

İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Sedef Büyükaslan^{1*}, Emin Özgür Avşar²

¹Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Coğrafi Bilgi Teknolojileri Yüksek Lisans Programı, 17000, Çanakkale.

²Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği, 17000, Çanakkale.

Özet

Artan bir oranla her yıl yükselen nüfus, insanlığı yerleşim yerlerine olan ihtiyaç ile karşı karşıya bırakmaktadır. Barınma ihtiyacının getirdiği gereklilikler nedeniyle ülkemizde yıllar içinde değişen, gelişen ve genişleyen ve günümüzde İmar Kanunu ismiyle düzenlenen hukuksal kurallar çerçevesinde uygulamalar gerçekleştirilmektedir. İmar Kanunu, kentler için yapılaşma ve planlama kapsamındaki kuralları ve yasakları içermektedir. Belirlenmiş kurallar çerçevesinde kanunda yazıldığı şekilde imar planlarının uygulamaları gerçekleştirilir. İmar uygulamaları, adı altında yapılan düzenlemeler kentlerin refah seviyesini arttıran ve sosyolojik açıdan sağlıklı toplum oluşumuna katkı sağlayan uygulamalar bütünüdür. Ancak kamu ölçmeleri alanının önemli bir konusu olan bu düzenlemelerin gerçekleştirilme aşamasında uyulması gereken kurallar konusunda uygulamada bazı hatalar yapılmaktadır. Türkiye’de yapılan imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlardan kaynaklı olarak adil olmayan çalışmalar gerçekleştirilmektedir. Yapılan imar uygulama hataları özel ve tüzel kişiler açısından hem maddi hem de manevi olarak birçok zarara neden olmaktadır. Yapılan hataların bazı durumlarda geri dönüşü olmayan ya da çok zor geri döndürülebilen hatalar olması bu konuyu önemli kılmaktadır. Birçok kurum ve mülk sahibi yapılan bu yanlışlar nedeni ile itiraz davaları ve uzun zorlu süreçlerle baş etmek zorunda kalmaktadır. Bu çalışma ile imar uygulamalarında yapılan hataların belirlenmesi amaçlanmıştır. Hatalar incelenerek kamu ölçmelerinde önemli yer kaplayan imar uygulamalarında yapılan yanlışların temel sorunlarını ortaya çıkarmak hedeflenmiştir. Literatür ve arşiv taraması yapılarak belirleyici rol oynayan problemler tespit edilmiştir. Literatür taraması ile ulaşılan verilerin yanında bilirkişi heyet raporları incelenmiştir. Bu raporlar ile örnek dava incelemeleri yapılmış ve çalışma kapsamında kullanılmıştır. Problemlerin tespit edilmesinden sonra toplumsal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Sözcükler

İmar Kanunu, İmar Uygulamaları, İmar Uygulama Hataları, Arşiv Taraması, Bilirkişi Heyet Raporları

1. Giriş

İmar uygulamaları, İmar Kanunu’nun 1. maddesinde belirtilen amaç doğrultusunda yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların; plan, sağlık, fen ve çevre şartlarına uygunluğunu sağlamak amacıyla gerçekleştirilen uygulamalardır. Bu uygulamaların gerçekleştirilmesi aşamasında uyulması gereken kural ve yasaklar 3194 sayılı kanun kapsamında belirlenmektedir. İmar uygulamaları mal sahibinin isteği üzerine yapılan uygulamalar olarak incelenirler. Bunlar sınır düzeltmesi, ifraz, tevhid ve yola terk işlemleri olarak adlandırılırlar. Bir diğer uygulama da arsa ve arazi düzenlemeleridir. Bu uygulamaların parsellerin imar planında belirtilen kullanım biçimlerine getirilmesi gerekmektedir. Uygulamaların gerçekleştirilmesinde temel amaç toplum için refah seviyesi yüksek ve yaşanabilir kentleri; barınma, çalışma, ulaşım ve sosyal ihtiyaçları karşılama alanlarını göz önünde tutarak oluşturmaktır. Bu nedenle imar uygulamalarının toplumun çıkarları düşünülerek yapılması gerekir. Ancak bu aşamada hem hukuki hem de teknik açıdan yanlışlıklar yapılmaktadır. Hızla artan nüfus ile beraber sürekli ihtiyaç duyulan yapılar bu hataların oluşmasına neden olan etmenlerden biridir.

