

TRABZON BELEDİYESİ
VE
KARADENİZ ÜNİVERSİTESİ'NİN
DÜZENLEDİĞİ

1. İMAR SEMİNERİ

13 Aralık 1986 Cumartesi

Pazartesi	Salı	Çarşamba	Perşembe	Cuma	Cumartesi	Pazar
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

KÜ ATATÜRK KÜLTÜR ve SANAT MERKEZİ

İMAR VE GECEKONDU MEVZUATINA AYKIRI YAPILARA
UYGULANACAK İŞLEMLER: ISLAH İMAR PLANLARI VE
SORUNLARI

Doç. Dr. Şinasi AYDEMİR

13 Aralık 1986
TRABZON

Doç.Dr. Şinasi AYDEMİR
K.Ü.Müh.-Mim.Fakültesi
Mimarlık Bölümü

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler: İslah İmar Planları ve Sorunları.

1984-1986 yılları arasında, içinde imar aflarına ilişkin hükümler bulunan onbir yasa çıkarılarak yürürlüğe konulmuştur⁽¹⁾. Bunlardan doğrudan imar affına ilişkin olanları ise son üç yasadır:

- 16/3/1983 tarihli 2805 Sayılı Yasa,
- 8/3/1984 tarihli 2981 Sayılı Yasa, (2805 Sayılı Yasayı Yürürlükten Kaldırmıştır)
- 7/6/1986 tarihli 3290 Sayılı Yasa. (2981 Sayılı Yasanın bazı maddelerini yürürlükten kaldırmıştır).

Ayrıca, 23/7/1986 tarihinde 3290 Sayılı Yasaya göre çıkartılan yönetmelikle de 2981 Sayılı Yasaya göre çıkartılan uygulama yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Kısa sayılabilecek bu süre içinde yapılan yasal düzenlemeler, uygulamaların ve uygulama pratiğinin genelleşmesini geciktirmiştir.

2981 ve 3290 sayılı yasalar özde "hertür ve ölçekte imar planlarının ve uygulamalarının vatandaşların inşaat işlemlerini güçleştirmeyecek, düzensiz yapılaşmaya zorlamayacak, ruhsat verme-

de yığılmaya meydan vermeyecek, engelleri ortadan kaldıracak ve işlemleri süratle yürütecek tedbirlerin alınmasını sağlayıcı" görev ve yetkileri belediyelere ve valiliklere vermektedir. (2981 ve 3290 Sayılı Yasalarla).

Yasa Belediye ve Valiliklerin yapacakları işleri sıralarken, bu işlerin neler olduğunu, nerelerde, kimler için yapılacağını da belirlemiştir. Yasa, önce bir sınıflama yapmakta, buna göre yapılacak işlemleri belirlemekte, daha sonra uygulama hükümleri başlığı altında başvuru işlemlerinin yollarını göstermektedir. Yine yasa ile, yapılacak çeşitli işlemler ve tapu vermede izlenecek yol ve yöntemler, tapu vermeye ilişkin ilkeler gösterilmektedir. Bunun yanında harçlar, arsa bedelleri ve muafliklar da belirtilmektedir.

Bildiride, bu çerçevede içinde Belediyeler ve Valiliklerce uygulanacak işlemler yasa-yönetmelik ilişkileri içinde ayrıntılı olarak incelenerek sorunlar ve İslah İmar Planlarının yapımı üzerinde durulacaktır.

3290 Sayılı Yasa ile, yasa kapsamına giren yapılar için başvuru süresi 7.12.1986 gününe kadar uzatılmıştır. Daha önce 2891 Sayılı Yasa ile verilen süre içinde Belediyeler ve Valilikler, esasen, yasada belirtilen işlemleri yapmakla yükümlü idiler ve yükümlülükleri 3290 Sayılı Yasa ile pek değişmemiştir.

3290 Sayılı Yasa, aslında yeni bir af yasası gibi görülebilir, daha önce başvuruda bulunmayanlara bir fırsat daha tanımaktadır.

Belediye ve Valiliklerin yapacağı işlemler 3290 sayılı yasa ve buna bağlı olarak çıkarılan yönetmelikte gösterilmektedir. Bunlar sırasıyla, yapılan başvuruları değerlendirmek, zamanında

yapılmayan başvurular varsa bunları belirlemek, yapılan başvuruları sonuçlandırmak, başvuru sahiplerini ilgili tapu daireleri ve arsa verecek kuruluşa bildirmektir (Şekil 1 a).

Belediyeler ve Valiliklerin YÖTB (Yeminli Özel Teknik Büro) larla da ilişkisi yasa ile belirlenmektedir. Şekil 1 b. de bu ilişkiler gösterilmektedir. YÖTB. lardan gelen dosyalar sınıflanarak harçlar tahsil edilecek veya engeç iki ay içinde inşaat izni ve kullanma izni verilecektir.

Islah edilerek muhafaza edilecek yapılara ise aykırılıkları giderildikten sonra iki ay içinde inşaat ruhsatı ve kullanma izni vereceklerdir.

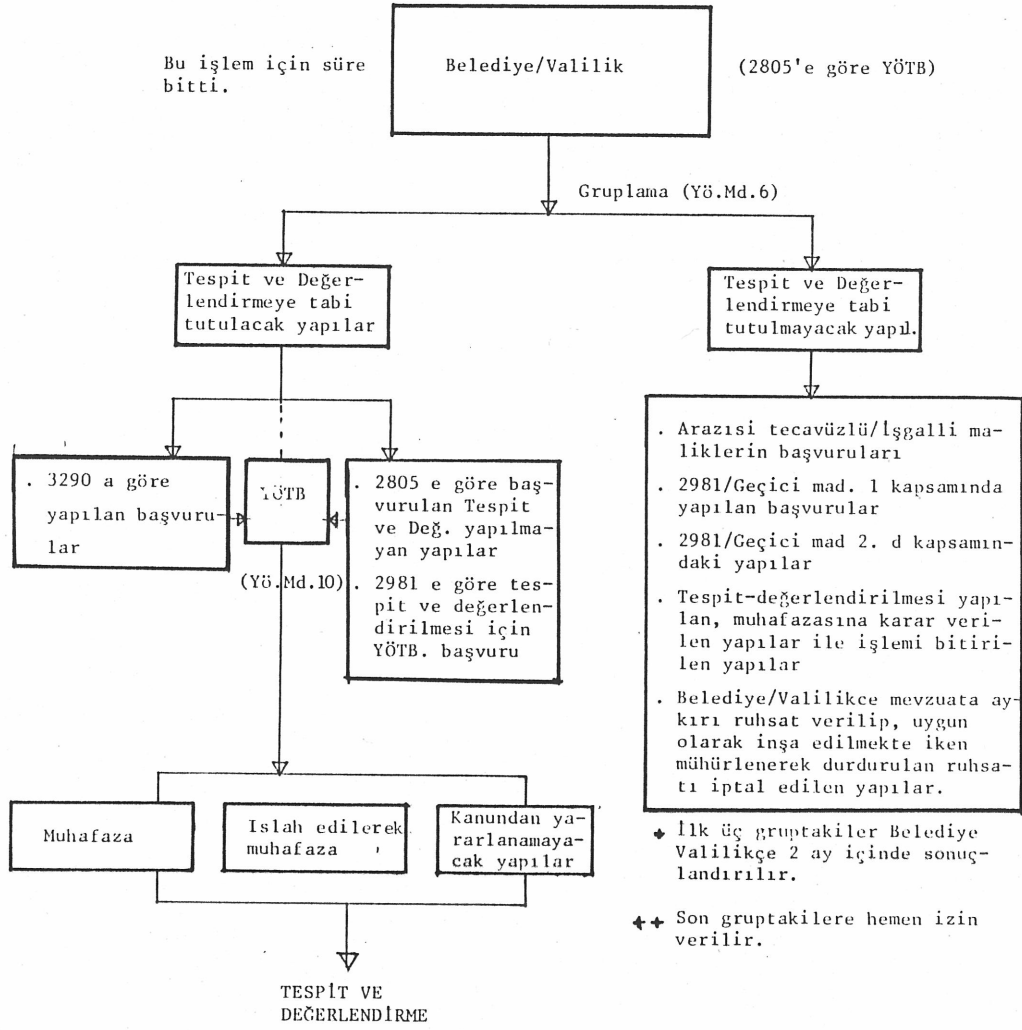
YÖTB.lardan gelen gecekondularla ilgili dosyalardan biri tapu tahsis belgesi verilmek üzere arsa tahsis edecek kuruluşa gönderilecektir. Tahsis belgesi alındıktan sonrada, inşaat ve kullanma izni verilecektir.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin arsa veya arazileri üzerindeki yapılar için anlaşma olmaması halinde ifraz edilerek veya hisse olarak gecekondulara sahibine tahsis işlemi yapılacaktır.

Tecavüzlü yapıların bu durumları giderilmesinde 6 ay içinde Belediye ve Valiliklerce giderilecektir. Kısaca, Belediye ve Valiliklerin, yasanın uygulanması sırasında, muhafaza edilecek yapılar için yapacağı işlemler, sınıflama, denetim, inşaat ve yapı kullanma izni verme ve tapuya bilgi vermektir. Bu aşamada sorun olan nokta, değerlendirme işlemleri olabilir. Buda, daha çok küçük Belediyelerin sorunu gibi görünmektedir.

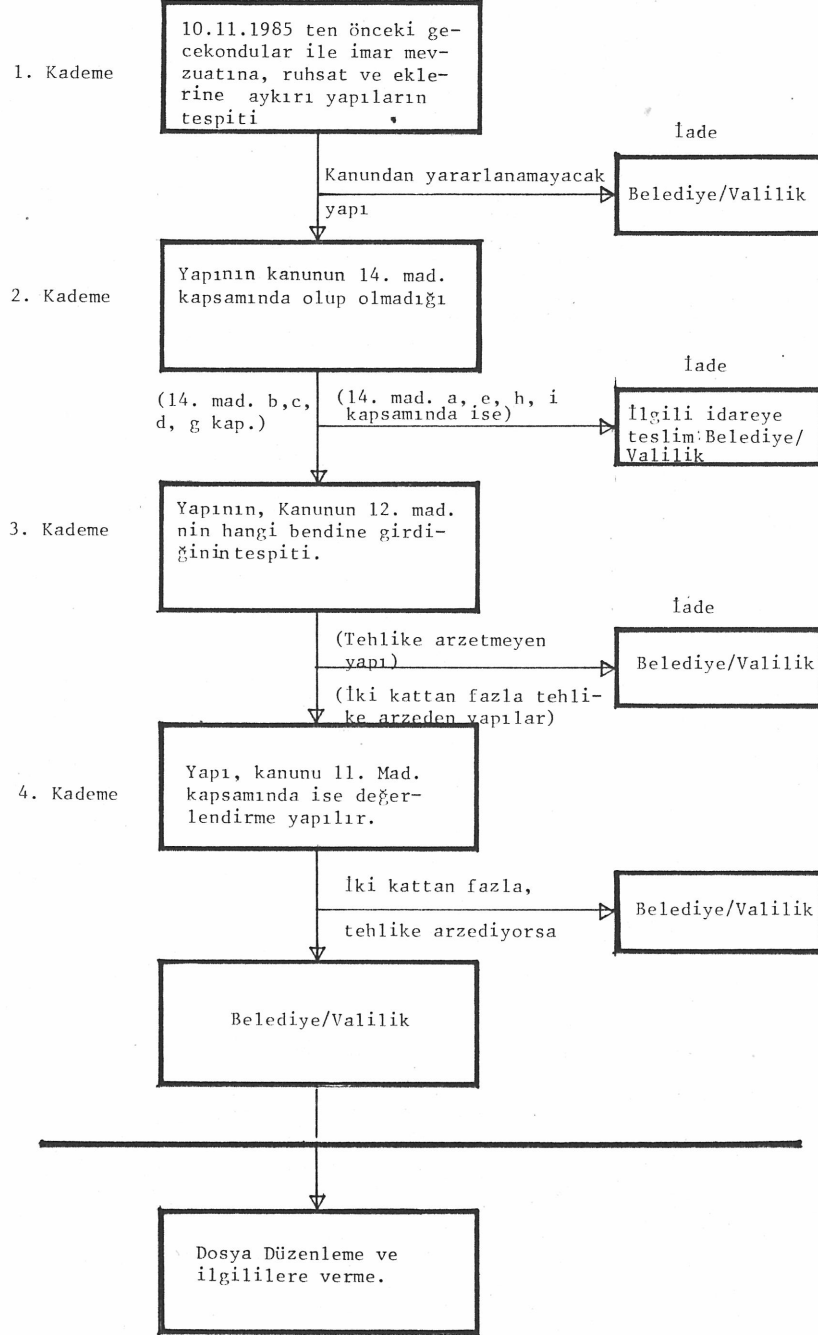
MÜRACATLAR

7.12.1986/7.6.1987



ŞEKİL 1a. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar İçin Başvuru ve Yapılan İşlemler.

TESPİT/DEĞERLENDİRME (YÖTB)



Şekil 1 b. Tespit ve Değerlendirme İşlemi.

İslah İmar Planları Yapımı ve Sorunları:

Tanıma göre İslah İmar Planı:

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondulu alanlarında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa ve arazilerde,
- Üzerinde İmar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,
- İmar İslah Planı olabilecek nitelikleri taşımadığı Belediye ya da Valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda, yapılır (Yönetmelik Md. 20) ⁽²⁾.

Bu alanların sınırı-İslah İmar Planı sınırı- 10.11.1985 tarihine kadar tamamlanmış veya temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları veya kat kolonları dökülmüş, bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış olan, kanun kapsamındaki yapıların bulunduğu alanın sınırıdır (Yönetmelik Md.21).

Yukarıdaki şekilde sınırları belirlenen alanlarda İslah İmar Planları, Belediye ve Valiliklerin bünyelerindeki şehir planıcıları veya mimarlarca, yetki belgeli kişi veya kurumlarca yapılabilir.

Belediyelerin sorunu, bu işleri yapacak nitelikteki, az önce belirtilen elemanları bünyelerinde istihdam edememeleri, veya yetki belgeli elemanları yakın çevrelerinde bulamamalarıdır. Ancak, bu gibi durumlarda İller Bankası'nın yardımını almak yolları açıktır.

Islah İmar Planlarının Hazırlanmasında Karşılaşılabilecek Sorunlar:

Islah İmar Planlarının yapılmasında izlenecek yollar yönetmelikte gösterilmektedir.

Islah İmar Planlarının yapımında Belediyelerin karşılaşılabileceği sorunların ilki halihazır haritaların yaptırılmasıdır. Kendi kadroları ile bu işi yürütebilecek Belediye sayısı sınırlıdır. İller Bankası aracılığı ile bu iş yaptırılabilir, ancak zamanlamada sorun çıkabilir, geçikmelere neden olabilir. Ya da harita mühendislik büroları kullanılabilir.

Aynı şekilde Jeolojik raporun hazırlanmasında güçlüklerle karşılaşılabılır. Büyük kentler dışındaki Belediyelerde ilgili uzmanı bulmak kolay olmayabilir.

Bir diğer önemli sorun ise Belediyelerde veya Valilik yetki alanlarında kadastro çalışmalarının yapılıp yapılamadığıdır.

Yasa gereğince başvurusu yapılmış yapıların haritalara işlenmesi, iyi hazırlanmış halihazır haritaların yapımına bağlıdır. Bu haritalarda yapıların kapı numaraları ile de gösterilmesi haritalama işlerini kolaylaştıracaktır. Haritalamada binaların boyutları, kat yükseklikleri, yapı cinsleride belirtilir ise, bu haritalar hem plan yapımında, hem de kamulaştırmalarda yararlı olacaktır. Bu haritalardan üretilecek sokak, cadde profilleri yapılaşma durumunu görsel olarak değerlendirmeyi kolaylaştıracaktır. Böylece, İmar affının bu tür alanlar üzerine getirdiği/getireceği baskı da görülebilecektir (yoğunluk ve alt yapı zorlanmaları gibi).

Yapıların haritalara işlenmesi yoluyla gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapıların belediye sınırları içindeki dağılımları da hemen görülebilecektir.

Yapı adalarındaki yapılanma koşullarında bir değişiklik olacağına, bu haritalardan yararlanarak daha gerçekçi değişiklikler yapılabilir (Bkz. Şekil 2). Planların mevcut yapılanmayı dikkate alınarak yapılmaması, bu alanların diğer alanlarla bütünleşmesini engelleyici olabilir. Bu durum özellikle büyük kentlerin büyük gecekondular alanları için daha da önemlidir.

5-8 Kasım 1986 tarihlerinde yapılan Dünya Şehircilik Günü toplantılarında, ülke düzeyinde, yapılan İslah İmar Planlarının yapılmasında plan çizim ilkelerine uyulmadığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca dile getirilmiştir⁽³⁾. Bu konu önemli bir plan yapım sorunudur ve pek çok belediye de bu sorunla karşı karşıyadır.

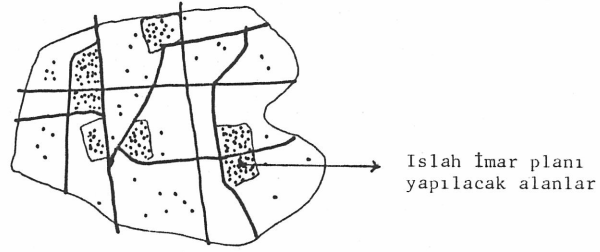
Kısaca özetlemek gerekirse, İslah İmar Planı yapımı ile İmar planı yapımı arasında, izlenecek yol ve kurallar açısından pek büyük farklılıklar yoktur, İslah İmar planı yapımı için yukarıda belirtilen sorunlar, İmar planları yapımı içinde geçerlidir.

Sonuç:

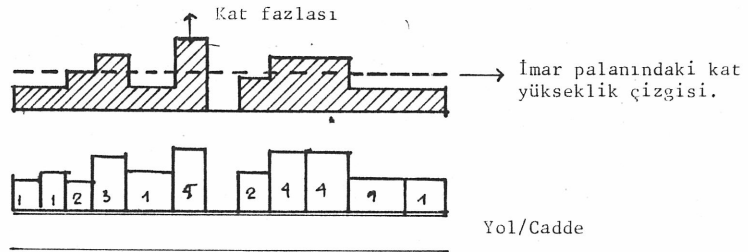
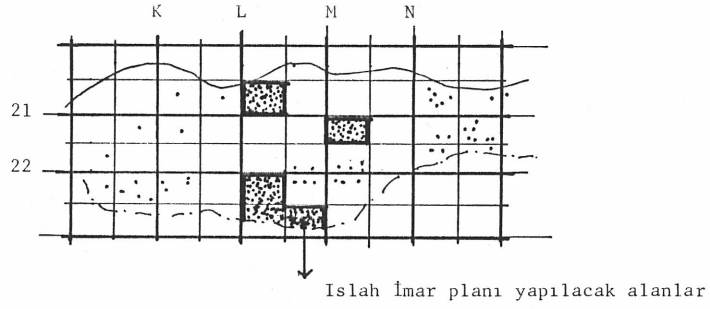
- İmar affı olarak bilinen 2981 ve 3290 sayılı yasalarla gecekondulara belirli koşullarla tapu verilmesi sağlanmakta,
- Affedilecek yapılara ilişkin işlemleri azaltıcı ve hızlandırıcı düzenlemeler getirilmekte,
- YÖTB, tapu tahsis belgesi, İslah İmar planı gibi belge ve kavramlar getirilmekte,

MÜRACAATLARIN HARİTALARA İŞLENMESİ

1. Mahallelere göre



2. İmar pafta düzenine göre



Şekil 2. Başvuranların Haritalara İşlenmesi.

- Tapu alacaklara belirli parasal yükümlülükler getirmekte,
- İmarlı bölgelere getirelen af işlemleri kolaylaştırılmakta,
- Hisseli parselasyonların tesciline fırsat sağlanmaktadır,

Diğer taraftan:

- Gecekondulara tapu verme, yerine getirilmesi gereken teknik işlemlerden dolayı, umulduğu kadar çabuk ulaşılabilecek bir hedef gibi görülmemektedir.
- Gecekondular alanları, yapılan İslah İmar planları ile daha da yoğunlaşacak ve sağlıksızlaşabilecektir.
- Özellikle büyük kentlerde, gecekondular alanları için ıslah imar planları yapımı ile bu alanların kentten soyutlanması gibi sakıncalar ortaya çıkabilecek, plan bütünlüğü kaybolabilecektir.
- İmarlı yerlerdeki mevcut İmar planlarınının İslah İmar planı olarak onaylanması ortaya sorunlar çıkarabilecektir (aşırı yoğunluk, yetersiz donatı vb.).

KAYNAKLAR

- 1- Uzel, Ahmet.,
İmara İlişkin Başılamaların Gelişimi ve
Değerlendirilmesi, 1986. Ankara.
- 2- 3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve
Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanma-
sına Dair Yönetmelik.

23.7.1986 tarihli 19173 Sayılı Resmi Gazete.

- 3- Ertaş, Gürkan.,
Yeni İmar Mevzuatının Planlama Konularında Ge-
tirdiği Yenilikler ve Uygulamasına İlişkin
İzlenimler.

2. Türkiye Şehircilik Kongresi,

6-7-8 Kasım 1986, İstanbul.