



Av. Taner SAVAŞ

hukuk köşesi

YAPI YOĞUNLUĞUNU SINIRSIZ OLARAK ARTTIRMA YÖNTEMİ: İMAR PLANI TADİLATI

İmar planı tadilatlarıyla son zamanlarda çok sık karşılaşıyoruz, daha ziyade yolsuzluk haberleriyle karşımıza çıkıyor. Ancak yolsuzluk iddiaları doğru olsa dahi, imar planlarının bu kadar sık değiştirilmesi, yolsuzluğun sebep olduğu manevi cöküntüden daha büyük zararlara neden oluyor, zira çevremizi yok ediyor.

Öncelikle imar planları ile plan tadilatlarını birbirinden ayırarak başlamamız gerekir. Zira imar planıyla, planı olmayan bir bölge planlanmış olmaktadır. “En kötü plan bile plansızlıktan yeğdir” anlayışından hareketle, imar planının kritiğini yaparken kullandığımız süzgecinizi daha geniş aralıklı olarak seçebilirsiniz. Ancak plan tadilatından söz ettiğimizde bu şekilde hazırlanmış bir planın değiştirildiği görülmektedir. Kuşkusuz belirli kriterler gözetilerek hazırlanmış bir plan değiştirilirken, bu değişikliği yapmak için sadece arsa sahibini değil, tüm bölgeyi tatmin eden, planlama bölgesinin ve şehrin kaynaklarının düşüldüğünü gösteren gerekçeler olması gerekir.

Yeni bir plan hazırlanırken ya da plan tadilatı yapılırken, planlama alanının yeri, fiziksel yapısı, çevresel kaynakları ve koruma alanları, sosyal, ekonomik yapısı, teknik altyapısı, sektörel yapı, askeri alanlar, mülkiyet yapısı gibi konuların ele alınması ve bu konularla ilgili verilerin toplanması gerekir. Bu veriler elde edildikten sonra bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılmalı ve “ilgili kurum ve kuruluşların” görüşleri alınmalıdır.

Kuşkusuz ki, bir yandan da planın ya da tadilatın temel ilkesini belirlemek gereklidir. Planda yapılacak her türlü belirleme de bu ilkeye dayanmalıdır. Bu ilkenin belirlenmesi çok önemlidir, zira bu ilkedeki bir hata, çevreyi korumak bir yana, çevreye zarar verilmesine neden olabilecektir. Bu ilkeye toplanan veriler yön verecektir. Örneğin plan bölgesi fiziki bakımdan değerli kaynaklara sahipse, temel hedef bu kaynakları korumak olacaktır. Aksi takdirde kaynaklara zarar verecek nitelikte yapılaşmaya cevaz verilmiş olunacaktır.

İstanbul gibi nüfus yoğunluğunun fazla olduğu, ulaşım sıkıntısının ön planda bulunduğu bir bölgede planlama yaparken temel ilke, İstanbul’a yeni nüfuslar çekmek ya da İstanbul’da bulunan arsalarn ekonomik değerini ön planda tutmak yerine, mevcut nüfusun kullanımını kolaylaştırmak, çevresel kaynakları

korumak olmalıdır. Bu bağlamda arsanın sermaye bakımından değişim değerinden önce kullanım değerine önem verilmesi, yoğun yapılaşmayı engellemeye yönelik planlama yapılması gereklidir. İleriyi görmeyen bir bakış açısı arsanın sermaye bakımından değişim değerinin daha önemli olduğunu söyleyebilecektir. Ancak unutulmamalıdır ki, böyle bir yaklaşım o arsanın gelecekte çevresel kaynakları olmayan bir bölgede kalmasına sebep olacaktır ve böyle bir bölgede bulunan arsanın da herhangi bir değeri olmayacaktır. Suyu olmayan, yeşili bulunmayan yada yeşiline ulaşma imkanı olmayan bir bölgede bulunan arsa eski değerini muhafaza edemeyecektir.

Ne var ki, yukarıda açıkladığımız kriterler ele alınarak yıllar önce hazırlanan planların, bugün hiçbir koşul gözetilmeksizin değiştirildiğini görmekteyiz. Hâlbuki yıllar öncesinin İstanbul’uyla bugünü kıyasladığımızda, nüfus ve yapı yoğunluğunun arttığını, ulaşımın içinden çıkılmaz bir hal aldığı, yeşil alanın neredeyse yok denecek kadar azaldığını, içme ve kullanma suyu seviyelerinin haber bültenlerinde yer alacak kadar kritik bir noktaya ulaştığını görüyoruz. Tüm bunlar yıllar önce hazırlanan imar planlarında benimsenen kriterlerde çevresel değerleri korumak, ulaşımı kolaylaştırmak, yapı yoğunluğunu azaltmak, yeşil alanı arttırmak yönünde değişiklik yapmayı gerekli kılmalıdır.

Günümüzde plan değişikliği konusundaki bütün yetki yerel idarede, belediye meclisinin aldığı bir karar niteliği ne olursa olsun plan değişikliği yapmak için yeterli. Elbette ki, kamu yararına aykırı değişikliklere karşı yargı yoluna gitme imkânı var, ancak idare mahkemelerinin iş yükünün ağır olması, bu tür davalarn uzun bir sürede sonuçlanmasına neden oluyor. Genellikle davalar bittiğinde ve plan değişiklikleri mahkemelerce iptal edildiğinde yapılan değişikliğe uygun bir inşaatın tamamlandığını görüyoruz.

Bu nedenle, plan değişikliği yapmak, sıkı bir prosedüre tabi tutulmalı. Yönetmelikte “kurum ve kuruluş” ifadesi kullanmasına istinaden, plan değişikliklerinde sadece Belediyelere bağlı kuruluşlardan görüş alındığı gözlemlenmekte. Bu kuruluşların belediyelerin baskısı altında kalacağı tartışmalıdır. Planlama sürecine meslek örgütlerinin ve sivil toplum kuruluşlarının da katılımı sağlanmalı ve görüşleri alınmalıdır. Yine karar alma sürecine planlama bölgesinde gayrimenkul bulunan halkın da katılımı sağlanmalıdır. En önemlisi planlar kesinleşmeden uygulanmamalıdır.