

İMAR

YENİ MEVZUAT ve TRABZON'DA İMAR UYGULAMALARI

Doç.Dr. Şinasi Aydemir

K.Ü. Mühendislik Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü Trabzon

Türkiye'de İmar Mevzuatı ve Uygulaması
29-30 Mayıs 1986,
Karadeniz Üniversitesi, 1986

YENİ İMAR MEVZUATI ve TRABZON'DA İMAR UYGULAMALARI

Yeni Mevzuatın Belediyelere Getirdiği Yükümlülükler:

3194 Sayılı yeni İmar Yasası'nın belediyelere getirdiği en önemli görev ve sorumluluk, planlama sürecinde onay yetkisinin belediyelere devredilmesidir. Belediyeler önceleri sıkça, bazan da haklı olarak, yakındıkları onay sürelerinin uzamasını bu yetkiyi kullanarak, önemli ölçüde önleyebileceklerdir.

Belediyelerin, onay yetkisini kullanırken sorumluluk altına girecekleri açıktır. Bu sorumluluk her ne kadar Belediye Başkanı'nda bitiyor ise de, Başkan ve meclis üyelerinin de bu sorumluluğu üstlenirken teknik bilgiye ve hazırlığa ihtiyaçları olacaktır.

Eski yasadaki onay kurumu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın aradan çekilmesi, özellikle teknik yönden güçsüz belediyeleri güç durumlara sokabilecektir (kendilerinin dışında hazırlanan planların dayandığı temel ilkeleri gözden kaçırabilirler). Belediyeler, yetkilerini kullanırken daha dikkatli olmak zorunda kalabileceklerdir.

Yeni yasanın belediyelere getirdiği kolaylıklarda vardır:

- . 18. madde ile getirilen düzenleme ortaklık payının %25 ten %35 e çıkarılması,
- . 19. madde ile getirilen parselasyon ve hisseli tapu satışlarının önlenmesi,
- . 23. madde de belirtilen gelişme alanlarında ruhsat verme koşulları gibi.

Yasadaki bu hükümler plan uygulamalarını ve denetimini kolaylaştırıcı hükümlerdir, öyle olması beklenir.

Bir diğer önemli özellikte kamu kuruluşlarının 5 yıllık imar programları yapımı sırasında belediye meclislerine, ilerideki yatırımları hakkında bilgi vermeleridir. Böylece kamu kuruluşları kendi istekleri doğrultusundaki, geçmişte sıkça rastlanan, oldu bittilerden kaçınacaklardır. Araştırmalar göstermiştir ki kamu kuruluşları imar planlarını zorlayıcı arazi

kullanım kararları ve uygulamaları getirme eğilimi göstermektedirler.

İmar Uygulamalarının Yürütülmesinde Bir Yaklaşım:

Trabzon Belediyesi 15.11.1984 tarihinde, 3194 Sayılı Yasadan yaklaşık bir yıl önce, Belediyede, başkanlığa danışmanlık yapmak üzere bir "Planlama Komitesi" kurmuştur. Bu komite imar tadilatlarını ve diğer imar konularını inceleyerek görüşlerini başkanlığa bildirmekle görevlendirilmiştir. Sözü edilen komite periyodik toplantılarla çalışmalarını yürütmüş, Belediye Meclisi'nde görüşülmesine gerek olmayan imar değişiklik isteklerini belirleyerek doğrudan ilgilisine bilgi vermiştir. "İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 5. maddesine göre de Belediye bünyesinde bir "Planlama Grubu" oluşturulmuştur.

Diğer taraftan, İmar planının önemli bir uygulaması olan tanjant yolunun açılması çalışmaları başlatılmış, yol güzergahında bazı düzeltme ve düzenlemelere gidilmiş ve özellikle tanjant yolu çevresinde 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uygulaması başlatılmıştır.

11 Kasım 1985 ten Bugüne İmar Uygulamaları:

İmar Tadilatları ve Sonuçları:

Trabzon'daki İmar uygulamaları 1970-84 arası dönem için incelenmiş, bulgular komşu kentlerdeki uygulamalarla karşılaştırılmış, uygulamalarda izlenen politikaların rasyoneli ortaya konmaya çalışılmıştır (Ş. Aydemir, 1981, 1983, 1984). Bu kez 11 Kasım 1985 ten buyana yapılan imar tadilatı başvuruları ve sonuçları daha önceki çalışmalarda izlenen yolla değerlendirilmiş, bulguları 1970-84 arası bulguları ile karşılaştırılmıştır.

. 1970-84 yılları arasında, her yıl ortalama 61 imar değişikliği başvurusu yapılırken 11 Kasım 1985-10 Nisan 1986 arasındaki dönemde Planlama Komitesinde görüşülen ve mecliste karara bağlanan başvuru sayısı 174 dür (Bkz. Şekil-1).

3194 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle İmar tadilatı isteklerinde, daha önceleri 1973 ve 1977 de olduğu gibi benzer bir artış gözlenmiştir (Ş. Aydemir, 1983). Bu artış, yeni yasanın toplumda ne tür beklentilere neden olduğunu göstermektedir.

. İmar tadilat isteklerinin incelenmesi ve karara bağlanması için geçen sürelerle göre dağılımları incelendiğinde, 1970-84 döneminde 0-3 ay içinde karara bağlanan isteklerin oranı %15, 4-6 ay içinde karara bağlananların oranı ise %51 dir. 11 Kasım 1985 ten sonraki dönemde karara bağlanan isteklerin oranı ise sırasıyla %71.9 ve %4.6 dır (Bkz. Şekil-2). Burada ilk üç ay içinde ortaya çıkan sonuç, beklenen bir sonuçtur, çünkü Belediye, yasanın verdiği yetki ile tadilat isteklerini daha kısa sürelerde karara bağlamakta ve daha önceleri sıkça eleştirilen "onay süresinin uzunluğu" yakınıması ortadan kalkmış olmaktadır.

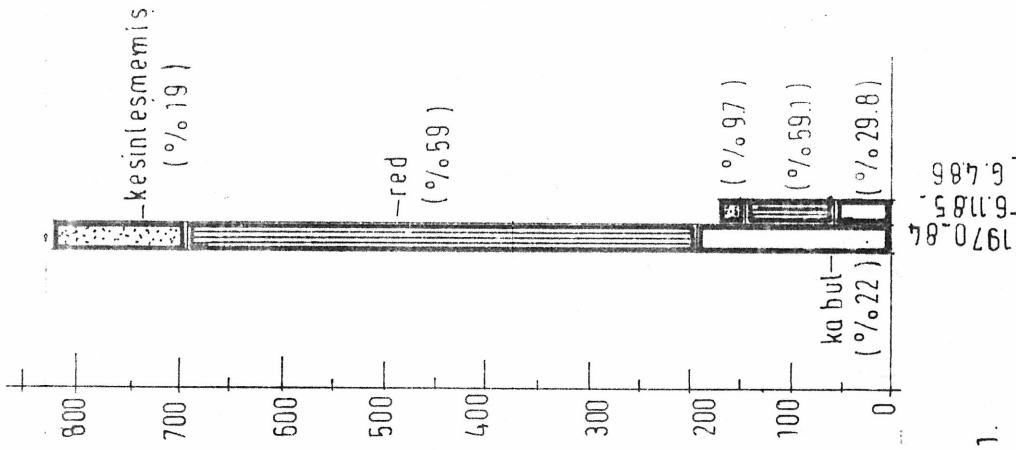
. İmar tadilatları istekleri değerlendirilirken, bunların kabul edilmeleri halinde, sonuçlarının sınırlı bir alanda mı yoksa daha geniş bir alanda mı etkili olacağına dikkat etmek gerekir. Her tadilat isteğini kendi içinde değerlendirmenin plan bütünü ve ilkeleri açısından sakıncaları olabilir. Bu sakıncalardan kaçınmak, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" esaslarına uygulamakla olabilir.

İmar tadilatı isteklerinin kabulü yoluyla kent bütünü içinde önemli kullanım değişiklikleri ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kabul edilen ve kesinleşmemiş isteklerin sonuçlarının plana nasıl yansıdığı Şekil 3 te sadece dört tür alan kullanımı ve bunlar içinde karşılıklı alan kaymaları (kayıp-kazanç) karşılaştırmalı olarak gösterilmektedir.

İmar tadilatları yoluyla konut alanlarına ilave edilen ve konut alanlarından başka kullanımlara aktarılan alan büyüklükleri 1970-84 arası ve 11 Kasım 1985 sonrası için oransal olarak karşılaştırıldığında, son altı ayda konut alanlarından alınarak yeşile, yola, ticaret ve hizmete daha fazla alan kaydırılmıştır. Konut alanlarından bu yolla kaybedilen alanlar 3771 kişilik bir yerleşme alanına eşdeğer büyüklüktedir ve azımsanamayacak bir büyüklüktür. (Bkz. Şekil 3a).

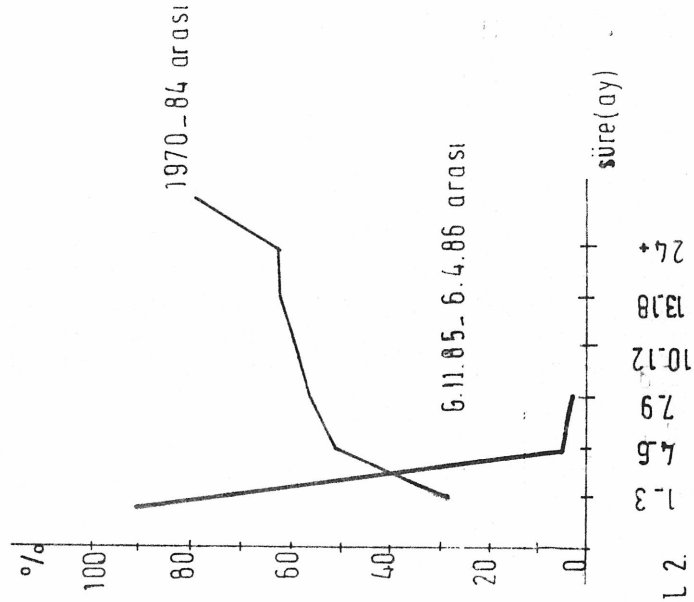
Kentteki yeşil alanların da aynı yolla, konuta, hizmete, eğitime terk edildiği görülmektedir (Bkz. Şekil 3b). Diğer bir deyişle yeşil alanların elde tutulması, artırılması yönünde daha duyarlı hareket edilmesi gereği ortaya çıkmaktadır.

Aynı şekilde yol genişliklerinin daraltılması, yol kaydırılması şeklinde konut ve yeşil amaçlı kullanımlara alan devredilirken, hizmet amaçlı kullanımlara da önemli kaymalar olmaktadır. En çok alan değişikliği ise konut



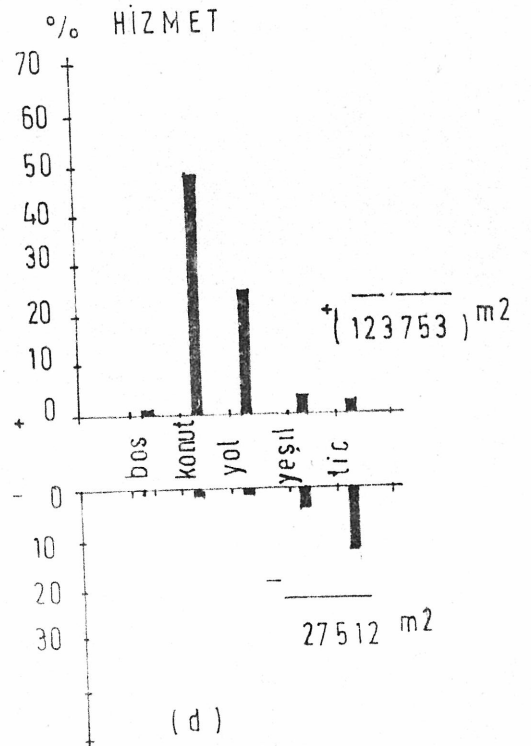
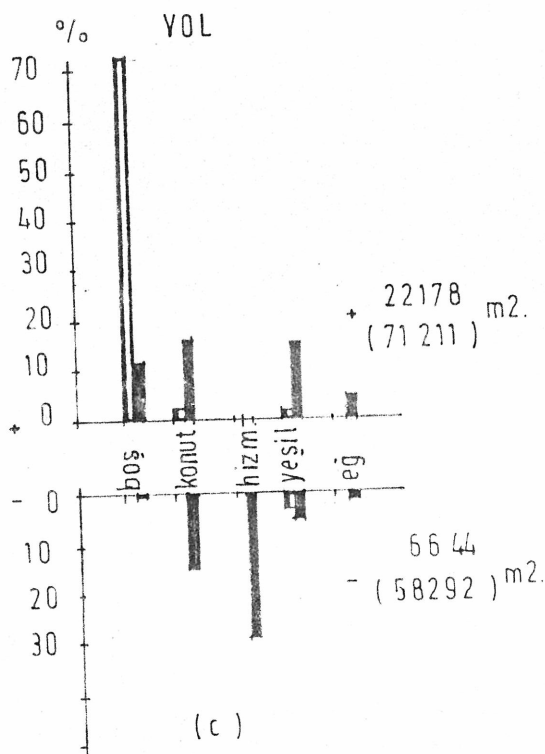
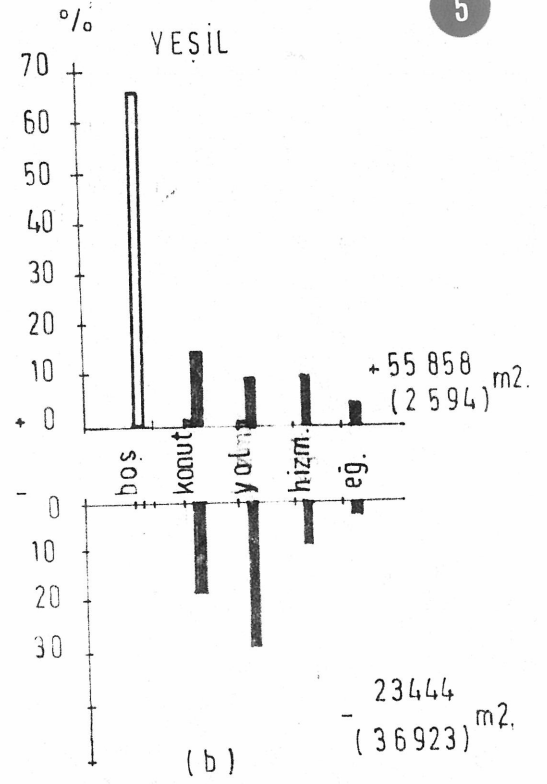
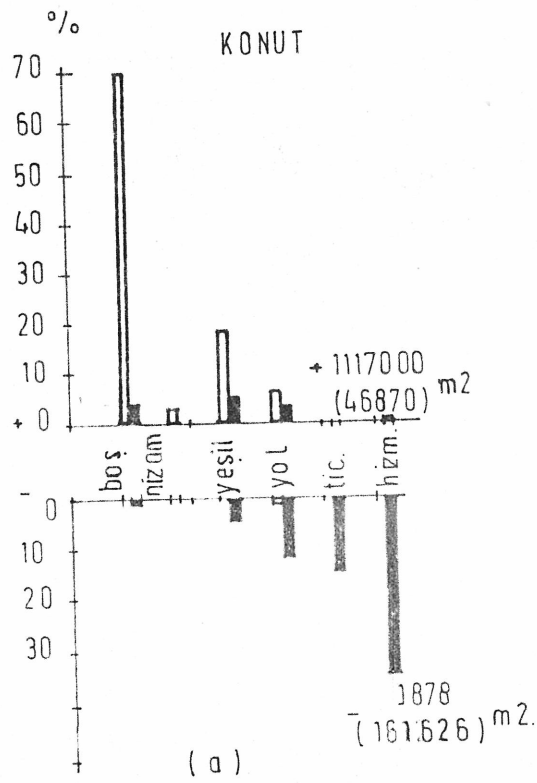
SEKİL 1.

İMAR DEĞİŞİKLİKLERİNİN SONUÇLARINA
GÖRE DAĞILIMI



SEKİL 2.

İMAR DEĞİŞİKLİKLERİNİN ONAY SÜRELERİNE
GÖRE DAĞILIMI



ŞEKİL 3.

□ 1970 - 84 arası

■ 6.11.85 - 6.4.86 arası

İMAR DEĞİŞİKLERİ YOLUYLA ORTAYA ÇIKAN ALAN KULLANIM FARKLARI

alanlarından ve yoldan hizmet alanları lehine olarak gerçekleşmiş bulunmaktadır (Şekil 3d).

İmar uygulamalarının değerlendirilmesinde bir diğer ölçüt ise imar tadilat isteklerinin kentteki dağılımlarıdır. Dağılımlara bakarak kentin hangi bölgelerinde imar baskısı olduğu görülebilmektedir. Bu baskının 1970-84 döneminde 21L-II, 21M-I, 21K-III imar paftaları ile 21K-I, 21K-III paftaları üzerinde olduğu, buna karşılık son dönemde bu baskının yine 21M-I, 21L-II ile 21K-III, 20L-2 paftaları üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir (Bkz. Şekil 4).

Sonuç :

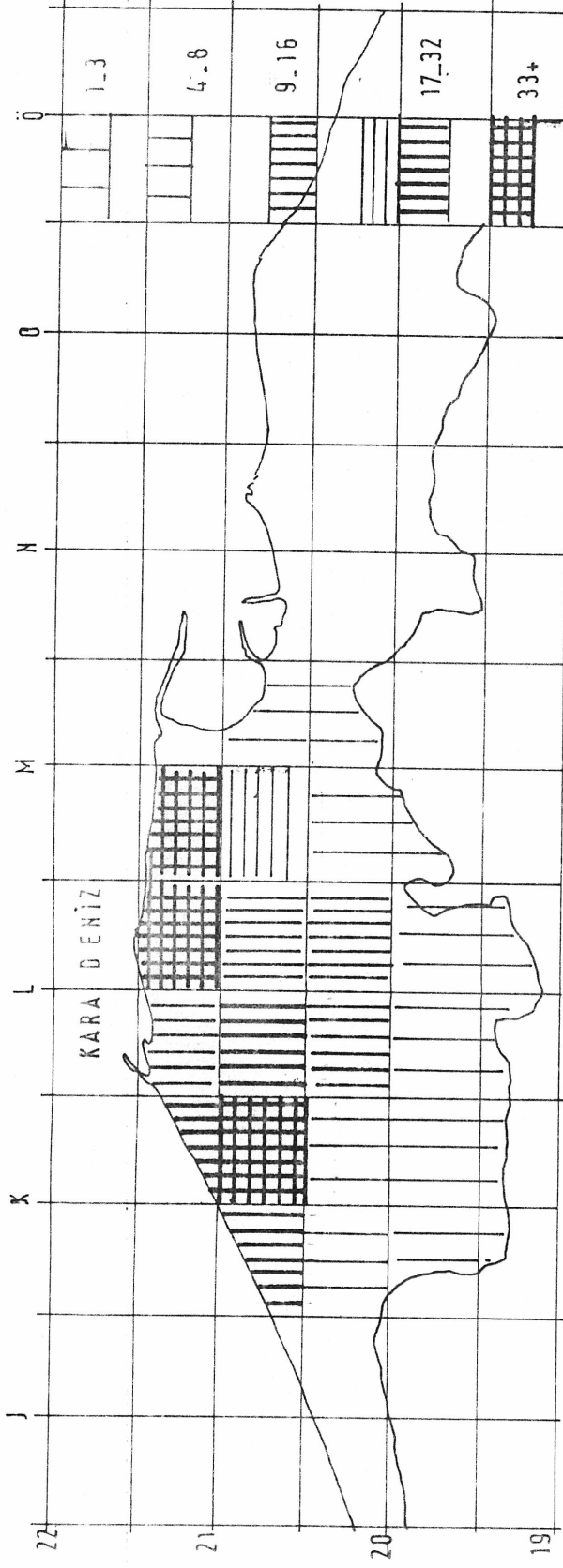
3194 sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girdiği 11 Kasım 1985 ten bu yana imar uygulamaları ve denetiminde bazı değişiklikler ve gelişmeler olmuştur. Bunlar, öncelikle;

- . "Trabzon İmar Yönetmeliği"nin kabulü,
- . 3194 sayılı yasa'dan önce Planlama Komitesinin kuruluşu ve imara ilişkin sorunların burada ele alınmaya başlaması
- . 3194 sayılı yasaya bağlı olarak çıkartılan yönetmeliğe göre "Planlama Grubu'nun kuruluşu ve İmar planı yapımı, revizyonları ve önemli imar tadilatlarının planlama grubunun ön değerlendirmesine bırakılması,
- . İmar tadilatları isteklerinin çok kısa sürelerde sonuçlandırılması ve onayı,
- . İmar uygulamalarında 18. maddenin işletilmeye başlanması gibi konulardır.

Hernekadar, her imar tadilatı isteği, ait olduğu imar paftasının bütününde ele alınmaya çalışılmış ise de, tüm başvuruların plan bütünü içindeki etkileri gözardı edilmiştir, tahmin edilememiştir.

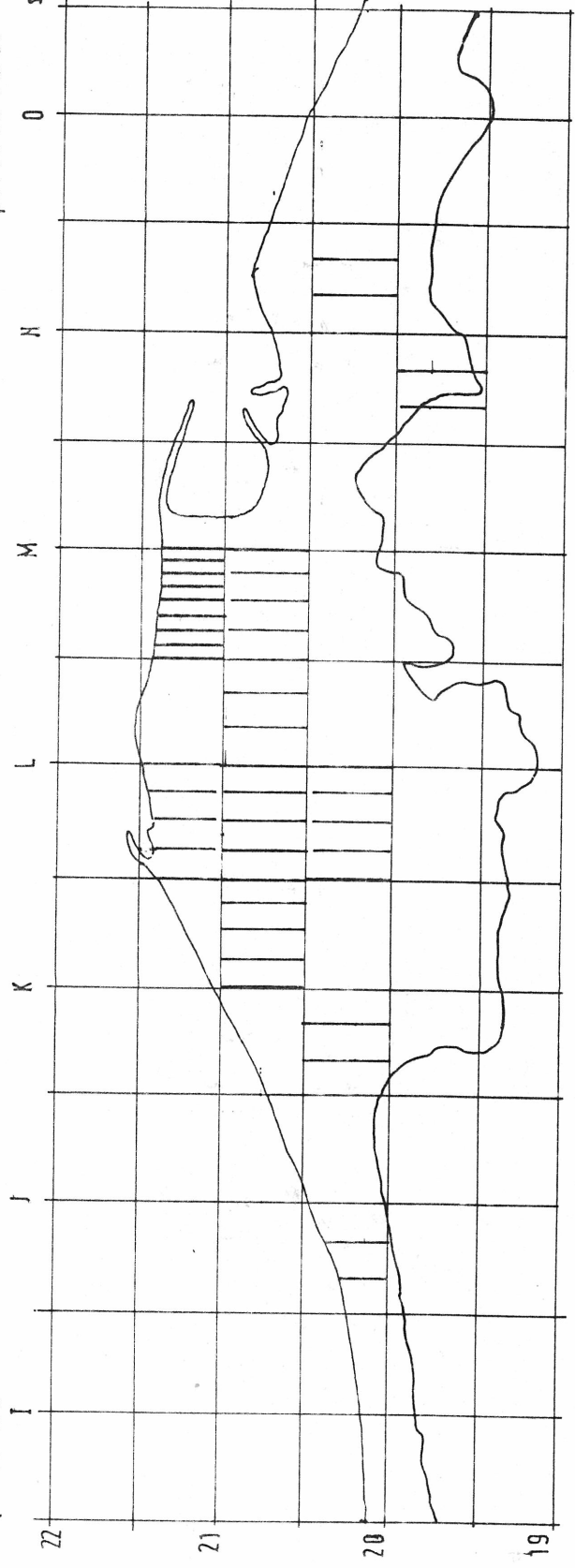
İmar tadilatlarının sonuçları göstermiştir ki, bireysel isteklerin ele alınıp kabulü veya reddi, ya plan kararlarına ödünsüz uymayı ya da, planı daha büyük alanlar için tümünden ele alarak köklü değişikliklere tabi tutmaya gerekli kılmaktadır. Plan bütünü içinde gelişmenin yönünü ve boyutunu denetimden kaçırmamak için, İmar tadilatları yoluyla plan uygulamalarını denetlerken tadilat isteklerini, periyodik olarak bir arada değerlendirmek ve bunların sonuçlarını hesap ederek karar organlarının onayına sunmak, plan uygulaması ve denetimi için daha etkin bir yol olacaktır.

TRABZON



ŞEKİL 4-a

paftada imar değişikliği sayısı



ŞEKİL 4-b

İMAR DEĞİŞİKLİKLERİNİN DAĞILIMI.

Kaynakça:

Ş. Aydemir, S. Erkonak, Z. Enön,...

İmar Planı Uygulamaları: Trabzon İmar Planı Uygulaması Değerlendirmesi
1. Türkiye Şehircilik Kongresi. 6-8 Kasım 1981 ODTÜ Ankara

Ş. Aydemir, S. Erkonak, O. Kuntay

İmar Aksaklıklarına "Planlama-Örgüt Modeli" Yaklaşımı
İmar ve İskan Bakanlığı İmar Planlama Semineri 9-11 Haziran 1983
Ankara

Ş. Aydemir, S. Aydemir

İmar Planı Değişikliklerinin Planlama Süreci İçinde Değerlendirilmesi
Şehirciliğin son 25 Yılı Semineri 22-25 Ekim 1984, İTÜ, İstanbul