



# Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



## İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik

Şaban İNAM\*<sup>ID</sup>, Halil Burak AKDENİZ<sup>ID</sup>

Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği, Konya

### Anahtar Kelimeler:

Mesleki Liyakat  
İmar Planı Uygulaması  
Üstün Kamu Yararı  
İmar Planı Uygulamasında  
Yöntem Seçimi

### Öz

Türkiye’de imar planlarının zemine uygulanması, yürürlükteki imar mevzuatına göre üç ayrı yöntem ile yapılabilmektedir. Hangi şartlarda hangi yöntemin tercih edilmesi konusunda uygulamadan sorumlu idare yetki sahibidir. Bu anlamda idare, uygulamanın içeriğini teknik, hukuki, sosyolojik ve ekonomik yönden değerlendirmeye alıp; mesleki liyakat ve kurum etiği ilkeleri içerisinde karar vermelidir. Kamu yararı kararını üzerinde bulunduran imar planlarının zemine uygulanması da kamu yararınıdır. Bu durumda, mesleki liyakat içerisinde yapılacak en uygun yöntemin seçim kararı da kamu yararına hizmet edecektir. Bu nedenle, sorumlu idare adına plan uygulama yöntemine karar veren birimin mesleki ve idari liyakat içerisinde hareket etmesi gerekir. Bu çalışmada, Türkiye’de plan uygulaması işleminden sorumlu idarelerin yöntem seçiminde dikkat etmesi gereken hususlar örnek bir uygulama özelinde değerlendirilecektir. Hangi şartlarda hangi yöntemin seçilmesi gerektiği konusuna yasal mevzuat, mesleki liyakat ve etik ilkeler göz önünde bulundurularak açıklık getirilecektir.

## Professional Competence and Ethics in Choosing the Development Plan Implementation

### Keywords:

Professional Competence  
Development Plan  
Implementation  
Overriding Public Interest  
Method Selection in  
Development Plan  
Implementation

### ABSTRACT

Development plan implementations in Turkey, can be made by three different methods according to the development regulation. The responsible administration for implementation has authority to subject of which method should be preferred/chosen under which conditions. In this sense, the administration should evaluate the content of the implementation from technical, legal, sociological and economic issues and should decide within the principles of professional merit and professional ethics. The implementation of development plans with public interest should also be in the public interest. In the present case, the decision to choose the most appropriate method within professional merit will also serve the overriding public interest. Therefore, the department that makes the decision on behalf of the responsible administration should conduct in professional and administrative merit. In this study, points to take into consideration that choice of method of the administration responsible for implementation of plan in Turkey will be investigated with a sample implementation. The subject of which method should choose under which conditions will be clarified by considering the legal regulations, professional merit and ethical principles.

### \*Sorumlu Yazar

\*(sinam@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9101 – 6109  
(hbakdeniz@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9504 – 051X

### Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 26/11/2020; Kabul Tarihi: 16/12/2020

Kaynak Göster (APA): İnam, Ş. & Akdeniz, H.B. (2020). İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 56-61.

## 1. GİRİŞ

Kentsel alanlarda fiziki-doğal-tarihi-kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke-bölge-şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan imar planları; imar sınırları içerisinde belediye; imar sınırları dışında il idare kurulu sorumluluğunda zemine uygulanabilir. İmar planlarının yapımı kadar mekâna yansıtılması yani uygulanması da önemli bir konudur. Planlamanın hedeflerine ancak ekonomik ve sosyal anlamda bir uygulama ile ulaşılmış olur (Yıldız, 2020). Bu süreçte, hangi şartlarda hangi yöntemin uygulanması gerektiğine ilgili idare karar verir. Türk imar mevzuatına göre, imar planları üç ayrı yöntemde zemine uygulanabilir (İnam, 1989; Uzun, 1992; Akçeşme, 2006; Çelik, 2006; Yıldız, 2020).

**a) Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması:** İmar planında teknik altyapı, sosyal donatı alanı ve resmi kurum yerlerine isabet eden özel mülkiyet elindeki taşınmazların "kamu yararı gereğince, bedeli peşin ödemek suretiyle kamu mülkiyetine geçirilmesi" işlemidir. Teknik olarak sadece kamu hizmetinin ihtiyaç duyacağı yerin plan uygulamasına konu edilmesi nedeniyle plan bütünlüğünü mekâna yansıtmaz. Yasal dayanağını 3194 Sayılı İmar Kanununun 10 ve 13. maddelerinden alan kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması; belediye idaresi tarafından, yürürlükteki onaylı imar programına uygun olarak, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'ndan aldığı yetkiye dayanarak ve belediye encümeni kararına bağlanmak suretiyle yapılır. Uygulanma işlemleri 4650 Sayılı Kanun İle Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca yapılır. Bu yöntemde plan uygulaması, taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkını çoğu zaman rencide ederken, bedel ödemesi yapıldığı için de idareye ekonomik yük oluşturur. Bu olumsuzluğun yanı sıra Kamulaştırmanın;

- pahalı bir yöntem olması,
  - yatırım için gerekli olan bütçenin kanunen hazır olması gerekliliği,
  - arazi sahiplerinin rızası olmaksızın yapılan bir uygulama olması nedeniyle sosyolojik zeminde pozitif bir yaklaşım olmaması,
  - mülk sahipleriyle uzlaşma sağlanamaması durumunda mahkeme sürecinin başlaması nedeniyle proje sürecinin uzaması,
  - proje güzergâhlarına rastlayan parsellerin ifraz edilerek bölünmesi nedeniyle değeri düşerken, aksine kamu yatırımdan faydalanan diğer parsellerin değerinin artması nedeniyle 'haksız değer kazanımı (rant)' elde edilmesi,
- gibi nedenlerle dezavantajlı bir yöntemdir.

**b) Parsel sahibinin talebi üzerine yapılan imar planı uygulaması:** Taşınmaz sahibinin sorumlu idareye talebi üzerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri uyarınca birleştirme, ayırma, yola terk, yoldan ihdas uygulamaları şeklinde yapılır. Parselin mülkiyet-imar ilişkisine bağlı olarak, plan parçalı bir şekilde zemine uygulanır. Plan, bütün olarak uygulanmadığı için kamusal alanlar yerinde ve

zamanında kullanıma açılmaz. Plan uygulaması ile oluşacak değer artışı ve fayda-maliyet ilişkisi o bölgedeki taşınmazlara eşit olarak yansıtılamaz.

**c) Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması:** İmar planı uygulamasından sorumlu idare tarafından yer seçimi yapılmış ve sınırı belirlenmiş olan düzenleme sahası üzerinde, en az bir imar yapı adasını kapsayacak şekilde uygulama yapılır. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. maddesinden yasal dayanak olarak, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca uygulama yapılır. Düzenleme sahasında kullanıma açılacak resmi kurum ve donatı alanları yerleri, taşınmazlardan %45'e kadar yapılacak 'bedelsiz kesintiler' ile elde edilir. İmar planı bütüncül olarak zemine uygulanırken kamunun ihtiyaç duyacağı yerler de en ekonomik şekilde tedarik edilmiş olur. Bu yöntemde plan uygulamasının taşınmazlar üzerinde oluşturacağı değer artışı, yapılacak bedelsiz katılım payı kesintisi ile yaklaşık dengelenmiş olur. Bu anlamda, arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması teknik, ekonomik ve sosyal adaletçi bir yöntemdir. Kent morfolojisini şekillendiren yapılar ve ilişkili olduğu açık alan kurgusunun mekanik bir anlayış içerisinde ele alınmasından dolayı en etkili ve verimli plan uygulama yöntemidir. Yöntem uygulaması ile ortaya çıkacak kazancın ya da yararlanmanın biçimleri idare ve taşınmaz sahipleri açısından iki grupta değerlendirilebilir (Uzun, 2000):

### İdare açısından avantajları:

- İmar planları bütüncül ve hızlı bir şekilde uygulanır.
- Parçalı ve dağınık taşınmazlar daha iyi hizmet için düzenleme ile tek bir mülkiyette toplanır ve kullanışlı alanlar oluşturulur.
- Düzenleme alanındaki sınır tartışmalarını sonlandırarak zaman kaybını en aza indirir (Uzun, 2000).
- Kamu hizmetleri için kullanılacak alanlar taşınmazlardan alınan bedelsiz katılım payından karşılanarak kentsel hizmetler için kullanılacak toprak ihtiyacı giderilir.
- Kamulaştırma yükü azalarak yerel yönetimlerin sınırlı finans kaynakları nedeniyle imar planlarının uygulanması çıkmazı çözüme kavuşturulur.
- Taşınmaz sahiplerinin oluru gerekmediğinden uygulama kolay ve hızlı olur.
- Yöntemin uygulanması ile düzenli bir arsa geliştirme süreci sağlanır. Üretilen kentsel arsalar, arsa piyasasındaki arz-talep dengesinin kurulması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi adına kamusal idarelere önemli bir getiri sağlar.
- Arsa düzenlemesi, taşınmazların oluşan yeni değerleri üzerinden vergi kaynakları yaratır ve vergi gelirini arttırarak yerel yönetimlere ekstra kaynak sağlar.
- Düzenleme sonucu elde edilen yararın ve maliyetin fayda paylaşım modeline göre mal sahipleri arasında eşit dağıtımı, sosyal adaleti sağlar.

- İmar planlarının uygulama hızı arttığından, arsa sahibi imara uygun yapılaşmaya çalışır, kamuya ayrılmış alanlarda kaçak inşaat yapma eğiliminin önüne geçilir.
- İnşaat sektöründe istihdam yaratır.
- Taşınmazların en üst düzeyde kullanılması sağlanacak şekilde arazi kullanımını artırır ve devlete büyük mali tasarruf sağlar.
- Arsa düzenlemesi ile mülkiyet sınırları göz ardı edildiğinden rant dağıtımı dengelenebilir. Özel mülk sınırlarına bağlı yapı adası sistemini ortadan kaldırır ve plan tasarımını kolaylaştırır.
- İmar planının ve alt yapının kısmen uygulanmasından doğan problemleri engeller.
- Eski mülkiyet deseni üzerinde ne yapı olursa olsun düzenleme sonrası oluşan kentsel yaşam alanları ile planın verimliliği sağlanır.
- Uygulama sırasında kullanılan ölçme yöntemlerinin güncel olması, hatalı kadastro kayıtlarının yarattığı alan ve sınır sorunlarının çözülmesini sağlar.

#### Taşınmaz sahipleri açısından avantajları:

- Düzenleme sonrası kadastro mülkiyeti, önemli bir değer artışı sonucu taşınmaz sahiplerine ekonomik kazanç sağlar; İmar planından dolayı toplum yararı için bazı parsellerin zedelenen bireysel çıkarları arsa düzenlemesi ile korunur ve fazladan alan kaybı giderilir.
- Uygulama ile pasif kullanımlı arsa ve araziler aktif kullanılır hale gelir, geometrik biçiminden ve küçük olmasından dolayı inşaata uygun olmayan kadastro parselleri, imara elverişli inşaat yapılabilecek parsellere dönüştürülür, düzenleme ile bölgenin ihtiyacı olan sosyal altyapı sağlanır ve parsel sahipleri bu imkânlardan yararlanır.
- Taşınmazlardan alınan bedelsiz terk oranı haricinde proje giderleri belediyeler tarafından karşılanır, taşınmaz sahipleri kendi çıkarları için yine kendi kaynaklarını seferber edebilir, kadastro parsel sınırlarından kaynaklanan sorunlar en aza indirgenir.

## **2. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN KAMU YARARI VE KAMU MALİYESİ BAKIMINDAN ÖNEMİ**

Kentsel alanlarda belediyeler, mekânsal planlama ve planların zemine uygulanması konusunda gerçekçi ve istikrarlı kamu politikalarını oluşturmalıdır. Sürdürülebilir kentleşmeyi sağlama ve yaşam standartlarını yükseltme adına; bir taraftan donatı alanlarını ve yapılaşmaya hazır imar parseli stokunu oluştururken, diğer taraftan bütçe dengeleri içerisinde yönetim ve organizasyon işlevini sağlamalıdır. Belediye idaresi; sorumlu olduğu beldede düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut - sanayi - ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla imar planlarını zemine uygulamak ile yükümlüdür. Ancak bu uygulamayı yaparken; bireyin TC Anayasası'nın 35. Maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet haklarının korunduğu, kamu yararının gözetildiği, teknik olarak imar

mevzuatına uygun, ekonomik ve sosyolojik bakımdan ergonomik olan yöntem tercihinde bulunmalıdır. Yürürlükteki imar mevzuatı, bu planların 'kamulaştırma' yönteminde, 'parsel biriminde talebe bağlı uygulamalar' yönteminde ve 'arazi ve arsa düzenlemesi' yönteminde uygulanabileceğine hukuken izin vermiştir. Ancak 'hangi şartlarda hangi yöntemin kullanılması gerektiği' konusunda da belediye idaresine sorumluluk vermiştir. Belediye idaresi, kurum etiği ve liyakati içerisinde yöntem seçimini yapıp; kamu yararını ve kamu maliyesini her şartta dikkate alması gerekir.

Belediye idaresi, imar planı uygulama yönteminde tercih yaparken 'kamu yararı' ve 'kamu maliyesinin akılcı kullanımı' bakımından değerlendirme yapmalıdır. Kamu yararı, "devlet ya da devleti temsil eden kamu kurumlarının hizmetleri ile kamu faaliyeti niteliğinde olan ve yapılan işlemin kamu hukukuna uygunluğunu gösteren bir ölçüt"; kamu maliyesinin akılcı kullanımı ise "kamu kaynaklarının en verimli ve etkili biçimde kullanılmasının öngörüsü" olarak kabul edilir. Toplumun ihtiyaçlarını karşılayan kamu kurumlarının, taşınmaz sahibi olan birey yerine, onların da içinde bulunduğu topluma yarar sağlaması" olarak da ifade edilen kamu yararı kavramı; her türlü kaynağın amaca uygun, verimli bir şekilde değerlendirilmesini, bu anlamda kamu maliyesinin akılcı kullanımını temel alır.

Bu yaklaşım, örnek parsel üzerinde uygulama alternatifi olan kamulaştırma yöntemi için değerlendirildiğinde; kamu yararı kararını üzerinde taşıyan imar planının bir bölümünün (yol ve park alanı), 'kamunun kullanımına açılması' amaçlı uygulamaya konu edilmesi uygun görülürken; imar mevzuatına göre "uygulama eğer arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde yapılsaydı, düzenleme ortaklık payı (DOP) adı altında parsellerden eşit oranda ve en çok %45'e kadar yapılacak bedelsiz kesintilerle ortaya konulabilecek, böylesi bir yer" için kamu maliyesinden kamulaştırma bedeli ödemesi yapılması gerekmecekti.

Bu anlamda kamu maliyesinin 'akılcı ve denetimli' kullanılması adına, belediye idaresi tarafından yapılacak "kamulaştırma yönteminde plan uygulaması" tercihi doğru bir seçim olmayacaktır. Zira kamu maliyesinin gereksiz yere kamulaştırma bedeli kadar zarara uğramasına neden olunacaktır.

## **3. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN TEKNİK YÖNDE DEĞERLENDİRİLMESİ**

Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulamaları incelendiğinde; genellikle kamulaştırmanın hukuki ve sosyal boyutunun önemsendiği, teknik içerikli çalışmalarda plan uygulamasından beklenen amaca erişildiği, ancak parselin kısmi kamulaştırma işlemi sonucunda geriye kalan parçanın şekil, boyut ve mülkiyeti kullanım bakımından verimsiz hale gelmesinin önlenemediği görülmüştür. Bu nedenle, kamulaştırma yönteminde imar planı uygulamasının 'alternatif bir yöntem olmaktan çıkartılıp, konusuna özel ve zorunlu durumlarda belediye idaresinin tasarruf kullandığı bir yöntem olarak kabul edilmesi' uygun olacaktır (Sadıç & Arabacı, 2013; İnam vd., 2015; Danışman & İnam, 2018).

Parsel sahibinin talebi üzerine kabul edilen plan uygulaması, parsel biriminde yapılan parçalı bir uygulama olacağından; plan bütünlüğü mekâna yansıtılamayacaktır. Bu da planlamanın özüne aykırı olacaktır. Kaldı ki, hukuken yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, belediye idaresi 'daha öncesinde bir plan uygulamasına konu olmamış kadastro parseli' için bu yöntemde imar planı uygulamasına izin veremez. Özellikle İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması konusunda yaşanan tereddütleri gidermek adına; "İmar Kanunu'nun 18. ve 23. maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir." şeklinde bir açıklama getirilmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere, arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde bir düzenleme işlemi yapılmadan kadastro parseli için imar hükümlerinin uygulanması ve parselin yapılaşma amaçlı kullanılması mümkün değildir. İmar planı yenilemesi yapılmış yerde 'ikincil imar uygulaması' olarak kullanılacaktır. Ancak, bunun dışında bir istisna olarak, yerleşik alanlarda arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının mümkün olmadığı yerlerde, eğer zorunlu kalırsa belediye encümeni kararına bağlı olarak parsel biriminde uygulama yapılabilecektir.

Genelde kullanılacak imar planı uygulama yöntemi, imar planına uygun gelişmeyi ve düzeni sağlamak amacıyla, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi olmalıdır. Bu sayede kamu yararı gözetilerek, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin ve yapılaşmaya hazır yeni imar parsellerinin oluşumu sağlanmalıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 05.04.2004 tarihli Genelgede "... 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda 15. ve 16. maddelere göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır....." şeklinde bir tanım yapılarak, ifraz ve tevhit uygulamalarının arazi ve arsa düzenlemesi (3194/18. Madde) uygulaması yapıldıktan sonra imar parseli oluşmuş alanlarda yapılabilecek uygulamalar olduğunu belirtmiştir. Çünkü bahis konusu olan diğer uygulamaların, arazi ve arsa düzenlemesi yerine uygulanması mümkün değildir.

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 05.04.2004 tarih ve 840/3401 sayılı Genelgede yer alan "Düzenlemenin imar planına ve yönetmelik hükümlerine aykırı olmamasına özen gösterilmeli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları gözetilmeden düzenleme ortaklık payına göre parselasyon planları ve bu parselasyon planlarına göre imar planı değişikliği yapılmamalıdır." şeklindeki diğer bir ifade ile de arazi ve arsa düzenlemeleri ve DOP ile ilgili açıklama yapılarak, hatalı işlemlerin düzeltilerek yönetmelik hususlarına dikkat edilmesi gereği belirtilmiştir. Danıştay 6. Dairesinin, 12.01.2004 tarih ve E:2003/1709, K:2004/26 sayılı verdiği karar da buna benzerlik göstermektedir. Bu karar, parselasyon işleminin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapılacağı; ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu edilmemesi halinde "parselasyon işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile ilgili yönetmelik

hükümlerine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve parselasyon ilkelerine uygun yapılp yapılmadığının irdelenmesi suretiyle karar verilmesi gerektiği" yönünde kabul edilmelidir.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması, en az bir imar adası büyüklüğünde oluşturulan düzenleme sahası üzerinde yapılacaktır. Bu yöntemde imar planı, ada üzerinde üretilecek yapılaşmaya uygun imar parselleri ve donatı alanları bütünlüğünde zemine uygulandığı için planlamadan beklenen amaca ulaşılacaktır. Ayrıca, donatı alanlarının temini için düzenlemeye giren bütün parsellerden 'eşit oranda bedelsiz katılım payı kesintisi' yapılacağından teknik olarak en uygun yöntemdir.

#### 4. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN SOSYOLOJİK VE EKONOMİK YÖNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması neticesinde 'kamu yararı gereğince ve bedeli peşin ödenmek suretiyle taşınmazına el konulan' kişiler genelde, "uygulama sonrasında komşu parsellerin mülkiyeti kullanım durumu ve taşınmazlarının değeri iyileşirken, kendilerinin mağdur edildiklerini; taşınmazına olan sahiplik psikolojisinden kopartıldıklarını ve yeni adreslerde sosyolojik uyum sorunu yaşadıklarını; eğer yapılan plan uygulamasında gerçekte kamu yararı varsa parsel sahipleri arasında fayda-zarar dengesinin korunması ve eşit yansıtılması gerektiğini" ifade etmektedir. Bu tepkiler, kamulaştırma yönteminde plan uygulamasının en temel sorunu olmuştur. Kamulaştırma sonrasında bölünen parsellerin değeri düşerken, kamu yatırımından faydalanan diğer parsellerin değeri artmaktadır. Modern toplumun bireylerinin en temel haklarından biri olan mülkiyet hakkına, kamu yararı amacıyla yapılsa bile ağır bir müdahale olan kamulaştırma, mülk sahibi birey veya toplumda sosyal ve psikolojik sorunlara yol açabilmektedir. Bu nedenle, kamulaştırma yöntemiyle plan uygulamasında oluşan böylesi ekonomik ve sosyolojik içerikte sorunlar liyakatli belediye yöneticileri tarafından 'en uygun yöntem seçimi' veya 'kamusal politikalar üretimi' ile çözümlenmelidir (Danışman & İnam, 2018).

Parsel sahibinin talebi üzerine yapılan imar planı uygulaması, 'parseli imar planına uygun hale getirme' amacıyla yapılan yola terk - yoldan ihdas/alım işlemleri bütünüdür. Bu işlemde, her bir parselin imar planı ile ilişkisi özelinde "bedelsiz olarak kamuya terk ettiği payları ve mülkiyeti kullanım durumları" farklı olacaktır. Bu nedenle, bu uygulamada kamu yararından daha çok birey yararı ve mülk sahibinin memnuniyeti söz konusudur.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması eğer liyakatli ve etik ilkelere uyan teknik personel tarafından yapılırsa; sosyal adalet ve hakkaniyetin de korunduğu en ekonomik yöntem olacaktır. Keza, bir taraftan plan bütüncül olarak zemine uygulanıp toplumsal kullanıma açılırken, diğer taraftan mevcut mülkiyet sorunları çözüme kavuşmuş olacaktır. Parsel sahiplerinin uygulama sonuçlarından memnun

olması, toplumsal düzeyde huzuru ve devlete güven duygusunu artıracaktır.

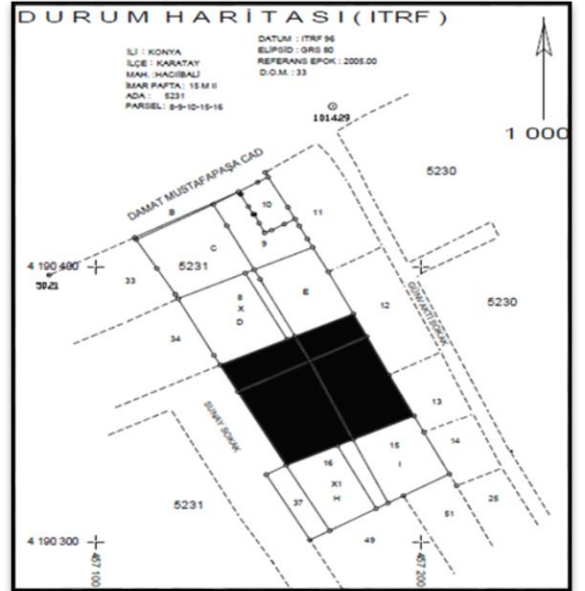
## 5. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN ÖRNEK BİR UYGULAMA ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Uygulamaya konu edilen örnek parsel imar planı ile ilişkilendirildiğinde, parselin 'yol' ve 'park' alanlarına isabet ettiği; mevcut haliyle 'yapılaşma amaçlı kullanılamayacağı' görülmektedir (Şekil 1, Şekil 2). Ancak örnek parsel için oluşan bu durum, imar planı bütünlüğünde değerlendirildiğinde; planlamanın doğruluğunu, objektifliğini ve planın kamu yararına uygunluğunu tartışmaya açmak için yeterli değildir. Bu bağlamda, belediye idaresi;

- örnek parselin tamamı yol ve park amaçlı kullanılacak kamusal alana isabet ettiği için belediye idaresi, yürürlükteki 4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında ve belediye encümeni kararına dayanarak 'kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması' işlemini hukuken tercih edebilir. Fakat idarenin bu yöntemi seçimi hatalı olacaktır. Zira bu yöntemde yapılacak uygulama sonunda hem parsel sahibi mağdur edilmiş, hem de idare tarafından 'zorunlu/gerekli olmadığı halde kamulaştırma bedeli ödentisi' yapıldığı için kamu maliyesi zarara uğratılmış olacaktır. Bu durumda idarenin 'arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde uygulama yapma alternatifi varken kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması' yapma seçimi; hukuken 'yapılabilir', teknik olarak 'uygulanabilir' kabul edilirken, liyakat - kamu yararı - kamu maliyesi bakımından 'hatalı seçim' olacaktır.
- örnek parselin tamamı kamusal alana isabet ettiği için 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri kapsamında talebe bağlı uygulama yöntemini kullanamayacaktır. Kaldı ki, örnek parsel imar planında 'kısmen yapı adası, kısmen donatı alanlarına' isabet etmiş de olsaydı 'daha önce plan uygulaması görmemiş bir kadastro parseli' olduğu için, yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine (madde 5/12 ve madde 7/1) göre talebe bağlı uygulama yöntemi seçimini kullanamayacaktır.
- örnek parselin de içerisinde yer alacağı düzenleme sahası üzerinde yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi kapsamında 'arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması' yapımına karar vermesi en doğru seçim olacaktır. Zira bu yöntem uygulamasında resmi kurum yerleri ve donatı alanları düzenlemeye giren parsellerden eşit oranda ve %45'e kadar bedelsiz kesintiler ile karşılanacaktır. Parsel sahipleri plan uygulanmasından kaynaklanan değer artışından faydalanacak; planlamanın getirdiği fayda-zarar dengesi "düzenleme sahasında yer alan tüm katılımcı parsellere dağıtılmak suretiyle" sağlanmış olacaktır.



Şekil 1. Örnek uygulamada parselin imar ilişkisi



Şekil 2. İlgili parselin durum haritası

## 6. TARTIŞMA VE SONUÇ

Kentsel gelişme ve arazi kullanımı ile ilgili kanunların uygulanmasına bağlı olarak ortaya çıkan etik sorunların başında, 'kamu yararının bireysel ve kurumsal düzeyde göz ardı edilmesi' gelmektedir. Belediye idaresinin temel sorumluluklarından birisi de 'neyin yapılması gerektiği kadar nelerin yapılmaması gerektiğini' de bilmesidir (Kılınc vd., 2009). Ancak şu da bir gerçektir ki; kentsel sürdürülebilirlik, sosyal eşitlik ve çevre/kurum/birey etiği açısından hem imar mevzuatında hem de uygulamaların denetiminde yetersizlikler vardır.

İmar planı uygulamasında hangi yöntemin tercih edileceği hususu, belediye idaresinin yapacağı seçime göre değil; uygulamaya konu edilecek parsel ya da parsellerin mülkiyet-imar ilişkisi, imar planı notları, plan uygulamasından beklentiler, plan uygulama ilkeleri, kamu yararı, kamu maliyesi gibi çoklu etmenlerin değerlendirilmesi neticesinde ortaya çıkacak 'teknik olarak en uygun, ekonomik olarak en verimli, kurumsal

politikalar bakımından en akılcı' çözüm şekline göre belirlenmelidir.

## BİLGİLENDİRME/TEŞEKKÜR

Bu çalışma, 25-26 Kasım 2020 tarihleri arasında düzenlenen 1st Intercontinental Geoinformation Days konferansında sunulmuş bildirinin genişletilmiş şeklidir.

## KAYNAKÇA

- Akçeşme, H. (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar: 18. Madde Uygulaması. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Anayasa, (1982). 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 09/11/1982, Sayısı: 17863, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 22, Sayfası: 3.
- Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Y. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik, Dayandığı Kanunun Tarihi: 03/05/1985, No: 3194, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 22/02/2020, Sayısı: 31047.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 05.04.2004 tarihli, 840/3401 Sayılı Genelgesi.
- Belediye, K. (2005). 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Kabul Tarihi: 03/07/2005, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 13/07/2005, Sayısı: 25874, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 44.
- Çelik, K. (2006). *Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Ankara: Devran Matbaacılık.
- Danışman, A. İ. & İnam, Ş. (2018). İmar Planı Uygulama Yöntemlerinin Teknik, Ekonomik ve Sosyolojik Unsurlar İçerisinde Karşılaştırılması. *Yüksek Lisans Semineri*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Danıştay 6. Dairesinin, 12.01.2004 tarih ve E:2003/1709, K:2004/26.
- İmar, K. (1985). 3194 Sayılı İmar Kanunu, Kabul Tarihi: 03/05/1985, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 09/05/1985, Sayısı: 18749, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 24, Sayfası: 378.
- İnam, Ş. (1989). Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları. *Yüksek*

- Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Konya.
- İnam, Ş., Çay, T. & İşcan, F. (2015). Planlama ve İmar Kanunu Tasarısının Uygulanabilirliğinin Araştırılması. *S.Ü. Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi*, 14(1), 12-14.
- Kamulaştırma, K. (1983). 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Kabul Tarihi: 04/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 08/11/1983, Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi:22, Sayfası: 843.
- Kılınc, G., Özgür, H. & Genç, F.N. (2009). Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik. *Türkiye'de Yolsuzluğun Önlenmesi İçin Etik Projesi*, TC Başbakanlık Kamu Görevlileri Etik Kurulu, Ankara.
- Planlı Alanlar, Y. (2017). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Dayandığı Kanunun Tarihi: 03/05/1985, No: 3194, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 03/07/2017, Sayısı: 30113.
- Sadıç, Ö. & Arabacı, C. (2013). *İmar Planı Uygulamalarında Uygulama Yöntemleri ve Yaşanan Sorunlar*. 1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 07-08 Ekim 2013, Ankara.
- Uzun, B. (1992). Kentsel Arsa Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretim Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B. (2000). Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi. *Doktora Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yıldız, F. (2020). *İmar Bilgisi, Planlama - Uygulama - Mevzuat* (12. Baskı). Ankara: Nobel Yayınevi.



© Author(s) 2020.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>