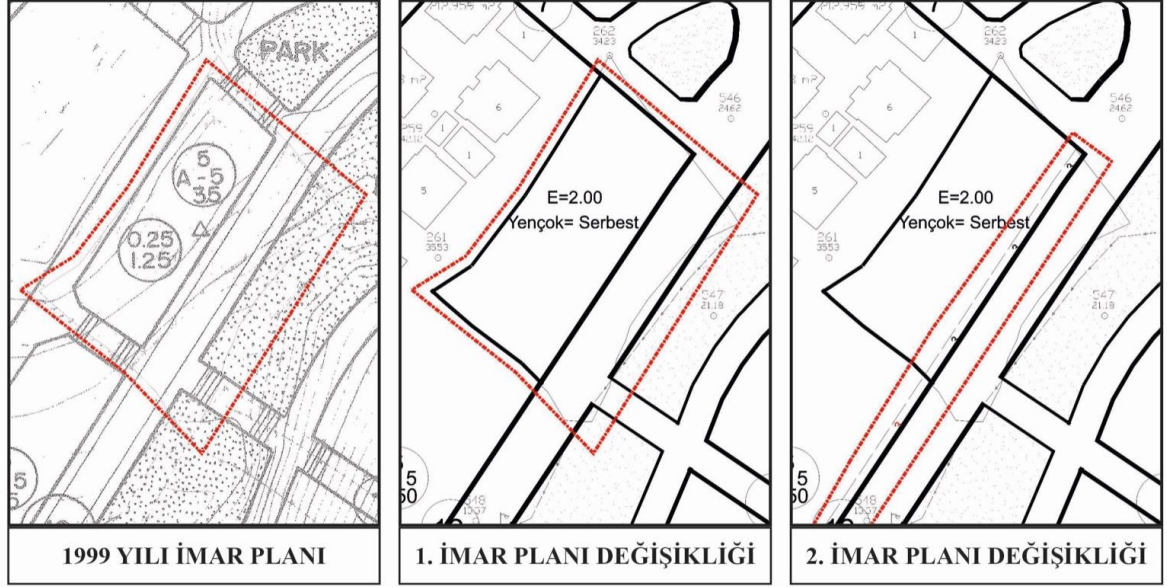
Şekil 32. Yeni yapılacak bir binanın blok nizam olarak plana işlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafelerinin Düşürülmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

Merkez Kuledibi Mahallesinde yer alan parsel 1999 yılı imar planında Ayrık Nizam 5 Kat (A-5) yapı nizamı ve ön bahçeden 5 metre çekme mesafesi ile planlanmıştır. 2016 yılının Ekim ayında mal sahiplerinden gelen talep ile öncelikle plan kararı E=2.00 Yençok= Serbest olacak şekilde onaylanmıştır. Bu değişiklik ile parselin doğusundan geçen imar yolu parselin genişlemesini sağlamak amacıyla doğuya doğru kaydırılmıştır. 2018 yılında ise yine mal sahiplerinin talebiyle parselin kuzey batı cephesindeki eğimin fazla olması gerekçe gösterilerek yoldan çekme mesafesi 5 metreden 3 metreye düşmesi teklif edilmiş ve belediye meclisince kabul edilmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile yoğunluk artışına sebebiyet verildiği gibi yapılaşma sürecinin yeni başladığı bir ulaşım aksında çekme mesafelerinin imar adalarında farklılık göstererek sürekliliğe, binaların istikametine ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil ettiği gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 33’de görölmektedir.



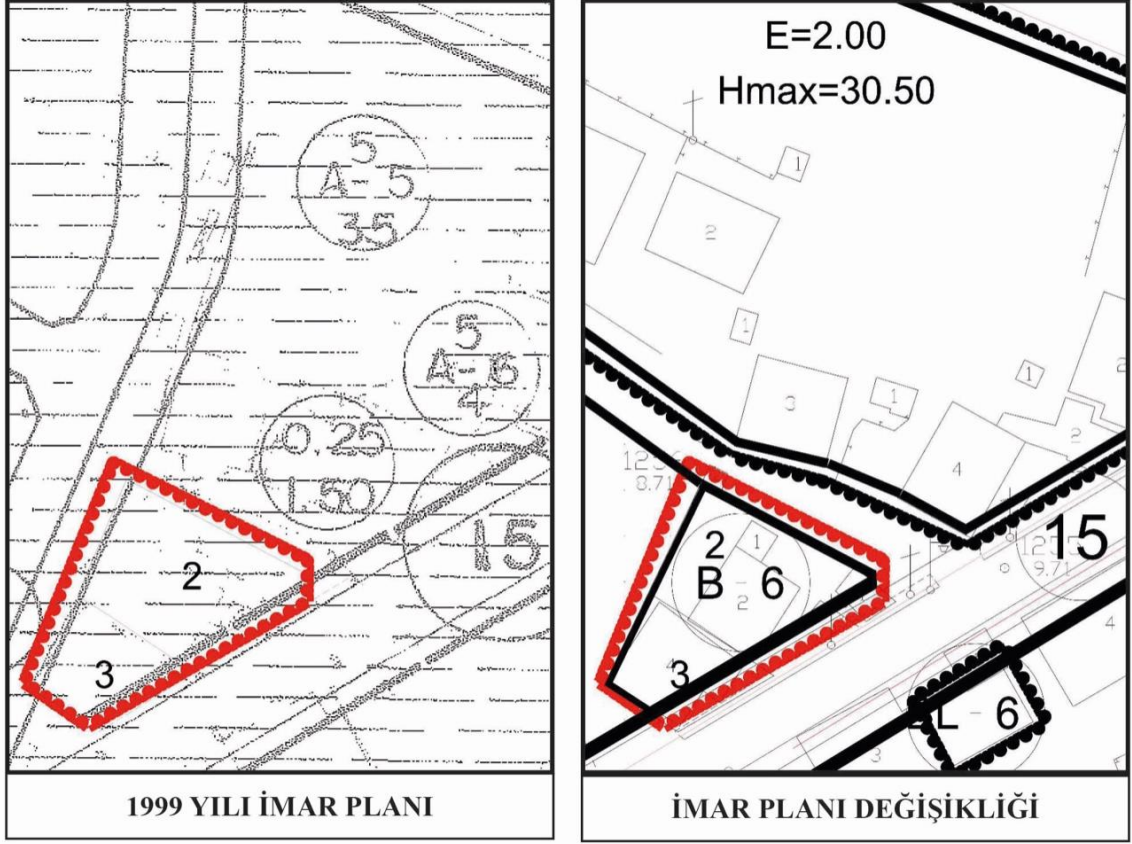
Şekil 33. İmar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Yapılaşma Nizamında Değişiklik Yapılmasına Yönelik Plan Değişiklikleri

Sundura Mahallesiinde yer alan iki adet parsel 1999 yılı imar planında Ayrık Nizam 6 Kat (A-6) yapı adasında yer almaktadır. Belediyenin plan üzerinde yapmış olduğu değişikliklerle farklı bir imar adasında yer almaya başlayan parseller 2013 yılının Ocak ayında mal sahiplerince yapılan başvuru sonrasında Bitişik Nizam 6 Kat (B-6) olmuştur. Mevcut yapılaşma kararına göre taban alanında neredeyse binanın tamamının kurulmasına izin verilmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile yoğunluk artışına sebebiyet verilmiş ayrıca yapılaşma açısından çok uygun olmayan parsellerde yapılaşma nizamı değiştirilerek yapılaşmanın sağlandığı gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 34’te görülmektedir.



Şekil 34. Yapılaşma nizamında değişiklik yapılmasına yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

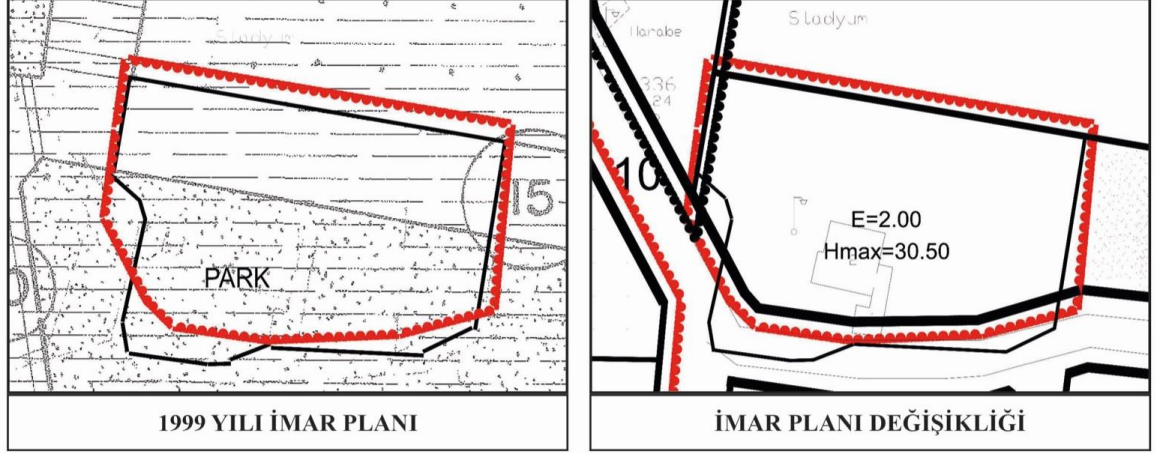
- Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının Azalmasına Neden Olan Plan Değişiklikleri

Sundura Mahallesinde yer alan parsel 1999 imar planında Şehir Stadyumunun güneyinde yol ve park alanı olarak planlanmıştır. Şehir stadyumunun etrafında sosyal alanların var olduğu 1999 yılı planından zaman geçtikçe sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılarak konut yapımına izin verildiği gözlenmektedir. Söz konusu parselde de mal sahiplerinin başvurusuyla 2013 yılının ekim ayında park alanı kaldırılarak, Emsal=2.00 Yençok= 30.50 kararlı imar planı onaylanmıştır.

Yapılan bu değişiklik ile park alanı kaldırılarak sosyal ve teknik altyapı alanlarında azalmaya yol açıldığı aynı zamanda konut alanının beraberinde getirdiği yoğunluk için herhangi bir donatı alanı ayrılmadığı gözlenmektedir. Ayrıca donatı alanlarının bir arada

bulunduğu bir alanda imar plan değişikliklerinin sonucunda plan ana kararlarının dışına çıkıldığı gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema şekil 35'te görülmektedir.



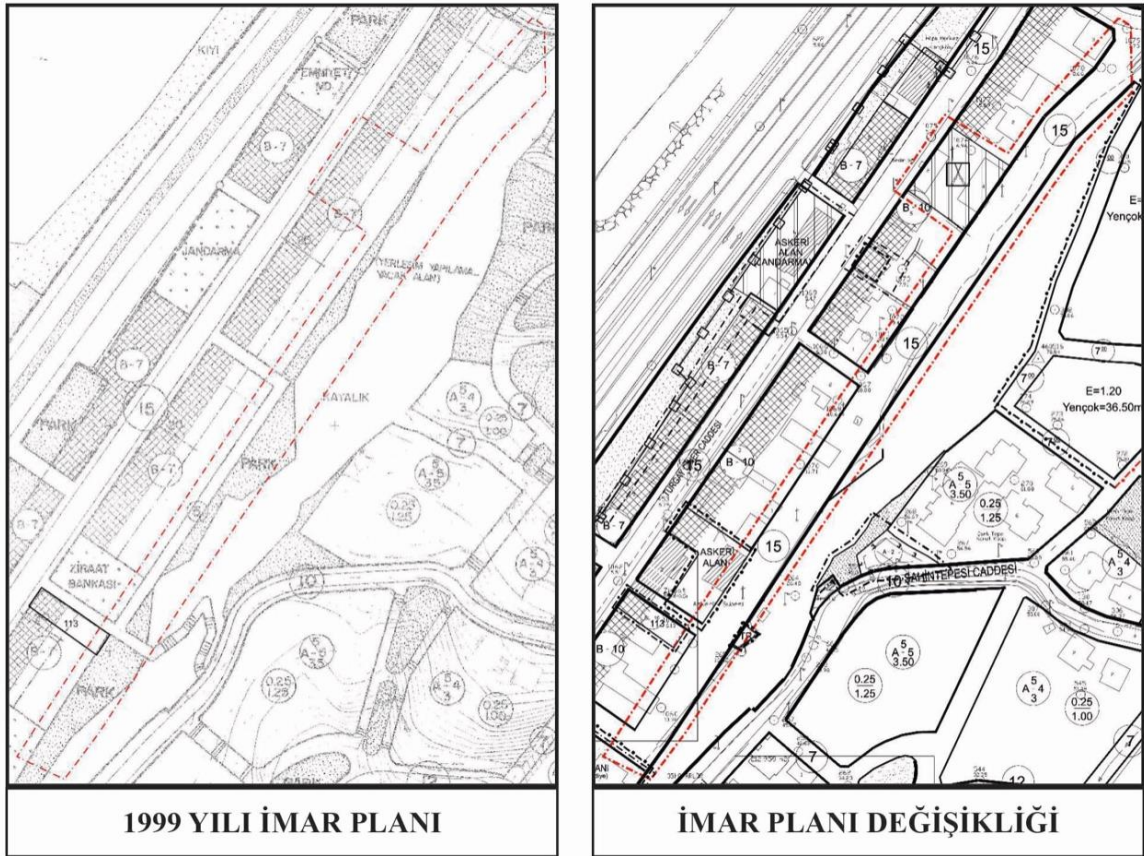
şekil 35. Teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılmasına yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Kamusal Alanların Düzenlenmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

Merkez Kuledibi Mahallesiinde yer alan düzenleme bölgesi 1999 yılı imar planında park ve büyük bir çoğunluğu kayalık (yerleşim yapılamaz alan) olarak gösterilmiştir. Belediyenin yapmış olduğu imar plan değişikliği ile 15 metrelik imar yoluna alternatif bir ulaşım aksı planlanmıştır.

Yapılan bu değişiklik ile birlikte kayalık alan kazılarak doğuya doğru alan kazanılıp yol yapılmıştır. Ancak kontrolsüzce yapılan bu işlem sonrasında jeolojik olarak sakıncalı bir alan müdahale edilmiş ve zaman zaman kayalarda kopmalar meydana geldiği gözlenmektedir. Ayrıca giriş kısmında değinilen planlama ilkelerinden zorunluluk ilkesine aykırı hareket edildiği ve jeolojik açıdan sakıncalı bir alan olmasına rağmen ilgili yerde plan kararlarından aykırı olarak yol yapıldığı gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema şekil 36'da görülmektedir.



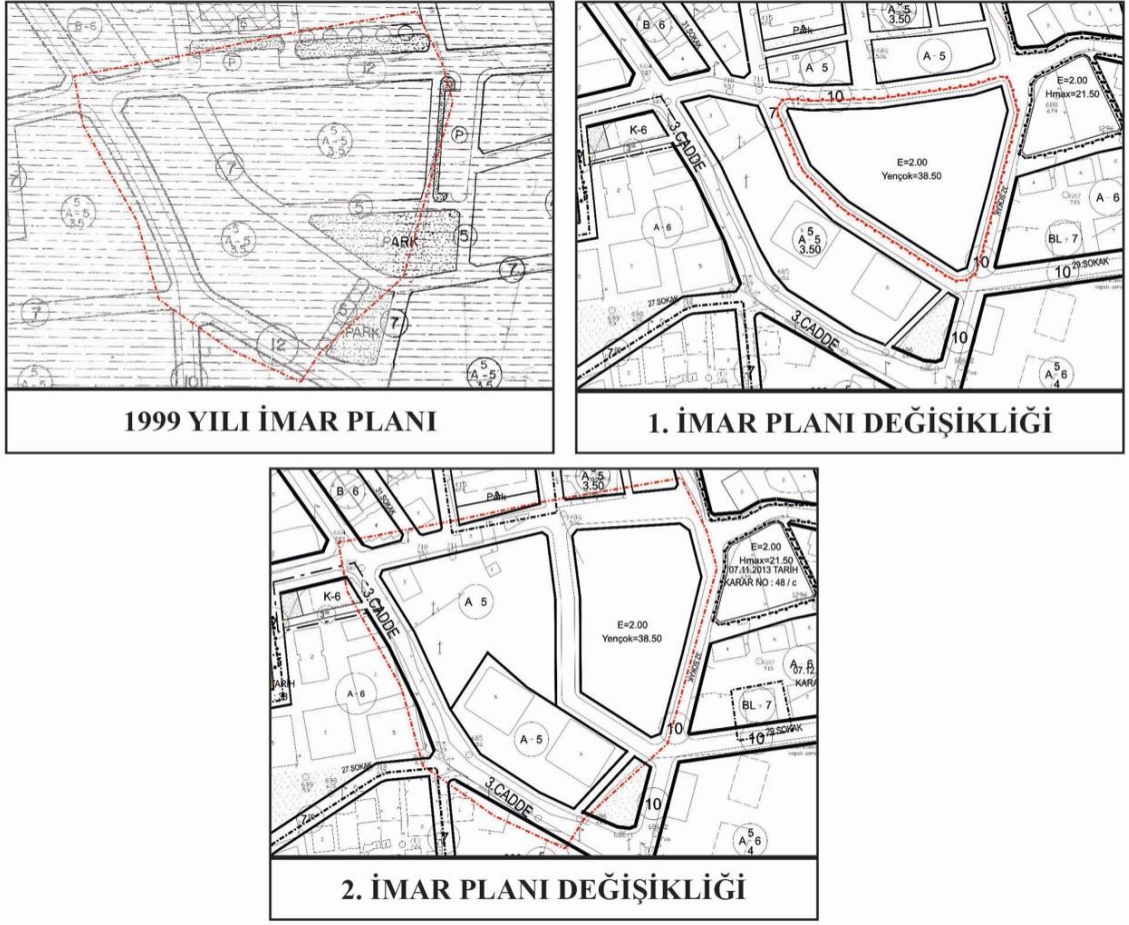
Şekil 36. Kamusal alanların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Yolların Düzenlenmesine İlişkin Plan Değişiklikleri

Sundura Mahallesinde yer alan düzenleme bölgesi 1999 yılı imar planında Ayrık Nizam 5 Kat (A-5) kararına sahip 2 imar adası ve park alanı olarak planlanmıştır. İlgili alanda yer alan imar adasında mal sahiplerinin 2017 yılının Ocak Ayındaki başvurusu ile Emsal=2.00 Yençok=38.50 kararı onaylanmıştır. Sonrasında ise imar uygulaması yapılarak komşu parsellere de inşaata uygun alan verilmek istenmiş ancak diğer vatandaşların da aynı imar hakkından yararlanmak istemeleriyle yol düzenlemesi ile birlikte parsellerin de bir araya toplanması sonucunu doğurmuştur.

Yapılan bu değişiklik ile birlikte yoğunluk artırıcı plan değişikliğinin sonrasında yol düzenlemeleriyle daha işlevsel ulaşım güzergâhları amaçlandığı gözlenmektedir. Ancak imar plan değişikliği sonrasında gerekli donatı alanlarının yetersiz kaldığı gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 37’de görülmektedir.



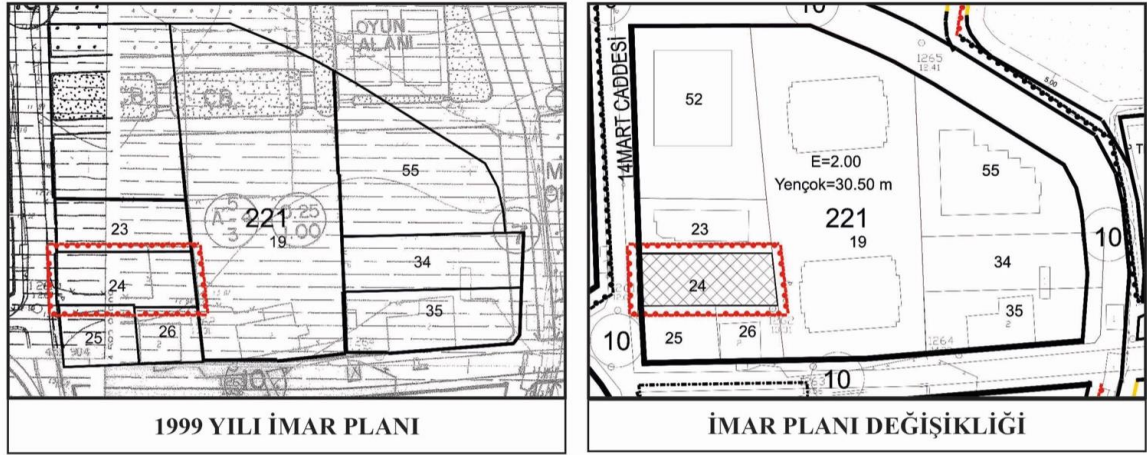
Şekil 37. Yolların düzenlenmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

- Kullanım Şeklinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Değişiklikleri

Sundura Mahallesinde yer alan parsel 1999 yılı imar planında Ayrı Nizam 4 Kat (A-4) konut adasında yer almaktadır. Belediye ilgili parselin bulunduğu imar adasındaki yoğun yapılaşma talebine kayıtsız kalamayıp 2015 yılında yapılaşma kararını E=2.00 Yençok=30.50 olarak değiştirdiği görülmektedir. Sonrasında mal sahibinin 2017 yılı Mart ayında yapmış olduğu başvuru ile söz konusu parsel Ticari Alan (Fırın) olarak plana işlenmiştir.

Yapılan bu değişiklik ile yoğun yapılaşma olan bir imar adasında tek bir parseli fırın yapmak için ticari alana çevrilmesi imar adası içerisinde farklı kararların uygulanmasına neden olduğu gözlenmektedir. Plan üzerinde ticari alanların farklı bölgede yer alması ve ilgili parselin konut talebi olan bir alanda kalması sebebiyle değişiklik sonrası imalata geçilmediği gözlenmektedir.

İlgili örneğe ait şema Şekil 38'de görülmektedir.



Şekil 38. Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri konusuna ait örnek plan şeması

İncelenen örnekler sonrasında çalışmanın içeriğinde de belirtilen imar planı değişikliklerinin incelendiği alt başlıklarla beraber toplam 9 başlıktan en fazla değişikliğin olduğu yukarıda belirtilen 3 başlıkla beraber diğer başlıklar; yapılaşma nizamında değişiklik yapılması, yapı yaklaşma mesafelerinin düşürülmesi, yeni yapılacak bir binanın blok nizam olarak işlenmesi, teknik ve sosyal altyapı alanlarının azaltılması, imar adaları ve yol güzergâhlarının düzenlenmesi ve son olarak fonksiyon değişikliği yapılması işlemleri doğrudan veya dolaylı yoldan imar planının bütünlüğünü bozucu, teknik ve sosyal altyapı alanlarının yetersiz hale gelmesine neden olduğu gözlemlenmektedir.

5. SONUÇ

İmar planlarının öngördüğü projeksiyon yılındaki hedeflerini sağlayabilmesi için zorunlu durumlar oluşmadıkça değişikliklere engel olunması gerekir. Sağlıklı yaşanabilir bir kente ulaşmak için zorunluluk ilkesinde de belirtildiği gibi; onaylanmış imar planlarının kural olarak dışına çıkılmaması çünkü bu planlar herkes için uyulması zorunlu belgelerdir. Plan değişiklikleri, yetkinin yerel yönetimlere geçmesi ile birlikte kontrolsüz bir hal almıştır. Yerel seçimlerde yaşanan oy kaygısı, küçük bir ilçedeki tanıdık ilişkileri, bir vatandaş için yapılan bir değişikliğin diğer vatandaş için de yapılabilmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu gibi durumlar da mevzuata uygun olmayan bir plan değişikliğinin defalarca tekrarı anlamına gelmektedir.

İmar plan değişiklikleri zorunlu haller olmadıkça yapılmaması gerekirken, kişisel çıkar elde etmeye yönelik, parsel bazında, plan bütünlüğüne aykırı ve sağlıklı bir şehirleşmeyi engelleyen kararlar alındığı görülmektedir. Alınan bu kararlar sonrasında planın uzun süreli olma ilkesine aykırı olarak, plan bütünlüğü bozulmakta ve imar planı uygulanamaz hale gelmektedir.

Genel olarak özetlenen mevzuata uygun olmadan yapılan imar plan değişikliklerinin Hopa özelinde değerlendirdiğimizde;

İmar planı değişikliklerinin; planın yetersizliği, kamu yararı ve zorunlu haller dışında yapılmaması gereklidir. Ancak Hopa Belediye Meclisinin almış olduğu imar planı değişikliği kararlarının büyük bir kısmı vatandaşlar tarafından belediyeye sunulan değişikliklerdir.

Hopa Kenti bütününe baktığımızda plan değişikliklerinin yerel seçimler öncesinde ve sonrasında artışla devam ettiğini görülmektedir. Hopa'nın kültürel ve sosyo-ekonomik yapısının sonuçları olarak yaşanan farklı siyasi dönemlerdeki ortak noktanın imar plan değişikliklerindeki devamlılığı olduğu görülmektedir.

Nüfus yoğunluğunu etkileyen plan değişikliklerinde; plan bütününe, plan ana kararlarının ve plan sürekliliğinin bozulması imar planını uygulanamaz hale getirdiği görülmektedir. Plan bütünlüğünü bozan, sosyal teknik altyapı alanlarının yeterli oranda ayrılmadığı değişiklikler olduğu gibi azaltılmasına yol açan imar planı değişikliklerinin de olduğu gözlenmektedir.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin plan değişikliklerinde; donatı alanlarının yüzölçümüne azaltan ya da tamamen kaldıran değişiklikler olduğu gözlenmektedir. Bu değişiklikler sonucunda yoğunluk artışı yaşanması nedeniyle belediyenin ve kamu kurumlarının teklifleriyle yeni donatı alanları önerilse de mevcut imar plan değişikliklerine yetecek ölçüde bir alana ulaşılamadığı gözlenmektedir.

Yolların düzenlenmesine ilişkin plan değişikliklerinde; plan bütününe etki edecek kamu yararı içeren dosyaların olmadığı vatandaşların inşaat yapabilmesinin önünün açıldığı kişiye özel plan değişiklikleri olduğu gözlenmektedir.

Kullanım şeklinin değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinde; ana plan kararlarına aykırı uygulamaların onaylandığı görülmektedir. Bu değişikliklerle birlikte farklı kullanımların aynı imar adasında olduğu ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte kararlar olduğu gözlenmektedir.

Belediye meclisine sunulan imar planı değişikliği dosyalarının yarısından fazlası yoğunluk arttırıcı ve parsel özelinde kat arttırılmasına yönelik olduğu görülmektedir. Yerelde küçük bir ilçe olması sebebiyle çoğu kişinin birbirini tanması ve alınan kararlardan haberinin olması tek bir yanlış uygulamanın bile çoğalmasına neden olduğu gözlenmiştir. Farklı siyasi dönemlerin yaşandığı, incelemenin yapıldığı zaman aralığında alınan kararların mevzuat hükümlerine uymayan uygulamalara yol açtığı gözlemlenmektedir. Belediye meclisinin konuyla ilgili yetkin kişilerden oluşmayışı ve oy kaygısı için vatandaşların taleplerinin neredeyse tamamının karşılanması imar planının uygulanamaz olmasını kaçınılmaz hale getirdiği kanaatine varılmıştır.

6. ÖNERİLER

Tezin bu kısmında Hopa Belediyesinin 05.10.2010 ve 05.10.2018 tarihleri arasında almış olduğu imar planı değişiklik kararlarının sonuçlar kısmında belirtildiği olumsuz etkileri dikkate alınarak öneriler sunulmuştur.

İmar planında değişiklik yapma yetkisine sahip belediye meclisinin imar planları ve imar hukuku konusunda bilgi sahibi kişilerden oluşması, bu yetkinlikte kişiler olmasa bile konunun uzmanı kişilerden teknik destek alması imar plan üzerinde parsel ya da ada bazlı çözümler yerine bütüncül, kamu yararına uygun uygulamaların önünü açacaktır.

“Zorunlu haller olmadıkça” ifadesinin önemi dikkate alınmalı imar planı üzerindeki kararlara riayet edilmesi sağlanmalıdır.

Kamu yararı dışında plan değişiklikleri engellenmeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün plan değişiklikleriyle ilgili sunmuş olduğu raporlar dikkate alınarak İmar Komisyonundaki değerlendirmenin buna göre yapılması sağlanmalıdır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar planlarıyla alakalı şehir plancısı dışında farklı disiplinlerde yer alan teknik elemanların da sayısı arttırılmalıdır. Böylelikle farklı disiplinlerde uzman teknik elemanların katkısıyla daha uygulanabilir bir plan oluşacaktır.

Yapılacak olan plan değişikliklerinde plan bütünlüğüne sadık kalarak geniş alanlarda donatı alanlarını sağlayacak ölçüde ve plan kademelenmesine sadık kalarak teknik elemanların kontrolünde halkın katılımı sağlanmalıdır. Böylelikle plandaki kişi bazlı taleplerin ve itirazların azalması sağlanır.

Hopa özelinde yapılan önerileri genel olarak değerlendirdiğimizde;

1. Plan Değişikliği Kriterlerinin Netleştirilmesi:

İmar planı değişikliklerinin hangi şartlarda yapılabileceğine dair objektif, ölçülebilir ve yasal kriterler oluşturulmalı, keyfi uygulamalar engellenmelidir.

2. Katılımcı Planlama Süreci Uygulanması:

Plan değişiklikleri yapılmadan önce halkın, sivil toplum kuruluşlarının, meslek odalarının ve ilgili kurumların görüşleri alınarak kararlar şeffaf bir biçimde oluşturulmalıdır.

3. Plan Notlarının ve Açıklamaların Güçlendirilmesi:

Plan kararlarının yanlış yorumlanmasının önüne geçmek için imar planı notları daha detaylı ve açıklayıcı hale getirilmelidir.

4. Bilimsel ve Teknik Rapor Zorunluluğu:

Her imar planı değişikliği talebi, Şehir plancıları, mimarlar ve ilgili mőhendisler tarafından hazırlanan teknik ve çevresel etki raporlarına dayandırılmalıdır.

5. Kentsel Dokuya Uyum Analizleri Yapılması:

Yapılacak her plan değişikliğinin mevcut kentsel yapı, sosyal donatılar ve altyapı sistemlerine etkisi analiz edilerek uygunluğu değerlendirilmeli, uygunsuzluk durumunda değişiklik reddedilmelidir.

6. Rant Odaklı Değerliklere Kısıtlama Getirilmesi:

Sadece belirli kişi ya da grupların ekonomik çıkarına hizmet eden, kamu yararını gözetmeyen plan değerliklerine izin verilmemelidir.

7. Mevcut Planların Korunması ve Tutarlılığının Korunması:

Plan değerlikleri, mevcut nazım ve uygulama imar planlarının bütünlüğünü ve tutarlılığını bozmayacak Şekilde ele alınmalıdır.

8. Denetim ve Yaptırımların Güçlendirilmesi:

Plan değerikliği süreci bağımsız denetim mekanizmalarına tabi tutulmalı; mevzuata aykırı değerlik yapanlara yönelik hukuki ve idari yaptırımlar uygulanmalıdır.

9. Plan İzleme ve Değerlendirme Sistemi Kurulması:

İmar planlarındaki değerliklerin etkilerini takip etmek için düzenli veri toplanmalı ve bu verilerle planlama süreci yeniden değerlendirilmeli, gerektiğinde revizyon yapılmalıdır.

10. Eğitim ve Kapasite Geliştirme:

Belediye planlama birimlerinin teknik kapasitesi artırılmalı, personelin planlama ilkeleri, sürdürülebilir Őhircilik ve mevzuat hakkında sürekli eğitime tabi tutulması sağlanmalıdır.

Bu maddelerin uygulanmasıyla beraber yapılacak imar planı değerliklerinde kamu yararı gözetilerek daha yaşanabilir bir kent oluşturulması sağlanabilecektir.

7. KAYNAKLAR

- Akdemir, B. (2021). İmar Planlarında Hiyerarşi. *Konya Barosu Dergisi*, 1(1), 133-173.
- Aydemir, S. (1999). Planlama ve Planlamanın Evrimi, Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, KTÜ Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Ders Notları No:54, Trabzon, 62-91 s.
- Aykun, D. (2016). Düzenleyici Planlama Sistemi İçinde Büyük Ölçekli Projelere Yönelik Kısmi İptal Davaları ve Sonuçları, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Baba, G.İ. (2016). Belediyelerin İmar Konusunda Yetki Ve Görevleri, İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2(1), 94-173.
- Bademli, R. S. (1998). Modifying urban physical development plans in metropoliten cities: Case of Ankara, Yüksek Lisans Tezi, O.D.T.Ü., Ankara.
- Çiçek, K. (2016). İmar Plan Değişikliklerinin Usul Ve Esasları, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çolak, N. İ. Öngören, G. (2014). İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları. Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Demir, A.M. (2009). İmar Planı Değişikliklerinin Değerlendirilmesi Zeytinburnu Örneği, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Eminagaoglu, Z. (2018). Examination of zoning plan modifications and effects on whole plan: Artvin sample. *International Journal of Scientific and Technological Research*, 4(9), 69-80.
- Ergen, C. (2006). İmar Planları, Seçkin Yayınları, Ankara
- Ergun, H. (2013). İmar Planlarının Değiştirilmesi ve Revizyonu, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Erkün, S. (1999). Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri. Yem Yayinevi, İstanbul.
- Ersoy, M. (1997). İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17, 1-2, 53-73.
- Ersoy, M. (2001). Kentsel Planlama. Ankara: İmge Kitabevi.
- Ersoy, M. (2006). İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu. Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 215(231), 25.

- Ersoy, M. (2007). "Planlama kuramına giriş", Kentsel Planlama Kuramı, İmge Kitabevi, Ankara
- Ersoy, M. (2015). Kentsel planlamada standartlar, Ninova Yayınları, İstanbul
- Gök, T. (1988). Planlama ve İmarla İlgili Yargı Denetiminde Bilirkişilerin İşlevi. Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, 170 s., Ankara.
- İnceyol, Y. (2021). Uygulama İmar Planı Tadilatlarında Plan Değişikliği Ölçütlerine Uygunluğun Araştırılması, Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 11(4), 1324-1339.
- Kalabalık H. (2003). İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara: Seçkin Yayınları.
- Kalabalık, H. (2005). İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayınları, Ankara
- Kalabalık, H. (2009). İmar Hukuku Dersleri, Ankara, 90 s.
- Kalabalık, H. (2012). İmar Hukuku, 4. Baskı, C.1, Ankara: Seçkin Yayınları.
- Kalabalık, H. (2019), İmar Hukuku Dersleri, 9. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık.
- Karahasan, M.R. (1997). İnşaat İmar İhale Hukuku. 2257 s., İstanbul.
- Keleş, R. (1980). Kentbilim Terimleri Sözlüğü. Türk Dil Kurumu Yayınevi, Ankara.
- Keleş, R. (1993). Kentleşme Politikası, 2. baskı, İmge Kitapevi, Ankara.
- Keleş, R. (2020). Kentleşme Politikası (14. Baskı). İstanbul: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., Mengi, A. (2003). İmar Hukukuna Giriş, İmge Kitapevi, Ankara.
- Keleş, R., Mengi, A. (2014). *İmar Hukukuna Giriş, Ankara: İmge Kitabevi.*
- Memişoğulları, M. (2017). Anayasal İlkeler Çerçevesinde İmar Planı ve Plan değişiklikleri, Ankara Üniversitesi., Fen Bilimleri Enstitüsü, Dönem Projesi, Ankara.
- Orta, E. (2006). *İmar hukukunda plan hiyerarşisi ve planların çatışması.* Legal Yayıncılık.
- Özdeş, G., Keskin, A., Göçer, O., Atalık, G., Çetiner, A. & Suher, H. (1985). Şehircilik, İ.T.Ü. Kütüphanesi, 1317, İstanbul.
- Şen, D. (2000). Kentsel Gelişmenin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Taşmektepligil, S. K. & Polat, E. (2021). Planlama Hiyerarşisinde Koruma Amaçlı İmar Planlarının Konumlanması: Germir-Kayseri Örneği. Journal of Architectural Sciences and Applications, 6(1), 301-316.

- Tekeli, İ. (1988). Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine, 88(2); 6-16.
- Tekinbaş, B. (1992). Plan Hiyerarşisi. Bayındırlık İskân Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi, 6; 13.
- Tekinbaş, B. (2008). Yargı Kararlarında Planlama, TMMOB Şehir Plancılar Odası, Ankara
- Tiyek, F. S. & Ulusoy, Y. (2020). İmar Planlarının Yapılması, Değiştirilmesi ve Ortadan Kaldırılması Usulleri. Pamukkale Üniversitesi İşletme Araştırmaları Dergisi, 7(2), 262-287.
- URL-1 (2025, Mayıs 17): On İkinci Kalkınma Planı: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/12/On-Ikinci-KalkinmaPlani_2024-2028_11122023.pdf adresinden alınmıştır.
- URL-2 (2025, Mayıs 17): Mekânsal Strateji Planı: <https://mekansalstrateji.csb.gov.tr/yapilan-calismalar-i-89083> adresinden alınmıştır.
- Uzun, M. (2016). İmar Planlarının Değiştirilmesi ve Yargısal Denetimi. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Ünal, Y. (1991). Kentleşme ve Kentleşme Politikaları, İstanbul: TÜSES Türkiye Sosyal Ekonomik Araştırma Vakfı.
- Yalkı, A.F. (2022). Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Malatya Yeşilyurt Örneği, İnönü Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Malatya.
- Yavuz, U. (2017). İmar Planı Değişikliklerinin Yapılaşma Eğilimlerine Etkisi Üzerine Bir İnceleme: Kağıthane Örneği, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yıldız, F. (1999). İmar Bilgisi: Planlama, Uygulama, Mevzuat. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Yılmazabdurrahmanoğlu, E. (2012) İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi Ve Planlama Sistemindeki Yetki Karmaşaları, Başakşehir İlçesi Örneği, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Lise eğitimini 2006 yılında Ankara Milli Piyango Anadolu Lisesinde tamamladıktan sonra, lisans eğitimini 2012 yılında Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde tamamladı. Bir süre özel sektörde farklı ölçeklerde planlama çalışmalarında görev aldıktan sonra, 2014 yılında Hopa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde Şehir Plancısı olarak göreve başlamış ve çalışmaya devam etmektedir. 2022 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans eğitimine başladı.

