

## **Gönderilen Kurumlar:**

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

11.02.2008

**Konu: İmar Planlarına yapılan itirazların ve açılan davaların en aza indirgenmesi konusu hakkında GYODER görüş ve çözüm önerileri.**

Ülkemizde çeşitli sebeplerle köyden kente devamlı ve aşırı göç beraberinde plansız ve çarpık yapılaşmaya yol açmış, sağlıksız kentleşme olgusunu ortaya çıkarmıştır. Bu döneme hazırlıksız olarak yakalanan idareler kentsel gelişimin en temel araçlarından biri olan imar planlamasında yetersiz kalmıştır. Düzenli yerleşimin yönlendirilmesinin, sağlıklı ve çağdaş bir yapılaşmanın en önemli unsuru olan imar planları kentsel yapılaşmanın önünde gitmesi gerekirken geride kalmıştır.

Ortaya çıkan bu düzensiz yapılaşmanın ileriye dönük olarak ortadan kaldırılması ve sağlıklı kentleşme amacıyla yasa koyucu tarafından var olanlara ilave olarak imar planı yapımı açısından bazı kamu kurumları ayrıca yetkilendirilmiştir.

Bu yetkilendirme neticesinde İdarelerce yeterli ön hazırlık yapılmadan, mülkiyet hakları ve kamu yararı gözetilmeden ya da kamu yararı farklı veya kısıtlı yorumlanmak suretiyle süratle yapılan imar planları ortaya çıkmış bu durum beraberinde başka bir sorunu gündeme getirmiştir.

Halkın katılımının ve aleniyetin tam olarak sağlanamadığı, süratle yapılan, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı planlar vatandaşlar ve sivil toplum kuruluşları tarafından yoğun itirazlara uğramış, belirsiz ve uzun bir sürece girilmiş, yatırımlar ya başlayamamış ya da yarıda kalmış, zaman, emek ve maddi kayıplarla geçen bu süreç çoğu zaman planın iptali ile sonuçlanmıştır.

Mevcut yasal düzenlemelerin karmaşıklığı, günümüz ihtiyaçlarına cevap verememesi gibi nedenlerle yasa değişiklikleri gündeme gelmiş ancak maalesef tüm çalışmalar taslak olarak kalmış ve yasalaşamamıştır. Var olan mevzuata ilaveler yapılması ise ihtiyacı karşılamaktan çok karmaşayı artırmıştır.

Bu durum müteşebbislerde tereddüt yaratmış, açılan kamu ihaleleri ertelenmek/iptal edilmek durumunda kalınmış, proje geliştirici kurumsal firmaların nitelikli taşınmaz (konut, işyeri, alışveriş merkezleri vb) ihtiyacını karşılamaya yönelik yatırımları plan yapımındaki aksaklıklar nedeniyle ya hiç başlayamamış ya da başlanan projelerin yarıda kalması riskini doğurmuştur.

Özellikle, plan hakkında mahkemelerce verilen yürütmeyi durdurma ve planın iptali kararları, uzun ve belirsiz bir süreç olarak plan sınırları içinde kalan taşınmaz maliklerini, yatırımcıları ve dolayısıyla istihdam artırıcı ve işsizliği önüne geçebilecek tek olgu olan yatırımların önünü kesmiştir.

Daha baştan maliyetlerin artmasına yol açan bu belirsizlikler ve planlamadaki hatalar gereksiz zaman ve emek kaybına yol açmıştır.

Bu risklerin asgariye indirilmesi, planların mesnetsiz itiraza uğramasının ve iptal edilmesinin, belirsizliğin ve sürecin uzamasının önüne geçilmesi yatırımcı ve alıcıların dolayısıyla vatandaşın korunması amacıyla Komitemiz önerileri değerlendirmelerinize sunulmuştur.

1- Mülkiyet hakları ve kamu yararı dikkate alınarak şehircilik ve planlama ilkelerine ve hakkaniyete uygun adil plan yapılmalıdır.

2-Yatırımcının teşvik edilebilmesi için kamu yararına aykırı olmamak kaydıyla fonksiyonelliği olan planlar yapılmalıdır. Konut ve ticaret bölgeleri belirlenirken parsel büyüklükleri ve emsal, işlevsel, amaca uygun ve yatırıma yön verebilecek ve yatırımcı tarafından tercih edilecek şekilde düzenlenmelidir.

3-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 yetkisi var olduğundan ortaya çıkan karmaşanın önüne geçilmesi için plan yapmaya yetkili kurum sayısı azaltılmalı ve aralarında koordinasyonu sağlayabilecek bir Kurul oluşturulmalıdır.

4-Oluşturulacak bu Kurul, aynı zamanda ortadaki yetki karmaşasını gidererek, bir konseyle imar planı yapım, yürürlük ve uygulama mevzuatını gözden geçirerek sadeleştirmeli ve mevzuat birliğini sağlamalıdır.

5- Uzun vadeli bir işlem olan plan yapma süreci aceleye getirilmemeli, 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 ilkesi sağlanmalıdır.

6- Plan askıya çıkmadan önce son hali tirajı yüksek gazetelerden bir veya ikisinde ve yerel gazetelerde duyurulmalı, daha çok vatandaşın plandan haberdar edilmesi ve katılımı sağlanmalı bu süreç içerisinde görüş ve itirazlar toplanılarak ortak çözümler oluşturulmalıdır. İlk ilandan itibaren gelen görüş ve itirazlar gerekçeleri ile birlikte değerlendirilmiş olarak, belirli bir süre sonra plan varsa değişiklik ve ilaveleriyle birlikte yeniden askıya çıkarılmalı ve ilan edilmelidir.

İlk ilandan itibaren yeniden plan askıya çıkarılana kadar görüş bildirmeyenlerin plana itiraz hakkı olmayacağı yönünde düzenleme yapılmalıdır.

7-Planı dava edebilmenin ön şartı olarak plana süresinde itiraz edilmiş olması şartı getirilmelidir. Bu şartı yerine getirmeyenlerin açacakları davaların dinlenilmeyeceği yönünde düzenleme yapılmalıdır.

Görüş ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Bekir CUMURCU

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı