

## İMAR HUKUKU VE ŞEHİRCİLİK İLKELERİ *Zoning Law and Urban Planning Principles*

: Eray BÜYÜKVELİOĞLU \* 

\* Yüksek Şehir Plancısı | Urban Planner, MSc

Türkiye'de son dönemde hızla gelişmeye başlayan imar hukuku içinde "Şehircilik İlkeleri" ön plana çıkmaktadır. Son zamanlarda iyice etkisini gösteren bu durum anonim bir ilkeler ve esaslar birliği oluşturmaya başlamıştır. Buna karşın imar mevzuatı kapsamında şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarının tanımlanması açıkça, kesin ve yeterli olarak belirlenmemiştir. Bu duruma kılavuz olacak kavramsal ilke ve esasların şehircilik, şehir ve bölge planlama açısından bilimsel bir gözle belirlenmesi önemlidir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasından doğan "planlama" görevi kapsamında yetkilendirdiği idareler ile bayındırlık, imar ve 'mekânsal planlama' faaliyetlerini yürütürler. Bu görevi imar mevzuatı içinde; başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere bağlı ve ilgili birçok yasa ve yönetmelikle yerine getirirler.

Plan ve projelerdeki düzenlemeler, hukuk kuralları içinde ancak etik değerlere uygun, köklü şehircilik bilgisinden gelen evrensel ilkelere uyularak yapılabilmektedir.

İmar Planı ve projelerine iptal davası açılması halinde, Mahkemeler; dava konusu edilen imar planını/değişikliğini genellikle bilirkişi incelemeleri ile tespit edilen şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olup olmadığına göre hukuki açıdan değerlendirmektedir. Buna karşın imar mevzuatı kapsamında şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açık ve net olarak tanımlanmamıştır. Bu amaçla genelden özel planlama türlerine kadar şehircilik ilkeleri, hukuki yönleriyle özünden ele alınarak genellikleri sıralanmaya, sınıflandırılmaya, özetlenmeye çalışılacaktır.

İmar Hukuku, kentlerin, köylerin, yerleşmelerin ve tüm arazi kullanımlarının mekânsal düzeyde belirli planlar, projeler ve programlar dâhilinde, imar ve inkişafıyla ve imar uygulaması ile ilgili ilkeleri ihtiva eden objektif hukuk kurallarıdır. Bu bakımdan İmar Hukuku, İdare Hukukunun bir alt dalıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı imar mevzuatı ise İmar Hukukunun temelini oluşturmaktadır.

Anayasanın 125. maddesinde öngörüldüğü üzere idari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. Planlama ve imar

konularında işlemler tesis eden kamu kuruluşlarının bu işlemler üzerindeki yargı denetimi, idari yargı denetimidir. Yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilememektedir.

Mekânsal Planlar ve projeler yapımı, onaylanması, imar uygulama ve sonrası işlemler kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uyularak hazırlanması gereken genel düzenleyici idari işlemlerdir. Danıştay kararlarında imar planlarının sebep ve maksat ögesi yönünden değerlendirilirken “kamu yararına uygunluk” ve “üstün kamu yararı” kavramları ile “şehircilik ilkeleri”, “planlama esasları” üzerinden gerçekleştirildiği görülmektedir.

İmar mevzuatında mekânsal planlar; başlıca insan haklarından olan özel mülkiyet hakkına önemli sınırlandırma ve düzenlemeler getirmektedir. Anayasa ve bağlı olduğu uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınan mülkiyet hakkı ve tasarrufunda mekânsal planlar ile sınırlamalar, kesintiler meydana getirmektedir. İmar mevzuatı ile getirilen yasalara göre mekânsal planlar mülklerdeki yapılaşma, yeniden yapılaşma, mülkiyet miktarında kesintiler, yer değiştirme, yapılaşma yasağı, kamulaştırılma gibi birçok olgu yaratmaktadır. Bu düzenlemeler sonucu oluşan oluşacak mülkiyet kullanımlar, döngüleri, dönüşümleri durumları ancak hukuk kuralları içinde imar mevzuatında belirtilen ilke ve esaslar ile köklü şehircilik bilgisinden gelen evrensel ilkelere uyularak yapılabilmektedir.

Mülk sahipleri mülkiyet hakkının zedelendiği, ihlal edildiği, eşit davranılmadığı veya bir konuda mağduriyete uğradığı/uğratıldığı gerekçesi ile idari yargıda dava açmaktadırlar. Plan iptal davası açılması halinde, Mahkemeler; dava konusu edilen imar planını/değişikliğini genellikle bilirkişi incelemeleri ile tespit edilen veya söz konusu edilen şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve planlama esaslarına uygun olup olmadığına göre, hukuki açıdan değerlendirmektedir.

Bu davalardaki her farklı planda ve durumda farklılaşan hukuki sorunlar ve çözümleri belirlemede sadece imar yasalarına bakmak/inceleme çoğu zaman yeterli olmamaktadır. Hukuk kaideleri ve ilkeleri çerçevesinde; farklı zaman, mekân ve durumda, imar hukukuna dair hususlar, tespitler, bir şehircilik bilgisi ile birlikte değerlendirilerek doğru ve adil bir sonuca ulaşılabilmektedir.

## İMAR HUKUKU

Bayındırlık faaliyeti ve planlama ile gelişen bir arazide/mekânda kentsel, ekonomik, sosyal ve kültürel yaşamda değişiklikler oluşur. Planlama kırsal/doğal yaşam kaynaklarını etkiler veya planlamayla doğal özellikler koruma altına alınır. Çoğu yerde kamu mülkiyeti ve özel mülkiyet kullanım şartlarında değişiklikler meydana getirir. İmar Hukuku işte imarın yarattığı somut bir olayda yukarıda sayılan değişimleri hukuki ve yasal boyutlarıyla inceler ve hukuksal değerlendirmede bulunur.

**İmar Hukuku**, kentlerin, köylerin, yerleşmelerin ve tüm arazi kullanımlarının mekânsal düzeyde belirli planlar ve programlar dâhilinde, imar ve inkişafıyla ve imar uygulaması ile ilgili ilkeleri ihtiva eden objektif hukuk kurallarıdır. Şehircilik biliminin imar faaliyetleri kısmının, kamu hukuk kurallarıyla donatılmış hali İmar

Hukukunu oluşturmaktadır. İdare, kamu düzeninin bir bölümünü oluşturan imar düzenini korumak amacıyla çeşitli kolluk faaliyetleri yapabilmekte, sağlıklı ve sağlam bir şehirleşmeyi gerçekleştirebilmek ve daha iyi bir kamu hizmeti sunmak için çeşitli imar etkinliklerinde bulunabilmekte ve bunu idarenin değişik organları ile gerçekleştirebilmektedir. Bunları gerçekleştirirken idare hukukunun en önemli araçları olan idari işlem ve eylemleri kullanmaktadır. Bu bakımdan İmar Hukuku, İdare Hukukunun bir alt dalıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı imar mevzuatı ise İmar Hukukunun temelini oluşturmaktadır.

İmar Hukuku (tüzesi) büyük çoğunlukla "**İdare Hukuku**" içinde yer alır. İdare Hukuku ise idarenin işleyişini düzenleyen kamu hukuku dalıdır. İmar hukukunu, "İdare Hukuku"nun bir alt dalı olarak görebiliriz. Buna rağmen imar hukuku, içinde medeni hukuka dair konular da barındırır ve özel hukuk uyuşmazlıklarında da karşımıza çıkabilir. İmar hukuku planlamayla getirilen kamu düzenin sağlanması sırasında idari eylem ve işlemlerden yararlandığı için genelde idare hukukunun kapsamı içerisindedir. Konumuz olan imar hukukunda şehircilik ilkeleri ve planlama esasları; genellikle idare hukuku içinden ele alınmıştır.

Anayasanın 125. maddesinde öngörüldüğü üzere **idari yargı yetkisi**, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. Planlama ve imar konularında işlemler tesis eden kamu kuruluşlarının bu işlemler üzerindeki yargı denetimi, **idari yargı denetimidir**. Yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilememektedir.

## İmar Hukuku Konuları

İmar hukuku konuları başında şehircilik ve bayındırlık faaliyetlerinde idare vatandaş ilişkilerindeki hukuki haklar ve anlaşmazlıklar gelmektedir. Kamu hizmeti niteliğinde olan imar ve planlama faaliyetleri görülürken, ilgili kamu kuruluşları ile vatandaşlar arasındaki yasal ilişkilerin düzenlenmesi ve hukuka uygunluğu imar hukuku dalının konusudur. İmar hukuku, imar faaliyetleriyle ilgili idarelerin görev ve yetkilerini, hangi idari organ tarafından, hangi şekilde ve şartlarda kullanması gerektiğini de hukuki yönden inceler. Bunun yanı sıra imar hukuku son dönemde planlama ile getirilen plan kararlarında şehircilik ilkeleri ve planlama esasları üzerinden hangi iyi gelişmelerin, yararın, hangi ilkenin ve esasın öncelikli önemli olduğunu hukuki anlamda değerlendirmektedir. İmar planlarının şekil, yapıma ve onaylanma usulleri de imar hukukunun konularındandır. İmar planları ve plan sonrası idari işlemler parselasyon planları, imar uygulamaları da konuları arasındadır. İmar planları, bu kanunlar uyarınca hazırlanan imarla ilgili tüzük ve yönetmelikler ile birlikte düzenleyici işlemlerdir, dolayısıyla bu tür düzenleyici işlemlerde bu hukuk dalını ilgilendirmektedir. İdari yargıda genellikle imar hukukuna aykırılık teşkil ettiği gerekçesi ile imar planı iptali istemli dava konusu edilebilmektedir. Bu durumda Mahkemeler tarafından yetki ve usul açısından hukukilik ve nedensel gerekçe; amaç açısından “şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve özellikle genel hukuk ilkesi olarak kamu yararına” uygun olup olmadığı incelenmektedir. Olayın durumuna göre hukuka uygunluk veya aykırılık değerlendirilmektedir.

İmar hukukunda gelişen mevzuat ile şehir ve bölge planlama ile deniz kıyı alanları, turizm merkezleri organize sanayi bölgeleri gibi çok çeşitli özel amaçlı veya mekâna dönük mekânsal kalkınma planları ve stratejileri, bunlara ait imar planları, yapılaşma şartları, kullanım sınırlandırmaları, yasakları ve cezaları gibi konular gelişmiştir.

İmar hukukunun; Gayrimenkul Hukuku, Kıyı Hukuku, Kamulaştırma Hukuku, Çevre Hukuku gibi alt bölümleri vardır. Ayrıca İmar hukuku konularında Tapu Kadastro, Kentbilim, İmar Planları, Kent ve Bölge Planlama, Kıyı Planlama, Haritacılık konularında oluşmuş terminolojide yer alan konuları da vardır.

İmar hukukuna dair bağlı gayrimenkul, çevre ve genel hukuk konularında terimler ve kavramlar vardır.

Mekânsal Planlama, İmar Planı, imar uygulamaları ve kamulaştırma davaları; gayrimenkule yönelik davalar; imar sonucunda oluşan çevreye yönelik olumsuzluklardan kaynaklanan hukuk davaları imar hukukunun başlıca dava konularıdır.

## İmar Mevzuatı

İmar mevzuatı; başta kentler olmak üzere tüm arazi parçalarının, bayındırlığı için yetki verilen idareleri, verilen yetkilerin yönetimini, uygulanmasını, denetlenmesini belirlemektedir. Şehircilikle ilişkili mekânsal planlama, mimarlık ve bağlı diğer fen kollarında ve konularında, amaç, hedef, kapsam, yöntem, usul, ilke ve esasları da imar mevzuatı belirlemektedir. Çevre ve canlı bakış açısından, diğer bilimsel kuralları uygulamaları için hükümler de içermektedir. Bayındırlık, imar ve yapılaşma faaliyeti yürüten idarelere yönelik yürürlükte bulunan ve bulunmayan yasal düzenlemeler bütünüdür. Bilindiği gibi imar hukukunda bazı durumlarda, mevcut planların değerlendirilmesinde yapıldığı dönemin mer'i imar mevzuatına uygunluğuna bakılmaktadır. Mer'i İmar mevzuatı farklı zaman dilimlerinde başta imar kanunları gelişimi birincil olmak üzere bayındırlık ile ilgili tarih boyunca diğer kanun ve yönetmeliklerde yer alan hükümlerdir.

Mekânsal planların yapımı ve uygulanmasında uyulacak imar mevzuatı sırasıyla Anayasa, uluslararası sözleşmeler, kanunlar, kanun hükmünde kararname, yönetmelikler, tüzükler, tebliğ, nizamnameler ve idari genelgelerdir. Normlar hiyerarşisinde idarenin onaylamış olduğu genel düzenleyici işlem olan mekânsal kademelenmedeki bir plan; gerektiğinde tüzük ve genelgelerden önde gelebilmekte ve hatta yasaların izin verdiği ölçüde yönetmeliklerdeki bazı hususların önüne geçebilmektedir.

Ülkemizde İmar Mevzuatı; 3194 sayılı İmar Kanununa atıfta bulunan, mekânsal bayındırlık ve kalkınma konusunda; yöneten, yönlendiren, tüm yasaları, yönetmelikleri, tüzükleri, kararname ve yanı sıra bazen idari işlem, genelge, tebliğ, yönerge vb. gibi araçları kapsamaktadır.

İmar mevzuatı başta 3194 sayılı İmar Yasası ve bağlı özel mekan ve amaçlı mekânsal planlama yasaları da dâhil olmak üzere gelişen şehircilik ilkelerinde; düzenli, kurallı, demokratik, bilimsel, sağlıklı, ölçülü mülkiyet ve yapılaşma

hakları ile gelişme yani kalkınma konusunda en önemli aracı olan planlı kalkınma konusundaki esasları belirlemektedir.

İmar hukukunun temelini oluşturan ve yasal mevzuatı oluşturan, imar mevzuatını ilgilendiren 77 yasa, kararname ile yasalara bağlı yönetmelik, tüzük, tebliğ genelge ve nizamname listesi EK1'de verilmiştir. Bu yasalar ve bağlı yönetmelikler şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve zaman içinde yaşam koşullarına göre gelişen küresel ve ülkesel değişimlere de bağlı sürekli gelişim içindedir.

İmar mevzuatındaki yasalara örnek olarak; kıyılardaki planlama ve yapılaşma ilke ve esaslarına konu olan değerlendirmeler için; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmelikleri ile diğer kanunlar; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun gibi birçok kanun ve yönetmelik sayılabilir.

### İmar Hukukuna Egemen Olan Kaynaklar

İmar hukukunda, imar faaliyetlerinin, aşağıda sayılan imar hukuku kaynaklarına ve bu kaynakların hiyerarşisine uygun olması beklenir.

Başta Anayasa ve uluslararası sözleşmelerden doğan yükümlülük hükümleri ve genel hukuk ilkeleri olmak üzere kamu hukuku ve idare hukukunun kuralları ile mer'i imar mevzuatında yer alan yasalardır.

İmar hukukunda da normlar hiyerarşisinden bahsedebiliriz. İmar hukukunun kaynaklarının Anayasa, uluslararası sözleşmeler (Anayasanın 90. maddesi gereği TBMM tarafından kabul edilen uluslararası veya ikili sözleşmeler kanun hükmündedir), genel ve idari hukuk yasaları ve ilkeleri, İmar Kanunu ve çevresinde bağlı özel mekana ve amaca yönelik imar, yapılaşma ile ilgili kanunlar, kararnameler, yargı içtihatları, tüzükler, yönetmelikler, genelgeler, tebliğler, nizamnameler şehircilik ve kalkınma öğretileri ve geleneklerdir.

İmar Tüzesi; şehircilik ve bayındırlık faaliyetlerinde oluşan sorunları, genelde idare hukuku kurallarıyla donatılan hukuk ilkeleri ve imar mevzuatı ile belirlemeye çalışır. Yasalarda bayındır olmak için yapılan planlama faaliyetleri ile ilgili yasalarda "daha iyi yönde" gelişmenin karşılığı her durumda net belirlenmemektedir.

İdarelerin imar, iskân ve bayındırlık (bayındırma) faaliyetleri genellikle düzenleyici idari işlemler ile mekânsal planlar, plan uygulamaları ve bağlı uygulamalar ile yapılmaktadır. İdari "Düzenleyici işlemler, kamu hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayan, uygulanmakla tükenmeyen, genel, sürekli, soyut ve kişiye özel olmayan işlemlerdir. Genel bir nitelik taşıyan düzenleyici işlemler sadece belli bir kişiye yönelik değil, aynı zamanda bulunan kişilerden oluşan guruplara yöneliktir. Aynı zamanda bu (genel düzenleyici) işlemler sadece belirli bir zaman dilimi için geçerli olmayıp, yürürlükten kaldırıldıkları tarihe kadar kesintisiz olarak uygulanırlar." İdari "Düzenleyici işlemler hukuk düzenine veya mevzuata yeni kurallar getiren ya da var olan kuralı değiştiren işlemlerdir" (İlgezdi vd., 2022).<sup>1</sup> İdari nitelikte genel olmayan düzenleyici işlemlerin örneğin yapı ruhsatı gibi bireylere ve kişiliklere uygulanması genel düzenleyici işleme aykırı olmaz.

(1) İlgezdi A. R., Sönmez, E. ve Güçlü, C. (2022). İmar Planları ve Davaları (2. Baskı). Seçkin Yayınları.

Mekânsal planlar ile ilgili davaları iki bölümde toplayabiliriz;

1. Mekânsal Planlarının İptali Davaları.

- Mülkiyet hakkına bağlı olarak açılacak iptal davaları,
- Planlarından olumsuz etkilenen üçüncü kişilerin açacağı iptal davalarıdır.

2. Planlama Faaliyetlerinden Doğan Zararların Tazminine Yönelik Tam Yargı Davaları ve Kamulaştırmasız El Atma Davalarıdır.

2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun dava açma süresi başlıklı 7. maddesinin 4. fıkrası "ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava açma süresi ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz." hükmünü içermektedir.

İmar mevzuatında ve özellikle imar uygulamalarında mülkiyet hakkının zedelenmemesi için net sınırları yoktur. Bu açıdan imar hukukunda şehircilik ilkeleri ve planlama esasları geliştirilmeye çalışılmıştır. Yargı kararlarında İmar mevzuatında belirtilen şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarıyla bir bütünde değerlendirilmesi egemendir. Özellikle imar hukukunda kaynak statüsünde olan yargı kararları (Anayasa Mahkemesi, Danıştay, idari yargı kararları) mevzuat boşluklarının doldurulmasına büyük ölçüde yardımcı olmaktadır. Bu kararlarda hakimlerin önemle dikkat ettiği konular hukuk ilkelerine bağlı şehircilik ilkeleri, (prensipleri) ve planlama esaslarıdır.

İmar hukukunda idari yargının temel aldığı kavram şehircilikte kamu yararına uygunluktur. Mülkiyet hakları, kamu yararına uygun bir planlama ile yapılaşma koşulları ve uygulamaları açısından sınırlandırılabilir, değiştirilebilir, kamulaştırma ile de sonlandırılabilir. Danıştay kararlarında imar planlarının sebep ve maksat ögesi yönünden değerlendirilirken “**kamu yararına uygunluk**” ve “**üstün kamu yararı**” kavramları ile “**şehircilik ilkeleri**”, “**planlama esasları**” üzerinden değerlendirildiği görülmektedir.

## ŞEHİRCİLİK İLKELERİ

Mekânsal Planlar yapımı, onaylanması, imar uygulama ve sonrası işlemleri kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uyularak hazırlanması gereken genel düzenleyici idari işlemlerdir. Bu açıdan şehircilik kavramını, bilgisini ve bilimini öncelikle incelemek gerekir.

**Şehircilik;** genel anlamda insanların toplu yaşam biçimlerini ve sağlıklı bir çevrede beraber yaşama gayretini konu edinir. Geniş anlamda "Şehircilik", devletlerin ülkesel veya bölgesel ekonomik kalkınma, sosyal ve kültürel gelişme hedefleri için, halkın mekânsal gereksinimlerinin karşılanması, idarelerin mekânsal kullanımları yönlendirmesi, uygulamaları yönetmesi gibi ihtiyaçları karşılama gayretiyle oluşan disiplinler arası bilgi birikimi bütünüdür.

Şehircilik, şehrin, yol, meydan, yapı işleriyle ve bunlarla ilgili teknik meselelerle, hem şehirlerin geçim vasıtalarını artırma olanağını aramak ve işyerleriyle

ilişkilerini kolaylaştırmak gibi ekonomik meselelerle, hem de konut probleminin çözülmesi, eğlence ve istirahat yerlerinin sağlanması, spor alanlarının ve işlerinin düzene konulması, fakir ve kimsesizlerle meşgul olunması gibi sosyal meselelerle, şehrin sağlık işleriyle uğraşan bilim dalıdır.

**Şehircilik Bilgisi**, yerleşmelerde ortak yaşam kuralları ve kamu düzeninin sağlanması için topluluk halinde birlikte yaşamı aydınlatan bilgilerdir. Bu bilgiler tarihi süreçte ve günümüzde yaşanan toplumsal, çevresel, ekonomik, sosyal, kültürel, yersel sorunları inceleyerek ve bilimsel gelişmeler içinde çözümleri değerlendirerek son halini alırlar. Tarihsel süzgeçten geçen "Şehircilik Bilgisi" ilgili bilim dalları ile karşılıklı etkileşimler sonucu üretilir. Şehircilik bilgisi ilk olarak bir kenti, köyü ve gelişimini konu etmiş zamanla kent ve köy dışındaki bölgelerdeki kırsal alanları, doğa ve tüm canlıların yaşam mekânlarını kapsayarak genişlemiştir.

Ortak yaşam bileşenlerinin düzenini sağlamayı amaçlayan şehircilik bilgisi; devletin kentleşme ve kalkınma hedefleri doğrultusunda; bölgenin mekânsal gereksinimleri karşılarken, kamu yönetimi gereksinimlerini de ortaya çıkarır.

**Şehircilik Bilimi**, mimarlık ana bilim dalı başta olmak üzere Şehir ve Bölge Planlama, kamu yönetimi bilimi dalının kesişimin noktasında gelişmiştir. Burada konu edilen "Şehircilik Bilimi" tüm kentleşme ve bölge ölçeğinde tüm mekânların, arazi ve arsa gibi taşınmaz kullanımlarının düzenlenmesi ve yönetilmesi ile ilgili bilimsel kurallar bütünüdür. Kentleşme ve kalkınma amacıyla mekânların düzenlenmesi, yönetilmesi için planlanmada kullanılan tüm amaçları, yöntemleri, kapsamı, süreç ve teknikleri araştırır. Kent ve bölgenin bayındırlığı, yapısal, ekonomik, sosyal, demografik ve kültürel gelişimi ile kalkınması için birçok bilim dallarından da yararlanır. Şehircilik bilimi nüfusunun kentleşme, kentleşme, yaşamsal gereksinimlerini karşılamaya yönelik bilimsel araştırmaları yapar planlama tekniklerini geliştirir. Şehir ve Bölge Planlama bilim dalı kent ve kır nüfusu ile birlikte önemli eko sistemlerin toplu ve birlikte yaşama gereksinimlerini karşılamaya yönelik bilgileri deneyler, planlama teknikleri ve kuralları üretir. Şehircilik özellikle kentsel mekânlarda ortak yaşam bileşenlerinin oluşturulmasını; azami seviyede sağlıklı ve düzenli yapılaşma ve gelişimi hedefler. Şehircilikte demografik yapı ve coğrafi veriler değiştikçe gelişme ve kalkınma kavramları da değişerek gelişir.

**Şehircilik İlkeleri** ise, evrensel hukuk ilkeleri içinde şehircilik bilgisi dâhilinde oluşmuş olan “temel düşünce, prensip, temel bilgi” anlamına gelmektedir. Şehircilik ilkeleri; kentsel veya kırsal bir yerleşim mekânında yaşayan nüfusun, canlıların, hukuki değerlere göre haklarının korunarak mekânların; kullanımı, yapılanması, yapılaşması ve yönetimine ilişkin planlama ve plan uygulama faaliyetlerinin, ana düşüncesi, temel prensipleri ve kaideleri bütünüdür.

Çağımızda şehirciliğin başta kamu yararına uygunluk gibi hukuki ilkeler doğrultusunda eşitlikçi ve hakça yönetim kurallarına göre yapılması gereklidir. Yine kişisel mülkiyet haklarının eşitlikçi yaklaşımla planlanması gözetilir. Doğanın koruma kullanma dengesini sağlamalı, sürdürülebilir yaşam alanlarını gelecek nesillere bırakabilmelidir. Özetle çağımızda verimli, kurallı ve düzenli adaletli bir kalkınma ile hakça yönetilme ve halkla yönetim halinde olmalıdır.

Danıştay kararlarında imar planlarının sebep ve maksat ögesi yönünden değerlendirmesinde şehircilikte kamu yararı ilkesi temel kavram olarak kullanılmaktadır. İmar hukukunda şehircilikte kamu yararına uygunluk bireylerin mülkiyetinde düzenli kurallı yapılaşma haklarının elde edilmesi ve/veya ülke, halk veya toplumun faydalarına göre mülkiyet hakları sınırlandırılması durumları birlikte oluşabilir.

Mekânların planlanması, onaylanması, planların uygulanarak yönetilmesinde; hukuki gereklikler; kamu yararına uygun kararlar alınması, bilimsel gelişmelerle bütünleşmesi, insan-toplum sağlığını sağlama odaklı kentleşme ile gelecek nesilleri de düşünen sürdürülebilir kalkınma hedeflenmesi, açık şeffaf eşitlikçi ve katılımcı planlama ve mülkiyet haklarına ölçülü müdahale başlıca şehircilik ilkelerini oluşturmaktadır. İlgili mevzuat kapsamında, imar-planlama hukukunun en temel konuları; şehircilik ilkeleri ve kamu yararadır. Ancak mer’i mevzuatta kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gibi yeterli ve net tanımlara yer verilmemiştir. Çalışmanın bu bölümünde şehircilik ilkeleri araştırılarak ana başlıkları toparlanıp ortaya koyulmaktadır.

#### **Ana başlıkları ile İmar Hukukunda Şehircilik İlkeleri şu şekilde sıralanabilir:**

1. Kamu Yararına Uygunluk İlkesi
2. Planlı Kentleşme ve Düzenli Kalkınma İlkesi
3. Bilimsellik İlkesi (Nesnellik İlkesi)
4. Sağlıklı Kentleşme İlkesi
5. Demokratiklik İlkesi
  - Kentleşmede ve Kalkınmada Eşitlikçi ve Çoğulcu Yaklaşım İlkesi
  - Açıklık (Aleniyet) İlkesi
  - Halkın Katılımının Sağlanması İlkesi
6. Sürdürülebilir Kalkınma ve Kentleşme İlkesi
7. Eşgüdümlü Birlikteliğin Sağlanması İlkesi
8. Şehircilikte Ölçülülük İlkesi
9. Süreklilik İlkesi

Kamu Hukuku içindeki İdari ve diğer imarla ilgili davalarda “kamu yararına uygunluk” kapsamlı bir şekilde ele alınması gereken ilk ve değişmez ilke olarak karşımıza çıkmaktadır.

#### **Conflict of Interest Statement | Çıkar Çatışması Beyanı:**

There is no conflict of interest for conducting the research and/or for the preparation of the article. | Araştırmanın yürütülmesi ve/veya makalenin hazırlanması hususunda herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

#### **Financial Statement | Finansman Beyanı:**

No financial support has been received for conducting the research and/or for the preparation of the article. | Bu araştırmanın yürütülmesi ve/veya makalenin hazırlanması için herhangi bir mali destek alınmamıştır.

#### **Ethical Statement | Etik Beyanı:**

All procedures followed were in accordance with the ethical standards. | Araştırma etik standartlara uygun olarak yapılmıştır.

#### **Copyright Statement for Intellectual and Artistic Works | Fikir ve Sanat Eserleri Hakkında Telif Hakkı Beyanı:**

In the article, copyright regulations have been complied with for intellectual and artistic works (figures, photographs, graphics, etc.). | Makalede kullanılan fikir ve sanat eserleri (şekil, fotoğraf, grafik vb.) için telif hakları düzenlemelerine uyulmuştur.