

Otl ATATÜRK.DOC

011	01350	00335	00000	11	701	240	208.00
011	01351	00335	00000	11	701	241	276.00
011	01352	00335	00000	11	701	242	260.00
011	01353	00335	00000	11	)01	243	297.00
Otl	01354	00335	00000	11	701	244	385.00
011	01355	00335	00000	11	702	245	253.00
011	01356	00335	00000	11	702	246	259.00
011	01357	00335	00000	11	702	247	24-8100
011	01358	00335	00000	II	702	248	275.54
O! I	01359	00335	00000	11	702	249	268.00
011	01360	00335	00000	11	702	250	268.00
011	01361	00335	00000	11	702	251	225.53
011	01362	00335	00000	11	"#02	252	268.00
011	01363	00335	00000	11	702	253	228.00
011	01364	00335	00000	11	702	254	217.00
011	01365	00335	00000	11	702	255	197.00
011	01366	00335	00000	11	702	256	210.00
011	01367	00335	00000	11	702	257	235.00
011	01368	00335	00000	11	702	258	268.00
011	01369	00335	00000	11	702	259	242.00
,011	01370	00335	00000	11	702	260	268.00
011	01371	00335	00000	11	702	261	268.00
011	01372	00335	00000	11	702	262	300.00
011	01373	00335	00000	11	703	263	231.00
011	01374	00335	00000	II	703	264	299.00
011	01376	00335	00000	11	703	266	318.18
011	01375	00335	00000	11	7(1	265	226.79
011	01377	10335	00000	11	70{	267	284.00
011	01378	00335	00000	11	70-i	268	273.0.0
011	01379	00335	00000	11	704	269	252.00
011	01380	00335	00000	11	70::	270	285.00
011	01381	00335	00000	11	705	271	228.00
011	01382	00335	00000	11	705	272	314.00
,011	01384	00335	00000	11	705	274	264.00
011	01385	00335	00000	'11	705	275	264.00
011	01386	00335	00000	11	705	276	275.00
011	0051.6	00000	02334	7	779	10	193.72
011	02334	00516	03043	7	779	10	193.72
011	03043	0233-	03322	7	779	10	193.72
011	03322	03U-13	w0000	7	779	.10	193.72
011	00520	00000	00000	7	779	14	943.59
011	00521	00000	00000	7	779	15	917.83
011	00524	00000	00000	7	779	18	252.50

ÜMRANIYE ATATÜRK MAHALLESİ Pafta 1 I.Ada 705 ile ilgili \*.dMfaile

024011011423865.976 4544371.790 ATATÜRK	11	704	269	252.00	259.45
024011011423882.822 4544345.740 ATATÜRK	11	705	270	285.00	286.39
024011011423894.138 4544353.110 ATATÜRK	11	705	271	228.00	240.81
024011011423906.000 4544436.000 ATATÜRK	11	705	272	314.00	309.33
024011011423909.566 4544342.960 ATATÜRK	11	705	274	264.00	283.69
024011011423900.993 4544334.780 ATATÜRK	ü	705	275	264.00	286.36
024011011423890.080 4544327.900 ATATÜRK	11	705	276	275.00	287.58
024011011423344.508 4543901.320 ATATÜRK	7	779	10	193.72	184.56
024011011423392.-880 4543859.400 ATATÜRK	7	779	14	943.59	947.38
024011011423404.627 4543862.190 ATATÜRK	7	779	15	917.88	923.04
024011011423450.307 4543912.980 ATATÜRK	7	779	18	252.50	248.74
024011011423453.064 4543820.080 ATATÜRK	T	779	20	176.35	175.06
024011011423437.249 4543824.170 ATATÜRK	7	779	21	397.00	393.53
024011011423422.720 4543832.100 ATATÜRK	7	779	22	598.14	595.71
024011011423421.862 4543853.920 ATATÜRK	7	779	23	262. İG-265.95	
024011011423355.710 4543834.300 ATATÜRK	7	779	26	207.21	-206.98
024011011423345.543 4543835.410 ATATÜRK	7	779	27	211.85	207.23
024011011423336.978 4543848.190 ATATÜRK	7	779	28	510.00	522.60
024011011423321.409 4543845.660 ATATÜRK	7	779	29	426.00	424.70
024011011423451.694 4543861.520 ATATÜRK	7	779	31	148.13	149.07
024011011423453.595 4543851.640 ATATÜRK	7	779	32	99.80	98.12
024011011423449.550 4543830.600 ATATÜRK	7	779	33	102.42	100.39
024011011423295.458 4543896.680 ATATÜRK	7	779	48	326.50	334.59
024011011423438.335 4543858.980 ATATÜRK	7	779	52	241.74	239.61
024011011423444.518 4543842.800 ATATÜRK	7	779	53	325.56	325.39
024011011423450.334 4543849.600 ATATÜRK	7	779	54	61.80	61.85
024011011423428.616 4543907.380 ATATÜRK	7	779	57	136.22	156.01
024011011423423.854 45438"9.800 ATATÜRK	7	779	58	896.87	886.66
024011011423438.516 4543913.710 ATATÜRK	7	779	59	273.90	272.42



# HARİTA BÜLTENİ

- **Harita dünyasından en yeni haberler**
- **Mesleki sorunlarımız**
- **Yönetim haberleri**
- **Türkiyeyi ağ gibi saran şubelerimizden haberler**
- **Türkiye'nin reel yaşamının izdüşümü**

***HARİTA BÜLTENİ...***

# belediyelerin 5 yıllık imar programları (izlenceleri) \*

Dr. Erdal Köktürk

## 1. GİRİŞ

Son yıllarda, hem gelişmiş ve hem de gelişmekte olan ülkelerde kentsel ve kırsal alanlardaki toprakların, toplum yararı doğrultusunda çevre ve doğanın korunarak değerlendirilmesi ile insan-toprak ilişkilerinin sağlıklı bir biçimde oluşturulması amacıyla sistemli araştırma, tasarım ve uygulamalar yoğunlaşmaktadır. Bu etkinlikleri (faaliyetleri) gerektiren nedenlerden biri, toplumsal yapının temel öğelerinden biri olan nüfusun yapısının ve dağılımının, insanların yaşamsal gereksinimleri olan beslenme, barınma ve sağlıklı bir çevre ortamında bulunma koşullarının önemli ölçüde etkilemesidir.

1990 yılında 5.3 milyar olan dünya nüfusunun, 2025 yılında 8.1 milyara ulaşması kestirilmektedir. (Henssen-Williamson 1990: 15-18). 40 yıl içinde (1950-1990) ikiye katlanan dünya nüfusunun yıllık artış

hızının % 1.7, Avrupada'ki nüfusun artış hızının % 0.2 olmasına karşın, ülkemizdeki nüfusun yıllık artış hızı % 2.64 düzeyini korumaktadır (DİE 1988: 456, 1995: 715). Ülkemiz, hızlı nüfus artışına koşut olarak hızlı bir şekilde kentleşmeye de devam etmektedir (Çizelge 1, DİE: 1960: XXXV, 1970: 56, 1993: 24-25-39). Kentleşme oranı bir ülke için gelişmişlik ölçütlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Avrupa Ülkelerinde, kırsal alanlardaki nüfusun oranı % 4-15 arasında değişirken, ülkemizde bu oran, 1990 yılı görünümüyle % 40.99'dur. Keleş (1980: 80), kentleşmeyi işleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlararası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan

Çizelge 1: Türkiye'de Kentlerde Oturan Nüfusun Gelişimi

Sayım Yılı	Türkiye Toplam Nüfusu	İl ve İlçe Merkezleri			Belediyeler			10000' den Büyük Nüfuslu Merkezler			Harita Mühendisi Sayısı
		Sayı	Nüfus	%	Sayı	Nüfus	%	Sayı	Nüfus	%	
1927	13.648.270	391	3.305.879	24,22	460	-	-	66	2236085	16,38	-
1935	16.158.018	413	3.802.642	23,53	505	4.174.542	25,84	80	2684197	16,61	12
1940	17.820.950	433	4.346.249	24,39	549	4.753.304	26,67	97	3214471	18,04	20
1945	18.790.174	459	4.687.102	24,94	583	5.145.020	27,38	102	3448137	18,35	29
1950	20.947.188	485	5.244.337	25,04	628	5.768.665	27,54	106	3923882	18,73	31
1955	24.064.763	559	6.927.343	28,79	809	7.804.354	32,43	127	5425125	22,54	67
1960	27.754.820	637	8.859.731	31,92	995	9.994.644	36,01	161	6999026	25,22	236
1965	31.391.421	638	10.805.817	34,42	1.062	12.787.663	40,74	200	9343006	29,76	381
1970	35.605.176	639	13.691.101	38,45	1.303	16.753.979	47,06	281	12734761	35,77	552
1975	40.347.719	639	16.869.068	41,81	1.654	20.500.442	50,81	325	16706528	41,41	1090
1980	44.736.957	639	19.645.007	43,92	1.725	25.523.604	57,05	379	20330065	45,44	1802
1985	50.664.458	647	26.865.757	53,03	1.703	31.223.447	61,63	399	25889750	51,1	2693
1990	56.473.035	902	33.326.351	59,01	2.053	37.884.455	67,08	485	31804551	56,32	4115

nüfus birikimi süreci olarak tanımlamaktadır. Bu süreçte, kentli nüfusun büyüklüğü hangi yerleşimlerin kent olarak kabul edildiğine göre değişmekle birlikte, Türkiye'de bu konuda çeşitli yaklaşımlar vardır. Bunlardan birincisi, Devlet İstatistik Enstitüsü'nün (DİE) kabul ettiği gibi yalnızca il ve ilçe özekleri (merkezleri) kent olarak sayılmaktadır. İkinci yaklaşımda, 10.000'den fazla nüfuslu yerleşmeler kent olarak kabul edilmektedir (Özen 1971: 122, Geray 1990: 218). Üçüncü yaklaşım ise, belediye ile yönetilen yerleşmeleri kent olarak görmektedir (Tekeli-Gülöksüz 1983: 1233). Dördüncü yaklaşım ise, 5 bin-20 bin nüfuslu yerleşmeleri yarı kırsal, 20 binden fazla nüfuslu olanları ise kentsel yerleşmeler olarak tanımlamaktadır (RG 1995: 148).

Çeşitli sınıflandırma yaklaşımlarına karşın, Türkiye'de 1950 yılına kadar kentsel ve kırsal nüfusta önemli değişiklikler olmazken, 1950-1990 yılları arasındaki 40 yıllık süre içinde, kentsel nüfus 5.2 milyondan 33.3 milyona yükselerek 5.35 kat artmıştır. Bu dönem içinde, kırsal nüfus yılda ortalama % 1.02 oranında arttığı halde, kentsel nüfus yılda ortalama % 5.23 artarak yıllık nüfus artış hızını ikiye katlamıştır. Türkiye'de ara kademeleri atlayarak doğrudan en büyük kent özeklerine doğru göç şeklinde kendini gösteren kentleşme hareketi, uygulamadaki aksaklıklar nedeniyle önemli sosyal ve ekonomik yapı değişikliği sorunlarına hızla artan kentsel yatırım gereksinmelerine ve ülke yerleşme deseninin kademelenmesini bozarak dengesizliklere neden olmuştur (RG 1995: 142). Kentlerin çekici, kırsal alanların itici güçlerin etkisi altında, nüfus, kent özekleri doğrultusunda sürekli bir devinim içerisinde. Ülkemizde kentleşme, sanayileşmeye koşut olmadığından yerleşim sorunları da farklı boyutlara ulaşmaktadır. Planlı dönemde (1960-1980) hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan

konut sorunu da, ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini korumaktadır. Konut ve yerleşme sorunlarının, ekili bir arsa politikası ile birlikte ele alınamaması, kent rantlarının yüksekliği ve götürülen altyapı hizmetleriyle artan rantlardan kamuya dönüş olmaması, yasal olmayan bir taşınmaz piyasasının oluşmasına neden olmaktadır. Ülkemizdeki ekonomik, sosyal ve kültürel nedenlerin de etkisiyle konut ve arsa edinme olgusu bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Bu durum, kentsel alanlarda imar planı ve uygulamaları üzerinde spekülatif bir baskı yaratmaktadır.

Bu değerlendirmelerden çıkan sonuç şudur; ülkemizde kentleşme ve yerleşme sorunlarının tümü toprak sorunuyla sıkı sıkıya bağlantılıdır ve kentleşmedeki başarı büyük ölçüde toprak sorununun çözümüyle gerçekleşmektedir. Bu sorunun çözümünü de içeren kentsel gelişmenin en temel araçlarından biri imar planlaması ve aynı zamanda harita mühendisliği etkinliklerinin önemli bir parçasını oluşturan imar **planı** uygulamasıdır.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 10. maddesine göre, Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Yasanın bu kesin kuralına karşın, planlı ve izlenceli çalışmalar, ülkemizde hep savsaklanmıştır ve yasanın bu ve buna benzer maddeleri de pek az işlemiş ya da uygulama bulmamıştır. Belediyelerin imar izlencelerine, imar tüzesi ve yürütmeliğini (mevzuatım) inceleyen çeşitli yayınlarda, ayrı bir bölüm altında yer verilmiştir (Yavuz-Keleş-Geray 1978: 347-359, Artukmaç 1979: 270-279, Abama 1995: 353-395, Ünal 1996: 39-48). Bildiri, imar tüzesi ve yürütmeliğinin bu en can alıcı konusunu yargı organlarının kararları ışığında incelemeyi, harita mühendisliği etkinliklerine ilişkin yazında (literatürde) yeterince değinilmeyen bu konuda bir boşluğu doldurmayı amaçlamaktadır.

## 2. İMAR İZLENCELERİNİN DAYANAĞI: İMAR PLÂNLARI

Türkiye'de kentleşme ve yerleşme düzeninin sağlanmasında zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici kararlarla, ülke genelinde tekdüze kurallar koyan 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasası'nın (Resmi Gazete: 9.5.1985-18749), TBMM'ne sunulan genel gerekçesinde göze çarpan önemli noktalar şunlardır:

1. Kentleşme, gecekondulaşma ve bunların yarattığı sorunlar ile bu sorunların temelde çözümü için gerekli her türlü önlemin alınması,

2. Hızla artan nüfusa, hızlı gelişme hareketlerine ve gelişen günümüz teknolojisine ayak uyduracak ölçüde bir hız metin verilmesi,

3. Planlamanın bir dizgeye (sisteme) bağlanması ve gelişmeyi önceden yönlendirmesi,

4. İmarla ilgili ilkeleri ve konuları sap tamada, tüm fiziksel plan kademeleri ile sosyo-ekonomik temele dayalı kararların mekana yansıtılmasını sağlayacak bir boyut getirilmesi,

5. Kent ve onunla bütünleşen çevresindeki plansız alanları bir bütün olarak ele alan yeni bir anlayış getirilmesi,

6. Valilik ve belediyelerin plan üretimi ve uygulanması sürecindeki etkinliklerini artıracak önlemlerin getirilmesi,

7. İşlemleri basitleştirecek ve hızlandıracak önlemler ile planlama-uygulama bütünlüğünü ve uygulanabilir gerçekçi plan elde etme hedefi doğrultusunda kurallar getirilmesi,

8. Ruhsat alınması ile ilgili işlemlerin kolaylaştırılması,

9. Güveni kötüye kullanan, imar yürütmeliğine aykırı davranışta bulunan kişi ve kuruluşlara kesin ceza hükümlerinin getirilerek topluma saygı ve yasalara bu yurmasının sağlanması.

İmar Yasası ile öngörülen bu hedeflere ulaşılmasında, kontrol ve denetim altına alınması amaçlanan kentleşme ile planlı,

sağlıklı ve dengeli yerleşme düzeninin sağlanmasında başarılı olunduğu söylenemez. Türkiye'de 1985 yılı öncesinde, imar planlarını yapma, değiştirme ve uygulama işleri, belediyelere verilmiş bir görev olmakla birlikte, planların kesinlik kazanması için, buna ilişkin belediye meclisi kararlarının özekselle yönetimce (eski İmar ve İskan Bakanlığınca) onaylanması ilkesi öngörülmüştür (6785/1605 m. 26). 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı yasa, daha önce özekselle yönetimce kullanılan birçok yetkiyi yerel yönetimlere devretmiştir. Yetki devri, yerleşim yerlerinin topoğrafik haritaları ve imar planları ile ilgili her türlü işlemin belediyeler ve valiliklere bırakılması biçiminde gelişmiştir. Yetki devrinde ise, belediyeler arasında hiçbir ayırım gözletilmemiştir. 1985 sonrası, yerel yönetimlere devredilen yetkiler bir bütün içinde değerlendirildiğinde, kentleşme ve yerleşme alanlarında belediyelerin ve valiliklerin temel planlama ve uygulama birimleri durumuna geldikleri görülmektedir.

Ülke bütününde sağlıklı kentleşme ve dengeli nüfus dağılımını sağlayacak sosyo-ekonomik kararları belirleyen fiziksel planlar, ülke fiziksel yerleşim düzeni planlaması olarak adlandırılmaktadır. İmar yasası ve yönetmeliklerinde belirlenen kurallara göre yapılan ve onaylanan fiziksel planlar, tür ve ölçeklerine göre aşağıda belirtildiği gibi kademelenmektedir (BİB 1995: 15, Tekinbaş 1995: 27, Abama 1995: 80):

1. Bölge planları
2. Çevre düzeni planları
3. İmar planları
  - a) Nazım imar planı
  - b) Uygulama imar planı

Bölge planları Devlet Planlama Teşkilatı'nca (DPT), çevre düzeni planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca (BİB) yapılırken, imar planlarının yapımı, onayı ve değiştirilmesi yetkisi belediyelere ve valiliklere bırakılmıştır. Bir coğrafya bölgesini, bir kenti fiziksel gelişmesinin tüm kesimleriyle kapsayan ve kentin gelecekteki fi-

ziksel gelişmesine ilişkin belli başlı siyasetleri içeren, resmi bir belge olan imar planı; ülke, bölge ve kent verilerine göre kentsel işlemler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, beşde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanan plandır (Danıştay 6. Dairesi 9.5.1988 tarih ve E. 1988/53, K. 1989/1028; 6. Daire 21.1.1992 tarih ve E. 1991/1879, K. 1992/141; 6. Daire 14.10.1993 tarih ve E. 1992/1729, K. 1993/4271). Dolayısıyla, bu bildirin de konusu olan, imar izlencelerinin hazırlanmasının altlığını oluşturan, imar planı; insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum yaşamını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanan plandır.

Danıştay 6. Dairenin 27.12.1990 tarih ve E. 1990/1030, K. 1990/3042; 26.11.1991 tarih ve E. 1990/1518, K. 1991/2851 sayılı kararlarına göre, imar planlarının yargısal denetiminde de bütün bu konulara uyulup uyulmadığı, taşınmazların yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca kentbüm (şehircilik) ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığı incelenmektedir.

