



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ'NDE İMAR PLANLAMASI VE BELEDİYELERİN SÜREÇ İÇİNDEKİ YERİ

Dr. Öğr. Üye. Hazal Ilgın BAHÇECİ*

Dr. Öğr. Üye. Seçil Gül MEYDAN YILDIZ**

ÖZ

Kıbrıs, Doğu Akdeniz Bölgesi'nde yer alan ve üç kıtanın ticaret yollarının birleşiminden oluşan bir adadır. Köklü bir tarihe sahip olan adanın kuzeyi 1983 yılında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) olarak ilan edilmiştir.

KKTC'de imar planlama süreci İngiliz yönetiminden kalan planlama geleneğiyle merkezi yönetim eliyle yürütölmektedir. Planlama yetkisinin büyük ölçüde tek elde toplanması ilk bakışta, son derece küçük bir ada ülkesinde bütünselliği sağlıyor gibi görünse de, belediyelerin kentsel gelişme ve büyüme kararlarını yönlendirme sürecinde yer almaması, pek çok olumsuz gelişmenin ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Tarihsel süreç içinde giderek artan düzensiz yapılaşma koşulları ve hızlı nüfus artışı kentsel, çevresel ve tarihsel dokunun yaşatılarak korunması açısından ciddi sorunlara yol açabilmektedir. Kırsal, kentsel, turistik, arkeolojik ya da doğal çevre olarak tanımlanan mekânın yapılaşma esaslarının, gelişme yönlerinin ve koruma ilkelerinin belirlenmesinde belediyelerin en etkili aktörlerden biri olarak yer alması, çağdaş kentsel yönetim sürecinin olmazsa olmazlarından birisi olup, bunun sağlanabilmesi için merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında kentsel hizmetlere ilişkin yetki, görev ve sorumlulukların dengeli bir şekilde paylaştırılması son derece önemlidir.

Bu çalışmanın amacı; KKTC'de imar planlaması sürecinin; belediyelerin ilgili süreçteki rolleri bağlamında değerlendirilerek incelenmesidir. Bu çerçevede ilgili sürecin aşamaları, bu süreçte yetkili olan kurumlar, yasal dayanaklar ve belediyelerin yetkilerine de değinilmiş ve literatür tarama metodu kullanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İmar Planlaması, Yerel Yönetimler, Belediye, KKTC

ZONING AND LAND-USE PLANNING IN TURKISH REPUBLIC OF NORTHERN CYPRUS AND THE ROLE OF MUNICIPALITIES IN THE PROCESS

ABSTRACT

Cyprus is an island in the Eastern Mediterranean Region that is a combination of three continental trade routes. The north of the island, which has a long history, was declared as Turkish Republic of Northern Cyprus (TRNC) in 1983.

The zoning and land-use planning process in the TRNC is carried out with the planning tradition of the British administration by the central government. At first glance, the centralizing of planning authority may seem to provide integrity in a very small island country, but the fact that the municipalities are not involved in the process of directing urban development and growth decisions can lead to many negative developments. Increasing irregular settlement conditions and rapid population growth in the historical process lead to serious problems in terms of protecting urban, environmental and historical structure. It is one of the sine qua non of contemporary urban administration process that municipalities taking part as one of the most effective actors in determining building principles, development aspects and conservation

* Yozgat Bozok Üniversitesi, İİBF, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, hazali.bahceci@bozok.edu.tr, ORCID NO: 0000-0003-3967-0960

** Yozgat Bozok Üniversitesi, MMF, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, secil.meydan@bozok.edu.tr, ORCID NO: 0000-0001-9869-4159

principles of the space defined as rural, urban, tourist, archaeological or natural environment and it is crucial that the authority, duties and responsibilities related to urban services be distributed equally between central and local governments.

The aim of this study is to evaluate and examine the zoning and land-use planning process in TRNC in the context of the role of municipalities in the relevant process. In this context, the steps of the related process, the institutions, legal bases and the authorities of municipalities in this process are also mentioned and the method of literature survey is used.

Keywords: Zoning and Land-use Planning, Local Administrations, Municipality, TRNC

Giriş

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti 3,355 kilometre karelik yüzölçümüyle, Akdeniz'in Sardunya ile Sicilya adalarından sonraki yüzölçümü 9,282 kilometre kare olan en büyük üçüncü adası Kıbrıs'ın yaklaşık % 36'lık bir bölümünü kaplamaktadır. Adanın kuzeyinde Türkiye, batısında Suriye yer almaktadır (Kamu Formu, 2018). Köklü bir tarihe sahip olan Kıbrıs, Antik Çağ'dan günümüze kadar birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Hititliler, Mısırlılar, Antik Yunanlılar, Roma, Bizans, Lusinyan ile Venediklilerin hâkimiyetine girmiş, daha sonra Osmanlı İmparatorluğu Dönemi'nde Britanya'ya kiralanmış ve 1925 yılında bir İngiliz kolonisi haline gelmiştir.

Kıbrıs Cumhuriyeti, 1960 yılında Türkler ve Rumlar tarafından kurulmuştur. 1974 Barış Harekâtı sonrası 1975 yılında Kıbrıs Türk Federe Devleti, 1983 yılında ise, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) ilan edilmiştir. Coğrafi açıdan adanın kuzeyinde Kıbrıslı Türkler, güneyinde Kıbrıslı Rumlar yaşamaktadır. Ada mekânsal olarak ikiye bölündüğünden yerleşme alanlarının yönetim sistemi ve planlama süreci bu sosyal ve siyasi değişimden etkilenmiştir. KKTC'de, 1983 yılından sonra etkin bir imar planlama süreci oluşturulamamıştır. Hızlı nüfus artışı ve düzensiz yapılaşmalar yerleşim alanlarının çarpık ve sağlıklı şekillenmesine yol açmıştır.

KKTC' de demografik sayımlar ve incelemeler Devlet Planlama Örgütü (DPÖ) tarafından yapılmaktadır. DPÖ verilerine göre KKTC'de yıllara oranla nüfus sürekli artış göstermektedir. Toplam nüfusun 2011 yılında 283,281 kişi, 2014 yılında 313,626 kişi ve 2016 yılına 335,455 kişi olduğu görülmektedir. Nüfus yoğunluğu incelendiğinde 2011 yılında birim alana düşen kişi sayısı 87,4 iken 2016 yılında bu değer 103,5'e yükselmiştir (Devlet Planlama Örgütü, 2016).

İmar planlaması, toplumsal ilişkiler bütünü'nün mekânsal olarak düzenlenişi şeklinde ifade edilebilecek kentsel planlamanın önemli bir parçası olup bu sürecin, halkın gereksinimlerini karşılayabilecek özgünlükte gerçekleşmesi önemlidir. Bu da büyük ölçüde planlamanın yerinden yönetim ilkesiyle gerçekleştirilmesine bağlıdır. Yerinden yönetim ya da yerel yönetim geleneğinin temelini oluşturan düşünceler; yerel yönetimlerin halka en yakın yönetim birimleri olması dolayısıyla hizmeti halka daha çabuk, hızlı ve kolay sunmaları; bu şekilde kırtasiyecilik olarak ifade edilen hizmetlerdeki gecikmelerin önlenmesi, halkın ve dolayısıyla yerel yönetimlerin kendi sorunlarını ve gereksinimlerini merkezdeki görevlilerden daha iyi bilebileceği ve yerel toplulukların üyelerinin kendi sorunlarının çözümüne emek, kafa ve zaman açısından katkıda bulunma fırsatı elde etmeleriyle yerelliğin hem daha demokratik hem daha etkin ve verimli olacağına dair kabullere dayanmaktadır. Bu yüzden başta imar planlaması olmak üzere ilgili birime yakın olmayı gerektiren her türlü hizmet ve görevle ilgili olarak

veri toplama zorunluluğu bu anlamda yerelleşmeyi zorunlu kılmaktadır (Keleş, 1983: 140). Bu bağlamda imar planlamasının etkin biçimde yapılabilmesi için yerel yönetimlerin önemli aktörlerinden olan belediyelerin bir takım sorumluluklar üstlenmeleri gerektiği kabul edilmektedir.