Hukuki açıdan imar uygulamalarında yürütülen kanunlarda bazı eksiklikler olması bu hataların başka bir nedenidir. Bu hatalar hem kamu kurumlarını hem de mülk sahiplerini büyük zararlara sokmaktadır. Aynı zamanda ülke ekonomisi açısından da kayıplara neden olmaktadır. Bunların yanı sıra imar uygulamalarının iptali ile zaman ve emek kaybı göz ardı edilemeyecek kadar büyük ve önemlidir. Hem hukuki hem de teknik açıdan imar uygulamalarının nasıl gerçekleştirilmesi gerektiği başta kanun ve yönetmelikler olmak üzere birçok kaynakta anlatılmaktadır. Ancak ülkemizde karşı karşıya kalınan imar uygulama hataları, temel ihtiyacın, uygulamaların nasıl yapılmaması gerektiği kapsamında bir veri olması gerektiğini göstermektedir.

Bu çalışmada uyulması gereken hukuki ve teknik kurallar göz önünde bulundurularak arşiv taraması ile yapılan hatalar tespit edilmiştir. Tespit edilen hataların temel nedenleri literatür taraması ile araştırılarak yukarıda belirtildiği üzere imar uygulamalarında yapılmaması gerekenlere açıklık getirilmiştir. Tüm bu incelemeler ve araştırmalar kapsamında örnek davalar incelenerek tez çalışmasının sonuçları belirlenmiştir. İmar uygulamalarında yapılan hatalar nedeniyle açılan davalar ve devamında uygulamaların iptal edilmesi kapsamında örnek davalar incelenerek temel problemler tespit edilmiştir.

2. Önceki Çalışmalar

Yomralıoğlu’na (1997) göre imar uygulama hatalarını iki kısımda incelemek mümkündür. Bunlardan ilki imar planının yapımından kaynaklı sorunlar, diğeri ise planların uygulamasından kaynaklı sorunlardır (Akyol, 1997). Bu bakış açısı ile imar uygulama hatalarının incelenmesi, bölümlere ayrılmış sorunlar olduğu için çözüm aşamasında yarar sağlayacaktır. Aynı şekilde Koca (1997) da plan yapım aşaması ve planın özünden kaynaklanan sorunlar üzerine çalışmalar yaparak

* Sorumlu Yazar: Tel: (0539)5107118

E-posta: buyukaslansedef@gmail.com (Sedef Büyükaslan), ozguravsar@comu.edu.tr (Emin Özgür Avşar)

imar uygulamalarında karşılaşılan sorunların bir kısmına değinmiştir. İmar uygulama hatalarından kaynaklı olarak en çok zarar gören taraflardan biri tüzel kişilerdir. Bu zararın en aza indirilmesi ya da tamamen ortadan kaldırılması için çözüm önerilerine ihtiyaç vardır. Bu çerçevede Uzunçibuk (1998), imar uygulama hatalarını tüzel kişiler açısından örnek olaylar ile inceleyerek sorunları açıklamıştır. Bir diğer çalışmada; imar uygulama hataları sonucunda ortaya çıkan sorunların, imar planlarının yeniden düzenlenmesine ve zorlu davalar açılmasına neden olduğuna değinilmiştir (Atasoy ve ark. 2002). Erdoğan'a (2008) göre imar uygulamalarının plana uygun şekilde yapılması gerekliliğinin yerine getirilmemesi ilgilileri imar uygulama hataları ile karşı karşıya bırakmaktadır. Bu çalışmada imar uygulamalarında yapılmaması gerekenler açıklanmıştır. Artuk (2010) tarafından mülkiyet hakkının irdelenmesi amacıyla yapılan bir çalışma imar uygulamalarından biri olan arsa ve arazi düzenlemelerinde DOP ve KOP kapsamında kalan alanların karıştırılmasından kaynaklı hatalara değinmiştir. Çalışma, idari yargı yönünden gerçekleştirilerek hukuki olarak yaşanan eksiklikleri ortaya koymaktadır. Beyaz (2014) ise imar uygulamalarına tabi parsellerde yapılan hisse hatalarını kategorilere ayırarak bir çalışma gerçekleştirmiştir. İmar uygulamalarının Maliye Bakanlığı tarafından açılan davalar nedeni ile iptal edilmesi ve buna rağmen belediyelerin iptal kararlarını uygulamaması nedeni ile hazinede oluşan zararlar ile ilgili detaylı bir çalışma da mevcuttur (Şimşek, 2016). Yakın zamanda yapılan başka bir çalışmada ise imar uygulamalarından biri olan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamasının iptal nedenleri incelenerek uygulamada yapılan hatalar tespit edilmiştir (Pamuk ve Demir, 2017).

Yapılan tüm literatür taraması doğrultusunda bakıldığında imar uygulamalarında yapılan hatalar için birçok çalışma gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmaların bazıları hukuki eksikliklere değinirken bazıları teknik olarak yapılan hataları irdelenmiştir. Ancak çalışmaların bazılarında imar uygulamaları için sadece problemler tespit edilmiş fakat çözüm önerileri sunulmamıştır. Bazı çalışmalar ise spesifik bir imar uygulaması üzerinden çalışmayı gerçekleştirerek çözüm önerileri sunmuştur. İmar uygulamalarından biri olan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamasında birçok sorunun mevcut olması nedeni ile çok fazla çalışma gerçekleştirilmiştir.

3. İnceleme Çalışmaları

Çalışma ile ulaşmak istenen sonuçlar için kanun incelemesi, literatür taraması, arşiv taraması ve örnek dava incelemeleri yapılmıştır. Literatür taraması ile ulaşılan verilerin yanında bilirkişi heyet raporları incelenmiştir. Bu raporlar ile örnek dava incelemeleri yapılmış ve çalışma kapsamında kullanılmıştır. Çalışma konusu kapsamında panel, bildiri, konferans vb. kaynakları kullanan yayınlar araştırılarak veri olarak toplanmıştır. Temel araştırma türü olan bu çalışmada tespit edilmek istenen hatalar ve sunulmak istenen çözüm önerileri için bahsedilen kaynaklar ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Çalışma kapsamında literatür taraması yapılarak akademik olarak önceki çalışmalarda tespit edilmiş ve konu hakkında yazılmış kitaplarda belirlenmiş olan hukuki ve teknik dayanaklar incelenmiştir. Bu dayanaklar çerçevesinde imar uygulamalarının doğruluğunun bağlı olduğu kriterler tespit edilmiştir. Bu kapsamda uygulamaların gerçekleştirilmesi aşamasında uyulmayan yasak ve kurallara ulaşılmıştır.

Temel amaç yapılmaması gerekenleri belirlemek olduğu için uyulmayan yasak ve kuralların tespit edilmesi çalışma açısından önemli bir aşamayı kapsamaktadır. Belirlenen kriterler ışığında literatür ve arşiv taraması yapılarak imar uygulamalarında yapılan hatalar araştırılarak ve incelenmiştir. Literatür taraması ile önceki çalışmalarda tespit edilmiş hatalar araştırılmıştır. Arşiv taraması ise bu hatalar nedeniyle oluşan problemleri görmeyi sağlamıştır. Hatalar nedeniyle yaşanan problemler bu çalışma kapsamında sunularak çözüm önerileri için kaynak olacaktır. İmar uygulamalarında yapılan hataların tespiti, temel sorunların neler olduğunun arşiv taraması yapılarak araştırılması aşamasında yarar sağlamıştır. İmar uygulama hataları kapsamında sürdürülmüş olan örnek davalar incelenerek ve hataların sebep olduğu zararlar tespit edilmiştir.

Örnek dava incelemesi ile somut olarak hataların neden olduğu problemler açığa çıkarılabilecektir. Aynı zamanda önlem alınması gereken noktalar araştırılmış olacaktır. Yapılan araştırmalardan yola çıkılarak imar uygulama hatalarının temelinde yatan asıl sorunlar belirlenecektir. Belirlenen bu sorunlar örnek dava incelemeleri ile araştırılacak ve sorunların kaynakları tespit edilecektir. Sorunların kaynaklarının tespit edilmesi daha kalıcı çözüm önerileri sunulması açısından yararlı olacaktır. Yapılmış bir hatanın altında yatan kaynak sebep tespit edildiğinde o hatayı önlemek için sunulacak çözümler daha gerçekçi olacaktır. Bu nedenle kullanılacak materyal ve metot kapsamında en önemli yeri örnek dava incelemeleri oluşturacaktır.

İptal edilmiş imar uygulamalarının incelenmesi çözüm önerilerinin gerçekçi olmasına katkı sağlayacaktır. Bu çalışma uygulamaların neden olduğu hatalara çözüm önerileri sunacağından hem ekonomik olarak uğranılan zararlar hem de kaybedilen zaman ve emek için yarar sağlayacaktır. Özellikle imar uygulamaları tamamlandıktan sonra yapılan hatalar nedeniyle açılan itiraz davaları hem kamu kurumları hem özel kurumlar hem de mülk sahiplerinin zaman ve emek kaybı bu çalışma kapsamında sunulan çözüm önerileri ile engellenebilecektir. Bu sayede de toplumsal refahın artması sağlanabilecektir. Ayrıca bu çalışmada tespit edilen noktalar ile ekonomik olarak uğranan zararlar azaltılabilecek ve ülke ekonomisi için yarar sağlanabilecektir. Akademik olarak imar uygulama hatalarının tespiti için tez ve makale çalışmaları yapılmış olsa da çözüm önerileri adına gerçekleştirilen bir çalışma mevcut değildir. Bu da yapılacak çalışmaya olan ihtiyacı ortaya koymaktadır.

4. Sonuç ve Öneriler

Bir insan için en önemli ihtiyaçlardan biri barınma ihtiyacıdır. Dolayısıyla günümüzde toplumlar için yaşanabilir ve refah seviyesi yüksek kentler yaratmak mühendis ve mimarların başlıca görevidir. Ancak bu kentler inşa edilirken ihtiyaçları karşılamının yanı sıra hukuken belirlenen yasak ve kurallara uymak da gerekmektedir. Bu alanda yapılan problemlerin tespit edilmesi ve çözüm önerilerinin sunulması toplumun refahı için önemli bir gerekliliktir. Yapılan hataların ülkeyi birçok açıdan zarara uğratması, hem uygulayıcıları hem uygulamadan etkilenenleri hem de yargı unsurlarını en kısa zamanda çözülmesi gereken bu sorunlarla baş başa bırakmaktadır.

Bu çalışmada sunulan önerilerin, imar hukukunun temelinde yatan mutlu ve yaşanabilir kentlere ulaşmada yarar sağlaması amaçlanmaktadır. Hem belediyeler hem de gayrimenkul sahiplerinin yaşadığı problemler bu soruna çözüm bulunması gerektiğini ve böyle bir çalışmaya olan ihtiyacı gözler önüne sermektedir. Yapılan hatalara sunulacak olan çözüm önerileri ile yerleşim bölgeleri üzerinde uygulanan düzenlemelerin daha sağlıklı, kurallara ve yasaklara uygun olarak yapılmasına katkı sağlaması beklenmektedir.

Literatür taraması ve kaynak için kullanılan bilirkşi heyet raporları incelendikten sonra karşılaşılan imar uygulama hataları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- ✓ İmar adalarının çok geniş olması,
- ✓ Parsellerin geometrik olarak şekilsiz olması,
- ✓ Arazi ölçmesi sonucu ile sayısal ortamdaki veri arasındaki uyumsuzluk,
- ✓ Hisse, DOP ve KOP hesaplarında yapılan teknik hatalar,
- ✓ Politika eksikliği,
- ✓ Hızlı nüfus ile artan yapı ihtiyacı,
- ✓ Yapılaşma şartı farklı olan parseller için dağıtım işleminin eşit uygulanması,
- ✓ Değer eşitliği yerine alan eşitliği ilkesine bağlı kalınarak dağıtım yapılması,
- ✓ Uygulama ve Nazım İmar Planları arasındaki uyumsuzluk,
- ✓ Kurumlar arası koordinasyon sorunları,
- ✓ Belediyelerin eleman ve teknik eksiklikleri,
- ✓ Yapılaşmaya uygun olmayan yerlerin imara açılması,
- ✓ Kentleşme ile artan yapı inşasında yasakların göz ardı edilmesi,
- ✓ Mühendis ve mimarların kişisel çıkarları göz önünde tutarak uygulamaları gerçekleştirmesi,
- ✓ Yönetici konumunda proje yönetimini sağlayanların sık sık değişmesi,
- ✓ Her belediyenin farklı standartlarda çalışıyor olması,
- ✓ Standartlardaki eksiklikler,
- ✓ Toplumun sosyolojik yapısının incelenmemesidir.

Bu sorunlardan kaynaklı olarak toplumun refahı sağlanamamakta ve adaletli davranılmayan uygulamalar gerçekleşmektedir. Etik olarak bir mühendisin uygulamalarda izlemesi gereken yoldan çıkılarak, rütbe ve çıkar amaçlı davranışlar veya tutumlar gerçekleştirilmektedir. İzlenen politika ve koordinasyon eksiklikleri toplumun uygulamaların gerçekleştirilmesi sonucunda mutsuz olmasına yol açmakta ve bundan kaynaklı olarak sürekli itiraz davaları açılmaktadır. Farklı belediyelerin farklı standartlar uygulaması kurumların beraber çalışmasını ve verilerin birbiri ile beraber kullanılabilir olmasını engellemektedir. Bunların hepsinin sonucunda ise sağlıklı gerçekleştirilemeyen imar uygulamaları ve doğal olarak sürdürülebilir olmayan bir arsa-arazi yönetimi ile verimsiz toprak kullanımı ortaya çıkmaktadır.

İmar uygulamaları kapsamında karşılaşılan sorunların temelde; politika ve standartlardaki eksikliklerden, kanuni olarak adaletsiz olan kurallardan, etik olarak uygun olmayan tutumlardan ve koordinasyon eksikliğinden kaynaklı olduğu sonucuna varılmıştır. Sürdürülebilir ve yenilenebilir bir politika belirlenerek bu politikanın izlenmesi ile imar uygulamalarında yapılan hataların önemli bir kısmı çözülebilir. Koordinasyon eksikliğinden kaynaklı gerçekleşen hatalar için ülke genelinde uyulması gereken bir standart oluşturularak tüm kurumların beraber ve aynı standartta verilerle çalışması sağlanabilmelidir. Belediyelerin imar uygulamalarında izlediği kurallar belirli bir standarda bağlandığında ülke genelinde sayısal veriler ve ölçme sonuçları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi kolaylaşacaktır.

Etik dışı davranışların, yönetim kısmında bulunan kişiler tarafından uygulamaların sürekli izlenerek denetiminin sağlanması ve tespit edilen yanlış davranışlar için cezai yaptırımların uygulanması gerekmektedir. Etik davranılmaması durumunda cezai yaptırımı olmayan bir uygulamalar bütünü için adaletli bir çalışmadan bahsetmek mümkün değildir.

Ayrıca gerçekleştirilen imar uygulamalarının sonuçları değerlendirildiğinde; uygulama sürecinde sosyologlar ve toplum bilimciler ile de birlikte çalışılmasının, özellikle arsa ve arazi düzenlemesi gibi büyük imar uygulamalarında bölgede yaşayan toplumun yapısının incelenmesini sağlayacağı ve bu çerçevede refah seviyesi arttıracağı yadsınamaz bir durumdur.

Sonuç olarak imar uygulamaları daha doğru bir şekilde gerçekleştirilirse gelişmekte olan ülkemiz için büyük bir katkı sağlayacaktır. Aynı zamanda toprak sürdürülebilir politika ile yönetildiğinde, teknolojik olarak kurulmak istenen sistemler ve güncellemelerin gerçekleştirilmesi kolaylaşacaktır.

Kaynaklar

- Artuk, L. (2010), “İdari Yargı Yönünden Mülkiyet Hakkının İncelenmesi ve Sınırlamalar”, *Ankara*
- Atasoy, M. Demir, O. Uzun, B. Nişancı, R. (2008), “İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler”, *Trabzon*.
- Beyaz M. (4 Aralık 2014). *İmar Uygulamalarında Hisse Hataları*, 4 Aralık 2014.
<http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/577-imar-uygulamalarinda-hisse-hatalari>
- Erdoğan, S. (2008) TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi “Dr. Haldun Özen Toplantıları- IV”, *Afyonkarahisar*. 39-45
- Koca, G. (1997), “Türkiye’de İmar Planlamasında Uygulama Sorunları ve Çözüm Önerileri”, *Doktora Tezi, İstanbul*
- Pamuk, H. Demir, H. (2017), “Türkiye’de Arsa ve Arazi Düzenlemelerinin İptal Nedenleri”, *İstanbul*
- Şimşek S. (3 Ekim 2016). *Hatalı İmar Uygulamasından Kaynaklanan Hazine Zararı Ne Şekilde Belirlenir? 3 Ekim 2016*.
<https://www.emlakmevzuati.com/hatali-imar-uygulamasindan-kaynaklanan-hazine-zarari-ne-sekilde-belirlenir-010/>
- Uzunçubuk, L. (1998), “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Yönetmelik ve Tüzel Sorunlar Ankara’da İki Örnek Olay”, *Yüksek Lisans Tezi, Ankara*
- Yıldız, C. (2014), “Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik”, *Doktora Tezi, Ankara*
- Yomralıoğlu, T. (1997), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri”, *Trabzon*. 32- 39 Akyol, N. “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar”