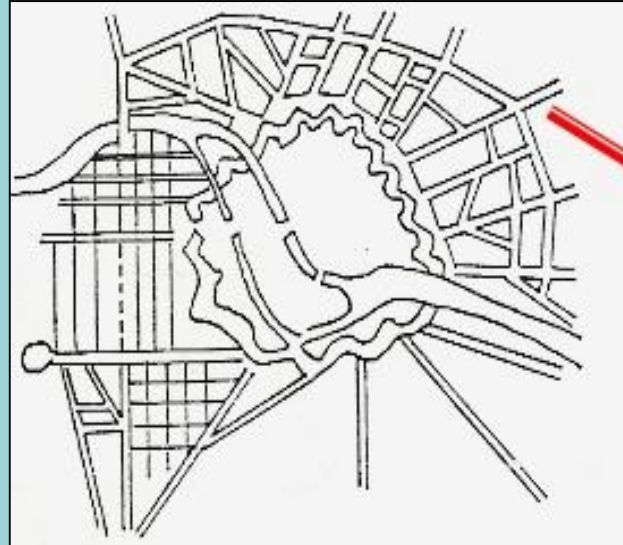
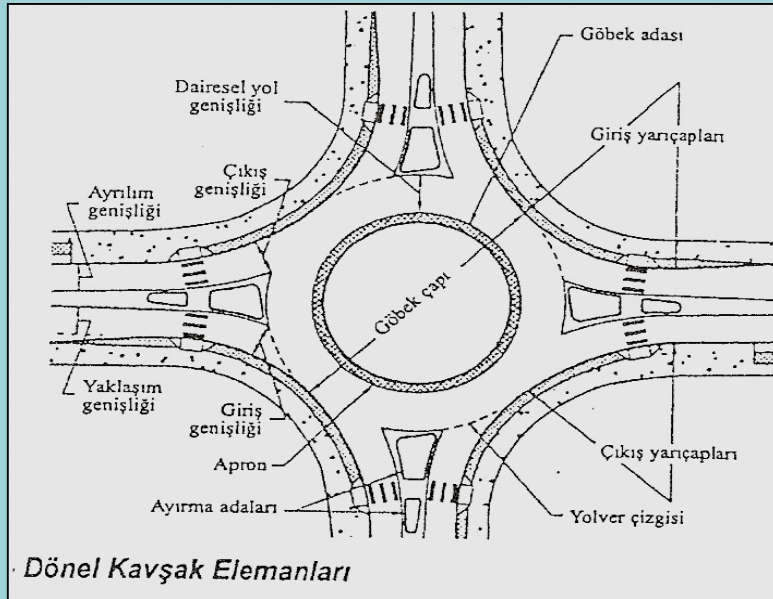


ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA dersi

Harita Mühendisliği Bölümü



İMAR PROGRAMI VE UYGULAMASI

Öncelikle kent gelişmesini etkileyecek plan stratejik kararlarının planlama-kamulaştırma-yatırım işlemlerini, kamu kaynaklarının akılcı kullanarak gerçekleştirilmesini sağlayacak araçtır. **İmar Kanununun 10. maddesine göre; Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar.** Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

İmar programının sağlayacağı yararlar şunlardır;

- Yapılacak işler sıralanmış ve öncelikleri belirlenmiş olur,
- programa dayanarak baskı ve çıkar gruplarının isteklerine karşı çıkılıp toplum yararı ağırlık kazanır,
- kent işlevlerinin gerektirdiği taşınmaz malların zamanında ve ucuza edinimi sağlanır,
- Yatırımların yıllara dağılması belediyelerin parasal, işgücü, donanım, v.b. Kaynakları çerçevesinde yapılabilir ve halkı bilgilendirmek daha kolay olur (Keleş, 1990).

İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ

İmar Planlarının Uygulanması

İmar planı uygulaması, kentsel arazinin imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesidir. Planın asıl varlık nedeni uygulama olduğuna göre, ne kadar doğru hazırlanmış olsa dahi uygulanamayan bir planın amacına ulaştığı ve başarılı olduğu söylenemez. Planlamada yalnızca yeterli nitelik ve nicelikte planlar hazırlanması değil aynı zamanda plan uygulamasıyla ilgili yeni politikalar oluşturulması gerekmektedir. İmar planı çizildikten sonra arazide yepyeni bir doku oluşacaktır. Bu doku üzerinde imar adaları ve bunları çevreleyen yollar, parklar, yeşil alanlar vb. elemanlar bulunur. Arazi üzerinde ada köşelerinin aplikasyonu ile imar planı uygulamasının ilk adımı atılmış olur. Bundan sonraki safhalarda kamunun kullanacağı alanların mülkiyet durumunda yapılması gereken değişikliklerden ve imara uygun parsellerin oluşması işlemleri gelir.

Bunu sağlamak amacıyla birtakım yöntemler kullanılır.

İmar Planı Uygulama Yöntemleri

1. Taşınmaz Sahiplerinin İsteği İle Yapılan Uygulamalar *

Sınır Düzeltmesi

İfraz

Tevhit

Yola Terk

2. Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar *

3. İdarelerce (Re'sen) Yapılan Uygulamalar *

İslah İmar Planı Uygulaması (10-c maddesi uygulaması)

Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. madde uygulaması)

* Bu uygulamaların detayları 3. sınıf Güz yarıyılında Kentsel Alanların Tasarımı ve Düzenlenmesi dersinde uygulamalı olarak anlatılmaktadır.

4. Kentsel Dönüşüm (Özellikli İmar Uygulaması olarak ifade edilebilmektedir, hem isteğe bağlı hem de **resen** uygulanabilir) (seçmeli ders olarak 4. sınıf bahar döneminde detaylı olarak anlatılmaktadır)

İmar Planı Değişiklikleri (İmar planı tadilatları)

Onaylanmış imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde plan sınırları içinde arazi kullanışlarının büyüklüğünde, yoğunluğunda, konumunda veya ulaşım sisteminde farklılıklar getiren düzeltmeler İmar Planı Değişiklikleridir.

Plan yapımı sırasında öngörülemez doğa felaketleri, ani nüfus artışı, değişen sosyo-ekonomik ve demografik yapı, artan kamusal ihtiyaçlar ve planlama esnasında elde olmayan nedenlerle yapılabilen yanlışlıklar gibi nedenlerle imar planlarının değiştirilmesi gerekebilmektedir.

İmar kurumu kapsamı içinde yürütülen yasal imar planı değişiklikleri “basit” değişikliklerle birlikte, ilave imar planı, mevzii imar planı, imar planı revizyonunu da içermektedir. İmar planı mevcut olan kentlerin hedeflenen gelişimi için tekrarlanan planlama çalışması bir tür imar planı değişikliği olarak değerlendirilebilir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde

İmar planı değişiklikleri

- MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.**
- (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.**
- (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri: zorunluluk olmadıkça yapılamaz.**

Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu deęiőecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleőtirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi değişikliği ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin deęiőtirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşölmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüőtürölmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri: yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$ Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulustan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

İmar Kanunu ve yönetmelikleri dikkate alındığında imar planı değişiklikleri konusunda genel bazı ilkeler kabul edilmiştir.

Bunlar;

- Plan değişiklikleri kamu yararı için yapılmalıdır,
- Plan değişiklikleri ile imar planının bütünlüğü bozulmamalıdır,
- Kişilerin kazanılmış haklarına dikkat edilmeli, değişiklikten zarar görecekt olanların durumu gözden geçirilmemelidir,
- Kişilerin istemediği bir durum oluşturuluyorsa bu mağduriyet mümkün olduğunca eşit paylaştırılmaya çalışılmalıdır (Tankut, 1985).

Mevcut uygulamalarda ise, toplumsal yarar gözetilen yada gözetmeyen imar planı değişiklikleri nedenlerini;

- Kişisel yarar**
- Toplumsal yarar**
- Yerel Yönetim İdaresinin gelirinin arttırılması**
- Plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi**
- Çizim hatalarının düzeltilmesi amacıyla yapılan imar planı değişiklikleri şeklinde sıralamak mümkündür.**

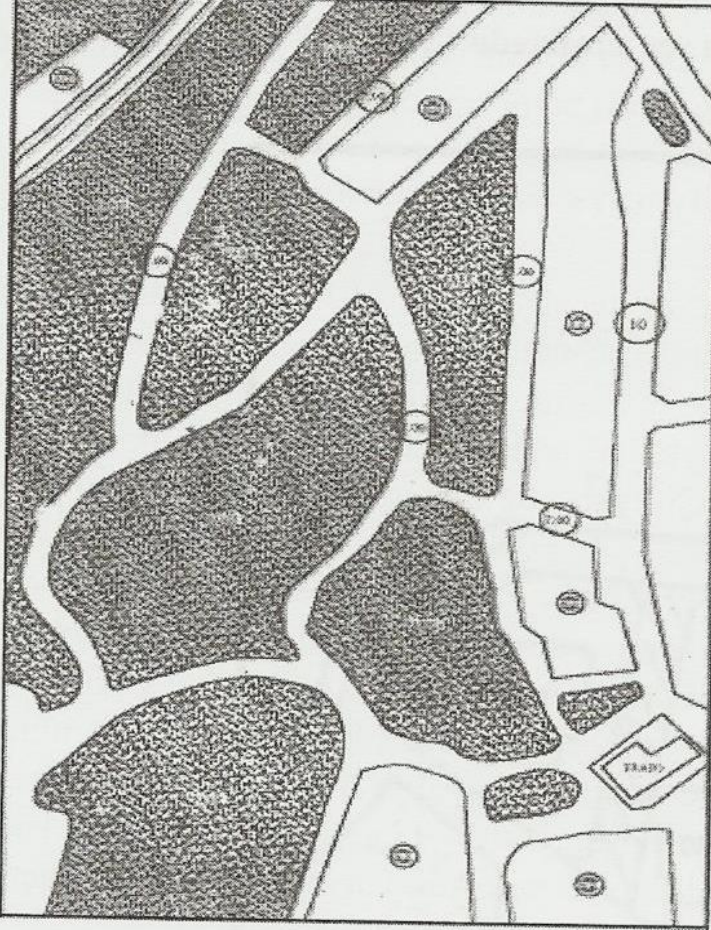
Kişisel yarar gözetilerek talep edilen imar planı değişikliklerine örnek olarak; kaçak olarak yapılan konutların veya konutlardaki fazla katların yasallaştırılması, imarlı parselde sahip olmak için mevzi plan yaptırılması, parselde cephe sağlamak için yol açılması, kat artırımı, kültür kullanımına ayrılmış veya ulaşım aksı içinde bulunan parselin konut alanına dönüştürülmesi talepleri verilebilir.

Toplumsal yarar gözetilerek yapılan plan değişiklikleri ise genellikle kent yerleşmesinde yöresel olarak gereksinim duyulan belediye, bakanlık veya diğer kamu kuruluşlarınca talep edilen; konut alanlarının okul alanına çevrilmesi, genel ulaşım şebekesi ile ilgili tadilatlar gibi değişikliklerdir.

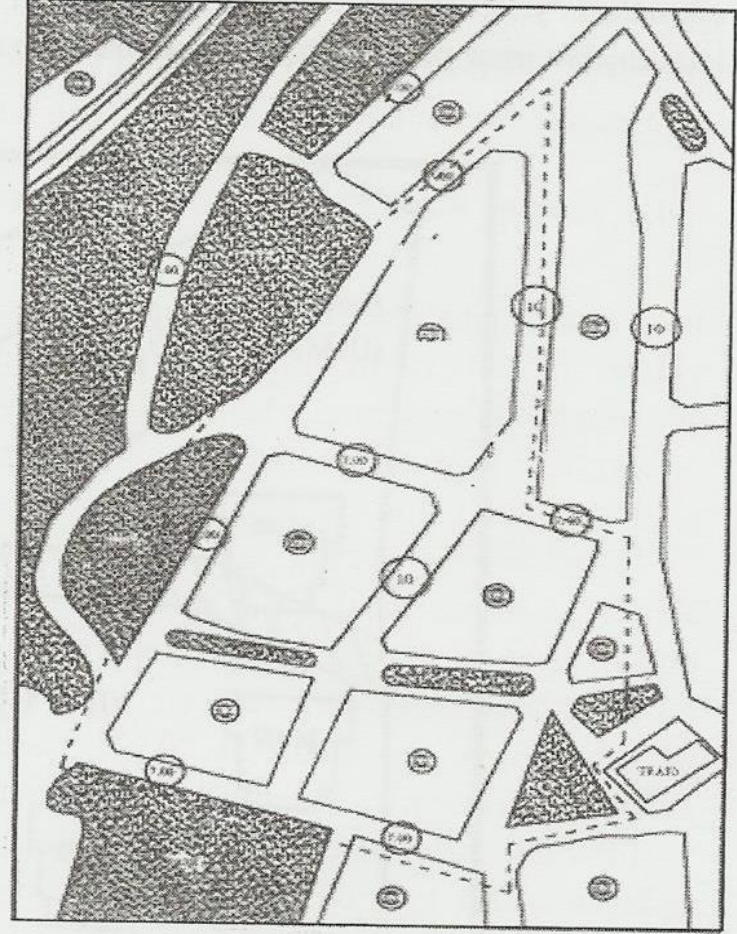
Kadastral sınırla imar sınırının çakışmaması durumunda yolun kadastral parsel sınırına çekilmesi gibi kentsel fonksiyonların dengesini bozmayıp uygulamayı kolaylaştırıcı değişiklikler de plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi amacıyla yapılan değişikliklere örnek verilebilir.

Plandaki çizim hatalarının düzeltilmesi amacıyla yapılan değişikliklere de KAKS değeri kat adedine göre hatalı yazılan parsellerin KAKS değerinin düzeltilmesi örneği verilebilir.

Eski İmar Durumu



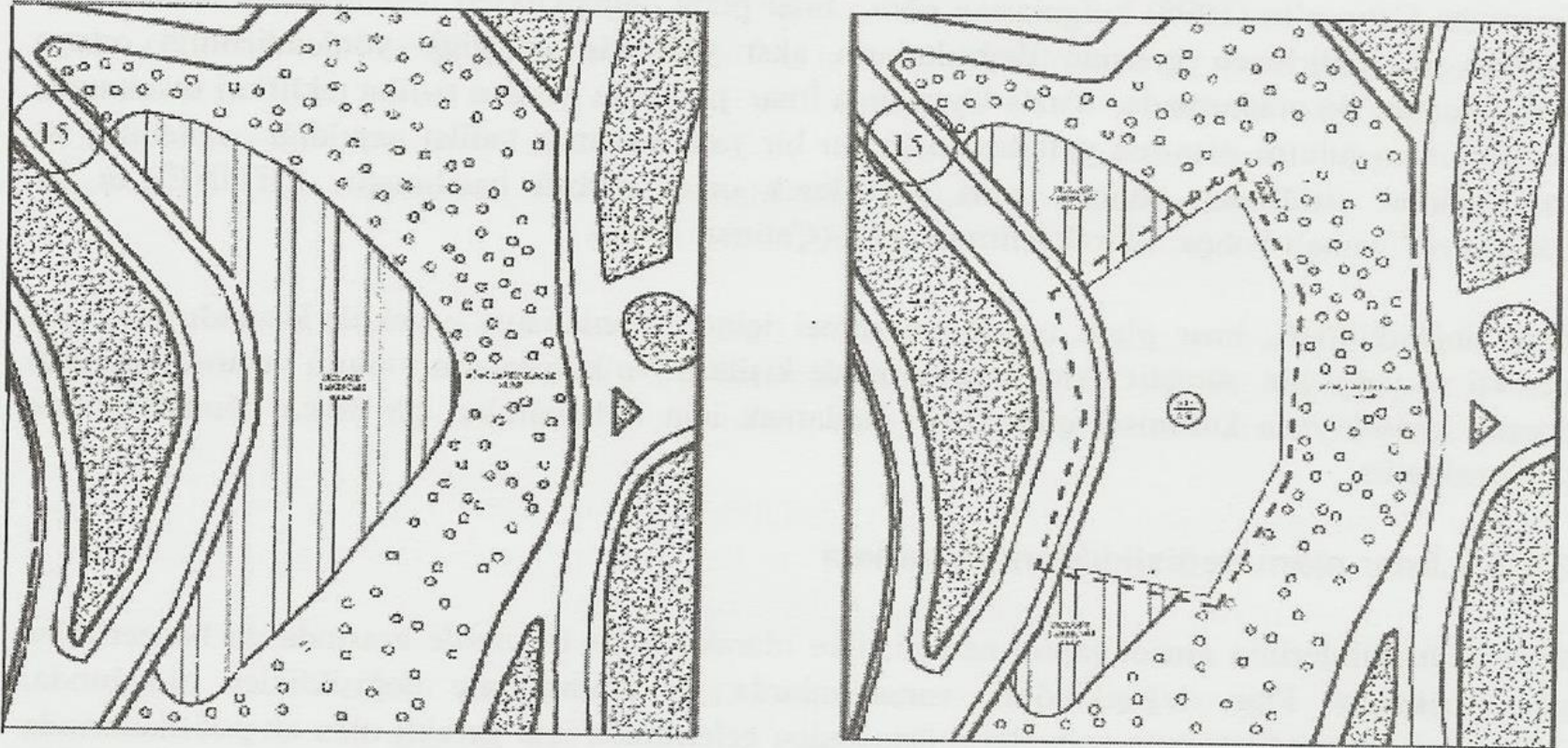
Yeni İmar Durumu



Şekil 1 Plan değişikliği ile işlevlerin değiştirilmesi (b): İmar planı değişikliği ile yeşil alanın konut alanına dönüştürülmesi (Şen, 2000)

Genel olarak işlev değişiklikleri arasında, diğer işlev alanlarından konut alanına tahsis (yeşil-konut / yol-konut/ bahçe-konut) ve yeşil alanlardan diğer işlevlere tahsis (yeşil-konut/ yeşil-yol/ yeşil-ticaret/ ağaçlandırılacak alan-konut/ yeşil-eğitim) en yoğun kabul edilen plan değişiklikleridir.

Kişisel yarar gözetilerek talep edilen değişikliklerine kat artırılması, kültür kullanımına ayrılmış veya ulaşım aksı içinde bulunan parselin konut alanına dönüştürülmesi, kaçak olarak yapılan konutların veya konutlardaki fazla katların yasallaştırılması istemi, imar planı dışında, imarlı parselle sahip olmak için mevzi plan istekleri, parselle cephe temin etmek için yol açılması örnek olarak verilebilir. İmar planı değişiklikleri yoluyla planın öngördüğü koşulların değiştirilmesi talebi planda en yoğun şekilde değişiklik yaratan nedenlerdendir.



Şekil 15 Kişisel yarar gözetilerek yapılan imar planı değişikliği örneği
(Jeolojik Sakıncalı Alanın Bir Bölümünün Konut Alanına (A-2) Dönüştürülmesi) (Şen, 2000).



Bütün bunlara rağmen, imar planı değişiklikleri, kamu yararına olmaktan çok belirsizliklerden yararlanan ve kentsel ranttan pay almayı amaçlayan kişi veya grupların çıkarlarına yönelik yaptırılabilir. Böylece, imar planı değişiklikleri amacından sapmakta ve kentsel değişim sürecinin iyileştirilmesi yerine yasal olmayan yöntemlerle kenti olumsuz bir döngünün içine itmektedir.

Geçmişte Çetiner'in (1998) bulgularına göre, imar planı değişiklikleri nedeni ile, kentlerin imar planları ile belirlenen gelişme doğrultuların aksi yönlerde geliştiği/ yönlendirildiği ortaya konulmuştur. Bu araştırmada, Tuzla Uygulama İmar planında yapılan tadilat teklifleri incelenmiş ve 1/1000 uygulama planının paftalarındaki her bir yapı adasında tadilat yapıldığı saptanmış ve yapı adaları etrafından onama sınırı geçirilerek onay mührü basılmıştır. ÇETİNER'in bu görüntüyü "yamalı bohça" olarak betimlemiştir (Çetiner, 1998).

İmar değişiklikleri, imar planı uygulama süreci içinde planlamaya esneklik kazandırmak için gerekli ve yasal bir süreçtir. Ancak günümüzde kişilerin ve kurumların toplum yararını göz ardı ederek kişisel yada kurumsal çıkar/getiri sağlamak için kullandıkları bir araca dönüştürülmek istenmektedir.

KOMŞULUK ÜNİTESİNDE GEREKLİ DONATILAR

DONATI TÜRLERİ VE ÖLÇÜTLERİ

Konut alanlarında günlük ihtiyacı karşılayacak donatıların bulunması gerekmektedir. İmar yönetmeliklerinde donatı alanları bütün kent ölçeğinde kişi/m² olarak verilmiştir

Bu ölçütler konut alanlarında hangi büyüklükte ve ne miktarda donatı yapılacağını tam olarak anlatmaz. Konut sayısına göre günlük ihtiyaçları karşılayacak donatılarda bazı ölçütlere gerek vardır (Bkz. Tablo 1).

Doğu Karadeniz Bölgesi (DKB) için yapılan bir çalışmada konut alanlarında hangi mesafelerde hangi donatıların ne büyüklükte yer alacakları saptanmaya çalışılmıştır (Aydemir ve diğ., 1993). Konut alanlarında donatı gerektiren boş zaman etkinlikleri günlük alışveriş ihtiyacı saptanmış, bunun sonucunda gerekli olan sosyal merkez, çocuk oyun alanları, parklar, spor alanları ve ticaret donatıları hesaplanmıştır.

• Boş zaman etkinlikleri

Bunlar sosyal, kültürel ve spor etkinlikleri olarak ortaya çıkmıştır. Kentte donatı gerektirmeyen sosyal ve kültürel etkinlikler ön plandadır. İstek ise donatı gerektiren sosyal ve kültürel etkinlikler yönündedir.

• Sosyal merkez

DKB'de yapılan hesaplar, sanatsal etkinliklerin sürdürülebileceği, spor olanakları da sunan, kitaplık, açık ve kapalı sosyalleştirme mekanlarını barındıran bir sosyal merkezin 3-4 komşuluk birimi (15-20 bin kişi) için temel donatı olduğunu ortaya koymuştur. Ancak, yerleşme özelliğine göre hizmet edilen nüfus büyüklüğü ve sunulan hizmetteki çeşitlilik ve kapsam değişebilir.

• Ticaret

DKB'de günlük alışveriş olanaklarına ilişkin şu ölçütler saptanmıştır: Çoğunluğun tercihi max. 5 dakika yürüme mesafesi yani 300-350 metredir. Bir komşuluk birimi için yaklaşık (5000 kişi) 15-20 işyeri bulunmalıdır.

- Mevcut durumda, konut alanlarında halen kullanılmakta olan depolama, imalathane vb. işyerlerinin de konut alanlarından uzak tutulması, ticaret alanlarına bir sınırlama getirilmesi gerekmektedir.

• Günlük rekreasyon

Çocuk oyun alanları, parklar ve spor alanlarını kapsayan bu konu Bölüm 12’de detaylı olarak işlenmiştir.

Tablo 1. Kent İçinde Yerleşme Hiyerarşisi

Ünite	Tanımlar	Aile veya Hane sayısı	Nüfus	İhtiyaçlar
1	KONUT Tek Aile konutu Çok Aile konutu	1	1-10	Bahçe+Bahçe yolu+Teraslar+ Balkon+ Merdivenler+Asansör
2	KONUT GRUBU	6-10	30-53	Çocuk oyun yeri
3	KÜÇÜK KOMŞULUK (10 konut grubu)	60-120	300-600	Bir küçük çocuk (3 yaşa kadar) Oyun yeri. Bir çocuk bahçesi + otopark
4	KOMŞULUK (5 küçük kom. grubu)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası+(7-12 yaş için oyun yeri+küçük bir çarşı
5	*İLKÖĞRETİM YERLEŞME BİRİMİ (2-3 komşuluk grubu)	700-1300	3500-5000	İlköğretim+ Açık yeşil alan+ Mescit+küçük hizmet merkezi (çarşı)
6	SEMT (KÜÇÜK ŞEHİR) (2-3 İlkokul yerleşme birimi)	2000-3000	10000-15000	Meslek okulu*+semt hizmet merkezi (çarşı) + tamirhaneler+ spor alanları +açık yüzme havuzu + idari+sosyal tesisler (gençlik yurdu)+ dini tesisler (cami)
7	ŞEHİRSEL BİRİM (2,3,4 semt)	4000-9000	20000-50000	Lise+Stadyum+Şehir merkezi+ tiyatro, vs.

Kaynak: Çetiner (1991)’den yararlanılarak yeni eğitim yasasına göre düzenlenmiştir.

UŞAK İLİ TABAKHANE ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KENTSEL TASARIMI







Sonra PLANIN TASARLANDIĐI ŐEKLİYLE
uygulanması ve sonucunda
sağlıklı kentleşme