Fiziksel mekânda yer alan yaşamsal ve çevresel sorunların çözülerek yaşam kalitesinin artırılması yerinden yönetim anlayışının temel hedeflerindedir. İmar planlamasının ve uygulama sürecinin rasyonel ve etik ilkelere uygun bir şekilde gerçekleşmesi için halka en yakın yönetim birimi olan belediyelerin, merkezi yönetim, sivil toplum örgütleri, meslek odaları ve halk arasında eşgüdüm ve işbirliği kuran bir rol üstlenmesi çok önemlidir. Öyle ki, ülke yönetim sistemi içinde benimsenen imar politikalarının doğrudan ya da dolaylı olarak fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıda olumlu değişim ve dönüşümler gerçekleştirebilmesi için imar planlaması sürecinde, belediyelere geniş yetkiler verilmesi gereklidir. KKTC’de fiziksel, sosyal ve ekonomik kalkınma politikaları Anayasal bir zorunluluk olarak plana bağlanmıştır. Ancak bu durum, planlama ilkelerinin ve esaslarının etkin bir belediyeçilik anlayışıyla gerçekleştirildiğinin bir göstergesi değildir. KKTC’nin en temel sorunu yasal düzenlemelerde yer alan planlamanın, uygulamada yer bulamaması ve belediyelerin bu süreçteki etkinliğinin yetersiz olmasıdır.

Bu çalışmada, literatür tarama metodu kullanılarak KKTC’deki planlama sürecin aşamaları, planlamadan sorumlu kurumlar ve belediyelerin imar faaliyetlerine yönelik görevleri açıklanmaktadır. Bu çalışmanın temel amacı, uluslararası alanda bir tek Türkiye Cumhuriyeti’nin tanıdığı KKTC’deki, planlama sistemini ve örgütlenme yapısını yasal ve yönetsel düzenlemeler doğrultusunda inceleyerek, belediyelerin süreç içindeki rollerini tespit etmek ve uygulama sürecinde karşılaşılan sorunlara yönelik öneriler ortaya koymaktır.

1. KKTC İmar Planlaması Süreci

Bir yerleşim alanında düzenli, sağlıklı, dengeli ve yaşanılabilir bir çevre yaratmanın yolu kentleşme politikaları ile imar uygulamaları arasında denge kurmaktan geçmektedir. Toplumsal hayatın düzenini bozacak, kargaşa yaratarak düzensizliğe yol açacak mülkiyet kullanımlarını engellemek, aynı zamanda, ekolojik, tarihi ve kültürel değerlerin ve eserlerin korunmasını sağlamak amacıyla imar hukukuna bağlı olarak gerçekleştirilen imar planlaması sürecinin akılcı bir şekilde planlanması gerekmektedir.

İmar sözcüğü Arapça kökenli ümran sözcüğünden türetilmiştir. Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü’nde imar etmek; “bayındırlaştırmak, bayındır duruma getirmek ve geliştirmek”, bayındır (düzen) sözcüğü ise; “gelişip güzelleşmesi, hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı” şeklinde açıklanmaktadır.

“Küçük bir coğrafi alanı kapsamakta olan KKTC’de, merkezîyetçi planlama sistemi, İngiliz Yönetimi’nden (1878-1960) kalma planlama geleneği ile devam etmektedir” (İşçioğlu, 2009: 152-153). Tarihsel süreç içinde gelişerek günümüze ulaşan söz konusu geleneğin anlaşılabilmesi için öncelikle, KKTC’de sağlıklı, huzurlu, rahat bir çevre yaratmanın ve tarihsel, mimari, kültürel, toplumsal açıdan önemli olan yapıları ve bölgeleri korumanın temel yöntemlerinden biri olan imar planlaması sürecinin, imar

planlamasından sorumlu kurum ve kuruluşların yetki ve sorumlulukları ile yasal ve yönetsel düzenlemeler bağlamında incelenmesi önemlidir.

1.1. Yetkili Kurumlar ve Yasal Dayanaklar

KKTC 55/89 Sayılı İmar Yasası gereğince planlama sürecinde yetkili olan organ *Planlama Makamı*, bir diğer ifadeyle *Şehir Planlama Dairesi*'dir. KKTC' de imar planlaması, disiplinler arası bir bilim ve tasarım süreci olarak kabul edilmekte olup, imar planlaması sürecinde etkili olan geniş bir paydaş kabulü bulunmaktadır. Başta "belediyeler", "meslek odaları" ve "meslek kuruluşları" ile "planla getirilecek kurallardan etkilenebilecek gerçek ve tüzel kişiler" planlama sürecinde etkili olan paydaşlardır.

KKTC'de 20 yıllık bir zaman dilimi hedef alınarak yapılan imar planlarının hazırlanmasında merkezi yönetim etkin olmakla birlikte, İmar Yasası ve Belediye Yasası gereğince belediyelerin Şehir Planlama Dairesi (ŞPD) ile işbirliği ve dayanışma içerisinde olması beklenmektedir. Bu bağlamda bir merkezi yönetim kuruluşu olan ŞPD, yerel yönetimlerin taleplerini ve beklentilerini hesaba katarak imar faaliyetlerini gerçekleştirmektedir (İşçioğlu, 2009: 153).

Plan hiyerarşisinde en üst kademede Ülke Fiziki Planı (ÜFP) yer almaktadır. ÜFP, ülkesel düzeyde "sektörel hedef ve yatırımlar dikkate alınarak, düzenli gelişmeyi özendirmek ve denetlemek; nüfus yerleştirilmesi ve yoğunlaşması; sanayi, ticaret, turizm, ulaşım, altyapı, kamu ve sosyal servisler ve tarım ile ilgili genel politikalar ile özellikli sosyal, kültürel, tarihsel, mimari önemi olan bölgeleri belirlemek" (55/89 İmar Yasası, madde 4) amacıyla Şehir Planlama Dairesi tarafından yapılmaktadır. ÜFP öngörülen yatırımların mali programlarını da içermektedir. ÜFP'nin hazırlanmasında ekolojik dengenin, doğal, tarihi ve arkeolojik değerlerin bozulmasını önlemeye ve geliştirmeye yönelik gerekli koruma önlemlerinin alınmasına, ayrıca yatırımların dengeli bir şekilde yapılmasına dikkat edilmektedir. İmar Yasası gereğince ŞPD, belediye görüşleri doğrultusunda geliştirdiği imar planlarını ÜFP kararlarına uygun ve uyumlu bir şekilde yapmak zorundadır (55/89 İmar Yasası, Madde 4).

Planlama Makamı, ÜFP kapsamında *Çevre Planları* da yapabilmektedir. Çevre Planı: "tarihi, mimari, turistik, tarımsal, konut, ticaret, endüstri, ulaşım, kültürel ve doğal kaynaklar bakımından önemi olan ve bunlardan bir veya birkaçını içeren" korunması gerekli bölgeler için hazırlanan planlardır. ŞPD, Ülke Fiziki Planı'nın "genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak, her büyüklükteki yerleşme birimi için, ilgili yerleşme biriminin belediyesinin programını, gereksinimlerini ve beklentilerini de dikkate alarak ve sorunların önceliklerini göz önünde bulundurarak" (TEPAV, 2012) imar planı gerçekleştirmekle yükümlüdür.

KKTC'de her vatandaş, miras ile mülkiyet haklarına sahiptir. Ancak, "kamu yararı" amacı ve yasayla bu haklar sınırlanabilmektedir. Mülkiyet hakkında "kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı veya sınırlamalar" yasayla konabilmektedir (Md. 36). KKTC Anayasası'nın 37. maddesinde "toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeterli toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amaçlarıyla" ilgili önlemlerin alınması gerektiği belirtilmektedir. İmar

planlamasının uygulama sürecinde etkili olan “Kıyıların Korunması” (Md. 38), “Tarih, Kültür ve Doğa Varlıklarının Korunması” (Md. 39) ve “Çevrenin Korunması” (Md. 40) konuları anayasada yer alan ilkelere dir. Anayasa'nın 38. maddesi kapsamında “kıyı alanları devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kamu yararı söz konusu olduğu durumlarda kullanılabilir. Belediye sınırları dışındaki kıyıların 100 metrelik şeridi içinde kalan bölgede, sadece devlete ait olan ve kamu yararı sunan tesisler” yer alabilmektedir. Ayrıca, bu yapıların, kıyıların özgünlüğünü ve güzelliğini zedeleyecek nitelikte olmaması gereklidir. Anayasa'nın 39. maddesinde tarihsel ve kültürel değeri olan eserin, anıtların ve doğa varlıklarının muhafazasını sağlama yetkisi devlete verilmiştir. Bu amaçla korumayı özendirici, destekleyici ve düzenleyici önlemler alınmaktadır. Özel mülkiyete konu olan alanlarda mülkiyet hakkına sahip kişilere/kurumlara getirilecek sınırlamalar veya yardımlar yasa ile düzenlenmektedir. Anayasa kapsamında “yıkılan veya herhangi bir şekilde yok olan veya tahribata uğrayan tarihi yapıların yerine başka bir yapı inşa edilmesi” (Md. 39) yasaklanmıştır. İnşa yapılmasını gerektiren durumlarda özgün haline uygun olarak restorasyon projelerinin yapılması sağlanabilmektedir. Tarih öncesi devirlere ve “yakın geçmişten günümüze kadar gelen taşınır ve taşınmaz eski eserler ile doğa varlıklarının korunup yaşatılması” için yapılması gerekli olan ilkeler ve bunların uygulama yöntemleri “Eski Eserler Kanunu” kapsamında düzenlenmekte olup bu yasa kapsamında belirlenen koruma ilkeleri imar uygulamalarına aktarılmaktadır. Anayasanın 40. maddesi kapsamında “herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Gerçek veya tüzel kişiler, hiçbir amaçla, insan sağlığını bozacak veya deniz varlıklarını tehlikeye düşürecek nitelikteki sıvı, gaz ve katı maddeleri denizlere, barajlara, göllere veya derelere akıtamaz veya dökemez. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin, gerçek ve tüzel kişilerin ödevidir” şeklinde belirlenmiş olan sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı imar planlamasının anayasal dayanaklarından dır.

Sağlıksız kentleşmeyi engellemek, yapılaşma faaliyetlerini daha düzenli kılabilmek ve kentsel gelişme sürecini yönlendirebilmek hedefiyle belediyelerin yerine getirmeleri gereken imar uygulamaları ve bunlara yönelik yetkiler ve görevler KKTC imar planlaması sürecinin önemli bir parçasıdır. Bu süreçte “İmar Yasası” ile “Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası” kapsamında belediyelere verilen görevlerin uygulanması ve denetlenmesi süreci belde yerel halkı tarafından gerçekleştirilmektedir. Sağlık koşullarına uygun teknik altyapı yapılması ile toplanma/tören alanlarının, cadde ve sokakların, spor ve sosyal tesislerin, yeşil alanların, mesire alanlarının İmar Yasası'na uygun olarak düzenlenmesi, genişletmesi, aydınlatılması ve/veya ağaçlandırılması belediye görevleri arasında yer almaktadır. Sosyal konut yapımı ve süreci de belediyeye aittir. Bu kapsamda gelir gruplarının dağılımı ve gereksinimleri baz alınarak oluşturulacak projelere arsa ve arazi temini ile kamulaştırma işlemleri etkin ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesi gereklidir.

Planlama Makamı “bir bölgeye ait bir imar planı olup olmadığına veya hazırlanmakta olduğuna bakılmaksızın, uygun ve gerekli gördüğü” (ŞPD, 47/1998) durumda İmar Yasası hükümlerince çıkarılacak bir *emirname* ile kültürel, tarihsel ve çevresel değere sahip bölgeyi “Koruma Alanı” olarak ilan edebilmektedir. ŞPD,

emirnamenin hazırlanmasında, “Eski Eserler ve Müzeler Dairesi” ile “Anıtlar Yüksek Kurulu” eşgüdüm halinde çalışmaktadır.

1.2. İmar Planlamasının Onay ve Uygulama Süreci

Yerleşim alanlarındaki imar planlaması ve uygulama süreci 55/1989 sayılı İmar Yasası’nda düzenlenmiştir. ŞPD’nin plan hazırlanmadan önce, ilgili belediye ile eşgüdüm ve işbirliği içinde çalışması gerekmektedir. Bu çerçevede imar planı yapılacak olan yerleşim alanının mekânsal, ekonomik, çevresel ve demografik özelliklerini belirleyen teknik analizler gerçekleştirilmektedir. Bu sürecin bir diğer önemli noktası, belediyelerin, yerel gazete aracılığıyla, kentli bireylerin yaşadığı mekâna ilişkin sorunlarını ve imar faaliyetlerine yönelik beklentilerini toplamakla yükümlü olmasıdır. Böylelikle altı hafta içerisinde, halkın beklentileri doğrultusunda oluşan görüşler, belediyece değerlendirilerek planlama birimine iletilmektedir.

“Gelişme olarak tanımlanan her türlü faaliyet, ŞPD’nin onayına bağlıdır. Bir taşınmaz mal üzerinde veya altında veya içinde yer alan yapı ve inşaat, mühendislik, madencilik, tarım faaliyetleri veya üzerindeki binada yapılan herhangi bir nitelik ve kullanım değişikliği, yıkım, gelişme olarak kabul edilir. Planlama onayı ŞPD tarafından verilir. ŞPD belirli gelişmeler için genel imar emri ile planlama onayı verebilir” (TEPAV, 2012: 6).

İmar Yasası’na göre KKTC’de yapılan ve yapılacak olan imar planlarının temel amaçları şunlardır(Madde 8/1):

- “Sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak ve bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek,
- Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak,
- Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak,
- Gelişmelerin aşama ve sınırını belirlemek”

Planlama onayı ŞPD tarafından verilmektedir. Ancak, “kapsamı ve sonuçları açısından geniş bir bölgeyi veya nüfusu” etkileyebilecek gelişmeler söz konusu olduğunda, belediyelerin görüşü alınmaktadır (55/89 İmar Yasası, Md. 18). “Herhangi bir taşınmaz malın planlama onayı almadan veya planlama onayında öngörülen koşullara uyulmadan geliştirilmesi halinde ŞPD yaptırım bildirim düzenlemekte; bildirimde belirtilenleri yerine getirmeyen taşınmaz sahibi suç işlemiş sayılmakta” (TEPAV, 2012: 6) ve Yasa’nın öngördüğü cezai işlemler başlatılabilmektedir.

Planlama Makamı planların hazırlanması veya değişikliklerin yapılması sırasında, “ilgili Belediyeler, Odalar, Meslek Kuruluşları ve planla getirilecek kurallardan etkilenebilecek gerçek ve tüzel kişilerin görüş ve önerilerini sunmaları ve bildirmeleri” (TEPAV, 2012: 6) için gerekli önlemleri almak zorundadır. Plan tasarısı veya değişiklik önerisi ilgili kurumlara ve kuruluşlara gönderilerek 42 gün askıda kalması sağlanmaktadır. Süre bitiminde, Planlama Makamı’na ulaşan öneriler ve görüşler değerlendirilerek plan taslak hali veya değişiklik önerisi “*Birleşik Kurul*”un onayına sunulmaktadır. Birleşik Kurul, planın yapıldığı alanındaki belediye veya belediyeler ile yerleşme biriminin bağlı bulunduğu Kaymakamlık temsilcilerinden oluşmaktadır. Birleşik Kurul’da Planlama Makamı da temsil edilmektedir.

İmar Emri, İmar Yasası'nın 19. maddesi kapsamında çıkarılan emirnameleri ifade etmektedir. Planlama aracı olarak ilan edilen "emirnameler" plan hiyerarşisi içerisinde bulunmamaktadır (İşçioğlu, 2009: 155). "İmar planının olmadığı veya hazırlanmakta olduğu, ancak, gelişmenin yaygın ve hızlı olduğu yerleşim alanlarında, imar planı onaylanmadan önce veya imar planı olmadığına bakılmaksızın *Ön İmar Sınırları*" çizilebilmektedir (İmar Yasası, 55/89). "Ön İmar Sınırı" içerisinde, İmar Yasası esasları gereğince çıkarılan emirnamede belirtilen gelişmelerden başka gelişme kararı alınamamaktadır. Ön İmar Sınırı kapsamında acil çözülmesi gereken sorunlu alanlar bulunması durumunda ise bu bölgelerde gelişmeyi denetlemek, yönlendirmek amacıyla planlar hazırlanabilmektedir. Planlama Makamı, "İmar Yasası altında yayımlanacak bir emirname ile emirnamede belirtilen belirli gelişmeler için planlama onayı" (ŞPD, 2018) verebilmektedir. Bu emirnameler "bir bölgedeki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek *Genel İmar Emri* veya belirli alanlarda, emirnamede belirtilecek, belirli taşınmaz mallar veya o alandaki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek *Özel İmar Emri*" olabilmektedir (İmar Yasası, 55/89).

Emirname kararları her ne kadar kamu yararı sağlamak amacıyla, özellikle ivedilik taşıyan sorunları çözmeye yönelik kararlar olsa da emirnamelerle gerçekleşen kentsel yapılaşma koşulları parçacıl uygulamalara yol açmaktadır. Dolayısıyla, emirnamelere gerek kalmayacak bir imar planlaması sürecinin, yeterli teknik personel ve Coğrafi Bilgi Sistemleri aracılığıyla, hızlı ve etkin bir düzen içerisinde gerçekleştirilmesi gereklidir.

2018 yılı itibariyle onaylı planlar Ülke Fiziki Planı ve bu plan kararları doğrultusunda alınan bölgesel stratejik kararlar ile "Lefkoşa İmar Planı", "Girne Koruma Çevre Planı", "Girne-Çatalköy İmar Planı" ve "Alagadi Çevre Koruma Planı"dır (KKTC, Şehir Planlama Dairesi, <http://spd.gov.ct.tr/>).

Ülke Fiziki Planı: 2010 yılında Avrupa Birliği Proje Destek Ofisinin desteğiyle olgunlaştırılan ve Şehir Planlama Dairesince hazırlanan ÜFP, Bakanlar Kurulu'nun onayıyla 2015 yılında Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Temel amacı: "toplam geliri yükseltilmesini ve bölgeler arasında adil dağılımı destekleyerek, toplumsal refahın geliştirilmesini; doğal ve kültürel mirası koruyarak, yaşam, çevre ve mekân kalitesinin artırılmasını sağlamak" şeklinde belirlenmiştir. ÜFP'nin temel hedefi, sürdürülebilir kalkınmanın gerçekleştirilmesidir. KKTC'de sürdürülebilir bir kalkınmanın sağlanabilmesi için, mekânsal etkisi olan tüm stratejiler, plan ve programlar oluşturulmuştur. Bunlar "1) Sürdürülebilir bir ekonomik gelişme sağlamak amacı ile KKTC'nin, bölgelerinin ve insanların ekonomik potansiyelini kullanmak, 2) Sürdürülebilir bir sosyal ve kültürel yaşamı sağlamak amacı ile toplumun tüm kesimlerinin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılamak ve yaşam kalitesini geliştirmek, 3) Sürdürülebilir bir çevre sağlamak amacı ile sınırlı doğal kaynakları, biyolojik çeşitliliği, tarihi ve kültürel mirası korumak, kirlilikleri risk ve tehlikeleri önlemek, 4) Sürdürülebilir bir mekânsal gelişmeyi sağlamak amacı ile insanların yaşamak, çalışmak, yatırım ve ziyaret yapmak için sağlıklı, güvenli, işlevsel, özgün, estetik, ekonomik, adil, temiz ve yüksek yaşam standartlarına sahip cazip yaşam alanlar oluşturmak" hedefleri altında detaylandırılarak belirlenmiştir.

Lefkoşa İmar Planı: Başkentte ilk plan 2001 yılında yapılmıştır. Bu planı takiben 2005, 2009 ve 2012 yıllarında plan değişiklikleri yapılarak planın güncel hali 4 Haziran

2012 tarihinde Birleşik Kurul tarafından onaylanmıştır. Planın amacı: "...tarihi, kültürel ve doğal değerlerine sahip çıkılan, tüm geleneksel özgün özellikleri korunan, kimliği ile sosyal ve kültür alanları, uluslararası ve iki halklı yapısı ile ülkesel ve bölgesel fırsatları ve mukayeseli avantajlarını iyi kullanarak, uluslararası faaliyetlerde payı olan, yönetsel, kültürel ve eğitim alanlarında rol üstlenen" bir kent yaratmak olarak belirlenmiştir. İmar planında kentsel koruma alanları, doku bütünlüğü olan alanlar ve eski yerleşim mekânları; tarihsel, kültürel ve mimari değerler açısından koruma odaklı politikalarla düzenlenmesine rağmen (Meydan Yıldız, 2018), teknik alt yapı, ulaşım gibi sorunların devam ettiği Lefkoşa'nın imar planlaması sürecinin bütünlüklü planlama ilkelerinden uzak gerçekleştiği ifade edilmelidir (Zafersoy ve Batırbaygil, 2014). Bu çerçevede analiz aşamasında çevre kirliliği, iklim değişikliği, kuraklık ve konut açığı gibi sorunların detaylı olarak ele alındığı ancak; plan kararlarında ve fiziksel tasarım sürecinde ilgili konuların yeterli düzeyde tasarım sürecine aktarılmadığı ve mevcut yapılaşma koşullarını korumayı amaçlayan bir planlama sürecinin gerçekleştirildiği görülmektedir (Lefkoşa İmar Planı, 2012).

Girne Koruma Çevre Planı: "Şehir Planlama Dairesi", "Girne Belediyesi" ve "Eski Eserler ve Müzeler Dairesi" işbirliğinde hazırlanmış bir çevre planıdır. Girne kentinin turizme katkısının ve kentin tarih ve kültürel değerlerinin korunabilmesi amacıyla koruma amaçlı bir çevre planı hazırlanarak, bu bölgedeki gelişmeler için uygulanacak genel politikalar ile ilkeler ve kararlar düzenlenmiştir (KKTC, Şehir Planlama Dairesi, <http://spd.gov.ct.tr/>). .

Girne-Çatalköy İmar Planı: Birleşik Kurul tarafından 19 Ocak 2018 tarihinde onaylanan plan, 16 Şubat 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Girne II. Bölge Kapsamlı Emirnamesi 30 Ocak 2007 tarihinde yürürlüğe konmuştur. Emirnameler düzensiz kentleşme ve yapılaşmayı engellemeye yönelik düzenlemelerdir, ancak "planlama aracı olan emirnameler plan hiyerarşisi içerisinde yer almadığından" farklı sorunlara yol açabilmektedir (İşçioğlu, 2009: 155; Girne- Çatalköy İmar Planı, <http://spd.gov.ct.tr/Portals/>). Emirnamelerin geçici yapılaşma koşullarını belirleyen ve ön imar uygulaması sağlayan uygulamalar (İşçioğlu, 2009: 156) olması nedeniyle ŞPD hızlı nüfus artışı ve kentsel yapılaşma süreci yaşayan bölgede imar planı hazırlamıştır. Girne-Çatalköy İmar Planı'nın amacı, "kültürel ve turizm değerleri ile karakterini koruyarak zenginleşen, düzenli gelişmenin ve mekânlar arası erişilebilirliğin yüksek olduğu, sahillerin toplumun kullanımına açıldığı, özgün, sürdürülebilir bir yaşam alanı" olarak belirlenmiştir. Planlama alanı bütününde genel olarak koruma kullanma dengesinin sağlandığı, sürdürülebilir kalkınmayı destekleyen, ekolojik dengeyi bozacak olası etkileri gideren, yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin yarattığı parçacı gelişmeyi ve sektörel sorunları ortadan kaldıran ve ekonomik gelişmeleri yönlendirecek arazi kullanım kararlarını belirleyen politikalar bulunmaktadır. Bu Plan'ın yürürlüğe girmesi ile "1993 Girne Beyaz Bölge Emirnamesi ve 2007 Girne II. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin Girne ve Çatalköy Belediye hudutları içerisine giren kısımları" yürürlükten kalkmıştır.

Alagadi Çevre Koruma Planı: Alagadi Bölgesi, nesli tükenmekte olup koruma altına alınan yeşil kaplumbağaların (*Chelonia Mydas*) ve *carretta caretta*ların yumurtlama alanı olması, bunun yanı sıra özellikli kıyıları, bitki örtüsü, doğal güzellikleri ve tarihi sebebiyle 1999 yılında Çevre Planı yapılmıştır. Alagadi Özel Çevre Koruma

Bölgesi Çevre Planı Anayasa'nın 40. maddesi Çevrenin Korunması, 38. maddesi Kıyıların Korunması, 39. maddesi Tarih, Kültür ve Doğal Varlıkların Korunması ilkelerini sağlamak için yerel, ülkesel ve uluslararası öneme sahip olan Alagadi Özel Çevre Koruma Bölgesi'ndeki ekolojik dengenin korunması amacıyla yapılmıştır. Doğal yaşam alanlarının sürdürülebilirliğini temel alan bir koruma anlayışıyla planlama süreci gerçekleştirilmiştir.

2. KKTC'de Belediyeler

KKTC Anayasası'nın 119. maddesi uyarınca "bölge, belediye veya köy ve mahalle halkının yerel ortak gereksinmelerini karşılamak üzere kuruluş ilkeleri yasa ile belirtilen ve karar organları seçimle oluşturulan kamu tüzel kişileri" şeklinde tanımlanan yerel yönetimlerin "kuruluş ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak yasa ile düzenlenir" ve "organlarının seçimleri 68. maddedeki ilkelere uygun olarak dört yılda bir yapılır".

KKTC'de yerel yönetimlerin sorumluluğundaki hizmetler belediyeler vasıtasıyla, belediye olmayan yerleşim birimlerinde ise muhtarlıklar vasıtasıyla yürütülmektedir (Devlet Planlama Örgütü, 2016: 1). 2008 yılında çıkarılan 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değ) Yasası'yla kaymakamlıklara bağlı köyler belediyelere bağlanmış olup son durumda belediyeler, yerel yönetimlerin en önemli aktörü konumundadır.

2.1. Belediyelerin Genel Görünümü

KKTC'de mülki açıdan "Lefkoşa, Gazimağusa, Girne, Güzelyurt, İskele ve Lefke" olmak üzere 6 ilçe; bu 6 ilçe merkezi de dâhil olmak üzere toplam 28 belediye bulunmaktadır. Yasaya göre "nüfusu 5000 ve üzerindeki ile ilçe merkezi olan belediyeler *kent belediyesi* olarak adlandırılmakta olup kent belediyeleri ile diğer belediyeler arasında bazı görev ve yetki farklılıkları" bulunmaktadır (TEPAV, 2012: 8).

Belediyelerin kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları "51/1995 sayılı Belediye Yasası" ile düzenlenmiştir. Buna göre, nüfusu 5001 veya daha fazla olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmasının zorunlu olduğu ifade edilmiş; "bir veya birkaç köyden oluşan bir yerleşim biriminde belediye kurulabilmesi için ise nüfusun, son genel nüfus sayımına göre, 2000'den fazla olması ve yeni belde merkezinin diğer belde merkezlerine en az 5000 metre uzaklıkta bulunması" koşulu getirilmiştir.

Yasanın 15. maddesine göre belediye görevlerinde genel kural "beldenin gelişmesi ve belde halkının esenlik, refah ve mutluluğu konusunda ortak yerel gereksinimlerin çağdaş bir anlayış ve demokratik bir tutum ile ete alınıp karşılanması" olarak belirtilmiştir. Bu çerçevede 16-23. maddeler ile belediyelerin görevleri;

- "Belediyelerin sağlık ve sosyal yardımla ilgili görevleri,
- Belediyelerin imara ilişkin görevleri,
- Belediyelerin ekonomi ve çalışma yaşamına ilişkin görevleri,
- Belediyelerin esenlik ve güvenlikle ilgili görevleri,
- Belediyelerin eğitim, kültür ve turizme ilişkin görevleri,
- Belediyelerin tarıma ilişkin görevleri,
- Belediyelerin ulaşımına ilişkin görevleri,
- Belediyelerin diğer görevleri"

şeklinde ortaya konmuştur.

Belediyenin organları belediye başkanı ve belediye meclisidir (Md. 36). Belediye başkanı, “belediye meclisinin de başkanı olarak belediyenin yürütme organı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir” (Md. 52), bölge halkı tarafından doğrudan seçilir (Md. 52). Belediye meclisi ise belediyenin genel karar organıdır (Md. 37), bölge halkı tarafından dört yıllığına seçilir ve üye sayısı bölgenin nüfusuna göre belirlenir (Md. 38). Belediye meclisi her ay en az bir kez toplanır ve bu toplantılar halka açıktır. Belediye meclisi, “belediye ile ilgili her türlü konu ile yerel sorunları incelemek” için isteğe bağlı olmak üzere komisyonlar kurabilir (Md. 47/1). Belediye meclisinin, bütçe ile çalışma plan ve programlarını yapmak, aylık hesapları, yıllık kesin hesabı, imar ve uygulama programlarını, plan ve projeleri kabul etmek, borçlanmak, imtiyaz vermek, taşınmaz alımına ve satımına karar vermek gibi görev, yetki ve sorumlulukları bulunmaktadır (Md. 48).

Belediye başkanının emrinde belediye suçlarının işlenmemesi adına önlemler almak ve işlenen belediye suçlarının takibini yapmakla yükümlü üniformalı belediye kolluğu bulunmaktadır (Md. 69 ve 71). Bunun yanı sıra “belediye başkanının, faaliyetlerinin yetersizliği nedeniyle veya gensoru önergesiyle düşürülmesi ya da halk girişimi ile geri çağırılması gibi düzenlemeler mevcut değildir” (TEPAV, 2012: 12).

KKTC’de belediyeler toplumsal gelişmişlik düzeyleri ve yapıları fark etmeksizin esas olarak üç tür mali kaynağa sahiptir. Bunlardan ilki, “yerel kaynaklardan elde edilen öz gelirler olup bunlar; belediye yönetimlerine tahsil etme yetkisi tanınmış vergiler, harçlar, katılım payları, ücretler ve belediyelere ait taşınmazların satılması ve kiralanması yoluyla elde ettiği gelirler ile işletme karlarıdır. İkincisi transfer niteliği taşıyan gelirler olup bu kaynak, merkezi yönetim gelirlerinden elde edilen katkı payı, yardım ve borçlanmalardan oluşmaktadır. Üçüncü gelir kaynağı ise belediyelerin bankacılık sektörü ile mali piyasadan sağladığı kredilerdir. KKTC belediyelerinin gelir kaynakları aynı şekilde oluşmaktadır. Son yıllarda bu kaynaklara bazı belediyelerin aldığı yabancı ülke ve uluslararası yardımlar da (Avrupa Birliği yardımları) eklenmiştir” (Devlet Planlama Örgütü, 2016: 1).

Devlet bütçesinde öngörülen yerel gelirlerden belediyelere ayrılan pay 2015 yılında Yasa’da gerçekleştirilen değişiklikle birlikte 2016 mali yılından itibaren %8.5’ten %9.25’e yükseltilmiştir (Md. 108/1). Bu payın % 9’luk kısmı belediyelere nüfusları oranında bölüştürülürken % 0.25’lik kısmı da 2008 yılında belediyelere bağlanan köylerin bağlandıkları tarihteki nüfusu ile son nüfus sayımında nüfusları 6000’in altında olan belediye nüfuslarının toplamı üzerinden her belediyeye nüfusları oranında bölüştürülmektedir (Md. 108/2). Belediyelerin “devlet bütçesinden aldıkları %9’luk katkının 1/6’sının tamamını kendi bütçelerinde gösterildiği şekilde altyapı yatırımları için kullanmaları” şartı bulunmaktadır (Md. 108/4). “Belediyelerin metro, kanalizasyon, salhane, sosyal konut, yol ve su şebekeleri ile çöp imha veya ayrıştırma tesislerinin kurulması, yenilenmesi, geliştirilmesi gibi projeleri devlet tarafından ayrıca desteklenir ve bu amaç için gerekli ödenekler devlet bütçesine konur. Bu kapsamda Nüfusu 6000 veya 6000’den az olan belediyelerin projeleri öncelikle değerlendirilir” (Md. 108/5).

Merkezi yönetimin belediyelere bırakılan hizmetler ve yükümlülükler açısından belediyelere ilişkin görev ve sorumlulukları 129. maddede düzenlenmiştir. Bunlar; kaynak sağlamak, bilgi ve hizmet katkısında bulunmak; merkezi idarenin tüm kurumlarıyla belediyelerin işbirliği ile yardımlaşmasını sağlamak; hizmetin standartlarını belirlemek ve uygulamalarını izlemektir. Belediyeler ve merkezi yönetim arasındaki ilişkilerdeki esaslar ise Madde 130'da düzenlenmiştir. Buna göre, belediyeler karşılıklı anlaşma ile bazı görevlerini kaymakamlıklar veya kamu kurumlarına yaptırabilirler. Belediyelerin yasa ile verilen görevlerini yerine getirmeme durumunda Bakanlık sadece uyarıda bulunabilir, yaptırıma dayalı herhangi bir yetkisi söz konusu değildir(Sin, 2016: 18).

KKTC'de belediyeler arası eşgüdüm 1983 yılında dernek statüsünde kurularak 1996 yılında yasayla kamu tüzel kişiliğine sahip bir birlik haline gelen *Kıbrıs Türk Belediyeler Birliği* aracılığıyla sağlanmaktadır. Belediyelerin tamamı Birlik'in doğal üyesi olup Birlik'in görevleri Kıbrıs Türk Belediyeler Birliği Yasası'nın 6. Maddesinde ortaya konmuştur. Buna göre Birlik, "belediyeler ile merkezi hükümet arasında iletişimi sağlamak, yerel yönetim mevzuatının oluşturulmasına katkı yapmak, belediyelerin kardeş kent ilişkilerini geliştirmek, diğer kurumlarla işbirliği içinde bütçe ve muhasebe alanı başta olmak üzere belediye personeli için eğitimler düzenlemek, özellikle hukukçusu olmayan belediyelere danışmanlık yapmak, ortak projeler geliştirmek, Avrupa Konseyi, Yerel ve Bölgeler Komitesinde belediyeleri temsil etmek, döner sermaye kanalıyla, belediyelerin ortak ihtiyaç malzemeleri ve makinelerini temin etmek gibi alanlarda faaliyetlerini sürdürmektedir" (TEPAV, 2012: 17).

Belediyeler arasında eşgüdüm sağlamak için oluşturulan bir diğer kurum *Belediyeler Danışma Kurulu*'dur. Bu kurul, Belediye Yasası'nın daha iyi uygulanmasının sağlanması ve ülkedeki belediye hizmetlerinin geliştirilmesi amacıyla kurulmuştur. Kurulun başkanı İçişleri Bakanı, üyeleri ise, Belediyeler Birliği Yönetim Kurulu üyeleri ile Bakan'ın uygun göreceği diğer bakanlıkların temsilcileridir. Kurul, Bakan'ın çağrısı ile her yıl en az bir kez toplanır ve kurulda alınan kararlar Bakanlar Kurulu'nun değerlendirmesine sunulur (Md. 141).

2.2. Belediyelerin İmar Planlamasına İlişkin Yetkileri

KKTC hem coğrafik hem demografik açıdan küçük bir ülkedir. Bu durumun da etkisiyle KKTC'de birçok kamu hizmeti merkezi yönetim tarafından yürütülmektedir. Dolayısıyla yerel yönetimlerin kamu hizmetlerinin görülmesine dair görev, yetki ve sorumlulukları son derece sınırlıdır. Dünyanın pek çok ülkesinde yerel yönetimlerin yetki ve görev alanında bulunan kamusal hizmetlerin pek çoğu KKTC'de hala merkezi yönetim tarafından yürütülmekte olup, kentlerde imar planlaması ve uygulamasına dair sorumluluk alanı da bunlardan birisidir.

Belediyelerin imar planlamasına dair görev ve yetkileri Belediye Yasası'nın 17. Maddesi uyarınca şu şekilde sıralanmıştır:

- "İmar Yasası ve Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ile belediyelere verilen görevleri yapmak;
- Sağlık koşullarına uygun kanalizasyon ve lağım çukurları yapmak veya yaptırmak ve bunların bakım, idame ve işletmelerini sağlamak;

- Beldenin meydan, cadde ve sokaklarını, çocuk oyun alanlarını, spor saha ve tesislerini, park, bahçe ve yeşil alanlarını, piknik seyir ve gezinti alanlarını İmar Yasasına uygun olarak düzenlenmek, genişletmek, aydınlatmak, ağaçlandırmak, dinlenme yerleri yapmak ve sürekli olarak bakımlarını sağlamak;
- Devlet Karayolları dışında kalan belde sınırları içindeki yollarını, köprülerini ve sanat yapılarının yapımını, bakımını, temizliğini, ışıklandırmasını ve serbestçe kullanılmasını sağlamak, yol ve sokaklar yapmak, geliştirmek, yolun kapatılmasını veya yönünün geçişe engel oluşturacak şekilde kapatılmasını önlemek;
- Belediye sınırları içerisinde olup da belediyeye devredilmiş olan iskele, rıhtım, mendirek, barınak ve limanlarla bunların donatım ve tesisatının bakımını yapmak veya benzer tesisler yapmak ve bakımını sağlamak;
- Zorunluluk hallerinde her çeşit inşaat ve tesisat için inceleme yapmak, izin ve rapor vermek veya gereken incelemeleri yapacak olanağa sahip değilse, en yakın ilgili kuruluş aracılığı ile gereğini yapmak; izinsiz, tehlikeli veya projeye uygun olmayan bina ve yapıları kapattırmak veya yıkmak, ikametgâh ve işyeri olarak kullanılmalarını yasaklamak;
- Sosyal konut yapmak veya sağlamak, gerekirse bu amaçla arazi ve arsaları kamulaştırmak;
- Meydan, cadde, sokak ve benzeri yerlere isim veya numara vermek, bunların levhalarını ve bina numaralarını asmak ve denetlemek;
- Sokak, cadde ve kaldırımlarda ulaşımı engelleyecek ve/veya belde sakinlerini rahatsız edecek şekilde iş veya meslek icrasını engellemek”.

Görüldüğü üzere, belediyelerin imar planlamasına ilişkin görev ve yetkileri son derece sınırlıdır ve belediyelere imar planlarının yapımına dair herhangi bir sorumluluk alanı bırakılmamıştır. 55/89 sayılı İmar Yasası, yerleşim yerlerinde imar planı yapılmasını zorunlu kılmış ve imar planlarını yapmak görevini İçişleri Bakanlığı'na bağlı Şehir Planlama Dairesi (Planlama Makamı)'ne vermiştir. Yasada Planlama Makamı'nın, “ilgili yerleşme biriminin Belediyesinin veya Muhtarlığının program ve/veya istemleri ile beklentilerini de dikkate alarak ve sorunların önceliklerini göz önünde bulundurarak” İmar Planı yapmakla yükümlü olduğu ifade edilmiş (Md. 7/1) ve böylece belediyelere yalnızca “beklenti, görüş ve taleplerini dile getirme” olarak ifade edilebilecek bir yetki alanı çizilmiş ve belediyeler imar planı yapım sürecinde görüşlerine başvurulacak kurumlar şeklinde ortaya konmuştur.

Bu süreçte program ve görüşlerini belirleyecek olan belediyeler veya belediye yoksa muhtarlıklar, planın yapılacağı bölgede yaşayan halkın “çevreye ilişkin şikâyetlerini ve planlamaya yönelik beklentilerini öğrenebilmek için, iki günlük gazetede, iki gün süre ile duyuru yaparak, altı hafta içerisinde, şikâyetlerin ve beklentiler ile ilgili görüşlerin kendilerine gönderilmesini” isterler. Altı haftalık süre bitiminde belediye veya muhtarlıklar, kendilerine ulaşan görüşleri değerlendirerek program ve taleplerine ilişkin görüşlerini on beş gün içerisinde Planlama Makamı'na gönderirler. Bu madde uyarınca Makam, kendisine ulaşan görüş, talep ve programları planlama safhasında dikkate alır (Md. 7/3).

İmar planlarının gözden geçirilmesi süreci Yasa'nın 12. maddesinde düzenlenmiş olup, bu süreçte de belediyelerin bir takım rolleri bulunmaktadır. Buna göre imar planları yapıldıktan sonra 5 yıldan fazla olmayacak aralıklarla sürekli gözden geçirilir ve

bu gözden geçirme yapılırken de plan alanı içinde yaşayanların plana ilişkin şikâyetleri ile belediye/belediyelerin veya muhtarlıkların uygulamadaki zorlukları ile programlarına ilişkin değişikliklerin belirlenebilmesi için yukarıda yazan süreç burada da uygulanır. Belediye veya belediyeler ve/veya Bakan'ın talep etmesi, Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi ve Birleşik Kurul'un onaylaması halinde zaman zaman, imar planında değişiklikler yapılabilir (Md. 13/1).

Planın yapıldığı alan veya yerleşme birimindeki belediye veya belediyelerin temsilcilerinin de yer aldığı Birleşik Kurul'un onayına sunulan plan tasarisinin veya değişiklik önerisinin sonuçlandırılabilmesi için, Birleşik Kurul'da temsil edilen belediyeler ya da muhtarlıkların meclislerinde ilgili plan tasarısı veya değişiklik önerisinin karara bağlanmış olması gerekmektedir. Belediye meclisleri, söz konusu plan tasarısı ya da değişiklik önerisini kendilerine sunulduğu tarihten sonraki yirmi beş gün içerisinde sonuçlandırmakla yükümlü olup belirtilen süre içerisinde karar verilmezse, sunulan plan tasarısı veya değişiklik önerisi bu süre bitiminde, onaylanmış olarak kabul edilir (Md. 15/2). Birleşik Kurulda temsil edilen belediye veya muhtarlık ve kaymakamlıkların hangi ağırlıkta oy haklarına sahip olacağı ilgili bölgelerin büyüklük ve nüfusları dikkate alınarak belirlenir (Md. 15/3). Birleşik Kurul'da temsil edilenlerin karar oylarının eşit olması ve Planlama Makamı'nın görüşleri de dikkate alınarak yapılan görüşme ve tartışmaların sonucunda eşitliğin bozulmaması halinde, Planlama Makamı ayırt edici oy hakkını kullanır (Md. 15/1).

Dikkat edilirse, planlamanın onay sürecinde merkezi yönetim birimi olan Planlama Makamı son kertede karar vericidir ve bu durum imar planlarını hem yapan hem de planları onaylayan yetkili otoritenin aynı olması anlamına gelmektedir.

Yasada planlama onayının Planlama Makamı tarafından verileceği belirtilmişse de, kapsamı ve sonuçları açısından geniş bir bölgeyi veya nüfusu etkileyebilecek gelişmeler için bir dipnot düşülerek; (1) Lefkoşa, Gazimağusa ve Girne belediyelerinden ve (2) Bir imar planı alanı içerisinde birden fazla belediye bulunması halinde, söz konusu ilgili belediyelerden görüş alınacağı ifade edilmiştir (Md. 18). Kentin fiziksel olarak planlamasında dolayısıyla, kentsel gelişme ve büyüme kararlarının oluşturulmasında özellikle belediye meclisine hak tanınmamış olması, imar planlaması ve uygulamaları açısından ciddi bir eksiklik (TEPAV, 2012: 35).

Belediyelerin süreç içindeki bir diğer rolü planlama onayına itiraz basamağıdır. Yasa'nın 23. maddesi herhangi bir arazinin geliştirilmesi ile ilgili olarak, Planlama Makamı'na yapılan başvurunun reddedilmesi, planlama onayının belirli koşullarla verilmesi veya herhangi bir imar emri ile onaylanmış gelişmenin reddedilmesi halinde, bu durumdan etkilenen veya zarar gören kişi veya kişilerin, planlama onayı hakkında bildirim ilgili kişiye gönderildiği tarihten sonraki yirmi sekiz gün içerisinde Bakan'a veya ilgili kent belediye başkanına itirazda bulunabileceği hükmü getirmiştir. Bu noktada Bakan ya da ilgili kent belediye başkanı, ya doğrudan itirazı reddeder ya da Makam'ın aldığı kararı reddederek kendi öneri ve gerekçelerini itirazı yapanın gerekçeleri ile birlikte, incelenmek üzere Planlama Makamı'na geri gönderir (Md. 23/2 ve 23/3). Planlama Makamı, kendisine gönderilen itirazın reddine karar verebileceği gibi, ilgili itiraz doğrultusunda ya da tamamen farklı yönde değişiklikler de yapabilir (Md.

23/4). Bu aşamada da yasa koyucunun Planlama Makamı'nı tamamen özgür bıraktığı görülmektedir.

Bu Yasa ile belediye başkanı, belediyelere verilen yetkilerin ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamakla yükümlü kılınmıştır. Bunun yanı sıra belediyeler yetki alanları içinde, Yasa'nın öngördüğü şekilde, Planlama Makamı tarafından verilecek planlama onayına veya çıkarılacak imar emirleri kurallarına uygun olarak yapılmasını ve planlarla getirilecek imar kurallarına uyulmasını sağlamakla yükümlüdür (Md. 33).

Belediyelerin imar planlaması sürecindeki yetki ve görevlerinden bir diğeri de yapı izin denetleme ve parselleme harcının alınmasına yöneliktir. 55/89 sayılı Belediyeler Yasası'nın 97. maddesinde belediyelerin "karada ve suda, sürekli veya geçici, resmi veya özel yeraltı veya yerüstü inşaatı ile bunların ek ve değişiklikleri, tamirleri, sabit veya yer değiştirebilen tesislerinden her yapı için bunların işgal ettiği her metre kare başına yap izin ve denetleme harcı alacağı" hükmü getirilmiştir. İlgili "belediyeden önceden izin almaksızın başlatılan veya bu belediyeden alınan izin koşullarına uyulmadan yapılan herhangi bir inşaat, belediyeden gerekli inşaat izni alınincaya kadar belediye tarafından mühürlenebilir" (Md. 97/4). Belediye, "izinsiz, tehlikeli veya projeye uygun olmayan bina ve yapıları kapattırmak veya yıkmak, ikametgâh ve işyeri olarak kullanılmalarını yasaklamak" yetkisine sahiptir (Md. 17/6). Şayet, bu karara uymayanlar suç işlemiş sayılarak iki yüz Türk lirasına kadar para ve/veya 6 aya kadar hapis cezasına çarptırılabilirler (Md. 124/3).

"Fasıl 96 Yollar ve Binalar Yasası"nın 3. maddesi uyarınca ilgili belediyeden "ruhsat alınmadan yol açılması ve bina yapılması" yasaktır. "Ancak, izin alınabileceği halde binasını izinsiz yapanlarla ilgili caydırıcı bir madde bulunmamaktadır. İzinsiz olup da izin alamayacak durumda olan binaları yıkma yetkisi ise mahkemeye verilmiştir" (TEPAV, 2012: 32). Bu durum, bir yandan ruhsatsız inşaatların gerçekleştirilmesinde caydırıcı etkenin azalmasına sebep olurken bir diğer yandan, pek tabii, belediyenin otoritesinin etkinliğinin azalması sonucunu doğurmaktadır.

Süreç içinde belediyelerin rolünü sınırlandıran bir diğer uygulama, 2008 yılında 21/2005 sayılı Kıbrıs Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yasası'nda gerçekleştirilen değişiklikle birlikte ülkedeki tüm inşaat projelerinin Oda'ya vize ettirilmesinin zorunlu hale getirilmesidir. Mimar ve mühendislerin mesleki denetimini yapmak ve onların çıkarlarını savunmak üzere kurulan örgütün, hâlihazırda tüm projeler odaya kayıtlı mimar ve mühendisler tarafından hazırlanırken, belediyenin yetkisine ortak edilmesi üçüncü bir otoritenin oluşmasına yol açmaktadır. Aynı zamanda inşaat sahipleri için külfet ve zaman kaybı yaratmaktadır (TEPAV, 2012: 36).

KKTC'de imar planlamasından sorumlu yetkili tek otorite merkezi yönetim olup bu yetkiyi merkezi yönetim tek başına kullanmaktadır. Bu durum imar planlamasında merkeziyetçi bir yapının hâkim olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda imar planlamasının hazırlık, yapım, onay, değişiklik vb. her aşamasında, belediyelerin süreçteki rollerinin "görüşlerine başvurma" ile sınırlandırıldığı görülmektedir.

Sonuç

Kamusal hizmetler söz konusu olduğunda daha çok siyasal takdir ve tercih gerektiren, genel ve yönlendirici nitelikteki kuralların merkezi yönetime ya da onun taşra örgütüne bırakılması uygun görülürken, imar planı yapma ve uygulama gibi yereli bilmeyi ve ona yakın olmayı gerektiren görevlerin devlet desteği altında belediyelere bırakılmasının uygun olduğu (Keleş, 1983: 147) düşüncesi günümüzde büyük ölçüde kabul görmektedir. Kamu görevlilerinin ve halkın teknik yetenekleri ile deneyimlerinin günlük kararlara ancak bu şekilde en iyi yansıtılabileceği savına dayanan bu tutum, imar planlamasının yerel yönetimlerin işi sayılması gerektiği eğilimini güçlendirmiş ve genel bir kabul haline gelmesini sağlamıştır.

KKTC’de yerleşim alanlarında imar planı yapılmasını zaruri kılarak yapılaşma ilkelerini düzenleyen “55/89 sayılı İmar Yasası”na göre, yerleşim yerlerinin imar planlarını yapmak görevi ve yetkisi “Şehir Planlama Dairesi”ne aittir. Merkezi yönetimin bu alanda görev, yetki ve sorumluluk paylaşımından kaçınmış olması, çoğu zaman, kentsel politikalar içinde önemi haiz olan imar planlamasının rasyonellikten uzak bir süreç haline gelmesine neden olabilmektedir.

Hâlihazırda, “Lefkoşa İmar Planı”, “Girne Koruma Çevre Planı”, “Alagadi Koruma Çevre Planı” ve “Girne-Çatalköy İmar Planı” ile Karpaz, Tatlısu, Büyükkonuk, Bafra Turizm Alan vb. olmak üzere ülkenin yaklaşık % 40’ını kapsayan bölgede İmar Yasası altında uygulamalar yapılmaktadır. Bunun dışında kalan bölgelerde imar planlaması süreci söz konusu değildir.

Düzenli, sağlıklı, dengeli ve yaşanılabilir yerleşim alanları için imar planlaması ve imar uygulamaları bir ihtiyaçtır. Yerleşim alanlarındaki yaşamsal gereksinimleri barınma, çalışma, ulaşım, dinlenme, eğlenme ve sağlıklı bir çevre olarak özetlediğimizde imar planlaması; bu alanlar arasındaki bağlantıları dikkate alarak sosyal çevrenin yaşanılabilir olmasını, keyfi yapılaşma koşullarını önlemeyi, insan, toplum ve doğa ilişkisini koruma-kullanma dengesi içinde geliştirmeyi amaçlayan bilgi ve becerileri ifade etmektedir. Dolayısıyla, bu bilgi ve beceriler devlet örgütlenmesinin içindeki hukuk sistemiyle geliştirilen imar planlaması sürecini yansıtmaktadır. KKTC’de emirname kararlarıyla gelişen yapılaşma düzeni “planlama sürecinin düzenli bir şekilde işlemediğini, planlama sistemini çalıştıracak etkin bir örgütlenme sisteminin olmadığını” (İşçioğlu, 2009) açıkça göstermektedir.

Bu minvalde aslında tek sorun imar planlamasının merkezîyetçi özelliği değil; genel olarak planlama sürecinin ülke çapında işlerlik kazanmamış olmasıdır. Bu durumun ortaya çıkmasında, adanın ikiye bölünmüş olmasından kaynaklanan mülkiyet sorunları, siyasi belirsizlik, uluslararası alanda tanınmıyor olma ve tüm bunlara bağlı olarak ortaya çıkan başta ekonomik olmak üzere siyasal, sosyo-kültürel ve yönetsel pek çok etmenin payı olduğu kadar, “siyasetçilerin planlamanın yararına inanmamaları, oy kaygısı taşıyor olmaları ve siyasi istenç eksikliği” (İşçioğlu, 2009:158) de son derece önemli bir paya sahiptir.

Küçük bir ülke olan adanın kaynakları sınırlıdır. Kuraklık, dengesiz nüfus artışları ve düzensiz yapılaşma ile katlanarak artan çevresel ve yaşamsal sorunların, akılcı bir imar planlaması süreci ve belediyeçilik anlayışıyla geliştirilmesi gereklidir. Bu noktada belediyelerin kaynaklar açısından güçsüz durumda olduğunu elbette ki göz önünde bulundurmak gerekir ve imar planlaması ile uygulaması pek tabii önemli

kaynaklar gerektiren bir süreçtir. Bu bağlamda yapılması gereken belediyeleri doğrudan süreç dışına atmak değil, onların güçsüzlüklerini giderecek önlemleri almak için bir takım çalışmalar yürütmek olmalıdır. İlk adım olarak belediyeler, farklı kapsam ve nitelikleri göz önünde bulundurularak planlama sürecine dâhil edilebilir ve İmar Yasası'na eklenecek yönlendirme ve denetleme mekanizmaları ile sürecin sağlıklı bir şekilde işlemesi sağlanabilir.

Bu çerçevede ivedilikle atılması gereken ilk adım, imar planlaması, ruhsatlandırma ve denetlemeye dair tüm görev, yetki ve sorumlulukların Anayasa'da yer alan yerinden yönetim ilkesine bağlı olarak yeniden düzenlenmesidir. İmar planlamasında planı yapan ve onaylayan makamın aynı olması demokratik işleyiş açısından son derece olumsuz bir görüntü arz etmekte olup, planların yapılması, uygulanması ve denetlenmesi süreçlerinde merkezi yönetim ve belediyeler arasında hakça bir görev ve yetki paylaşımına gidilmeli ve belediye meclislerinin planların yapım ve onay süreçlerinde etkin şekilde yer alması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

Devlet Planlama Örgütü, <http://www.devplan.org/Ecosos/BOOK/SEG-2016.pdf>, (18.07.2018).

Girne- Çatalköy İmar Planı, <http://spd.gov.ct.tr/Portals/>, (18.07.2018).

İŞÇİOĞLU, Deniz, (2009), "KKTC Kentsel Politikası Üzerine Bir Değerlendirme", **Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi**, Ocak, I, 1: 149-161.

Kamu Formu, 2018, <http://www.kamunet.net/genen-bilgi/cografik-konm.html>, (18.07.2018).

KELEŞ, Ruşen ve İŞÇİOĞLU, Deniz, (2009), "Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) ve Avrupa Birliği Yardımları", **Çağdaş Yerel Yönetimler**, XVIII, 4: 67-87.

KELEŞ, Ruşen, (1983), "İmar Planlamasında Merkezîyetçilik ve Yerellik", **İmar ve İskan Bakanlığı İmar Planlama Semineri**, 9-11 Haziran, Ankara, 139-149

KKTC Anayasası, (1985).

KKTC Belediyeler Yasası, (51/1995).

KKTC Devlet Planlama, <http://www.devplan.org/Ecosos/BOOK/SEG-2016.pdf>, (12.07.2018).

KKTC İmar Yasası, <http://www.spd.gov.ct.tr>, (55/1989).

KKTC İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası.(41/1997)

KKTC Mülki Yönetim ve Bölümleri Yasası (33/1998).

KKTC Şehir Planlama Dairesi (Kuruluş Görev ve Çalışma Esasları) Yasası (47/1988).

KKTC, Şehir Planlama Dairesi, <http://spd.gov.ct.tr/>, (18.07.2018).

KKTC Olağanüstü Durum Yasası (56/1983).

KKTC, Ülke Fiziki Planı, <http://spd.gov.ct.tr/Portals/>, (18.07.2018).

Lefkoşa İmar Planı 2012 (2012), <http://spd.gov.ct.tr/tr-tr/%C3%BCstmenu/planlar/ba%C5%9Fkentlecko%C5%9Faimarplan%C4%B1/lefko%5%9Faimarplan%C4%B1kararraporukonsolide.aspx>, (04.08.2018).

MEYDAN YILDIZ, Seçil Gül, (2018), "Lefkoşa İmar Planı'nın Akıllı Kent Bileşenleri Doğrultusunda İncelenmesi", **Kent ve Çevre Çalışmaları: Küreselleşen Dünyada Yerel Siyaset, Yerel Hizmet**, 16-17 Nisan, KKTC Gazimağusa.

SİN, Tuğba, (2016), *Yerel Yönetimlerin Sürdürülebilir Gelişmedeki Etkinliği: Kuzey Kıbrıs Uygulaması*, **Doğu Akdeniz Üniversitesi, İşletme Yönetimi Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gazimağusa, Kuzey Kıbrıs.

TEPAV, (2012), **KKTC Yönetimler Arası Yetki Paylaşımı ve Yerel Yönetim Sistemi Kurumsal ve Fonksiyonel Analizi**, <http://www.tepav.org.tr/tr/yayin/s/900>, (18.07.2018).

Türk Dil Kurumu, (2018), <http://www.tdk.gov.tr/>, (18.07.2018).

ZAFERSON, Hasan ve BATIRBAYGİL, Harun, (2014), "Kentsel Bütünleşiklik: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Lefkoşa Kenti Örneği", **MEGARON**, 9(4): 289-311, [http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-00710-ARTICLE_\(THESIS\)ZAFERSON](http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-00710-ARTICLE_(THESIS)ZAFERSON), (03.08.2018).