İmar planı, yönetim tüzeti açısından kişisel olmayan genel ve düzenleyici nitelikte bir yönetsel işlemdir. Plan, bugünkü durumu yeniden düzenlemekte, değiştirmekte,

kaldırmakta ve yeni bir durum yaratmaktadır. Kent düzeyinde plan adını taşıyan imar planı, iyeliğe (mülkiyete) konan çeşitli sınırlamaların yasal kaynağını oluşturmak yanısıra, devletin, belediyelerin ve özel kişilerin girişecekleri çeşitli hizmet ve yapı çalışmalarının genel çerçevesini de oluşturmakta ve üst yapının sağlıklı bir yaşamı sürdürebilmesi için, alt yapının da doğru şekillendirilmesinin bir aracı olarak karar organlarına, imar izlencesi hazırlarken ışık tutmaktadır (Yavuz-Keleş-Geray 1978: 330, BİB 1995: 15).

Ülkemizde yaşanan önemli sorunlardan biri de, Danıştay 6. Dairenin 23.11.1988 tarih ve E. 1987/1452, K. 1988/1490 sayılı kararında da belirtildiği gibi, bir planın iptal gerekçeleri arasında yer alan üst ölçekteki plan kararlarının alt ölçekteki planlara yansımamasıdır. Bir başka deyişle, yukarıda değinilen plan kademelerinden ülke bölge, çevre düzeni ve nazım imar planlarındaki genel kararların ve planlama ilkelerinin, uygulama imar planı hazırlanmasında ve onanmasında dikkate alınması, uygulama imar planında ortaya çıkan önemli plan kararlarının da nazım imar planına aktararak üst ve alt ölçekteki planlar arasında tutarlılığın sağlanması gerekmektedir. Harita mühendisliği etkinliklerinde giderek daha da önem kazanan arsa ve arazi düzenlemelerinin altlığını oluşturan, planlama kademesinde alt ölçekte yer alan uygulama imar planı, imar Yasası'nın 5. maddesindeki tanıma göre, imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını gösteren plandır. 3194 sayılı yasanın 18. madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre, belediyeler ve valilikler, uygulama imar planlarının, 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin gelişme ve gereksinme durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme alanlarını saptamak ve uygulamasını yapmak zorundadırlar. Dolayısıyla, kentsel planlama

alt-dizgesinde, imar izlencesi ile kentsel arsa ve konut üretimine geçişin sağlanacağı (Özen 1981: 6), yasa ve yönetmeliğin öngördüğü bir kuraldır.

### 3. İMAR İZLENCESİNİN YARARLARI

İmar uygulamalarında hedef, plan öngörülerinin tümüyle gerçekleştirilmesidir. Bu ise, imar izlencelerinin uygulanması ile olanaklıdır. İzleneye göre çalışma şu yararları sağlamaktadır (Yavuz-Keleş-Geray 1978: 347, Gürler 1983: 113, Abama 1995: 353, Ünal 1996: 39):

1. Ülke çapında planlı kalkınma dönemine giren ülkelerde, imar planı ve izlenceleriyle ulusal ve bölgesel kalkınma planları arasında uyum ve tutarlılık sağlanması kolaylaşır.

2. Belediyelerin bir düzen içinde hareket etmelerine olanak sağlar. Bununla, işlerin öncelik sırasına göre yapılması olanağı doğar. Birinci derecedeki işler tamamlanmadan ikinci, üçüncü vd. derecedeki işlere geçilmez.

3. İzleneli bir dönem, belediyeler yönünde bağlayıcı olacağından, izleneye alınan işler arasında zamanlama, maloluş, akçal kaynak, teknik ve diğer olanaklar dikkate alınarak gerekli ilişkileri kurmay a., sorunlara ve darboğazlara daha rasyonel çözüm yolları bulmaya sevkeder ve zorlar.

4. Yatırımların yıllara dağıtılması sonucunda, belediye gelirlerini ve kaynaklarını zorlamak, özellikle taşınmazları elden çıkarmak gerekmez.

5. Özeysel ve yerel yönetim birimlerince yerine getirilen ve birbiriyle ilişkisi olan hizmetler arasında eşgüdüm ve işbirliği sağlanın. Gerek sosyal ve gerekse teknik alt yapının yapım, bakım ve onarımında teknik işgücü ve akçal kaynakların boşa harcanmasının önüne geçilir.

6. Uzun çözümlemelere ve çizimlere dayanan yapı ve tesisat projelerinin uygulanmasına geçilmeden önce hazırlık için gerekli zaman sağlanarak, çeşitli projeler

araç, gereç, çalışma ve donatım olanaklarını zorlamayacak biçimde uyarlanabilir.

7. Çeşitli nedenlerle bitirilmesi geciken ve uzun süren yapıların doğuracağı sıkıntılar giderilmiş olur.

Görüldüğü gibi 5 yıllık imar izlenceleri, belediyelerin imar uygulamaları konusunda çok sayıda etkenin hesaba katılarak, uzun süreli olarak düzenleyecekleri tutarlı ve etkin bir uygulama ve hareket planı olmaktadır. Buna ek olarak, imar izlencesi, planda benimsenen ana siyasalar ve önlemler çerçevesinde, kentin fiziksel gelişimi için gereken işlerin, akçal kaynakları, çalışanları, teknik olanakları en ussal olarak değerlendirecek biçimde ele alınmasına yarayan bir araçtır.

İzlenenin etkinliği, aşağıdaki noktalar dikkate alınarak sağlanabilir:

1. İmar izlencesi, imar planının özüne, amacına ve kapsamına uygun olmalıdır. İmar planlarında yer almayan bir iş, izleneye alınmamalıdır. Olanakların sınırlı olması nedeniyle kentin imarı için girişilecek işlerin aynı anda ele alınıp başlatılmasına ve bitirilmesine olanak yoktur. İmar planında yer alan işlerden, en çok öncelik ve önem taşıyanların imar planı açısından önemi, belediyenin akçal (mali) olanakları, kısa ve uzun süreli gereksinimler açısından değerlendirilmeli ve bunların sırası, belediye meclisince belirlenecek önceliklere göre saptanmalıdır. İzlenenin yıllık ve beş yıllık yükü hem akçal olarak gerçekçi, hem de yerleşim alanının gereksinimlerini karşılayacak boyutta olmalıdır.

2. 5 yıllık imar izlenceleri, bir önceki izlenenin devamı niteliğinde olmalı ve önceki izlenenin bitiminden en az 6 ay önce hazırlanmalıdır. Kentsel imarın bir izleneye döneminde gerçekleştirilemeyeceği bilinerek, uygulamada bir tek izleneye dönemi değil, birbirini tamamlayan izleneye dönemlerinin kesintisiz süreklilik göstermesi gereğine dikkat edilmelidir. İzleneye dö-



neminin özekselsel yönetimce izlenen planlarla tutarlılık içinde olması, hizmetler arasında başlangıç ve bitiş yıllarının aynı olması yanısıra, işlerin izlenme süresinde tamamlanmasına özen gösterilmelidir.

3. Kalkınma planlarının uygulanmasındaki başarısızlıklar karşısında, gelişmekte olan ülkelerde, bütçeden bir kalınma aracı olarak yararlanma gereği, imar izlencesinin bütçe anlayışının başarılı ve etkin biçimde kent ölçeğinde kullanılması eğilimini güçlendirmektedir. Bu nedenle, imar izlencesi, belediye bütçesiyle gerçekçi ve uyum içinde olmalıdır. İzlencenin yıllık personel, teknik ve akçal kaynak gereksinimleri bütçede yer almalı, belediye meclisi kararı ile 5 yıllık imar izlencesi arasında aykırılık ve tutarsızlık bulunmamalıdır. İmar izlencesi yürürlükte iken alınacak belediye meclisi kararları da izlenme ile tutarlı olmalıdır.

4. Uygulamada, izlencedeki önceliklere kesin olarak uyulmalı, izlencenin hedeflerine zamanında ve tam olarak ulaşması sağlanmalıdır. Belediyeler, onaylı imar izlencelerine gerekli durumlarda ek izlenme yapabilirler. Ancak, 5 yıllık imar izlencesine alınan işlerden, yılı içinde bitirilemeyen işler gelecek yıl izlencesine öncelikli alınmalıdır.

Belediyelerin 5 yıllık imar izlencelerinin yapımında dikkat etmeleri gereken konular, BİB Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 12.6.1990 tarih ve 1650 sayılı Genelgesinde yer almıştır. Buna göre:

1. İzlenceler, belediye meclislerince kabul edilerek yürürlüğe gireceğinden, onaylanmak üzere ayrıca Bakanlığa gönderilmemesi,

2. 5 yıllık imar izlencesinin, yalnızca onaylı imar planı olan belediyelerce düzenlenmesi,

3. İzlencenin gün, ay ve yıl olarak tam 5 yılı kapsamaması,

4. 5 yıllık imar izlencesinin başlangıç tarihinin belediye meclisinin aldığı karar tarihi ya da meclis kararında belirtilen daha

sonraki bir tarih olabileceği,

5. Belediye meclisi kararında, yıllara göre ödenek konulması ile yapılacak işlerin önceliklerinin yıllara bölünerek belirtilmesi,

6. Bir önceki izlencede olup ta gerçekleştirilmeyen işlerin, yeni yapılan izlencenin ilk yılı dilimine alınması,

7. 5 yıllık imar izlencelerinin süreleri, bitimine kadar geçerli olacağından izlenme bitmeden yeni bir izlencenin yapılmaması, ancak önem ve öncelik taşıyan bir iş olduğunda ek izlencenin yapılması,

8. İzlenme sürerken, imar planlarında değişiklik olması durumunda yeniden bir izlenme yapılmasına gerek olmayıp, bu durumda ek izlenme yapılması.

Belediyelerin 5 yıllık imar izlencesi aşağıdaki belgeleri kapsamaktadır:

1. Belediye meclisi kararı,

2. Gerekçe raporu,

3. 1/1000 ölçekli uygulama ve parselasyon haritaları,

4. 5 yıllık imar izlencesi çizelgesi,

5. Kamulaştırma bedelleri çizelgesi,

6. Yapı ve tesis bedelleri çizelgesi.

Yukarıda kısaca değinilen, belediyelerin 5 yıllık imar izlencelerinde yer alan ana konular şu şekilde özetlenebilir:

1. Kamulaştırmalar,

2. Arsa düzenlemeleri,

3. Sosyal ve teknik altyapı uygulamaları.

Belediyelere özkaynakları dışında, 5 yıllık izlencelerine dayalı olarak, katkı niteliğinde yapılan yardımlar ise üç kaynaktan sağlanmaktadır:

1. Bütçeden sağlanan ödenekler,

2. Genel bütçe vergi gelirlerinden sağlanan ödenekler,

3. Akaryakıt tüketim fonundan sağlanan ödenekler.

Belediyelerin imar planı uygulamalarına yardım amacıyla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bütçesinde yer alan ödeneklerin belediyelere özgülenmesi (tahsisi), harcama, mahsup ve denetimi, Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği'ndeki esaslara göre yapılmaktadır. Yardıma konu hiz-

metler, belediyelerin onaylı 5 yıllık imar izlencesinde bulunması koşuluyla kamulaştırma ve düzenleme işleri için şunlardır:

1. Kamulaştırma; yol, yeşil alan, park, fuar ve mesire yerleri, çocuk bahçesi, oto park, açık pazar yerleri, tarihi ve turistik eserlerin ve anıt çevrelerinin açılması.

2. Düzenleme; yol, tretuvar, bordur, meydan, fuar ve mesire yerleri, park, çocuk bahçesi, açık pazar yeri, yeşil alan, tarihi ve turistik eserlerin çevreleri, anıt kaidesi ve çevresi, imar planında olup da yol bağlantısı niteliği taşıyan köprüler, menfezler, çevre duvarları.

#### 4. İMAR İZLENESİNİN YASAL DAYANAKLARI

1. 3.4.1930 tarih' ve 1580 sayılı Belediye Yasası'nın, belediye görevleri başlıklı 15. maddesinin, 1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasası ile kaldırılan 30. fıkrası, Beldenin harita, kadastro ve müstakbel şekil planlarını yaptırmak yanında en az beşer yıllık bir mesai imar programını hazırlayıp uygulamak görevini, aynı yasanın 16. maddesi uyarınca bütün belediyeler için zorunlu kılmıştır. Aytaç (1991: 248), bu hükmü, 1580 sayılı yasanın getirdiği önemli kurallardan biri idi ve çağdaş kentbilim ilkelerini gözetiyordu, şeklinde değerlendirmektedir. 6785 sayılı yasa, 1580 sayılı Belediye Yasası'nın 15/30. fıkrasını yürürlükten kaldırırken, Belediye meclisinin görececeği ve karar vereceği işler başlıklı 70. maddesinin 9. fıkrasında yer alan Beldenin müstakbel şekli ve umumi imar programlarının, yasanın 71. maddesi uyarınca, mahalli *en* büyük mülkiye memurunun onayıyla yürürlüğe gireceği kuralını değiştirmemiştir. Danıştay Genel Kurulu da 18.12.1958 tarih ve E. 1958/3080, K. 1958/328 sayılı kararıyla, yasanın, planların incelenmesi ve onaylanması yetkisini Bakanlığa bırakmakla, 1580 sayılı Belediye Yasası'nın 70/9. fıkrasıyla 71. maddesini değiştirmiş bulunduğu görüşünü

benimsenmiştir.

Belediye Yasası'nın yürürlükten kalkan 15/30. fıkrası, 5 yıllık imar izlencesinden söz ederken, aynı yasanın Belediye masrafları başlıklı 117. maddesinin onikinci fıkrası, Belediyenin harita, kadastro ve müstakbel şehir planlarının tanzimi... (ve iş bu masraflar) için 10 yıllık çalışma programının yapılmasını, her yıla düşen maloluş tutarında o yılın bütçesine ödenek konulmasını öngörmüştür. Belediye Yasası'nda halen yer alan bu madde, yasanın yürürlüğe girişinden başlayarak 10 yıllık zaman geçmesi nedeniyle, 10 yıllık izleneye bağlanma koşulu artık bir anlam taşımamakta ve uygulama bulmamaktadır.

2. 10.6.1933 tarih ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası, müstakbel şehir haritasının tatbiki başlıklı 5. maddesi ile, müstakbel şehir haritası katileştiği tarihten itibaren Belediye Kanununun 15 inci maddesi 30 uncu fıkrasına tevfikan beş senelik programa ithal edilerek haritanın tatbiki için icabeden fenni tafsilat planları ve hesapları beş sene için ikmal ve tetbik edilmek mecburidir. Şu kadar ki birinci beş senede tatbik ve ikmal mümkün olmayan kısımların 2 nci ve 3 üncü beş senelik programlara terki belediye meclisinin esbabı mucibeli kararı üzerine Dahiliye Vekaletinin tasvibine bağlıdır kuralını getirmiştir.

3. 6 ay sonra yürürlüğe girmek üzere 9.7.1956 tarihinde kabul edilen ve 2290 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran 6785 sayılı İmar Yasası, 30. maddesi ile, Belediyeler imar planının tasdikinden sonra, bu planı tatbik etmek üzere, kendi mali imkanlarına göre, dörder yıllık imar programlarını hazırlarlar. Bu programlar belediye meclislerince kabul edildikten sonra kesinleşir. Belediyeler imar programının tatbiki için lüzumlu tahsisatı, programı tatbik edecek ve beldenin imar faaliyetlerine göre hasıl olacak ihtiyacı karşılayacak fen adamı veya fen heyeti kadrosunu her yıl bütçelerine koymakla

mükellefler kuralını getirmiştir. 6785 sayılı yasa ile getirilen kural gereğince, imar izlencelerinin Bakanlıkça da onaylanması yerine doğrudan belediye meclislerinin onayı ile kesinleşmesi benimsenirken, imar izlencelerinin süresinin 5 yıldan 4 yıla indirilmesinin, belediye meclislerinin görev sürelerinin dört yıl olmasıyla ilişkili olduğu söylenebilir.

4. 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun ile, 6785 sayılı yasanın imar izlencelerine ilişkin 30. maddesi değiştirilmiştir. Yapılan değişiklikle, Bu programlar, belediye meclislerince kabul edildikten sonra İmar ve İskan Bakanlığı'nca tasdiki halinde kesinleşir kuralı getirilerek, daha Önce belediye meclislerinin onayı ile kesinleşen izlencelerin, bu kez Bakanlıkça da onaylanması öngörülmüştür. Ayrıca, izlencenin uygulanması için gerekli ödeneğin, programı uygulayacak ve beldenin imar etkinliklerine göre oluşacak gereksinmeyi karşılayacak teknik çalışman kadrosunun bütçeye konulmasını, Bakanlığın uygun görüşünün alınması koşuluna bağlanmıştır.

5. Belediyelerin imar izlencelerini hazırlarken gözönünde bulunduracakları noktalar ile uyacakları ilke ve kurallar, Bakanlar Kurulu'nun 18.6.1957 tarih ve 4/9153 sayılı kararname ile kabul edilen İmar Nizamnamesi'nin (Resmi Gazete; 17.7.1957-9657), Dört Yıllık İmar Programları başlıklı 23, 24, 25 ve 26. maddelerinde ayrıntılı olarak yer almıştır. Tüzüğün 23. maddesine göre, İmar programı (izlencesi); Belediyelerin imar planlarının tatbikat yapmak suretiyle gerçekleştirilmesini düşündükleri kısımları belli eden ve bu kısımlarda gerek kamulaştırma ve gerekse yol, otopark gibi inşaat harcamalarını tahmini olarak belirten ve bunların yıllara dağılımını gösteren bir belge olarak tanımlanmıştır. İmar izlencelerinin kapsamı, yine aynı tüzüğün 24. maddesinde belirtilmiştir;

<sup>9</sup> İzleneye alınan yerlerdeki taşınmazların olanaklı ise ada ve parsel numaraları gösterilerek, değilse planda belli başlı noktalarla sınırlandırılarak belirtilmesi,

• Kamulaştırılacak taşınmazların türü, yüzölçümleri ve özellikleri ile kamulaştırma giderlerine ilişkin kestirimler,

• Planı uygulamak için yol, meydan, oto park gibi gerekli yapı ve inşaatların birim fiyatlarıyla maloluşları, bunların yıllara bölünümü.

6. 6785 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasası, 10. maddesi ile, Belediyeler, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planları tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri alınmak üzere meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisince kabul edildikten sonra kesinleşir kuralını getirmiştir.

Yürürlükten kaldırılan 1605 sayılı yasa ile değişik 6785 sayılı yasanın 30. maddesi ile, belediyelerin, imar izlencelerini kendi mali olanaklarına göre hazırlayacakları ile, bunun uygulanması için lüzumlu tahsisatı, programı tatbik edecek ve beldenin imar faaliyetine göre hasıl olacak ihtiyacı karşılayacak fen adamı ve fen heyeti kadrosunu her yıl bütçelerine koymakla mükellefler şeklindeki kurallar, 3194 sayılı yasa da yer almamıştır. Bu durum, 3194 sayılı yasanın TBMM'de görüşülmesi sırasında, belediyelerin özekselsel yönetimce ve sayet altına alınmasını daha da pekiştireceği gerekçesiyle eleştirilere neden olmuştur (TBMM 1985: 41-42).

## 5. İMAR İZLENCELERİ, KAMULAŞTIRMA VE KISITLILIK DURUMU

İmar izlenceleri, planda kamusal hiz-

metlere ayrılan ve yapıya izin verilmeyen yerlerde yapı yasağının uygulanması açısından önemli bir öğedir. 3194 sayılı yasanın 10. maddesinde, Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgilikamî kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur aynı maddenin ikinci fıkrasında imar programlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler Me özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder denilmektedir. Yasanın 13. maddesinin birinci fıkrasında ise, Resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak, imar programına alınincaya kadar mevcut kullanmaşekli devam eder denilmektedir.

İmar planlarında kamusal hizmetlere ayrılan yerler, kamunun iyeliğindeki arsalarla rastlayabileceği gibi, özel iyelikteki arsalarla düşebilir. Ancak burada temel sorun, taşınmaz iyесinin imar izlencesine alınmamış ya da alınıp ta kamulaştırılmamış taşınmazı üzerindeki iyelik hakkından doğan yararlanma, kullanma, eylemsel ya da tüzel tasarruf yetkilerini Devletin ne kadar süreyle kısıtlayabileceği; bir başka anlatımla, özel iyelik hakkının verdiği yetkilerin kamu yararı gereğesiyle süresiz olarak kısıtlanıp kısıtlanamayacağıdır. Bu sorunun yanıtı, yasanın 13. maddesinin üçüncü fıkrasında, Ancak, parsel sahibi, imar planlarının tasdik tarihinden beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark

sahası ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüş alındığı takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılır. tBu kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planıamida, tbahsedii en beş yıllık süre bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir şeklinde yer almıştır.

314 sayılı İmar Yasası'nın 130 maddesinin üçüncü fıkrası, birincii r fıkradaki imar planı içinde imar programmatalmmış taşınmazları kapsadığı gibi; 10. maddede adı geçen, programa alınıp da 5 yıl içinde kamulaştırılmamış olan taşınmazları da kapsamaktadır.

6785 sayılı İmar Yasası'nın 1605 sayılı yasa ile değişik 33. maddesi, imar planında kamusal tesislere ayrılan yerlerden izlence kapsamına alınanların 4 yıllık dönemde, izlenceye alınmayanların da iyесinin başvurma gününü izleyen 5 yıl içinde yönetimce kamulaştırılması gerektiğini, belirtilen süre içinde kamulaştırılmazlarsa, belediyelerin bu gibi yerlerde yapıya izin vermek zorunda olduklarını öngörmekteydi. Danıştay 6. Dairesi de, 3.6.1968 tarih ve E. 1962/5191, K. 1968/1755 sayılı; 29.6.1968 tarih ve E. 1964/3954, K. 1968/2065 sayılı kararıyla, belediyelerin izlencelerini akçal olanaklara göre hazırlayacaklarını ve izlenceye alınmayan yerlerin kamulaştırılması için belediyelerin akçal olanakları dışında zorlanamayacaklarını belirtmiştir.

3194 sayılı yasanın 13. maddesinin üçüncü fıkrası ise, parsel iyесinin, imar planının onaylanmasından başlayarak 5 yıl sonra başvurduğunda;

- İmar planlarında meydana gelen değişikliklerden,
- Ve çevrenin özelliklerinden dolayı, okul, cami ve otopark alanı ve benzeri genel hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine iliş-

kin görüş alındığı takdirde,

\*Tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek,

# Hazırlanacak yeni imar planına göre, taşınmaz üzerindeki kısıtlılığın kaldırılarak, inşaat hakkını elde edebileceğini öngörmektedir.

Bu kuralın uygulanmasında süre, ölçüt ve özgörü (takdir) konusundaki belirsizlikler, şu soruları da beraberinde getirmiştir. İyelik hakkının yasal sınırlanmasında ölçüt ne olacaktır? Ortaya çıkış nedeni haklı olsa bile, gerçekleşme şansı belirsiz bir kamu hizmeti için, kamu yararı etkeni iyelik hakkının sınırlanmasında gereçliliğini süresiz koruyacak mıdır? Yasanın bu fıkrasıyla, taşınmaz iyesinin inşaat yapmasının, planın onayından başlayarak beş yıllık süre geçtikten sonra yeniden ilgili kuruluşun görüş ve isteğine bağlı tutulması, yönetimin istediği kadar sınırsız ve sonu belirsiz bir süre ile kısıtlanması ve bu alanlardan vazgeçildiği belirtildiğinde yeniden planlamaya alınmasına kadar bekletilmesi, bu sürenin birkaç 5 yıllık dönemlerle yeniden ertelenemeyeceğinin güvencesinin olmamasının, iyelik hakkının kullanılmasını eylemsel (fiilen) ortadan kaldırdığı ya da güçleştirmesine yol açtığı, hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmadığı, bu nedenlerle Anayasa'nın 2, 10, 13 ve 35. maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi'nde iptali için dava açılmıştır (AMD 1991: 276-300).

Temel hakların en önemlilerinden birisi bulunan iyelik hakkının anlamına, tüzel yapısının gereklerine aykırı biçimde sınırlama iyelik kurumunun sosyal işlevini yadsıyan bir daraltmadır. İyelik hakkının kalıntı hak durumuna düşürülmesine neden olan uygulama bozuklukları, yasa kuralı düzeyine çıkarılan yönetim isteklerini gerçekleştirme çabaları, kişilerin aşınmazlarından yararlanmalarını kamusal gerekse dışında sınırlama niteliğindedir... Yurttaşın hakkını kamu kurumunun doğal olarak yöneticisinin değişebilir özgürsüne (takdirine) bırakan

bu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğuna ilişkin karşı oy gerekçelerine karşın, Anayasa mahkemesi, kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin ne zaman kamulaştırılması gerektiği ya da yapımından ne zaman vazgeçileceği\*™ belirlenmesi, hukuk devleti ile doğrudan ilgili bir konu değildir... getirilen kısıtlama ilerde bir fayda sağlamayacak yatırımları önlediği, kişi ve toplum yararına düzenlemeyi ve yapılaşmayı sağlayacağı için hukuk devleti ilkelerine uygundur. Kazanılmış hakları ortadan kaldırmayan, yargı denetimine engel olmayan, herkes için genel kurallar getiren bu düzenleme, hukukun genel ilkeleriyle de ters düşmemektedir. Toplum yararı öngören düzenleme, bu niteliğiyle sosyal devlet ilkesine de uygundur. Kısıtlama genel ve nesnel nitelikte olduğu farklı hukuksal durumlar yaratmadığı ve taşınmazın kullanılması' olanağını tümüyle kaldırmadığı gibi, yapılacak plan değişikliklerinin idari yargı mercilerinin denetimine bağlı olacağı ve ba denetim sırasında kamu yararına uygunluğun da araştırılacağı kuşkusuzdur gerekçesiyle, 5'e karşı 6 oyla almış olduğu, 21.6.1989 tarih ve E. 1988/34, 1989/26 sayılı kararıyla (Resmi Gazete; 5.12.1989-20363), Anayasa'ya aykırılığın bulunmadığına karar vermiştir. Bu karara karşın Abama (1995: 357), uygulamada belediyelerin bu maddeyi yanlış yorumladıkları, imar planları ile getirilen kısıtlamaları sınırsız bir yetki gibi algıladıkları görüşündedir.

İmar Yasası'nın 10. maddesi ile, belediyelerin 5 yıllık imar izlencesi yapması zorunluluğu getirilmesine karşın, özel iyelik konusu taşınmaz bu izlenceye alınmamış ise kamulaştırılmaz. Bu durumda yeniden 13. maddedeki kuralın işletilmesi gereklidir. İzlenceye alınmış taşınmazlar da kamulaştırılmayabilir. Yasanın 13. maddesinin ikinci fıkrası, Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı ge-

rektirmeyen bir amaca ayrılması halinde demekle, 10. maddenin imar izlencesine alınmış taşınmazların 5 yıl içinde kamulaştırılacakları ilkesine ayrıcalık getirmiştir.

İmar izlencelerinin diğer bir yasal etkisi de, daha önce 6785/1605 sayılı yasanın, 11. maddesiyle düzenlenmiş olan ve halen 3194 sayılı yasanın 33. maddesinde yer alan, geçici yapıya izin verilmesiyle ilişkilidir. İmar planlarında kamusal tesislere ayrılan alanlarda kalan ve 5 yıllık imar izlencesine alınmayan taşınmazların, üzerinde yönetmeliğe göre uygun yapı yapılması olanaklı olanlarına, iyesinin isteği üzerine 10 yıllık geçici yapı izni verilebilecektir. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 21. maddesi uyarınca, yükseklikleri doğal zeminden 6.50 m'yi, brüt inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla, olabildiğince sökülerek başka bir yere taşınabilecek malzemeden ve buna uygun bir dizgede inşa edilmek koşuluyla, izin verilen geçici yapının erek parselin tümüne göre oransızlığı ve ileride belediyece her an yıktırılabilme kuşkusu, gerekse taşınmazın emsallerine göre konjoktürel değerlendirilmeden uzak kalması nedeniyle tatmin edici bulunmadığı düşünceleri (AMD 1991: 296), yanısıra ayrıca geçici yapıya izin verilmesinin yapı yasağı kuralını çok büyük ölçüde yumuşattığı belediyelerin olup bitilerle karşılaşmamak için titizlik ve özen göstermeleri gerektiğine de işaret edilmektedir (Yavuz-Keleş-Geray 1978/410).

İmar izlencesinin bir başka yasal etkisi de, 3194 sayılı yasanın cephe hattına ilişkin 12. maddesinde görülmektedir. Buna göre, bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı:

# Plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa,

\* Beş yıllık imar izlencesi içinde olmadığına göre,

» Yasanın 10. maddesinde öngörülen süre içerisinde, aynı yasanın 18. maddesinin uygulanmadığı,

<sup>9</sup> Veya başka bir şekilde çözümüne olanak bulunmadığı,

durumlarında, taşınmaz iyesinin yazılı başvurusu üzerine, taşınmazın tamamı ilgili kurumlarca kamulaştırılabilecektir.

## 6. İMÂR İZLENCELERİNİN YASAL SONUÇLARI VE ÜLKEMİZDE UYGULAMA

İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri genel hizmetlere ayrılan alanların, amacına uygun kullanılmasını sağlamak görevi öncelikle belediyelere düşmektedir. Belediyelerde bu görevlerini yerine getirmek üzere, işleri örem sırasına koyarak, imar izlencesine bağlamaları gerekmektedir. Yasanın, belediyelere bu amaçla beşer yıllık imar izlencesi düzenleme görevi yüklemesinin nedeni budur.

Belediyelerce, imar planının gerektirdiği kamulaştıma ve imar hareketlerine izlenecek sıraya göre girileceğinden, buralarda taşınmaz (arsa) iyesinin yapı yapmasına izin verilmemesi amaca daha uygun görünmektedir. Oysa, bu alanların 10, 20 ve hatta 40 yıl gibi sürelerle yapı yasağı kapsamında bulunmasının ba kamu yararına dayandırılması inandırıcılığını yitirmektedir. Bu doğrultudaki imar planı değişikliklerini Danıştay 6. Dairesi 20.10.1993 tarih ve E. 1992/3665, K. 1993/4391 sayılı kararında, şehircilik ve planlama ilkeleri ve kamu yararı amacına uygun olmadığı... planlamada aranan süreklilik ilkesinin zedelendiği şeklinde değerlendirmektedir. Ayrıca, taşınmazla ilgili imar planının 36 yıl süresince üç kez değiştirilerek değişik kamu hizmet tahsis edilmesine karşın, bu süre içerisinde kamulaştırma yapılmamış ve anılan planların uygulanmasına geçilmemiş olmasını, Danıştay 6. Dairesi 5.10.1993 tarih ve E.

1992/4804, K. 1993/3954 sayılı kararıyla, arazi kullanış türünde tutarlılık bulunmadığı şeklinde değerlendirerek bu gibi durumlarda, belediyenin çevredeki yapılaşmayı ve yerleşme düzenini de dikkate alarak yeni bir plan çalışması yapması gerektiğinin doğal olduğu kararını taşımaktadır.

Planlı ve izlenceli çalışmaların yakın bir zamana kadar sarsaklandığı ülkemizde, belediyelerin büyük bir çoğunluğu, imar izlencesine ilişkin yasa maddelerinin pek az işlemiş ya da hiç uygulama bulmamış olmasının nedenlerini, akça darlığına, kadro yetersizliğine, özekselle yönetimin-hükümetin ilgisizliğine ve imar planlarının henüz yapılmamış olmalarına bağlamışlardır (Yavuz-Keleş-Geray 1978: 356). Ülkemizde belediyelerin büyük bir bölümünün imar izlencesi hazırlamadıkları bilinmektedir. Bunun temel nedenleri arasında, gelir yetersizliğinin sayılması, belediyelerin, hızla değişen toplumun ve özellikle kentlerde yaşayanların gereksinmelerini yanıtlayamaz duruma geldiklerini göstermektedir.

Nüfusun ve ekonomik etkinliklerin büyük kentlerde yığılması ve büyüyen bölgesel farklılıklar, nüfusun kırlardan kentlere akınına koşut olarak, kentlerin yönetimini de çok güçleştirmiştir. Bu güçlük gelecekte daha da artacaktır. Planlama ve imar, kent toprağının kullanılmasını, konut ve belediye hizmetleri ve çevrenin korunması, hızlı kentleşme ve anakentleşme konulan, ülkemizin önemli sosyo-ekonomik sorunları durumuna gelmiştir. Bu süreç, kadastro ile yerel yönetimler arasındaki ilişkilerin geliştirilmesi yanısıra, kentsel alanlarda imar planı uygulamalarının, planlı ve izlenceli bir şekilde ve belirli sürelerle bağlanarak kademeli olarak yapılmalarını da zorunlu kılmaktadır. Bu zorunluluk, yerel yönetimlerin örgütlenme yollarının yerinden yönetim anlayışına ağırlık verilerek yeniden düzenlenmesi amacıyla merkezi ve yerel yö-

netimler arasında görev, yetki, sorumluluk ve kaynak paylaşımına ilişkin yasal düzenlemelerin yapılmasının öngörüldüğü (RG 1995: 105), günümüz koşullarında daha da önem kazanmaktadır. Haritacılık yalnızca teknik bir konu değildir. Toplum düzeninin sağlanması ve korunmasında bir toplumun kullandığı harita bilgilerindeki çeşitlilik ve bu bilgilerin nitelik ve niceliği o toplumun gelişmişlik düzeyini yansıtmaktadır. Harita-Tapu-Kadastro etkinliklerinin yürütümünde standart (ölçün) farklılıklarının olması nedeniyle, bu sorunun çözümü yanısıra bilgilerin toplanması, güncel tutulmasını ve hizmete sunulmasını da içeren kurumlar arasında işbirliği ve eşgüdümün sağlanması önemli noktalar arasındadır. Belediyelerin 5 yıllık imar izlencelerini düzenleyen yasa ve yönetmelik kurallarının, bu konuları da içeren bir bütünlükte ele alınması ve yeniden düzenlenmesi zorunludur. Bu yaklaşım, gerek kadastro ve gerekse kent bilgi sistemlerinin oluşturulması içinde geçerlidir. Çünkü bunlardan kent bilgi sisteminin başlangıç çekirdek bilgilerini;

<sup>8</sup> Nazım ve uygulama imar planı verileri, <sup>a</sup> Kadastro haritaları ve haritaya dayalı bilgiler,

- Tapu sicili bilgileri,

oluşturmaktadır. Kent bilgi sistemine girdi sağlayan çekirdek veriler; il ilçe ve belde belediyeleri (3030 sayılı yasanın uygulandı illerde ayrıca anakent belediyesi), belediye sınırları dışında valilikler ve ayrıca TKGM tarafından üretilmektedir. Bu süreçte, her bir kurumun kendi verilerini ortak bir bilgi sisteminin oluşturulmasına yönelik değerlendirmeleri gerekmektedir. Tersine durumda, bir kurumun tek başına, diğer kurumların görev ve sorumluluk alanına giren işlevleri de üstlenerek kent bilgi sistemini oluşturması olanaksızdır. Bunun bir örneği İstanbul'da yaşanmıştır. İstanbul'da anakent belediyesinin, tek başına

kent bilgi sisteminin oluşturulmasa amacıyla başlattığı çalışmalar, Özen'in de yimiyle (1993:427),...oe yazık ki iyi bir şeyin kötü bir biçimde ele alınması biçiminde olmuştur... Yine zaman kaybedilmiştir. İstanbul'un sorunlarının çözümlüne yeterli bir katkı sağlanamamıştır. Planlama uygulama süreçleri ile kadastro arasındaki teknik, tüzel, kurumsal ilişkilerin kavranması ve hizmetlerde eşgüdümün sağlanması açısından, Türkiye koşullarında uygulanabilir model tasarımlarına yönelmede yerel yönetim dizgesinin ve bu yönetimlerle özeysel (merkezi yönetim arasındaki ilişkilerin incelenmemesi zorunludur. Belediyelerin 5 yıllık imar izlenceleri arasında standart farklılıklarının olmaması açısından da buna gereksinim vardır.

Türkiye Cumhuriyeti, yönetsel yerinden yönetim ilkesi benimsenerek kurulmuş (tekçi, üniter) bir devlettir. Kuruluşunu hazırlayan tarihsel koşullar ve toplum yapısı, parçaların gücüne dayanan bir merkezi otorite yerine; güçlü bir merkezi otoriteye bağımlı yerel yönetimler öngürmüştür (Keleş 1994: 84). 1982 Anayasası'nın 123. maddesinde, yönetimin kuruluş ve görevlerinin, özeysel yönetim ve yerel yönetim esaslarına dayanacağı belirtildikten sonra, 127. maddesinde yerel yönetimlerin; köy, İl Özel Yönetimi ve Belediye olmak üzere üç tür olduğuna yer verilmiştir. Ülkemizdeki üç tür yerel yönetim kuruluşu arasında belediyeler, son yıllarda, ön plana çıkmaya ve kamuoyunun dikkatlerini üzerlerinde sürekli tutmaya başlamışlardır. Bu gelişmenin çeşitli nedenlerinden en başta geleni, kentleşme süreci ve bu sürecin son yıllarda kazandığı hızdır. 2000 yılında belediye sınırları içindeki nüfusun toplam nüfusa oranının %84.9'a, büyükşehir belediyelerindeki nüfusun toplam belediye nüfusu içindeki oranının %43'e ulaşacak olması (RG 1995: 109), belediyelerin rolünün giderek artacağına bir göstergesidir. Gelişmiş ül-

kelerinde kalkınma, önemli ölçüde halkın yönetime etkin katılımı ve yerel kaynakların harekete geçirilmesi ile gerçekleştirilmektedir. Buna karşın ülkemizde, kamu harcamalarının yalnızca %12'si yerel yönetimler tarafından yapılmakta, geri kalanı ise merkezi yönetimce üstlenilmektedir. Avrupa ülkelerinde bu oran %50'ler dolayındadır (RG 1995: 104). Gelişmeler, yerel yönetimlerin dizge içinde demokratik ve etkin yönetim birimleri olarak işlevler üstlenmelerini sağlayacak düzeneklerin geliştirilmesi düzeninde odaklaşmaktadır. Demokrasinin başlıca öğeleri olan yurttaş katılımı ve çoğunluk ilkesinin, yerel yönetimlerde daha yoğun yaşanması, bu yönetimlerin gelişmesinde önemli rol oynamaktadır. Bunun nedeni, yerel demokrasinin ulusal ölçekteki demokratik yönetimin oluşturmasıdır. Yerelleşmenin, temsili nitelikteki yerel kurulların ve yerel özerklik ilkelerinin geliştirilmesi. Avrupa ülkelerindeki gelişmelerin odağında yer alırken, ülkemizin kurumsal ve yönetsel yapısının bunlardan etkilenmemesi olanaksızdır.

Yönetimsel arası ilişkilerin önemli bir alanını, özeysel yönetimle yerel yönetimler arasındaki ilişkiler oluşturmaktadır. İlişkilerin kurulmasında asıl amaç, bir hizmetin sunulmasında ya da bir hedefe ulaşılmasında, diğer yönetim birimlerinin ya da kademelerinin kaynaklarından, bilgi ve deneyimlerinden yararlanmaktır. Son yıllarda, ilişkilerin düzenli ve kesintisiz kurulabilmesi için, kamu kurumları arasında, özellikle de sivil toplum kesimlerinde bu amaca hizmet edecek örgütlenmelere gidilmektedir. İlişkilerde ise, bireysel tutum ve davranışlar etkili olduğu gibi insan boyutu ağırlık taşımaktadır. Değişik yönetim birimleri ve kademeleri arasında bireysel ve örgütsel bağlar, iletişim ve bilgi alışverişi, kaynakların ve yetkilerin paylaşımı, toplanma ve görüşme ve diğer ilişkiler yönetimler arası karşılıklı etkileşim alanı



olarak tanımanmaktadır (TOKİ 1993: 5.). Bu süreçte özekte toplanan yetkilerin daha alt kademelere devredilmesi, yönetilen halka yakınlaşması ve halkın yönetime katılımını sağlarken, yerel yönetim ve yerel demokrasiyi güçlendirmektedir. Ülkemizde yerel yönetimlerin ve yerel ölçekte yönetimler arası işbirliğinin ve eşgüdümün sağlanmasının önem kazanması, gerçek anlamda, kent hizmetlerinin belirginleşmemesi ile gündeme gelmiştir. Bu gelişmeler sonucu, Türkiye'de yaşanan kentleşme süreci içinde bir yandan kentlerin ölçeğini, diğer yandan kentlerin biçimini belirleyen süreçler değişmişti. Elde edilen bilgi birikimi ve kentleşme sürecinin kavranmasındaki derinleşme, kentsel yönetim konusunda yeni anlayışlara ve arayışlara yol açmıştır. Özeksel yönetimle yerel yönetim ilişkilerinin açıklanması, yönetimler arsası ilişkilerin önemli bir alanını oluşturmuştur.

Bu alan içinde;

- Yerel yönetimlerin, görevlerini yerine getirebilmesi için nasıl daha iyi örgütlenebileceği,

<sup>9</sup> Devlet yapısı içinde, yerel yönetimlerin işlevlerinin, yetki ve kaynaklarının neler olması gerektiği,

gibi ilişkileri etkileyen ve biçimlendiren konular bulunmaktadır.

Hangi işlev ve hizmetin özek tarafından, hangisinin yerel organlarca üstlenileceğinin kararlaştırılmamasında verimlilik ve etkinlik kavramları, önde gelen belirleyiciler arasındadır. Özeksel yönetimle yerel yönetimler arasında işleyen bir eşgüdüm ve işbirliğinin olmaması için önce her iki kesimin kendi birimleri arasında işleyen örgütsel yapılar ile kurum ve kuruluşlar arasında ortak karar verme ve ortak iş yapma amacı ile kurulan resmi ve kişisel ilişkiler bütünüünün olması gerekmektedir. Ülkemizin, özeksel ve yerel yönetim yapısında, ortak çalışma, birlikte karar alma, karşılıklı bilgilendirme gibi adına yönetim kültürü denilen akışkanlıkların yeterince geliştirilmediği görülmektedir. Bunun pek

çok nedenleri vardır (TOKİ 1993:78). Özeksel yönetim kuruluşlarının, yönetim yapılarını, çağın gereklerine, toplumsal ve ekonomik gelişmelere uygun duruma getirecek düzeltimleri (reformları) kendi içlerinde gerçekleştirememeleri, hizmetin sunulduğu ölçekte hedef ve politikaların net bir biçimde konmamış olması ve bunların herkesçe elde edilebilir ve bilinebilir belgelere geçmemiş olması, bunlar arasında sayılabilir.

İşbirliği yapacak, ortak çalışacak olan tarafların neyin üzerinde ortak çalışma yapılacağını teknik, tüzel, akçal ve yönetsel açılarından eylem planlarına ve izlencelerine (programlarına dayandırmaları gerekmektedir. Uzlaşılan hedefleri tüm varlıkları ile benimsemeleri kadar dizge anlayışlarını buna yöneltmeleri de önem taşımaktadır. Ancak, ülke çapında getirilmeye çalışılan bu dizge düzeyde alınan kararlar, kentler belediyeler düzeyinde yerel yönetimlerle işbirliği içinde olunmadıkça etkili bir biçimde uygulanamamaktadır. Ülkemizde, özeksel yönetim ve yerel yönetimler arasındaki ilişkilerin geliştirilmesi için her iki yönetime ilişkin olarak şu noktalar dikkate alınmalıdır;

<sup>9</sup> Her eki yönetim, kendi içlerinde katılımcı bir karar verme ve yönetim anlayışını geliştirmelidir.

- Eşgüdüm ve işbirliği, diğer yönetim işlevlerinden soyutlanmadan, yönetimin her aşamasında sürekli sürekli bir iş olarak değerlendirilmelidir.

- Özeksel yönetim kuruluşları içinde ve birbirleri arasında, her düzeyde eşgüdüm ve işbirliği sağlama üzere birimler ve kurullar oluşturulmalıdır. Bunların kurumu tam olarak temsil etmesi ve sürekli değişmemesi sağlanmalıdır.

- Özeksel ve yerel yönetim kurumları kendi aralarında eşgüdüm ve işbirliği düzeneklerini geliştirmelidirler.

Yerel yönetimlerle özeksel yönetim arasındaki ilişkileri ağırlıklı olarak iller düzeyinde gerçekleştirilmektedir. İl ve ilçe öl-

çeğinde yönetimler arası eşgüdüm ve işbirliği sağlama görevi Valilere verilmiştir (TOKİ 1993: 83. Keleş 1994: 126- 324-335) Valiler bu yetkilerini bir. yandan yerel yönetimler üzerindeki vesayet denetimi yetkilerinden alırken, diğer yandan il ölçeğinde kamu kuruluşlarını ve kamu hizmetlerini gözetme, kontrol etme yetkisini veren İller İdaresi Yasası'ndan almaktadırlar. İl halkına yönelik hizmetlerin hem merkezi yönetim ve onun taşra örgütleri eliyle, hem de Valinin denetimi ve gözetimi altında İl Özel Yönetimleri tarafından sağlanması özeksel yönetimin özek dışındaki taşra birimlerinin oldukça karışık ve düzensiz olması da eşgüdüm ve işbirliği kurulmasını güçleştirmektedir.

7. BYKP'da (RG 195: 105), yönetimin bütünlüğü ve yerinden yönetim ilkesi çerçevesinde merkezi ve yerel yönetimler arasında hizmet ve kaynak dengesinin kurulamaması eşgüdüm eksikliğinin giderilememesi, görev-yetki-sorumluluk ve kaynak paylaşımı açısından karmaşık bir yönetim, akçal ve tüzel yapı oluşturmuştur denilmektedir. Buradan da görüldüğü üzere, ülkemizde, yönetim tekniklerinin ve hizmet standartlarının (ölçümlerinin) yeterince kurumsallaşmamış olması, yönetimler arası ilişkilerin belirli standartlara oturtulmasını önemli kılarken, güçlükleri de beraberinde getirmektedir. Bu güçlükler, dünyada, üretim dizgelerindeki ve bunun dayanağı olan teknoloji tabanındaki köklü değişimlerle bilgi topluma geçiş sürecinin yaşandığı günümüzde, son yıllarda sıkça tartışılan ve gündeme getirilen Kent Bilgi Sistemleri konusunda da yaşanmaktadır. Bu değerlendirmelerden de görüleceği üzere, kent bilgi sistemleri adıyla tanımlanan dizgenin, çok sayıda etkenin hesabına katılarak, uzun süreli olarak düzenlenecek ve izlenecek tutarlı ve etkin bir uygulama ve strateji ile yaşama geçirilebileceği anlaşılmaktadır. Ülkemiz yere yönetim dizgesinin, bu sürecin neresinde bulunduğu ise belirsizdir.

3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin, düzenleme alanlarının saptanmasına ilişkin 5. maddesinde, belediyelerin, belediye ve komşu alan sınırları içinde encümen kararı ile 5 yıllık imar izlencelerine öncelik tanımak ve beldenin gelişme ve gereksinme durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme alanlarını saptamak ve uygulamasını yapmak zorunda oldukları kuralı yer almaktadır. Danıştay 6. Dairesi 16.3.1988 tarih ve E. 1987/903, K. 1988/389 sayılı kararıyla, yukarıda belirtilen kural geleğİ, belediyelerin S yıllık imar programına alınan yerlerden başlayarak teknik ve mali olanakları ölçüsünde parselasyon planları yapması tabidir görüşünü taşımaktadır. Buna karşın, gerek imar yasası ve gerekse uygulama yönetmeliklerinde, imar planlarının hazırlanmasından hemen sonra, 5 yıllık imar izlencelerinin hazırlanmaması durumunda, imar planlarının hazırlanmasından hemen sonra, 5 yıllık imar izlencelerinin hazırlanmaması durumunda, imar planlarının uygulanması ve dolayısıyla arsa ve arazi düzenlemelerinin yapılması gerektiğini öngören, bu konuya belirli bir süre getiren bir kural bulunmamaktadır. Danıştay, bu durum karşısında, İdarenin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanmasına olanak bulunmadığı görüşündedir.

Gerek imar izlencesinin hazırlanması ve gerekse imar planı uygulamalarına ilişkin imar yasası ile diğer özel yasa ve yönetmeliklerle belediyelere verilen görevlerin zamanında yerine getirilmemesinin, belediyeler açısından, bir cezai ve maü yaptırım da bulunmamaktadır. Bu durum, taşınmazların iyelerce denetimsiz ve plansız bir şekilde, istenildiği gibi kullanılmasına yol açmaktadır. Ülkemizde kentleşmeyi karakterize eden; aşırı göç, plansızlık, kaçak yapılar sonucu oluşan çarpık kentleşme, yer seçimi yanlışlıkları, tarih-doğa ve kül-

tür değerlerinin korunamaması, çevre sorunlarının kentsel yaşam üzerindeki olumsuz etkileri vd. şeklinde ortaya çıkan sorunları da ne özeysel yönetim, ne de yerel yönetimler tek başlarına üzerlerine almaktadırlar. Bu konuda tüm gözler, planlama-uygulama yetkilerinin devredildiği belediyeler üzerinde odaklaşmaktadır. Belediyelerin 5 yıllık izlenceleri ve tüm imar etkinliklerinin, yurttaş katılımı ve sivil toplum örgütlerinin etkin denetim ve kontrolüne bağlı tutulması, var olan olumsuzlukların giderilmesinin başlıca önkoşulunu oluşturmaktadır.

## 7. SONUÇ

İmar yasalarında, belediyeler için hazırlanması ve uygulanması zorunlu kılınan imar izlenceleri konusundaki evrimsel gelişmelerden çıkarılabilecek sonuçlar şunlardır:

1. Belediyelerin, imar planlarının kesinleşmesinden başlayarak 3 ay içinde, bu planları uygulamak üzere imar izlenceleri hazırlamalarını düzenleyen yasa maddesi (3194 m. 10) uygulama bulmamaktadır. Kaldı ki, imar izlencelerine ilişkin yasa maddelerinin, arsa ve arazi düzenlemelerini kapsayıp kapsamadıkları da açık değildir.

2. 3194 sayılı yasanın 10, 13 ve 33. maddelerindeki, imar izlencelerine ilişkin kurallar incelendiğinde, planda kamusal tesis alanlarına rastlayan taşınmazların edinilmelerinin tek yönetimi olarak kamulaştırmanın öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

Oysa kamulaştırma, taşınmaz edinmede, zorunlu kalınmadıkça en son başvurulması gereken bir yöntemdir. İmar Yasası'nın kamusal tesis alanlarının, plandaki amacına uygun kullanmalarını sağlayacak taşınmaz edinme yöntemlerinden yalnızca kamulaştırmayı yeğlemesi, ülkemiz açısından talihsizliktir.

Kentsel alanlarda, etkin bir arsa politikasının izlenmesinin temelinde, birleştirici düzeltim (hamur) yetkisi olarak bi-

linen, arsa ve arazi düzenlemelerinin bulunduğu gerçeği sürekli gözardı edilmektedir. Dolayısıyla, İmar Yasası'nın 18. maddesinde öngörülen arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin kuralın, içinde bulunan koşullar gereği geliştirilerek, belediyelerin 5 yıllık imar izlencelerinde kamusal tesis alanlarının edinilmesinde bir yöntem olarak uygulanması sağlanmalıdır. İmar planlarının kesinleşmesinin hemen ardından, belediyelerin, arsa ve arazi düzenlemeleri yoluyla plan uygulamalarına yönelmelerini ve bunun belirli süreler içerisinde gerçekleştirilmesini sağlayacak düzenlemeler ivedilikle yapılmalıdır. Ters durumda, imar izlencesine ilişkin yasa ve yönetmelik maddelerinin uygulanmasının, daha işin başında başarısız olacağı kabul edilmelidir. 1930-1996 yılları arasındaki 66 yıllık deneyim bunun göstergesidir.

3. İmar izlencelerinde ölçün ve uygulamada birlik sağlanması için, bunların Bakanlık onayına ya da uygun görüşüne bağlanması ile doğrudan belediye meclislerinin onayı ile yürürlüğe girmesi dönemlerindeki izlence süreçlerinin, uygulama sonuçlarına ilişkin karşılaştırmalı değerlendirmelerin bugüne kadar yapılmadığı anlaşılmaktadır. Ancak, 3194 sayılı yasa da yer alan kurallar gereği, yasa koyucunun, tercihini yerel yönetimler lehine yaptığı görülmektedir. Bu seçim, özünde olumlu bir gelişme olarak değerlendirilebile, sayıları giderek artan belediyelerin uygulamaları arasında eşgüdüm ve işbirliği sağlanmasını da güçleştirmektedir. Anakentleşme süreci ile birlikte bu konu daha da önem kazanmaktadır. Bu açıdan denebilir ki, özeysel ve yerel yönetimler arasında teknik, tüzel, akçal ve yönetsel açıdan görev-yetki-sorumlulukların, temelleri tanımlanmalıdır.

4. İmar izlencelerinin uygulanması için gerekli ödeneğin, izlenceyi uygulayacak ve kentin imar etkinliklerine göre oluşacak gereksinmeyi karşılayacak teknik çalışmaların her yıl belediye bütçesine ko-

nulması yükümlülüğünün, gerçekte, imar yasasında değil, 1580 sayılı Belediye Yasası'nda yer alması gerekmektedir. Kaldı ki, bu kuralların, imar yasalarında bir yer alıp bir yer almaması da yerinde değildir. İmar izlencesinin yaşama geçirilmesinde teknik kuralların kapsamlı olarak imar yasasında tanımlanması daha doğrudur. Bununla birlikte, gerek İmar Yasası ve gerekse Belediye yasası arasında, imar izlencesi konusunda gerekli ilişkiler ve bağlantılar kurulamamıştır. Belediyelerce, yasa ve yönetmeliklerde yer alan kurallara uyulmamasının cezai ve mali yaptırımlarının yasalarda tanımlanmamış olması da önemli eksiklikler arasındadır.

5. Ülkemiz, yönetimin bütünlüğü ve yerinden yönetim ilkesi çerçevesinde özekselleşen ve yerel yönetimler arasında hizmet ve kaynak dengesinin kurulması, eşgüdüm ve işbirliği eksikliği ile görev-yetki-sorumluluk ve kaynak paylaşımındaki karmaşanın giderilmesi kaçınılmazdır. Halkın ve yerel güçlerin de (başta sivil toplum örgütlerinin) bu sürece etkin katılımını sağlayacak bir düzeneğin kurulması kesinlikle sağlanmalıdır.

Belediyelerin imar izlencelerini uygulamaları ve plan öngörülerini yaşama geçirmeleri konusundaki başarısızlıklarının kökeninde, yukarıda yer alan saptamaların bir türlü yerine getirilememesi ve yaşama geçirilememesinin yattığı açıkça görülmektedir.

#### KAYNAKÇA

1. ABAMA (ABACIOĞLU), M., 1995. Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1720 s.
2. AMD., 1991. Anayasa Mahkemesi Kararlar dergisi, AÜ Basımevi, Sayı: 25, Ankara, 533 s.
3. ARTUKMAÇ, S., 1979. Türk İmar Hukuku (Beşinci Baskı), Turhan Kitabevi, Ankara, 627 s.

4. AYTAÇ, R., 1991. Açıklamalı Belediye Kanunu (5. Bası), Adalet Matbaacılık, Ankara, 1047 s.

5. BİB., 1995. Belediyeler İmar-Altyapı ve Konut Rehberi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB), Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayın No: 80, Ankara, 264 s.

6. DİE., 1960. Genel Nüfus Sayımı, Ankara, 515 s.

7. DİE., 1970. Genel Nüfus Sayımı, DİE Yayın No: 756, Ankara, 222 s.

8. DİE., 1988. Türkiye İstatistik Yıllığı 1987, DİE Yayın No: 1250, Ankara, 479 s.

9. DİE., 1993. 1990 Genel Nüfus Sayımı (Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri), DİE Yayın No: 1616, Ankara, 190 s.

10. DİE., 1995. Türkiye İstatistik Yıllığı 1994, DİE Yayın No: 1720, Ankara, 748 s.

11. GERAY, C., 1990. Belediyelerin Hızlı Kentleşmeye Yenik Düştüğü DÖNEM (1945-1960), Türk Belediyeciliğinde 60. Yıl Uluslararası Sempozyumu, Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropol A.Ş. Yayını, Ankara, s. 217-224.

12. GÜRLER, M., 1983. İmar Planları ve Uygulama Tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 391 s.

13. Henssen, J.L.G., WILLIAMSON, I.P., 1990. Land Registration, Cadastre and Its Interaction A World Perspective, FIG XIX International Congress, Helsinki, FINLAND, Commission 7, 701/1.

14. KELEŞ, R., 1980. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu