

## **Gönderilen Kurumlar:**

**T.C.Bayındırlık ve İskan Bakanlığı**

**16.02.2010  
D16/2010**

İlgi : a)13.01.2010 tarih ve D06/2010 sayılı yazımız  
b)Bakanlığınızın 26.01.2010 tarih ve 733 sayılı yazısı

Konu: İmar Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun tasarısı taslağı hakkında  
GYODER görüşüdür.

Derneğimizin imar kanununa bağlı uygulamalarda karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik görüşleri daha önce çeşitli vesilelerle ve yapılacak çalışmalarda faydalı olacağı kanaatiyle Bakanlığınızın görüşlerine sunulmuştur.

Bu yazılarımızda özetle;

1. Çok sayıda farklı kurumun (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, Çevre Bakanlığı, Başbakanlık Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı, Organize Sanayi Bölgeleri Başkanlığı, Büyükşehir Belediye Başkanlıkları, Valilikler, İlçe Belediye Başkanlıkları) plan yapma yetkisine bağlı olarak yaşanan belirsizliğin ve yetki karmaşasının önüne geçilmesi için plan yapmaya yetkili kurum sayısının azaltılması ve bu kurumların arasında koordinasyonu sağlayabilecek bir Üst Kurul oluşturulabileceği,
2. Oluşturulacak bu Üst Kurul'un, aynı zamanda mevzuatı gözden geçirerek sadeleştirebileceği ve mevzuat birliğini sağlayabileceği,
3. Uzun vadeli ve kompleks bir işlem olan plan yapma sürecinin aceleye getirilmemesi, Çevre mevzuatındaki Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) sürecine benzer bir düzenleme ile plan sınırı içindeki vatandaşlar, ilgili odalar ve sivil toplum kuruluşları planlama sürecine dâhil edilerek halkın katılımı ve aleniyet ilkesinin sağlanması,
4. Plan askıya çıkmadan önce son hali tirajı yüksek gazetelerden bir veya ikisinde ve yerel gazetelerde duyurulabileceği, daha çok vatandaşın plandan haberdar edilerek, sürece katılımının sağlanabileceği, bu süreç içerisinde görüş ve itirazlar toplanılarak ortak çözüm oluşturulabileceği,
5. İlk ilandan itibaren plan askıdan inene kadar görüş bildirmeyenlerin plana itiraz hakkı olmayacağı yönünde düzenleme yapılması,
6. Planı dava edebilmenin ön şartı olarak plana süresinde itiraz edilmiş olması şartı getirilebileceği, bu şartı yerine getirmeyenlerin açacakları davaların dinlenilmeyeceği yönünde düzenleme yapılması halinde imar planlarına açılacak davaların azalacağı, planların iptal edilme riskinin ortadan kaldırılabilceği, bu şekilde yatırım ve gelişimin önündeki belirsizliğin engelleneceği yönünde görüşümüz bildirilmişti.

Yine İmar Planı yapımında donatı alanlarına ilişkin mevzuat kaynaklı sorunlara ilişkin çözüm önerilerimiz ise kısaca;

1. Mevzuatta önerilen donatı alan ölçülerinin bazıları, mevcut ihtiyaçların ötesinde olduğu gibi yurtdışı örneklerine göre de çok yüksek kaldığından, kentsel donatı gereksinimlerinin ve standartlarının güncel arazi kullanım koşullarına göre ele alınıp yasal açıdan yeniden güncellenmesi gerektiği,
2. Kısıtlı toprağın etkin kullanılamamasına karşın getirilebilecek en etkin çözümlerden birinin, donatı alanlarının arsa m<sup>2</sup>'si olarak belirlenmesi yerine ihtiyaç olacak "inşaat alanı" olarak belirlenebileceği,
3. Mevcut durumda KOP alanlarının, sadece, kamulaştırma ile elde edilebildiğinden hareketle bunun yerine, %40'lık DOP kesintisi içinde KOP alanları da sağlanabilirse, kamulaştırmaya gerek kalmadan KOP alanlarının, bedelsiz terk edilen DOP alanlarından sağlanabileceği ve bu sayede KOP alanlarının hızla yerel yönetimlerin tasarrufuna geçerek kullanıma kazandırılabilceği,
4. Mevcut durumda, özel sağlık ve özel eğitim tesisleri DOP hesabına katılmamaktadır. Hâlbuki özel sektör tarafından yapılan özel sağlık/eğitim tesisleri de donatı ihtiyacının karşılanmasında önemli rol oynamaktadır. Bu alanlar özel sektör aracılığı ile daha kısa süre içinde hayata geçirilebileceği ve mevzuatta bu yönde yapılabilecek değişikliklerle uygulamanın en çok karşılaştığı sorunların ortadan kaldırılabilceği görüşümüz iletilmiştir.

İlgili bu yazı ile gönderilen taslakta ve gerekçesinde, yukarıdaki açıklamalarımıza paralel düşüncelerle hareket edildiği görülmektedir.

Yukarıda kısaca belirtilen görüşlerimize ilave olarak taslakta yer alan bazı konular hakkında değerlendirmelerimiz ise aşağıda sunulmaktadır;

1. Taslak kapsamında planlama çalışmalarına bütüncül bir yaklaşım gösterilmektedir. Bu olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.
2. Taslağın 1. Maddesinde yer alan düzenleme ile Bakanlığın plan onama yetkisinin yanı sıra, ilgili diğer idarelerce onaylanmış olan planların yürürlüğünün durdurma, iptal etme ve yeniden düzenleme yapılmasını talep etme yetkisi tanımlanmıştır. Bu yetki, her ölçekteki fiziki planlar, hâlihazır haritalar, jeolojik ve jeoteknik etütler ile yapı ruhsatları, iskân belgeleri kadar alt ölçekteki uygulamalara kadar indirilmektedir. Bu yetkinin "Mekânsal Strateji Planı"na uyumu sağlamak amacıyla tanımlandığı anlaşılmaktadır. Mekânsal Strateji Planı'nın hazırlanmasına yönelik usul ve esaslar henüz belli olmadığından bu konuda tarafımızdan bir değerlendirme yapılamamaktadır. Ancak Bakanlığın Türkiye genelinde böylesine geniş bir denetleme, kontrol etme ve yürürlüğü durdurma ve iptal etme yetkisi/sorumluluğu üstlenmesi, getirdiği iş yükü nedeniyle uygulama zorluğu ve bu nedenle de sürecin sağlıklı işlemesi riskini taşımaktadır. Yine Bakanlığın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri gibi en alt kademe işlemlere kadar müdahale ve Yönetmelik çıkarma yetkisi yerel yönetimlerin yetkilerine sınırlama getireceğinden yatırımcıları ve mülk sahiplerini belirsizliğe sevk edebilecektir.
3. Taslak kapsamında yer alan, "Risk Yönetimi ve Sakınım Planlaması" tanımı ile gerek doğal gerekse teknolojik tehlikeler nedeniyle yüksek riskli alanların tespit edilerek planlama çalışmalarına konu edilmesi bakımından son derece önemlidir ve gereklidir. Ancak 5. Maddede yer alan "*Risk Yönetimi ve Sakınım Plânlamasının hangi yerleşme merkezleri için ve hangi usul ve esaslara göre*

yapılacağı Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelik ile belirlenir" ifadesi ile açıklamanın Yönetmeliğe bırakılmış olması nedeniyle bu konuda tarafımızdan görüş oluşturulamamıştır. Yasa taslağının bu şekilde revize edilmesi durumunda Yönetmelik hazırlanması aşamasında da derneğimiz görüşü sorulması durumunda memnuniyetle bu konuda da çalışma yapılabilecektir.

4. Taslağın 2. Maddesinde yer alan mevcut Yasa'nın 4.maddesindeki "özel kanunlarla düzenlenen alanların, planların bütünlüğünü bozduğu, parçalı uygulamalara, farklı kurum ve kuruluşlara plan yapma yetkisi verdiği ve karışıklığa yol açtığı" daha önce tarafımızca da dile getirilmişti. İş bu Taslakla özel Kanunlarla yetkili kılınan kurumların bazılarının yetkilerinin kaldırıldığı memnuniyetle anlaşılmaktadır. Nitekim Tasarıda mevcut özel yetkilerin "2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu hariç olmak üzere Özel Kanunlar ile belirlenen alanlara ilişkin her türlü plânların hazırlanması ve onaylanmasında bu Kanun ile öngörülen usûl ve esaslara uyulur. Özel kanunların bu Kanuna aykırı olan hükümleri uygulanamaz" şeklinde değiştirildiği görülmektedir. Taslak ile yapılan bu değişiklik imar planı sürecinde karmaşa ve belirsizlik yaratan özel kanunların yetkilerini sınırladığı için bu anlamda olumlu bulunmuştur.
5. Taslağın 4. Maddesinde "*Planlar, amaç ve kapsamı bakımından hiyerarşik sıralarına göre, Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, İmar Planı ve Kırsal Yerleşme Planından ibarettir. İmar planları ise Nâzım İmar Plânı ve Uygulama İmar Plânı olarak hazırlanır. Her plan, yürürlükteki üst planların ilke ve hedeflerine uyar ve bir alt planı yönlendirir. Planların hazırlanmasında kademeler arası karşılıklı etkileşim esas olup, üst planlarda sınırlandırılmayan veya belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur. Her plan kendi hiyerarşisinin ve ölçeğinin gerekli kıldığı ilkelere ve tekniğe göre yapılır; plânlar, büyültme veya küçültme yolu ile elde edilemez. Uygulama imar planları nazım imar planında belirlenmiş olmak şartıyla etaplar halinde yapılabilir ve uygulanabilir. Bu kanunda tanımlanmayan başkaca bir plan kademesi oluşturulamaz.*" İfadesine yer verilmektedir. Bu durum plan hiyerarşisi bakımından doğru ve genel olarak katıldığımız bir yaklaşımdır ancak "Mekânsal Strateji Planı" tanımının belirsizliği nedeniyle bu konuda somut bir görüş oluşturulamamıştır. Görülen odur ki; Plan kademeleri tanımlanırken, mevcut yasada yer alan "Bölge Planları" kaldırılmıştır. Mekânsal Strateji Planları, Bölge Planları yerine mi ön görülmüştür? Mekânsal Strateji Planlarının daha açık ve detaylı bir şekilde tanımlanması gerekir.
6. Taslağın 6. Maddesinde: "*Mekânsal Strateji Planının bölge düzeyinde yapılması halinde, bu planlar DPT Müsteşarlığınca yürütülen bölgesel gelişme ve kalkınma programlarına uygun olarak Müsteşarlık, Kalkınma Ajansları, Bakanlık ve ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte hazırlanır.*" İfadesinde bu konudaki yetki ve sorumluluğun kimlere verildiği tam olarak belirtilmemiştir. Planlama konusunda zaten bir yetki karmaşası bulunmaktadır. Bu nedenle yeni bir plan türü önerildiğinde yapılan düzenlemelerin bu belirsizlikleri ve karmaşayı ortadan kaldıracak şekilde yapılması daha uygun olacaktır kanaatindeyiz. Mekânsal Strateji Planı olarak tanımlanan plan yeni bir plan türü olup mevcut Şehir Bölge Planlamacılar tarafından henüz eğitimi alınmamıştır. Bu durumun hem plan yapım aşamasında hem de alt ölçekli planların hazırlanış aşamasında karmaşaya yol açacağı düşünülmektedir. Bu planın daha net bir şekilde yetkilileri, içeriği, şartları açıklanmadan plan hiyerarşisi içerisine dâhil edilmesi riskli bulunmaktadır.

7. Mevcut Kanun'un 8.maddesine göre planlar ilgili idarece onaylandıktan sonra yürürlüğe girer ve bir ay süre ile ilan edilir ve varsa itirazlar Belediye Meclisince veya Valilikçe 15 gün içinde incelenerek kesin karara bağlanır. Taslağın 6.maddesinde ise "Nazım ve uygulama imar planları, mevcut üst kademe plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, yetki alanlarına göre ilgili idarelerce yapılır veya yaptırılır, ilgili idare meclislerince onaylanır. Bu planlar onay tarihinden itibaren ilgili idarece tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İlgili idarece idare meclisine gönderilen itirazlar meclis tarafından bir ay içinde incelenir ve değerlendirilir. Değerlendirme sonucunda değişiklik yapılır ise değişiklik yapılan kısım ile ilgili askı süreci bir defaya mahsus olarak yeniden işletilir. Yapılan askı işlemi sonrasında planlar kesin karara bağlanır ve kesinleşerek yürürlüğe girer." ifadesi yer almaktadır. Bu düzenlemeye göre planların yürürlüğe girişleri mevcut Yasaya göre daha da geciktirilmektedir. Bu düzenleme plan iptallerine karşı bir önlem olarak olumlu karşılanmakla birlikte planların dava edilmesi riskini tam olarak ortadan kaldırmadığı düşünülmektedir. Yazımızın başında özetlenen ve daha önceki görüşümüzde de belirttiğimiz üzere "mevcut düzenlemeye göre yürürlüğe giren planlara göre ruhsat alıp yatırıma başlayan yatırımcının daha sonra dava riski ile karşılaşmaması için Taslaktaki bu düzenlemeye plana süresinde itiraz hakkını kullanmayan kişilerin dava açma hakkını kaybedecekleri" ibaresinin ilavesi, açılacak davaların sayısını azaltacağı gibi imar planlarının kolaylıkla ve sebepsiz dava edilebilmesi ve yatırımın, gelişimin önünün kesilmesi olasılığını da ortadan kaldıracaktır.
8. Taslakta '*Yoğunluk artıran veya fonksiyon değiştiren imar planı değişikliği onaylarında idarenin meclis üye tam sayısının üçte iki çoğunluk kararı şartı aranır*' şeklinde yapılan düzenleme ile gerçekten gerekli ve haklı olan değişiklik taleplerinin de sayısal çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle hayata geçirilememesi, kilitlenmesi riski oluşmaktadır.
9. Taslağın 10. maddesinde: "*geçici madde – yürürlükteki planların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri geçerlidir*" ifadesi yer almaktadır. Bu ifade ile mevcut planların çoğunun geçersiz olma olasılığı ortaya çıkmakta ve Bakanlığa tüm mevcut planları baştan denetleme yükü getirmektedir. Mevcut planlara göre başlanmış yatırımların ise planların iptal edilmesi ile durması veya iptali gündeme gelmektedir. Kazanılmış hakların korunması sağlanmalıdır.

Yapılacak çalışmalara katkı sağlayacağı inancıyla Taslak hakkındaki görüşlerimizi değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Turgay TANES

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı