



TMMOB  
**Şehir Plancıları Odası**

**MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR  
YÖNETMELİK TASLAĞI DEĞERLENDİRMESİ**

**28 Mayıs 2020, Ankara**

20/02/2020 tarihli “7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu” nun 5-15. Maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nda planlamanın esaslarına ilişkin yapılan değişiklikler nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 10.4.2020 tarihli “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” hakkında TMMOB Şehir Plancıları Odası Değerlendirmesidir.

## Giriş

Kaçak yapılaşmanın ve hükümetler tarafından sıkça başvurulmuş bir uygulama olarak “İmar Afları”nın genel usul haline dönüştüğü ülkemizde, temel amacı kentlerin planlı gelişmesini sağlamak, kamu yararını korumak ve kamusalıkları geliştirmek olan **3194 Sayılı İmar Yasası**, 3 Mayıs 1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ülkenin kentleşmesini kamusal yarar öncelikli bir düzene sokma niyetine rağmen, ilan edilen onlarca imar affı düzenlemesi sonucunda kaçak yapılaşmanın yarattığı plansız kentleşme, kentlerimizi biçimlendiren bir devlet politikası haline gelmiştir. Plansızlığın, çarpık kentleşmenin devlet tarafından teşvik edilmesi anlamı taşıyan imar affı düzenlemelerinin son örneğini yakın zamanda “İmar Barışı” adı altında yaşadık. Bu son af yasası ile hazine arazilerinde, tarım alanlarında, kıyılarda, ormanlarda, meralarda, yaylak ve kışlaklarda inşa edilen kaçak yapılar ile birlikte, meri imar planlarına aykırı parsel bazındaki tekil yapılara kadar ülke genelinde tüm kaçak yapılar belirlenen ücret karşılığı affedilmiş ve planlama ile planlı kentleşme politikası bir kez daha yok sayılmıştır.

Her şeye rağmen, İmar Yasası ve yasanın uygulama yönetmeliği olarak 02.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren “**Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**”, uzun yıllar ülkemizin kentleşme süreçlerine, en azından düzene uyma eğilimindeki kitlenin yarattığı etkiyle olumlu sayılabilecek düzeyde hizmet etmiştir. Bu hizmet esnasında kamusalıkları nispeten gözetirken, mekanın sermayenin yapılaşma taleplerine göre şekillenmesine zemin oluşturduğunu da unutmamak gerekir.

Uzun yıllardır izlenen politikalarla, imalat sanayinden vazgeçilerek, inşaat sektörü önceliğinde arazi rantı üzerine temellendirilen ekonomi politikalarının uygulanmasında “bütüncül planlama” yerine benimsenen “parçacı planlama” temel araç haline getirilmiştir. Bu doğrultuda, Büyükşehir Yasası’ndan, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”a, Kıyı Kanunu’ndan, Orman ve Mera Kanunu’na, Turizmi Teşvik Kanunu’ndan, 2B Yasasına kadar çok sayıda yasa, kamu yararı ve kamusalıkları korumaktan ziyade ülke topraklarını bütçe açıklarını kapatmak ve sermayenin emrine sunmak için değiştirilmiştir. Aynı süreçte İmar Mevzuatı yarattığı minimal kısıtlarla dahi sermaye açısından aşılması gereken bir hedef haline gelmiş, getirdiği sınırlayıcı hükümleri zayıflatma amacıyla iktidar tarafından sıkça değiştirilmiştir.

Son olarak en köklü şekliyle, planlamanın gelişimine yetişememesi, üst ölçeği yeterli düzeyde gözetmemesi gibi her kesimce kabul görececek gerekçelerle, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun uygulama yönetmeliği olan “**Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**” adı ile birlikte değiştirilerek, 14.06.2014 tarihinde “**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**” ismiyle yürürlüğe girmiştir. Planlama alanındaki çağdaş gelişmeleri de gözetmediğini iddia ederek hazırlanan bu Yönetmelik düzenlemesine Odamız kapsamlı bir raporla değerlendirmesini sunmuştur.

## 09.09.2014 tarihli TMMOB Şehir Plancıları Odası Raporunda;

Özel kanunlarla koruma altına alınan bazı alanlarda yapılan planlara ilişkin onama yetkilerinin genel kanun düzenlemeleri kapsamına alınmasının doğal alanların da

yapılaşmaya açılması ile sonuçlanacağı belirtilmiş ve Yönetmelik genelinde **merkezileşme**, **esneklik** ve **belirsizliğin** ortaya çıktığı ifade edilerek,

- 1- Planlamayı içeriksizleştiren idari işleme dönüştüreceği,
- 2- Piyasa mekanizması içinde rant temeli olarak şekillenen “büyük proje”leri her durumda uygulama imkânını yaratacağı,
- 3- Kamusal alanların önündeki son engelleri de kaldırarak sermayeye teslim edeceği,
- 4- Toplumsal yaşamın yeniden tasarımının mekânsal yansımalarını tamamlayacağı,

şeklinde değerlendirmeler sunulmuştur. Aynı zamanda iktidarın geçmiş icraatları nedeniyle dönemsel olarak, planlamadan ruhsat aşamasına kadar keyfi müdahale yetkilerine sahip, sınırları tüm Türkiye’yi kapsayan bir “Merkez Belediye” veya “Üst Bakanlık” niteliğine sahip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurularak merkezi idarenin tercihleri doğrultusunda plansızlığın kurumsallaşacağı konusunda, öngörülü bir şekilde kamuoyu ve ilgili meslek çevreleri uyarılmıştır.

Yürürlüğe girdiğinde “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” genel olarak değerlendirilirken;

- Temelde dayanak olarak belirlenen 3194 sayılı İmar Kanununa ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye aykırı olduğu açık bir şekilde belirtilmiş,
- Genel kanun ya da yönetmelikle özel kanun düzenlemesi yapılmasının hukuka aykırılığı ve planlamanın içeriksizleştirildiği iddiası ifade edilmiş,
- Eşit uygulama birliğinin sağlanması için özü gereği açık ve kesin ifadeler kullanılması gereken yönetmeliğin dilinde belirsizliklerin bulunduğu, asgari sosyal ve teknik donatı ile açık ve yeşil alanlara ilişkin farklı standartların uygulanmasına yol açan düzenlemelerin halkın kentsel hizmetlerden eşit yararlanma ve eşit erişim hakkını ortadan kaldıracağı vurgulanarak, planlamanın temel mesleki etik ilkelerine aykırı olduğu vurgulanmış,
- Diğer taraftan, Bütünşehir Yasası ile belediye sınırları içinde kalan kırsal alanlara ilişkin herhangi bir düzenlemeye ve onay öncesi teknik ve mesleki denetime ilişkin düzenlemelere yer verilmediği için kapsayıcılığının tartışmalı olduğu belirtilmiş,
- Sosyal yaşamı doğrudan etkileyecek nitelikte önemi olan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin kamuoyu ile yeterince paylaşılmadan ve tartışılmadan yine acele ile yürürlüğe konulduğu, bu haliyle piyasa ve talep odaklı-kamu yararını gözetmeyen düzenlemelerin yasalaştığı yönündeki değerlendirmeler raporda detaylı bir şekilde açıklanarak ifade edilmiştir.

#### 09.09.2014 tarihli ŞPO Raporunda Sonuç olarak;

*“Planlama konusunda söz ve geniş yetki sahibi bir bakanlığın bulunduğu bir ortamda, planlama sisteminin iyileştirilmesi ve çağdaş niteliklere kavuşturulması için etkili ve kapsamlı değişiklikler yapılabilecekken bu fırsatın da yeterince değerlendirilmediği görülmektedir.*

*Meslek alanımız açısından doğrudan etkilenen ve ilgili meslek kuruluşu olan TMMOB Şehir Plancıları Odası, yönetmeliğin son haline ilişkin görüşünü yine yürürlüğe girmiş hali üzerinden vermek durumunda kalmıştır.*

*Yönetmelikler, temel olarak dayanağı olan kanunların uygulanmasına açıklık getirmek amacıyla yönetmeliğin konusuna ilişkin yöntemi tanımlayan, özel olarak da düzenleyici kuralları içeren bir metindir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, bu açıdan değerlendirildiğinde, planlamaya ilişkin bir yöntem belirleyiciliğinden çok, ayrıntı düzeyinde denilebilecek maddeler üzerine kurulu olduğu, bu nedenle de, plan ölçeğinden ziyade proje ölçeğine dönük olarak yazılmış olduğu, planlama süreci ve içeriğinin belirsizleştirildiği, farklı arazi kullanım biçimlerinin tek bir tanım altında adeta torba tanım olarak yapıldığı, piyasalaşmanın mekansal karşılığı olarak kamu hizmetlerinde kamu ile kâr amaçlı ticari işletme olan özel yatırım ayrımının ortadan kaldırılarak talep odaklı düzenleme yapıldığı görülmektedir. Bu kapsamda, var olan haliyle Yönetmelik’te yapılmaya çalışılan düzenlemelerin genel olarak yetersiz olduğu, talep odaklı olduğu,*

*değişiklik çalışmalarının mesleki ve akademik görüşler doğrultusunda oluşturulacak ilkeler çerçevesinde yeniden ele alınmasının zorunlu olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, planlama yöntemini, içeriğini, yaşanabilir çevreler oluşturmak için; planlamanın bütüncül niteliğinin temel alındığı, kamu hizmetlerinin kar amaçlı değil halkın refahı için yapılması gerektiği, gereken asgari sosyal, teknik altyapı ile açık ve yeşil alan standartlarını tanımlayacak, öne çıkaracak şekilde yeniden değerlendirilmesi gerektiği görüşündeyiz” denilmiştir.*

**Görüldüğü üzere; güncel düzenlemesini değerlendirdiğimiz “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, daha 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe girdiği hali ile dahi, Odamız tarafından sorunlu bulunmuş, aynı gerekçelerle dava konusu edilmiştir. O tarihte açılan dava sonucu olarak sınırlı sayıda maddenin iptali gerçekleşmiş, Yönetmelik genelinin ise yürütmesi devam etmiştir.**

Yönetmelik yayımlandıktan 6 yıl sonra, kapsamlı değişiklik yapma gereği duyan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki düzenlemeleri 10.04.2020 tarihinde taslak olarak kamuoyuyla paylaşmıştır. Tasarı bütünü incelendiğinde, siyasi iktidarın izlediği inşaat odaklı politikalar sonucu ortaya çıkan ve derinleşen ekonomik darboğazı, “yine ve tekraren kent topraklarını ve doğal kaynakları inşaat sektörüne pazarlayarak aşma” amacına uygun yeni düzenlemelerin yer aldığı görülmektedir. Planlamayı ve planlı kentleşme düşüncesini yok sayan “İmar Barışı” adı altındaki imar affından elde edilen gelirleri yeterli görmeyen AKP, kamusal yaklaşımla parsel bazında imar planı değişikliklerini kaldıracağını öne sürerken, aslında plan değişikliklerini teşvik etmekte; bu değişikliklerden kamuya pay aktarılmasını amaçlamakta ve planlamayı bir kez daha yasa eliyle devre dışı bırakmaktadır. Peşi sıra yapılan İmar Mevzuatındaki düzenlemelerin altında yatan gerçek neden, yerel seçimler sonrasında muhalefet partilerine kaybedilen büyükşehir belediyeleri nedeniyle sönmüş imar rantını merkezin kontrolüne alıp yönetme talebidir.

### **Genel Değerlendirme**

3194 Sayılı İmar Yasası'nın temel uygulama yönetmeliği olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikler ve eklemeler, ne yazık ki mekanın planlanmasına dair muğlak ve sorunlu maddeler içermesi nedeniyle başta Odamız olmak üzere meslek örgütleri tarafından iletilen görüşler ve uygulayıcı kurumların karşılaştıkları sorunların giderilmesi amacıyla gündeme alınmamıştır. Gerçek neden, 20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun üzerinden İmar Yasasına eklenen ek 8. madde ile getirilen imar planı değişiklikleri üzerinden gelir elde etme düzenlemesidir. Bu madde eki, sadece Yasanın uygulama yönetmeliğini değiştirmek zorunda bırakmamış, aynı zamanda “İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” gibi son derece sorunlu bir düzenlemeyi de beraberinde getirmiştir. Söz konusu Yönetmelik düzenlemesine ilişkin olarak kamu yararını gözetmemesi, bütüncül planlama yaklaşımına aykırı olarak olası değer artışlarından pay elde etmek amacıyla plan değişikliklerini teşvik etmesi ve İmar Yasasına aykırı hükümler içermesi nedenleriyle bu Yönetmelik taslağından tamamen vazgeçilmesi gerektiğini Odamız 21.05.2020 tarihli değerlendirme yazısıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletmıştır. Yasaya eklenen bu madde nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde zorunlu olarak gerçekleştirilen düzenlemelerde ise; yine aynı gerekçelerin dayanak olduğu görülmekte, İmar Yasası ve mevzuatının temel mantığı ile çelişkiler ayrıntıları ile ortaya çıkmaktadır.

Buna göre; İmar Yasasına eklenen madde temelinde geliştirilen “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” bütün olarak olarak incelendiğinde; Kanun çıktığı tarihte kamuoyuna açıklandığı gibi plan değişikliklerini zorlaştıran değil, aksine teşvik eden, imar planı değişikliklerini değer artışının aracına dönüştüren bir içeriğin, planlama ve imar sürecine ilave edildiği görülmektedir. Bu yönüyle Yönetmeliğin, bütüncül planlama ilkesinden uzaklaşarak, şehircilik ilke ve esasları ile örtüşmeyen hükümlerle donatıldığı görülmektedir. Taslak ile Yönetmeliğin kurgusu, nüfus veya yapı yoğunluğunu arttırmaya yönelik hazırlanacak münferit plan değişikliklerinin nasıl

yapılacağı üzerine temellendirilmiş, imar planı değişikliği süreci metalaştırılmış, plan değişiklikleri yolu ile yeniden oluşturulacak kentsel rantı ve bu ranttan alınacak payları merkezi ve yerel yönetimlerin nasıl paylaşacağını anlatan bir metne dönüşmüştür.

Düzenlemenin bu haliyle kesinleşmesi durumunda; sermayenin planlama disiplini üzerindeki baskısı daha da artacak, planlama sürecinin ve planların bütünlüğünün korunmasına değil, zayıflatılmasına uygun ortam daha da güçlenecektir. Bu yolla, parçacı yaklaşımı yönetmelik ile meşrulaştıran, kentsel alanları plan değişiklikleri ile yaşanamaz hale getiren anlayışı daha da güçlendiren bir içerik olarak, değişiklik önerilerinin şehircilik ilke ve esaslarıyla bağdaşmadığı gibi kamu yararını gözetilen bir düzenleme olduğunu söylemek de mümkün olmayacaktır.

Söz konusu Taslak hükümleri, şehirlerin anayasası niteliğindeki bütüncül yaklaşımla üretilmesi öngörülen üst ölçekli stratejik plan kararlarını, çevre düzeni planlarını, nazım planlarını, planların projeksiyon yılları için belirlenmiş nüfus ve gerekli alan kabullerini hiçe sayarak, **değer artışı hedefli, nüfus ve yoğunluk artışı getiren imar planı değişikliklerini planlama sürecinin odağına almakta, bu değişikliklerin nasıl yapılabileceğini tariflemekte ve yapılan değişikliklerden ortaya çıkacak değer paylaşımını düzenlemektedir.** Bu yaklaşım başlangıcından son aşamasına kadar hem esas, hem içerik hem de teknik olarak büyük sorunlar barındırmaktadır. Planlamayı kamu ve toplum yararı hedefinden uzaklaştırmakta, plan değişikliklerini kamu ve toplum yararı için “gereğinde başvuru” içeriğinden uzaklaştırıp araçsallaştırmakta, kentsel alanın yaşanabilirliğine ilişkin kalan son değerlerin de tüketilmesini önermektedir. **Kentsel alanlardaki asıl değer yaşam kalitesi, ortak alanlar, doğal, kültürel, tarihsel ve kamusal alanda üretilmiş tüm diğer bileşenler olduğu bir kenara bırakılmaktadır.**

#### Taslak Yönetmelik'teki temel sorunlar:

- **Değer artış odaklı yaklaşım ile imar planı değişikliği, kamu yararı içeriğinden kopartılarak Kamu kaynağı yaratılmasının aracı haline dönüştürülmektedir.** “1000 m<sup>2</sup> imar parseli” ve ada büyüklüğü üzerinden plan değişikliği”ne odaklanılmış olması, planların rant içerikli parsel ve ada ölçeğinde sürekli değiştirilmesine yol açacak; planlamanın kamu ve toplum yararına değil, kısa vadede kamuya kaynak aktarımı, orta ve uzun vadede ise toplum tarafından yaratılan değer bireye/sermayeye aktarımı için yapılar hale getirilmesine, kentsel alanların bugünkünden daha parçacıl olarak dönüşmesine sebep olacaktır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Değişiklik Taslağı'nda yer verilen “Değer Artış Payı” kavramı esasen, 20.02.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 8 inci madde ile ilgili iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemek amacı ile hazırlanan “İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Taslağı” ile detaylandırılmış ve ilgili düzenlemeler Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Değişiklik Taslağı'na da konulmuştur.

7221 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik Taslağı ile getirilen değer artış payı/vergi ve kamuya aktarılan bu pay ile kentsel gelişmeyi ve dönüşümü düzenleme ve mali olarak destekleme aracı olarak kabul edilse bile, plan değişikliği üzerinden kurgulandığında planlamayı önceleyen kamusal bakış açısından problemlidir. Plan değişikliklerinin yapımına dair ilke ve esaslar yasada temel hali ile tanımlanmış ve zorunlu olmadıkça baş vurulmayacak bir yöntem olarak kurgulanmıştır. Buna göre, teknik ve nesnel gerekçelere dayanmayan ve kamu yararını tesis etme amacı taşımayan plan değişikliklerinin, Yönetmelik Taslağı'nda ortaya konulduğu biçimiyle Değer Artış Payı ödenmesi karşılığında yapılabilir hale gelmesi ciddi sorunlar doğuracaktır. Yönetmelik taslağı yürürlüğe girmesi durumunda, mevcut planlardaki imar haklarını arttırma amaçlı yapılan parsel ya da ada düzeyindeki plan değişikliklerini meşrulaştıran bir yöntem haline gelecektir. Bu durumda, planlı

gelişmeden ve planların bütünlüğünden bahsetmek mümkün olmayacaktır. Yönetmelik taslağında plan değişikliklerine dair sadece oluşan artı değerın şu veya bu şekilde kamuya aktarımı kurgulanmış, ancak plan değişikliğinin yapımına dair akılcı, toplumsal ve teknik bir gerekçenin ortaya konulması öngörülmemiştir. Bu nedenle, dile getirilen değer aktarımı uygulamasının planlanmış alanlar üzerinde gerçekleştirilmesi; yarattığı adalet sorunu nedeniyle plansız gelişme eğilimlerini büyük ölçüde tetikleyecektir. Bu şekilde yürürlükteki bütünlüklü planlar ve buna bağlı plan kararları arasındaki ilişki ortadan kalkacak, planların kademeli birlikteliği ilkesinden söz etmek mümkün olmayacaktır.

Değerlendirme girişinde de bahsedildiği üzere, İmar Yasası'nın özü itibarıyla, planların yapım amacına ve plan değişikliklerine esas olan kamu yararının önceliği ve teknik-nesnel nedenler ile sosyal yapının iyileştirilmesi amaçlanırken, Yönetmelik Taslağı'nda ise "kamu yararı" kavramının, imar planlarının değişiminden elde edilen değer artışları üzerinden tanımlanmaya başlanması bu kavramın içeriğini boşaltırken, planların kademeli birlikteliği ilkesini zedelemektedir.

Aynı şekilde, mevcut mevzuata göre plan değişikliği ile nüfus ve yoğunluk artışı meydana getiriliyor ise karşılığında gelen ek nüfusun ihtiyacına yönelik mekânsal çözümler beklenmekte, hiçbir zaman parasal bir karşılıktan bahsedilmemektedir. **7221 sayılı Yasa ile parasal çözümün imar mevzuatına sokulması, planlama sorunlarını parasal olarak çözmeyi öneren girişimlerin önünü açabilecek bir uygulamadır.** Aynı zamanda söz konusu düzenleme ile plan değişiklikleri ile elde edilecek değer artışından pay alma hali dikkate alındığında, kamuya pay verildiği sürece planların kolaylıkla değiştirilebileceği ihtimalini güçlü kılacaktır. Bu düzenleme ile, özellikle arazi değeri yüksek alanlarda parası verildiği sürece her türlü imar planı değişikliği teklifi karşısında karar mercilerinin oldukça hızlı davranacağı, rantı düşük alanlarda ise bir zorunluluk olsa dahi idarelerin karar mercilerince bu tekliflerin ikinci plana atılacağı açıktır. Söz konusu düzenleme; mekansal ve sınıfsal ayrışmanın derinleşmesine neden olacaktır.

**Bu bağlamda, "İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Taslağı'nın bütünü ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı"nda yer verilen Değer Artış Payı düzenlemesinin uygulama esaslarını içeren maddeler mevzuat açısından sorunlu, kamusal yararı göz ardı eden, planlama ilke ve esasları ile çelişen düzenlemeler içermesi nedeniyle geri çekilmelidir.** Bu sebeple, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Değişiklik Taslağı'nda da ilgili maddelere ilişkin öneri sunulmayacağını belirtiriz.

- **Merkezi idarenin gücünü artırarak yerelin yetkilerini azaltan, planlamada demokratik ve katılımcı süreçleri zorlaştıran düzenleme, yetki karmaşası problemlerinin yaşanmasına neden olacak içeriktedir.** Plan değişikliğinin 1000 metrekarelik ada ölçeğinde ve değer artışı odaklı yaklaşımla teşvik edilmesi, değişikliklerle ilgili yerel kontrol mekanizmalarının ve katılım süreçlerinin tanımlanmamış olması, mekansal sorunlara ek olarak sosyal ve kültürel sorunlara ve toplumsal gerilimlerin artmasına yol açacak; merkezileşmeyi destekleyen düzenlemelerden birisi olacaktır.
- **Plan değişikliklerinde nüfus artışının gerektirdiği standartları sağlama alanının "500 metre yarıçapında" belirlenmesi sorunlar barındırmaktadır.** Büyük kentlerimizin mevcut alanlarında bu koşulun sağlanabilirliğinin mümkün olmadığı açıkken, bu tür bir düzenleme ile mevcut alanlardaki yoğunluk artışına yönelik plan değişikliklerinin teşvik edilmesi önemli gerilimlere yol açacak, başkalarının mülkiyeti üzerinden plan değişikliklerinin etik olmayan içeriklerde oluşturulmasına yol açacaktır. Aynı zamanda, 500 metre yarıçap şeklindeki belirleme nedeniyle kullanışsız büyüklüklerde sosyal donatı alanlarının oluşması kaçınılmazdır.

- Plan değişikliklerinin teknik gerekçesi ve bilimsel açıklaması değişiklik sürecinin en önemli bileşenlerindedir. Yerleşim yerlerinin merkezi kullanım ve sosyal donatı, teknik altyapı kullanımlarının uzaklık temelinde 500-1500-3000 metre olarak belirlenmesinin gerekçeleri ortaya konulmamıştır. Diğer taraftan, fiziki ve sosyal dengesizlikler, coğrafi ve iklimsel koşullardaki farklılıklar değerlendirildiğinde ve bütün bunların ekseninde planlama ilke ve esasları çerçevesinde açıklanmayan ve gereğinde esnetilebileceğine ilişkin ibareler taşıyan düzenlemeler uygulamada belirsizlik ve karmaşaya yol açacak, yaşam standartlarını olumsuz etkileyecektir.
- Yönetmeliğin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26. maddesi 3. fıkrasının yeniden düzenlenmiş olduğu, yürürlükteki Yönetmelik’te “sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ya da yerinin değiştirilmesine ilişkin plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz” şeklinde iken bu hükmün oldukça esnetildiği ve öneri hali ile bin metrekare ve üzerindeki oluşmuş adalarda plan değişikliğine konu alanda “eksikliği duyulan” sosyal ve teknik altyapı alanlarının “bir ya da bir kaçının sağlanması koşuluyla” plan değişikliği ile yoğunluk artışına izin verildiği, dolayısıyla söz konusu öneri hükmün, özellikle eğitim tesisleri gibi belirli bir alan gereksinimine sahip olan sosyal altyapı alanlarının sağlanamaması ve plan değişikliği ile getirilen ilave nüfusun bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmamasının önünü açtığı, yine aynı şekilde bin metrekare imar adası büyüklüğü koşulundan muaf tutulan 6306 sayılı Yasa’ya tabi alanlarda, kamu yatırımlarına konu alanlarda, vakıflara ait alanlarda ve kamu mülkiyetindeki parsellerde de parsel bazında yapılacak değişiklikler ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterli oranda ayrılmayacağı riskini taşıdığı görülmektedir.
- İhtiyaç analizini içeren Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun içeriği muğlaktır ve uygulamada sorunlara yol açacaktır.

Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu ve eklerde nasıl yapılacağına dair istenen detaylar plan açıklama raporları ile yarışan ve karışıklık yaratan bir düzenleme olacağıın ispatı niteliğindedir. Bunun yerine plan açıklama raporlarının geliştirilmesi yeterli olacaktır. Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu çok sayıda soruyu da beraberinde getirecek niteliktedir; Bütün plan değişiklikleri için gerekli olacak mıdır? Sosyal ve teknik altyapıyı “etkileyen veya etkilemeyen” plan değişiklikleri hangi standartlara göre belirlenecektir? Her türlü değişiklikte örneğin; küçük ölçekli değişiklikler, maddi hataların giderilmesine yönelik değişiklikler, yol düzeltmesi, donatı alanı yer değişikliği, ilave donatı, otopark düzenlemesi vb. değişiklikler için bu rapor istenecek midir? Hazırlanan her ölçekteki imar planı değişikliğinde “Plan Değişikliği Açıklama Raporu” düzenlenmekte olup bu durum yasal bir zorunluluktur. Yönetmelik Taslağı ekinde yer alan “Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu” içeriği incelendiğinde konu başlıklarının birçoğuna “Plan Değişikliği Açıklama Raporu”nda da değinilmektedir. Bu nedenle iki farklı rapor şeklinde ayrıştırılmamalı, Plan Değişikliği Açıklama Raporunun içeriği genişletilerek tek raporda birleştirilmesi gerekmektedir.

- Tasarıda, “Aynı ada içinde tüm parseller için Y-Ençok: Serbest kullanımı getirilmiş ise adaya en yakın komşu adaların imar planı ile belirlenmiş ve benzer kullanımdaki bina yükseklikleri ortalamasına göre kat adetleri, bina yükseklikleri belirlenir” denilerek kentlerdeki imar planlarının büyük bölümünde bölgeler Y-Ençok=Serbest olacak şekilde planlandığından, Y-Ençok=Serbest durumu ile birçok yapı imar durumundaki hakların fazlasını kullanmış, gerek imar affı gerekse ilgili belediyelerin yetersiz denetimi nedeniyle bazı binalar yasal hale gelmiş iken, yakınlık ilişkili kat yüksekliği belirlenmesi önemli sakıncalar taşımaktadır.

Bu kapsamda bölgedeki/yereldeki yapı tipolojisinin belirlenmesi, kentin silüetinin bozulmaması ve gelecekte kentsel dönüşüm uygulamaları ile daha düzenli bir mekansal kurgunun meydana gelebilmesi için yüksekliğin serbest olarak planlandığı alanlarda bölgedeki yapı tipolojisine aykırı olmamak koşulu ile, katılımcı bir yaklaşımla belirli ilkeler, standartlar çerçevesinde yeniden düzenlenmesi düşünülmelidir.

- **Öneriler kendi içinde çelişkili ve Yasada tanımlanan içeriğe uygun olmayan hükümler içermektedir.**

Şöyle ki, planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırılık içeren Taslak ile plan değişikliklerinde uygulama ölçeği zorunlu hale getirilerek, Nazım İmar Planlarında değişiklik yapılması olanaksızlaştırılmakta, planlamadaki ölçek hiyerarşisine aykırı bir düzenleme yapılmaktadır. Nazım İmar Planı, Yasadaki tanımı gereği, arazi parçalarının genel kullanım amacını ve nüfus yoğunluğu ile ana ulaşım kararlarını belirleyen bir plan türüdür. Plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde, kamu yararına aykırı olmayan ve teknik gerekçelere dayanan Nazım İmar Planı Değişikliği taleplerinin, yürürlükte Uygulama İmar Planı bulunması koşuluna bağlanmasının teknik ve yasal bir gerekçesi bulunmamaktadır. Planlamada bütüncül yaklaşımın gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları daha geniş alanları kapsarken, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının etaplar halinde ve imar programlarına bağlı olarak yapılması esastır.

- **Kamu yararı ve planlamada bütüncül yaklaşıma yönelik ilke ve esaslar “Plan Değişikliği” sürecine dahil edilmemiştir.**

Bu düzenleme ile parsel veya ada bazında gerekli donatılar sağlandığı takdirde üst ölçekteki kararlar önemsiz hale getirilmekte, planlı kentleşme göz ardı edilmektedir. İmar Yasasının özü itibarıyla, planların yapım amacına ve plan değişikliklerine esas olan kamu yararının önceliği ve teknik-nesnel nedenler ile sosyal yapının iyileştirilmesi amaçlanırken, Yönetmelik taslağında ise “kamu yararı” kavramının, imar planlarının değişiminden elde edilen değer artışları üzerinden tanımlanmaya başlanması bu kavramın içini boşaltmaktadır.

- **Kentsel tasarım planlamanın önüne geçmemelidir.**

Odamız uzun yıllardır “proje” ile planlara müdahale edilmesine karşı mücadele etmiştir. “İmar planları”, normlar hiyerarşisinde yasaların altında, özel yönetmelik anlamını taşıması nedeniyle genel olarak hazırlanan yönetmeliklerin üstündedir. Bu sebeple kentsel tasarım projeleri “düzenleyici idari hüküm içeren imar planlarının” önüne geçmemelidir. Bu tasarı ile yönetmelikte yer alan kentsel tasarım projelerine dair esaslarda, kentsel tasarımı, planlamanın önüne geçer hale getirme çabası vardır. Bu durumda yine bütünlükçü yaklaşım zarar görecektir, kentsel tasarım yolu ile bütüncül planlarda öngörülme yapılar ve yapı yoğunlukları, planları değişikliğe zorlama aracı olarak kullanılacaktır. Oysa kentsel tasarım, planlama ile öngörülen yapı yoğunluğu ve üst ölçekte karar verilen kullanımlar üzerinden gerçekleşmeli, bu yolla planlama ve kent bütünü bağlamından koparılmamalıdır.



## Sonuç olarak:

İmar Yasasının özü itibariyle, planların yapım amacına ve plan değişikliklerine esas olan kamu yararının önceliği ve teknik-nesnel nedenler ile sosyal yapının iyileştirilmesi amaçlanırken, Yönetmelik taslağı ile “kamu yararı” kavramının, imar planlarının değişiminden elde edilen değer artışları üzerinden tanımlanmaya başlanması bu kavramın içeriğini boşaltmaktadır.

Bu bağlamda, “İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Taslağı”nın bütünü ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı”nda yer verilen “Değer Artış Payı” düzenlemesinin uygulama esaslarını içeren maddeler yasal mevzuat açısından sorunlu, kamusal yarar göz ardı eden, planlama ilke ve esasları ile çelişen düzenlemeler içermesi nedeniyle geri çekilmelidir.

Kamu yararı ve planlamada bütüncül yaklaşıma yönelik ilke ve esaslar “Plan Değişikliği” sürecine dahil edilmelidir.

Yönetmelikte yer alan kentsel tasarım projelerine dair esaslarda, kentsel tasarımı planlamanın önüne geçer hale getirme çabası vardır. Bu durumda yine bütünlükçü yaklaşım zarar görecektir, kentsel tasarım yolu ile bütüncül planlarda öngörülmemiş yapılar ve yapı yoğunlukları, planları dayatma ile değişikliğe zorlama aracı olarak kullanılacaktır. Oysa kentsel tasarım, planlama ile öngörülen yapı yoğunluğu ve üst ölçekte karar verilen kullanımlar üzerinden gerçekleşmeli, bu yolla kent bütünü bağlamından kopmamalıdır.

Bu bakımdan Yönetmelik Taslağı’nda öncelikle değer artışından rant sağlama düzenlemesinden vaz geçilmeli, kamu yararını önceleyerek eksiklikler giderilmelidir. Diğer taraftan değer artışını destekler nitelikteki parçacı imar planı değişikliklerine yönlendirme amacını bırakıp, bütünlükçü planlamayı destekler özelliklere kavuşturulmalıdır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği planları değiştirirken, planların bütünlüğünü koruyabileceği şeklindeki yanlış ve tutarsız düşünceden uzaklaşıp, planlamanın daha fazla kamusal yarar sağlayacak şekilde üretiminin yollarını, ilgili bütün kurum, meslek odası ve üniversitelerin dahil olmasını sağlayan yöntemleri araştıran daha katılımcı düzenlemelerin hayata geçirildiği bir anlayışla yeniden ele alınmalıdır. Taslak, mevcut haliyle kamu yararını gözetmekten uzak, imar rantı üzerinden kentlerin geleceğini ve yaşam kalitesini ipotek altına alarak gelir elde etmeyi düzenleyen bir niteliktedir.

## Değiştirilen Yönetmelik Maddeleri Hakkında

### Değerlendirme

**MADDE 1-** Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7’nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (m), (n) ve (o) bentleri eklenmiştir.

**"m) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. İhtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak, planı onaylayacak idareye plan değişikliği teklifi ile birlikte sunulur.”** şeklindedir.

- Söz konusu bentte, yalnızca plan değişiklikleri için bir tanımlama yapılmış ancak uygulamada yerel yönetimlerin plan revizyonu ve/veya ilavesi başlığı altında plan ana kararlarını ve bütünlüğünü bozan spesifik değişikliklere yer verilmediği için aşılabilecek bir düzenleme olacaktır. Diğer taraftan, plan değişikliklerinin hangi kriterler çerçevesinde hazırlanacağını tarif edilmiş olduğu ve bu kriterlerin; plan ana kararlarının sürekliliği, bütünlüğü, sosyal ve teknik altyapı dengesi, teknik

gerekçeler ile yörenin özelliğine uygunluğun sağlanması şeklinde sıralanmış, ancak kriterler içinde bilimsel gerekçelere dayanması gerekliliğine yer verilmemiştir. Yine aynı şekilde imar planı değişikliklerinin “kamu yararı” amacının sağlanması yasal bir zorunluluk olup, mevcut yönetmelikte de bu husus 26’ncı maddenin (1) no’lu fıkrasında düzenlenmiştir. Mevzuatın bütünlüğü dikkate alınarak öneri düzenlemede öngörülen 7/m maddesinde de “kamu yararının sağlanması” kriterinin de eklenmesi gerekir.

- “Planı onaylayacak idare” ifadesi “yetkili idarelerce karar alınması için” şeklinde değiştirilmelidir. Plan onaylanma aşamasındaki karar mercilerinin (büyükşehir onaylarında, ilçe belediyesinin, bakanlık onaylarında büyükşehir ve ilçe belediyesinin) de bilgilendirilmesi gereklidir.

**n) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımları ile mülkiyetinin tamamı kamuya ait taşınmazlar, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar hariç olmak üzere imar parseli ölçeğinde nüfus veya yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran üst ölçekli plan değişikliği yapılamaz.**

- 3194 Sayılı İmar Kanunu’na 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Kanun ile eklenen Ek 8’inci maddede yapılan düzenlemede “parsel bazında” plan değişiklikleri hakkında düzenleme yapılmış iken, öneri yönetmelik maddesinde bu koşulun “imar parseli ölçeğinde” düzenlendiği görülmektedir. “İmar parseli ölçeği” ile sınırlandırılan düzenleme önerisine göre, yürürlükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan bir alanda henüz imar uygulaması yapılmamış bir “kadastral parsel ölçeğinde” değişiklik yapılarak nüfus ve yapı yoğunluğu, kat adedi ve bina yüksekliği artırılabilir sonucu çıkmaktadır. Yani öneri hüküm ile **imar parseli** ifadesinin yer alması sadece imar parseli ölçeğinde nüfus ve yapı yoğunluğunu, kat adedini ve bina yüksekliğini arttıran plan değişikliği yapılamayacağı anlamına sebep olmakta, imar planı içinde kalan terkleri ve imar uygulaması henüz yapılmamış **kadastral parsellerde** ise yapılabileceği gibi bir anlama sebep olmaktadır. Anlam karışıklığının giderilmesi için maddenin bu kısmındaki imar ifadesinin kaldırılarak “...parsel ölçeğinde...” olarak düzenlemesi gereklidir.
- Vakıflar kuruluş amaçlarına göre çeşitlilik arz ederken, kuruluş amacı gözetmeksizin hepsinin muaf tutulması bu muafiyetin istismar edilmesine veya kamu yararını gözetmeyen düzenlemelere sebep olacaktır. Ayrıca madde bu haliyle Belediyeleri kapsam dışında tutarak, belediyelerin yerel kamu kuruluşları olduğunu ve kamu yatırımı yapabileceklerini göz ardı etmektedir. Bu şekilde yine eşitlik ilkesinin tamamen yok sayılması ve planlamanın merkezileşmesi sağlanmaktadır.
- Söz konusu hükümde “imar planı değişikliği” ifadesinin “üst ölçekli plan değişikliği” şeklinde düzenlendiği görülmektedir. Dolayısıyla herhangi bir planın “üst ölçekli planı” niteliğinde olmayan planlarda değişiklik yapılarak nüfus veya yapı yoğunluğu, kat adedi ve bina yüksekliği artırılabilmesi sonucu çıkmaktadır ki, bu düzenlemenin yasal dayanağı yoktur. Ayrıca üst ölçekli planlardan kastın net olması gerektiği de ortadadır. Öyle ki, bazı üst ölçekli planların zaten kat yüksekliği ve yapı yoğunluğu gibi ayrıntıları içermediği bilinen bir gerçektir.

**o) Bin metrekareden az olmamak üzere oluşmuş imar adalarında, maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati ile ada bazında nüfus veya yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişiklikleri, artan nüfus için ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı kullanımları, imar adasının içinde veya ada merkezine en fazla 500 metre yarıçap içerisinde karşılanır."**

- Öneri düzenlemede, bin metrekareden az olmamak üzere oluşmuş ada bazında yapılan plan değişikliklerinde nüfus ve yapı yoğunluğunun artışı nedeniyle ihtiyaç duyulacak ilave sosyal ve teknik altyapı alanlarının 500 metre yarıçap içinde karşılanması koşulu öngörülmüştür. Yürürlükteki 14.6.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.maddesinde yürüme mesafeleri tanımlanmıştır. Bu mesafe çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları için 500 metre, ortaokullar için 1.000 metre, liseler ise için 2.500 metredir. Aynı zamanda bu mesafe küçük ölçekli dini tesislerde 250 metreden başlayarak 400 metreye çıkmaktadır. Dolayısıyla plan değişikliği nedeniyle ortaya çıkacak ilave sosyal ve teknik altyapı alanlarının tamamının ilk 500 metre yarıçaplı daire içinde karşılanması plan tekniği açısından mümkün olmayacaktır. Yönetmelik taslağında "500 metre mesafe" ifadesinin, "12.madde belirtilen yürüme mesafelerine göre belirlenecek yarıçap içerisinde karşılanır" olarak değiştirilmesinin yönetmelik bütünlüğü ve plan tekniği açısından daha uygun olacaktır.
- İmar Planları içerik ve kapsadıkları alan (yüzölçümü) açısından birbirinden farklıdır. İmar Planı hazırlanırken yapılan analiz ve sentezler ile mevcut yapılaşma, kadastral durum, mülkiyet dokusu, topoğrafya, yöresel analizler sonucu oluşturulan imar adaları büyüklükleri birbirlerinden farklılıklar arz etmektedir. Yönetmelik maddesinde belirtilen 1000 m<sup>2</sup> büyüklük şartı bu kapsamında afaki bir ifade olarak kalmaktadır. Ülkenin her kentinin, kentin her mahallesinin, her oluşturan mekânın şartları birbirinden farklı iken yönetmelik ile bu sınırlamanın getirilmesi doğru bir yaklaşım değildir. Büyüklük şartının belirli oranda/ yüzde de esnetilmesine olanak verilmelidir.
- Nüfus yoğunluğu arttıran imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanların standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması zorunluluktur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ek-2 tablosunda donatı alanlarının asgari büyüklük standartları belirtilmiştir. Uygulamada çoğu zaman bu asgari büyüklük şartları kadar donatı ihtiyacı çıkmadığı için Eğitim Tesisi, Sağlık Tesisi vb. alanları ayrılmamakta genellikle park ve asgari alan standardı olmayan donatı alanları ayrılmaktadır. Bu durum bazı donatıların gereğinden fazla ayrılmasına, bazı donatıların ise gereğinden az kalmasına sebep olmaktadır. İleride fazla olan donatılar diğer donatı alanına çevrilmek istendiğinde ise donatı azaltıcı değişiklik olduğundan yapılamayacaktır. Bu sebeple Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde genel olarak ilave ayrılacak donatı alanlarına yönelik asgari büyüklükler ile ilgili bir düzenleme yapılması faydalı olacaktır.
- Bahsedilen "nüfus yoğunluk artışına" yönelik plan tadilatları ile yürürlükte bulunan Çevre Düzeni Planı'nın planın projeksiyon yılına ilişkin nüfus kabulünün aşılmasına neden olabilir. Bu doğrultuda "nüfus yoğunluk artışı" içeren tadilatlarla izin verilmemelidir. Ya da "Çevre Düzeni Planının nüfus kabullerini aşmama" şartı getirilmelidir.
- Sosyal teknik altyapı getirilen yoğunluğun ihtiyacına göre mi yoksa plan bütünündeki ihtiyaca göre mi belirlenecek madde içerisinde net bir şekilde ifade edilmelidir. İmar

adasının merkezinin neresi olacağına ilişkin bir tanım bulunmamakla birlikte, plan inceleme ve onaylama yetkisine sahip idarelerin ada merkezi tanımını farklı yorumlayabilecekleri bir durum oluşmamalıdır.

- Kanun koyucu tarafından yasaklanan imar planı değişikliğinin kapsamı kesin olarak, “parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran...” şeklinde tanımlanmıştır. Dolayısıyla parsel bazındaki fonksiyon değişiklikleri dahil olmak üzere, “parsel bazı”nı aşan her türlü imar planı değişikliği yapılabileceği, “parsel bazı”nı aşan imar planı değişikliklerinin “bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda” yapılması halinde ilave sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının “adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda” karşılanması kuralı getirilmiştir. Kanun hükmünde kriter olarak getirilen “parsel bazı”nın esasen “parsel sınırları içinde kalan alan” karşılığı olduğu tartışmasızdır. Dolayısıyla parsel sınırlarını aşacak şekilde düzenlenen imar planı değişiklikleri konusunda getirilmiş herhangi bir kısıtlamanın olduğunu ileri sürmek imkansızdır. Hal böyle iken, Yönetmelik taslağında aynı kapsamdaki kısıtlama, “ada oluşturmayan; bir veya birden fazla parsel, ada içinde kısmi olarak kalan alan” şeklinde tarif edilmiş olup, bu şekliyle Kanun hükmünü genişletici niteliktedir. Genel bir hukuk ilkesi olarak, kanun hükümlerinin yönetmelik hükmü ile genişletilmesi veya daraltılması söz konusu olamaz.

**MADDE 3- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21’nci maddesine aşağıdaki (15) ve (16) nolu fıkralar eklenmiştir.**

**(15)Yerleşme bütününe hizmet veren: yönetim, ticaret, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel otopark, ulaşım ana istasyonları gibi kullanım, yapı ve tesisleri içeren ana merkez veya merkezler ile semt veya mahalle nüfusuna hizmet vermek üzere: idari tesis yapıları, eğitim, sağlık tesisleri, park, oyun alanları, meydan, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesis gibi yapılar ile açık alanları bünyesinde bulunduran alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri gözetilerek planlarda oluşturulur.**

**Ana merkez ile semt veya mahalle merkezleri, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma, yaya ve bisiklet yolları ile erişilebilirlik esası dikkate alınarak belirlenir.**

**Karma kullanımların bulunmadığı yalnızca konut adalarının bulunduğu alanlardan itibaren semt ölçeğinde yerleşme alanlarının mahalle veya semt merkezlerine uzaklığı yerleşmenin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, demografik yapı, gibi hususlar dikkate alınarak 1500-3000 m aralığında belirlenir. Coğrafi ve fiziki koşullar çerçevesinde bu mesafe, yerleşmeye göre ayrıca etüt edilerek belirlenebilir.**

- Diğer taraftan, karma kullanım içermeyen konut alanlarının kent veya semt merkezlerine 1500-3000 metre mesafede planlanması öngörülmüş olup, merkezlerdeki sosyal altyapı tesislerinden en az 1500 metre ve en fazla 3000 metre mesafedeki konut alanlarının yararlanabileceğinin kabul edildiği anlaşılmaktadır. Bu düzenleme önerisinin gerekçesi belirsizdir. Ayrıca Maddede alt merkezlerin 1500-3000 metre aralığında belirlenmesi gerektiği belirtilmiş ardından gelen cümle ile de coğrafi ve fiziki koşullar çerçevesinde bu mesafe, yerleşmeye göre ayrıca etüt edilerek belirlenebilir ifadesi eklenmiştir. Yönetmelik maddesinde alt sınırın 1500 metre ile sınırlandırılması sıkıntılı bir ifade olup daha az uzaklıkta yapılamayacağı gibi bir anlam doğurmaktadır. Bu sebeple ifadedeki alt sınırın kaldırılması daha uygun olacaktır. Maddenin son cümlesi ile bir önceki kesinlik ifade eden mesafe şartı birbiri ile uyumlu olmadığından cümlenin “... **dikkate alınarak maksimum 3000 m aralığında belirlenir veya Coğrafi ve fiziki koşullar çerçevesinde bu mesafe,**

*yerleşmeye göre ayrıca etüt edilerek belirlenebilir.” şeklinde düzenlenmesi daha doğru olacaktır.*

**(16) Uygulama imar planları ile bu planlara ilişkin ilave, revizyon ve değişikliklerde pafta üzerinde belirlenen nüfus yoğunluğunu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini ve fonksiyonu değiştirecek nitelikte plan notu ya da hükmü getirilemez.**

- Mevcut yürürlükte olan birçok planda belirli şartların sağlanması durumunda kat adedini, bina yüksekliği değiştiren plan notları bulunmakta ya da yörenin özelliği sebebiyle turizmi teşvik etmek için konut alanlarında belirli şartların sağlanması durumunda butik otel, ev pansiyonculuğu gibi kullanımların yapılması sağlayan plan notları bulunmaktadır. Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ardından mevcut planlardaki bu notların akıbeti konusu gündeme gelmektedir. Bu sebeple yönetmelik maddesinde mevcut plan notlarının uygulanmasının nasıl olacağına ifade edilmesi gereklidir.
- Plan notuna ilişkin geliştirilen düzenleme önerisi plan tekniğine ilişkidir, bu kapsamdaki konuların yönetmelikte ayrıntılı düzenlenmesi her zaman olumlu sonuç doğurmayabilir.

**MADDE 4- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24'ncü maddesinin dördüncü fıkrası yeniden düzenlenmiştir.**

**"(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir. 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik eki listede belirtilen sanayi alanları veya bölgeleri, ibadet yerleri ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere uygulama imar planlarında bina yükseklikleri "serbest" olarak belirlenemez." cümlesi eklemiştir.**

- Söz konusu düzenleme öncesi birçok imar planında yükseklik serbest bırakılarak, verilen emsal değerinin ya da inşaat hakkının mülk sahibinin talebi doğrultusunda istenildiği biçimde kullanılmasına izin verilmekteydi. Yapılan düzenleme ile imar planında verilen imar hakkının mülk sahibinin isteğine göre değil plana göre belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinde yapılan düzenlemede "...mer'i imar planlarında yenecek: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." şeklindeki düzenlemeye göre imar haklarında herhangi bir azaltma yapmadan mevcut teşekkül ve silüetler dikkate alınarak yüksekliklerin plan kararlarıyla sınırlandırılması gerekmektedir. Bu durum yasal düzenleme öncesi onaylanan birçok imar planında yükseklik ile ilgili herhangi bir sınırlandırma getirilmeyen alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikler ve bu doğrultuda yönetmelikte yapılması düşünülen bu düzenleme ile bina yüksekliklerine ilişkin sınırlama getirilmesi durumunda imar haklarında herhangi bir azaltılma yapılmadan böyle bir düzenlemenin yapılması mevcut imar haklarının parsel sığamaması, veya devasa geniş kütlelerin oluşmasına neden olacaktır.

**MADDE 5- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinin 3. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

**(3) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımları ile mülkiyetinin tamamı kamuya ait taşınmazlar, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar hariç olmak üzere;**

**a) Ada oluşturmayan; bir veya birden fazla parselde, ada içinde kısmi olarak kalan alanda, nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliğine ilişkin yapılaşma koşullarından herhangi birini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ayrıca yüzölçümü bin metrekarenin altında kalan adalarda da bu tür plan değişikliği yapılamaz. Parsel ölçeğinde nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi veya bina yükseklikleri artırılmaksızın yapılan plan değişiklikleri ile sadece fonksiyon değişikliğine yönelik olarak yapılan plan değişikliğinden değer artış payı alınmaz.**

- Yönetmelik Taslağının bu maddesinin en önemli konularından birisi **Değer Artış Payıdır**. Değer Artış Payı, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla imar mevzuatına giren yeni bir kavramdır. İmar Mevzuatı ilk başından beri mekâna ilişkin kararlar içermekte olup plan değişiklikleri ile yapılan değişikliklere ilişkin çözümleri gene mekân kavramını ön plana çıkararak çözmektedir. Eğer plan değişikliği ile nüfus ve yoğunluk artışı meydana getirilmiş ise karşılığında gelen ek nüfusun ihtiyacına yönelik mekânsal çözümler istemektedir. Yani İmar Mevzuatında hiçbir zaman parasal bir karşılıktan bahsetmemekte, parasal bir çözüm getirmemektedir. 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla “**değer**” kavramının imar mevzuatına sokulması hatalı ve yanlış bir uygulama olup ileride sorunları parasal olarak çözmeyi öneren girişimlerin önünü açabilecek bir uygulamadır.
- Aynı zamanda söz konusu düzenleme ile plan değişiklikleri ile elde edilecek değer artışından pay alma hali dikkate alındığında -her geçen gün içeriği boşaltılan kamu yararı- kamuya pay verildiği sürece bundan sonra her türlü plan değişikliğinin uygun görüleceği ihtimalini güçlü kılacaktır. Bu düzenleme özellikle rantı yüksek alanlarda parasını verdiği sürece her türlü imar planı değişikliği teklifi karşısında idarelerin karar mercilerinin oldukça hızlı davranacağı, rantı düşük alanlarda ise plan değişikliği aracılığıyla sorunların çözülmesinin zorunlu olmasına rağmen idarelerin söz konusu plan tekliflerini göz ardı edebileceği bir durum yaratmaktadır. Söz konusu düzenleme; mekansal ve sınıfsal ayrışmanın derinleşmesine neden olacaktır. Bu nedenle kamu yararına ve planlama ilke ve esaslarına tamamen aykırı bu uygulama ve taslak içerisindeki bu uygulamaya ilişkin tüm düzenlemeler tamamen kaldırılmalıdır.

**b) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati üzerine bin metrekareden az olmamak kaydıyla imar planı ile oluşmuş adalarda; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde;**

**1) Uygulama imar planı bulunmayan alanlarda, değer artışına konu olacak şekilde sadece nazım imar planı değişikliği yapılamaz. Değer artış payına konu olacak nazım imar planı değişikliği, uygulama imar planı ile birlikte hazırlanır.**

- Ülkemizde pek çok kentsel yerleşim alanı ve gelişme alanlarında Nazım İmar Planlarının onama sınırları geniş kapsamlı tutulmuş olup, Uygulama İmar Planları etaplar halinde hazırlanarak onaylanmıştır. Dolayısıyla bazı bölgelerde yürürlükte Nazım İmar Planları bulunmakta iken Uygulama İmar Planları henüz yapılmamış

olabilmektedir. Nazım İmar Planı, Kanun'da yapılan tanım gereği, arazi parçalarının genel kullanım amacını ve nüfus yoğunluğu ile ana ulaşım kararlarını belirleyen bir plan türüdür. Plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmayacak şekilde, kamu yararına aykırı olmayan ve teknik gerekçelere dayanan Nazım İmar Planı Değişikliği taleplerinin yürürlükte Uygulama İmar Planı bulunması koşuluna bağlanmasının teknik ve yasal bir gerekçesi bulunmamaktadır.

- Bu hükmün büyükşehir olan illerde uygulanması mümkün değildir. Çünkü 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa aykırıdır. 5216 sayılı Kanuna göre nazım plan onama yetki ve sorumluluğu büyükşehir belediyelerinde iken Uygulama İmar Planlarında yetki ve sorumluluk ilçe belediyelerinde bulunmaktadır. Bu kısımda her iki planda değişiklik gerektiren plan değişikliklerinin büyükşehir belediyelerince veya bakanlıkça onaylanması beklense bile plan onama yetkisi bakımından ilçe belediyesine kanunla verilmiş olan plan onama yetkisi bir yönetmelik ile alınamayacağından bu kısımdaki düzenleme hukukta normlar hiyerarşisine de aykırıdır. Örneğin bu maddeye istinaden kent bütününde 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bulunan büyükşehirlerde uygulama imar planı olmayan yerlerde vatandaş talebi ile nazım imar planı değişikliği ile birlikte uygulama imar planlarını büyükşehir belediye meclislerinin onaylanabileceği gibi bir durum çıkmaktadır.

**2) Değer artış payı yürürlükteki uygulama imar planı kararı ile bu planlarda yapılacak uygulama imar planı değişikliği kararlarına göre belirlenir. Büyükşehirlerde nazım imar planında değişiklik yapılmasının gerektiği hallerde, nazım imar planı notlarına "plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 nci maddesi hükümlerine tabi olduğu" yönünde hüküm eklenir.**

**İmar planı değişikliğine konu taşınmazların değer artışına tabi olduğu, uygulama imar planı değişikliğinin kesinleşmesini müteakip tapu kütüğüne şerh edilmek üzere ilgili tapu idaresine bildirilir.**

Değer Artış Payı düzenlemesi planlama ilke ve esaslarına, bütüncül planlamaya, kamu yararına aykırıdır ve bu düzenlemeye ilişkin madde tümünden taslak metinden çıkarılmalıdır.

**3) Artan nüfusun ihtiyacı olan Ek-2 tabloya göre hesap edilecek ilave sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının; öncelikle imar plan değişikliği yapılacak ada içinde, ada içinde karşılanamaması halinde ada merkezine en fazla 500 metre yarıçap içindeki alanlardan karşılanması zorunludur. Plan değişikliği sonucu artan nüfusun için ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları, plan değişikliği alanında eksikliği duyulan donatılardan bir veya birkaçını karşılamak üzere, ada bazında hazırlanan plan değişikliği teklifi ile birlikte idareye sunulur. Yapılan inceleme sonucunda, belirtilen şartları taşıyan plan değişiklikleri teklifi için plan teklifini sunanlar tarafından en az iki SPK Lisanslı kuruluşça hazırlanmış olan Değer Artış Raporu idareye sunulur. Ada bazında plan değişikliği şartlarını taşımayan plan değişikliği teklifleri, idaresince ilgisine iade edilir.**

- 500 metre şartıyla ilgili olarak Yönetmelik Taslağının 7/O maddesine yönelik belirtmiş olduğumuz görüşümüz bu madde için de geçerlidir.
- Yönetmelik Taslağında SPK Lisanslı firmalar tarafından hazırlanmış Değer Artış Raporunun plan değişikliği teklifi ile sunulacağı belirtilirken İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Taslağı'nın 10.maddesinde Değer Artış Raporu işlemlerinin başlatılmasına plan değişikliği teklifinin onaylanmasına müteakip başlatılacağı belirtilmiştir. İki Yönetmelik Taslağı bu konuda birbiri ile çalışmakta olup değer artış payı düzenlemesinin taslak metinlerde de net

olarak konumlandırılmadığının göstergelerinden biridir. Dolayısıyla değer artış raporunun ne zaman hazırlanacağı net değildir. Teklifte birlikte hazırlanması yanlışlar doğurabilir. Şöyle ki; Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde bir alanda yapılacak bir uygulama imar planı değişikliği önce ilçe belediyesi sonrasında büyükşehir belediye meclisi onayına tabidir. Plan müellifinin hazırladığı teklifi ilgili onay mercilerince reddedilirse, plan değişikliği onaylanmaz ve değer artışından söz edilemez, bu kapsamda değer artış raporu boşuna hazırlanmış olur. Farklı bir durum olarak ilgili idareler plan teklifini değiştirerek onaylarsa, ya da düzeltme yapıp teklif koşulları değişirse doğrudan değer artışına konu kriterler değişebilir, bu durumda da değer artış raporu anlamsız kalır. Plan değişikliğine askı sürecinde yapılacak itirazlar kapsamında değişiklik olması durumunda da plan koşulları değişebilir ve değer artış raporu eksik kalabilir. Bu nedenlerle planlamanın yasal süreçleriyle ve temel ilkeleriyle çelişen bu düzenlemeden tamamen vazgeçilmesi gerekmektedir.

- Yönetmelik Taslağı maddesinde SPK Lisanslı firmalar tarafından hazırlanmış Değer Artış Raporunun plan değişikliği teklifi ile teklifi sunanlar tarafından idareye sunulacağı belirtilmiştir. Ancak İmar Planı Değişikliği ile Meydana Gelecek Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Taslağı'nın 6.maddesinin 2.fıkrasında Değer Artış Raporunun İdare tarafından yaptırılacağı belirtilmektedir. İki Yönetmelik Taslağı bu konuda birbirleriyle çelişmektedir. İdarelerin çoğunda teknik personel dahi bulunmazken bu Yönetmelikleri uygulayacağı SPK lisanslı personel bulundurması gerçekçi değildir. Değer Artış Payı ile ilgili tüm düzenlemeler taslak metinden çıkarılmalıdır.
- Plan değişikliği alanında eksikliği duyulan donatılardan bir veya birkaçını karşılamak üzere ada bazında hazırlanan plan değişikliği teklifi” ifadesinden artan nüfus için ihtiyaç duyulan donatı alanlarından bir veya birkaçının karşılanmasının yeterli olacağı anlamı çıkmaktadır. Örneğin ada bazında yapılan emsal artışından doğan sözgelimi 100 kişilik ilave nüfus için 1000 m<sup>2</sup> park alanı ayırmak yeterli mi, eğitim tesisi vb. alan da ayırmak gerekir mi, gerekirse anlamsız alanlar oluşması nasıl engellenir, bu husus netleştirilmelidir.
- 3. Fıkra (b) bendinin 3. Maddesinde değer artışı ile kamu için yeni bir kaynak yaratılmaktadır, bu durum kamu tarafından suistimal edilmeye açıktır. Planlar kamu yararına değil, kamuya kaynak aktarmak için yapılır hale getirilemez. Rantın kamuya aktarılması olumlu bir yaklaşım gibi görünse de kaynakları yetersiz hale gelmiş kamu tarafından yeni bir kaynak olarak görülmeye başlanabilir. Ayrıca bu kaynağın nerelere aktarılacağı ve şeffaf şekilde kullanılıp kullanılmayacağı da bir soru işaretidir. “Bu nasıl denetlenecek? Bu bilgiler şeffaf şekilde toplumla paylaşılacak mı?” gibi sorulara sebebiyet vermektedir. Öte yandan değer artışının düşük gösterilme riskinin nasıl bertaraf edileceği net değildir. Bu sebeple Değer Artış Payı ile ilgili tüm düzenlemeler taslak metinden çıkarılmalıdır.

#### **4) İmar planı değişikliği teklifi, plan açıklama raporu, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu birlikte sunulur.**

- Aynı zamanda Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu eğer Plan Açıklama Raporu'ndan farklı bir formata sahip ise bu raporun tekrar plan müellifi tarafından hazırlanıyor olması sorunludur. Plan müellifi söz konusu bilgileri ancak kurum görüşleri vasıtası ile edinebilmekte ve bu bilgilere de plan açıklama raporunda yer vermektedir. Hazırlanan her ölçekteki imar planı değişikliğinde halihazırda **Plan Değişikliği Açıklama Raporu** düzenlenmekte olup bu durum yasal bir zorunluluktur. Yönetmelik Taslağı ekinde yer alan Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu içeriği incelendiğinde konu başlıklarının birçoğuna Plan Değişikliği Açıklama Raporunda değinilmektedir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde Plan Değişikliği



Açıklama Raporu ve Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu istenmesi içerik, kapsam ve arşivleme gibi konularda sıkıntılara ve karışıklığa sebep olacaktır. Belirtilen sebeple ayrı rapor hazırlanması yerine imar planı değişikliklerine plan açıklama raporunun yönetmelik ekindeki konu başlıklarını kapsayacak şekilde hazırlanması zorunluluğu getirilmesi daha uygun olacaktır.

- Diğer taraftan, geçmiş dönemlerde onaylanan planların büyük bölümünde yönetmeliğin 2. ekinde yer verilen asgari standartlara uyulmadığı görüldüğü gibi buna ilişkin plan raporlarında herhangi bir değerlendirme de bulunmamaktadır. Bu çerçevede ilgili Belediyelerce yerleşim yeri merkezlerindeki mevcut nazım imar planlarındaki alan kullanım büyüklüklerinin incelenerek eksik kalan standartlarının ortaya konulması öneri revizyon, ilave ve değişikliklerde bölgenin eksik kalan ihtiyacının yanında kentin eksik kalan ihtiyaçlarının tamamlanmasına riayet edilmesi gerekmektedir.

**5) İdarece, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati olmadan değer artış payına konu olacak şekilde, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliği yapılamaz.**

- İdarece taşınmaz maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati olmadan değer artış payına konu olacak şekilde plan değişikliği yapılamayacağına yönelik düzenleme önerisi, 3194 Sayılı Kanun'un 8'inci maddesine göre belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılması veya yaptırılmasına yönelik yasal düzenlemeye aykırıdır. Belediyelerin imar planı yapma, yaptırma ve onama yetkileri taşınmaz maliklerinin talebi halinde kullanılabilmesi gibi re'sen de kullanılabilir. Önerilen düzenleme, belediyelerin re'sen imar planı yapma, yaptırma ve onama yetkisinin imar planı değişikliklerinde kısmen kullanılmaması sonucunu doğurmaya yönelik olup, bu düzenleme önerisinin Kanun'da dayanağı yoktur. Başka bir ifadeyle idarelerin kanunda tanımlanan bir kısım yetkilerinin yönetmelikle sınırlandırılması hukuka uygun olmayacaktır. Belediyelerin re'sen plan yapma yetkisi bulunmakta ve belediyeler tarafından planın tamamı revizyona sokulmadan Belediye Kanunu'ndan (73.madde kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları) gelen yetkileri ile 6306 sayılı kanun kapsamına alınmadan belirli bir bölgeye yönelik kentsel dönüşüm amaçlı plan değişiklikleri yapılmaktadır. Dolayısıyla gerek 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Mevzuatı Gerekse De 5393 Sayılı Belediye Kanunu İle 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa Göre Belediyelere Verilen Resen Plan Onama Yetkisini Ortadan Kaldırmaktadır. Bu Nedenle Yönetmeliğin Bu Kısım Kanunlara Aykırıdır.

**6) Değer artış payı alınan plan değişikliklerinin yargı kararı ile iptali sonrasında, iptal kararının gerekleri çerçevesinde yeniden imar planı değişikliği onaylanması halinde değer artış payı alınmaz. Yargı kararıyla iptal edilen imar planları için ödenmiş olan değer artış payı iade edilmez.**

- Değer Artış Payı düzenlemesinin planlama süreçleri, planlama meslek etiği ve ilkeleri ile açıklanabilir bir yanı bulunmamaktadır. Bu madde, idarenin DAP'ye bakışının somut tezahürlerinden biridir. Kamu yararı ve planlamanın temel ilkelerine aykırı olmasına rağmen bir plan değişikliğini onaylayan ve bundan değer artış payı adı altında payını da alan idarenin, plan iptal edildiğinde payını geri vermeyeceğini belirtmektedir. Planlamanın araçsallaştırılması, plan değişiklikleri yoluyla finansman elde etme yöntemi haline geleceğine ilişkin eleştirilerimiz bu madde özelinde de doğrulanmaktadır ve bu sebeple hem bu madde hem de Değer Artış Payı ile ilgili diğer tüm düzenlemeler tümünden kaldırılmalıdır.

7) Daha evvelden değer artış payına konu edilmemiş parsel ya da ada ölçeğindeki plan değişikliğinin yargı kararı ile iptali halinde, yeniden hazırlanacak plan değişikliğinin, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği nitelik taşınması halinde, ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı kullanımlarını ada içinde veya ada merkezine en az 500 metre mesafede karşılaması şartlarını sağlaması şartı ile bu plan değişikliklerinden de değer artışı payı alınır.

- Yargı kararı ile imar planları iptal edilen alan plansız kalmaktadır. Bu kapsamda yeniden hazırlanan imar planı değişikliği değil imar planı olacaktır. “...yeniden hazırlanacak imar planının, nüfusu.... bu imar planlarından da değer... “şeklinde düzeltilmesi gerekmektedir.

8) Bu maddenin üçüncü fıkrasının (b) alt bendi kapsamında kalmayan plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

- Yönetmelik değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine eklenen 3. fıkrası oldukça açık ve nettir. Değer artış payı uygulama imar planlarına göre uygulama imar planlarında 1000 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere imar adalarında yapılacak olan sadece nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artıran plan değişiklikleri ile fonksiyon değişikliği gerektiren plan değişikliklerinde alınacaktır. Değer artış payı hâlihazırda hiç imar planı yok iken talebe istinaden onaylanan özellikle karayolu kenarına hizmet veren akaryakıt ve ticaret amaçlı nazım ve uygulama imar planları ile yine daha önce idarelerce resen onaylanmış olan alt ölçekli (5000 ve 1000) imar planı olmayan alanlarda talep sahipleri tarafından sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı ve enerji üretimi (GES, JES, HES) gibi amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının değer artışına konu edilemeyecek olması söz konusu değer artış payı düzenlemesinin temel olarak yanlış bir uygulama olduğunu göstermektedir. . Yani burada mevzu ve önemli olan bir taşınmazın imar planı değişikliği ve imar haklarındaki yapılan değişiklik sonucu oluşan değer artışının kamuya kazandırılması ise bu durumda hiç imar planı olmayan ancak talep doğrultusunda planlı hale gelen akaryakıt ve satış istasyonu planından değer artış payı alınmaması da çelişkilidir. Değer Artış Payı ile ilgili tüm düzenlemelerde görülen acelecilik ve özensizlik burda da yer almaktadır. Planlama mevzuatı bütünüyle uyumsuz, planlama ilke ve esaslarına taban tabana zıt olan bu düzenlemenin taslak metinden çıkarılması gerekmektedir.

(4) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlar ile düzenleme ortaklık payından elde edilen umumi hizmet alanları ile Yönetmelik eki Ek-2 tabloda yer alan 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 değiştirilmesinde, 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.

- 26.maddesinin 4.fıkrasının b bendinde; “...arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlar ile düzenleme ortaklık payından elde edilen umumi hizmet alanları ile yönetmelik eki EK-2 Tablosunda yer alan bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir” ifadesi yer almaktadır. 22.2.2020 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK’te daha önce D.O.P’a dahil olmayan BHA’lar (Belediye Hizmet Alanları) D.O.P dahiline alınmıştır. B.H.A’lar ek-2 tablosunda olmamasına rağmen D.O.P’a dahil olduğundan bu konuda net bir ifadeye yer verilmelidir. Söz konusu ifade muğlaktır.

**(8) Her tür ve ölçekteki bu maddenin üçüncü fıkrası hükümlerinde açıklananlar hariç olmak üzere, imar planı değişikliklerinde, kentsel sosyal ve teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca Ek 3’ de gösterilen formata uygun sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanır veya hazırlattırılarak, plan değişikliği teklifi ile birlikte idareye sunulur.**

- Bu fıkrada maddenin 3. fıkrası hükümlerinde açıklananlar hariç denilmiş olduğundan 3. fıkrada kamu yatırımları ile mülkiyetinin tamamı kamuya ait olanlar ve vakıflara ait olanları mı kastediyor yoksa değer artış payına konu olan nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artıran veya fonksiyon değişikliği gerektiren plan değişikliklerini mi kapsıyor anlaşılmıyor. Bu kısımda bir çelişki bulunmaktadır. Zira 3194 sayılı imar kanununun ek-8 maddesi 1. fıkrasında herhangi bir istisnai durum olmaksızın tüm plan değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu isteneceği hüküm altına alınmıştır.

**(9) Sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunda;**

**a) Yapılmak istenen plan değişikliği alanı ile etki alanının, mevcut teknik altyapı kapasitesi ve çevreye ilişkin özellikleri ortaya konularak yürürlükteki plan ile karşılaştırılarak, mevcut durum ve yeni durum çerçevesinde, değişikliğin gerekçesi ile sorun ve ihtiyaç analizine yer verilir.**

- Etki alanının nasıl belirleneceği belirlenmelidir. Hangi kullanımlar için ne tür bir etki alanı çalışması yapılacağı; etki alanının büyüklüklerinin nasıl belirleneceği, hangi kullanımın çevresine etkilerinin nasıl belirleneceği açıklanmalıdır.

**b) İhtiyaç analizi çerçevesinde yapılmak istenen plan değişikliğinin, kentsel sosyal ve teknik altyapı sisteminde oluşturacağı etkileri irdelenerek, yeni durumda ortaya çıkabilecek sorun ve donatı eksikliklerinin, olumsuz etkilerin azaltılmasına yönelik çözüm önerileri, plan kararlarında değerlendirilir. \_**

- 7. ve 26. maddelerde plan değişikliklerinde gerekli donatının ayrılmasının zorunlu olduğu belirtilmekteydi. Burada ise donatı eksik kalırsa olumsuz etkilerin nasıl azaltılacağına dair çözüm önerileri isteniyor. Taslak maddelerindeki düzenlemelerin kendi içinde çelişkili olduğu görülmektedir. Ayrıca donatı eksikliği meşrulaştırılmaktadır. Plan değişikliği ile ortaya çıkacak sorunlar ve donatı eksikliklerinin “giderilmesi” yerine, “olumsuz etkilerin azaltılmasına yönelik çözüm önerileri”nin plan kararlarında değerlendirilmesine ilişkin düzenleme yapılması yeterli değildir. Plan değişikliği sonucunda oluşacak ilave donatı ihtiyacının eksiksiz bir şekilde karşılanacağını ve bu anlamda donatı eksikliklerinin giderileceğinin şüpheye yer bırakmayacak şekilde kurala bağlanması gerekir. Taslak düzenlemedeki

şekliyle yürürlüğe girmesi halinde imar planı değişiklikleri sonucunda sosyal ve teknik altyapı alanlarında sorunlar ve eksikliklerin oluşacağı şüphesizdir.

**c) Sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu, raporun içeriğinde yer alan hesaplama ve analizlerin niteliğine göre plan müellifi tarafından hazırlanır. İhtiyaç halinde konunun özelliğine göre diğer disiplinlerden destek alınır.**

- Yönetmelik Taslağının 26.maddesinin 8. ve 9.fıkralarında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirilmesi Raporundan bahsetmekte olup Yönetmelik Taslağının 7/M maddesine yönelik yapmış olduğumuz yukarıdaki maddelerde belirtmiş olduğumuz görüşümüz bu madde geçerlidir.
- Bu rapor plan açıklama raporundan ayrı olarak daha detaylı ve teknik bilgi ve ayrıntıları içeren bir rapor olacaksa bu raporun tekrar sadece plan müellifi tarafından hazırlanması sorunludur. Plan müellifinin bu tür teknik bilgi ve verilere ancak kurum görüşleri vasıtası ile edinmiş olduğundan bu bilgiler ışığında hazırladığı ve sorumlu olduğu bir rapor olacak ise ayrı bir rapora ne gereksinim vardır? zaten plan değişikliklerinde ihtiyaç analizini ve teknik gerekçeleri içeren plan değişikliği açıklama raporu hazırlanması gerekmektedir. (Plan açıklama raporunu besleyen etüdler zaten diğer disiplinler tarafından hazırlanmaktadır, ihtiyaç halinde ifadesi de mümkündür. Dolayısıyla bir yönetmelik maddesiyle diğer disiplinlere yetki atayan ve bunu yaparken de belirsiz ifadeler kullanan bir yönetmelik maddesi olamaz)

**(10) Özel kanunlara tabi olan alanlarda da bu madde hükümlerine uyulur.**

- Öneri düzenlemede, özel kanunlara tâbi alanlarda da Yönetmeliğin 26'ncı maddesinde yapılan değişikliklere uyulacağına yönelik hüküm olması ilke olarak yerinde olmakla birlikte, söz konusu alanlarda geçerli olan özel kanun ve yönetmeliklerde, özel kanun hükümlerinin öncelikli olarak uygulanacağı tartışılmazdır. Öyle ki bu madde her ne kadar genel olarak yapılaşmayı düzenleyen yönetmelik gereğince doğru gibi görünse de, özel kanunlara tabi olan sit alanları, Boğaziçi Ön ve Geri Görünüm alanları gibi bazı alanlarda değer artışına konu olabilecek bazı plan değişikliklerini meşru hale getirecektir. Bu durum da korunan alanlar açısından telafisi olmayan hatalar yapılmasına sebep olacaktır.

**MADDE 6- Yönetmeliğin 30uncu maddesinin başlığı "Kentsel Tasarım Projelerine Dair Usul ve Esaslar" şeklinde, birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasına gerektiğinde ibaresinden sonra gelmek üzere "idarelerde" ibaresi eklenmiş, maddenin altıncı fıkrasının (b) bendine genel karakteri ibaresinden sonraki virgül kaldırılarak "ile gerektiğinde;" ibaresi eklenmiş, yedinci fıkrasının "Kentsel tasarım projesi doğrultusunda" ifadesi yürürlükten kaldırılmış, maddenin onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

**(10) Kentsel tasarım projelerine ilişkin olarak Bakanlıkça belirlenen/belirlenecek usul ve esaslara uygun olarak idareler kentsel tasarım projesi hazırlayabilir, hazırlattırabilir.**

- Odamız uzun yıllardır proje üzerinden planlara müdahale edilmesi ile mücadele etmiştir. İmar planları normlar hiyerarşisinde yasaların altında, özel yönetmelik anlamını taşıması nedeniyle genel olarak hazırlanan yönetmeliklerin üstündedir. Bu sebeple kentsel tasarım projeleri düzenleyici idari hüküm içeren imar planlarının önüne geçmemelidir. Bu tasarı ile yönetmelikte yer alan kentsel tasarım projelerine dair esaslarda, kentsel tasarım genel planlamanın önüne geçme çabası

vardır. Bu durumda yine bütünlükçü yaklaşım zarar görecektir, kentsel tasarım yolu ile genel planlamada öngörülmemeyen yapılar ve yapı yoğunluğu, planlara dayatma ile değişikliğe zorlama aracı olarak kullanılacaktır. Oysa kentsel tasarım, planlama ile öngörülen yapı yoğunluğu ve üst ölçekte karar verilen kullanımlar üzerinden gerçekleşmeli, bu yolla kent bütünü bağlamından kopmamalıdır.

### **Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi:**

**(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciiine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.**

- Yönetmelik Taslağının 33.maddenin 5.fıkrasında planların kesinleşmesine ilişkin idare ve karar mercilerinin uyması gereken süreler verilmiştir. Bu süreler idarelerce çoğu zaman uyulmamaktadır. **Yönetmelik maddesi süreler konusunda daha net ve uygulanmaması durumunda yaptırım olacak şekilde tekrar düzenlenmelidir.**

**(8) İdarenin internet sayfasında ve ilgili muhtarlık panosunda onaylanan planların kesinleşme tarihi duyurulur.**

- İmar planı, plan değişikliği veya revizyonu ile ilgili, İdarelerde ve Muhtarlıklarda askı ilanı bilgilendirmesi yapıldığından, ayrıca 'kesinleşme' tarihlerinin yayımlanmasına gerek olmadığı düşünülmektedir. Bu durum İdarelere ayrı bir iş yükü getirecektir. Bu maddenin korunması halinde ilan formatları gibi kesinleşme formatı da bildirilmelidir.

### **MADDE 10 - Yönetmeliğin Geçici 1 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. GEÇİCİ MADDE 1-**

**(1)10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik eki listede belirtilen Sanayi ve enerji sanayi alanları, kıyı alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki uygulama imar planlarında 'yençok: serbest' olarak belirlenmiş bina yükseklikleri, mevcut planın parsel için öngördüğü emsal değeri değiştirilmeksizin varsa parsel komşu mevcut teşekküller, komşu parsellerdeki benzer kullanımdaki imar planı ile belirlenmiş bina yükseklikleri, kat adedi ve siluet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri veya revizyonları yapılmak suretiyle 1/7/2021 tarihine kadar ilgili idaresince belirlenmek zorundadır. İlgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak ve % 100 fazlasıyla ilgili idaresinden tahsil edilmek üzere Bakanlıkça belirlenir.**

- Bu maddede kıyı alanlarının hariç tutulması farklı mevzuata tabii olmasından kaynaklı olarak anlaşılmamaktadır. Oysa ki bu yönetmelik, diğer özel yasalarda da kullanılan ve genel olarak yapılaşmayı yönlendiren bir yapıya sahiptir. Buna göre yapı yükseklikleri açısından en duyarlı olunması gereken kıyılarda da sınırlayıcılığını sürdürmesi beklenir.
- Bu değişiklik ile birlikte, ilgili idarenin kat yüksekliğini belirlemek için tanımlanmış olan zaman aralığında bu belirlemeyi yapamaması halinde yetki bakanlığa devredilmekte ve maliyeti ilgili idareden karşılama hakkı edinilmektedir. Bu durum merkezi idarelerin gücünü arttırarak yerelin gücünü zayıflatmasının yanında planlar hiyerarşisi ve yetkili kurumlar için

oluşturulmuş olan mekanizmayı zedelemektedir. Ülkemizde yaşanan yetki karmaşası problemlerini tetikleyeceği açıktır.

**(2) Aynı ada içinde tüm parseller için yençok: serbest kullanımı getirilmiş ise adaya en yakın komşu adaların imar planı ile belirlenmiş ve benzer kullanımdaki bina yükseklikleri ortalamasına göre kat adetleri, bina yükseklikleri belirlenir.**

- Kentlerdeki imar planlarının büyük bölümünde bölgeler yençok=serbest olacak şekilde planlandığından komşu adalar da aynı durum söz konusu olmaktadır. Yençok=serbest durumu ile birçok yapı imar durumundaki hakların fazlasını kullanmış, gerek imar affı gerekse ilgili Belediyelerin yetersiz denetiminden bazı binalar yasal hale bile gelmişken çoğu bina iskânsız olarak varlığını devam ettirmektedir.

**(3) İmar planlarında ‘Y-Ençok: Serbest’ olarak belirlenmiş bina yüksekliklerine ilişkin imar planı değişiklikleri, mevcut planda yer alan emsal değeri değiştirilmeksizin, fonksiyon değişikliği yapılmaksızın, kat adedi veya bina yüksekliği belirlenmesine yönelik olarak yapılır. Bu plan değişikliklerinde 26.madde hükümleri uygulanmaz.**

- “Yükseklik belirtilmemiş veya Y-Ençok:Serbest olarak belirlenmiş” şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.

**Ek Madde 1 - Yönetmeliğin EK1-c Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK1-d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna aşağıdaki gösterimler ile detay kataloğu ve değişiklikleri eklenmiştir.**

**Yürürlük**

**MADDE 12 - (1) Bu Yönetmeliğin Geçici 1. maddesi 1/7/2020 tarihinde diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.**

- “Yençok: serbest yapılara ruhsat verilemez” ibaresinin Temmuz ayında yürürlüğe girmesi günümüzden Temmuz ayına kadar mülk sahiplerinin ruhsat alabilmelerinin önünü açmıştır. Şu an belediyelere birçok malik tarafından imar çapı ve ruhsat başvurusunda bulunmaktadır. Geçici 1. maddenin diğer maddeler gibi yayım tarihi itibari ile yürürlüğe girmesi gerekmektedir.

**Yönetmelik taslağı ile düzenlenen ekler üzerine;**

- Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu ve eklerde nasıl yapılacağına dair istenen dayanaklar plan açıklama raporları ile yarışan ve karışıklık yaratan bir düzenleme olacağına ispatı niteliğindedir. Bunun yerine plan açıklama raporlarının geliştirilmesi yeterli olacaktır. Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu çok sayıda soruyu da beraberinde getirecek niteliktedir; Bütün plan değişiklikleri için gerekli olacak mıdır? Sosyal ve teknik altyapıyı “etkileyen veya etkilemeyen” plan değişiklikleri hangi standartlara göre belirlenecektir. hery detaylar türlü değişiklikte örneğin; küçük ölçekli değişiklikler, maddi hataların giderilmesine yönelik değişiklikler, yol düzeltmesi, donatı alanı yer değişikliği, ilave donatı, otopark düzenlemesi vb. değişiklikler için bu rapor istenecek midir? Hazırlanan her ölçekteki imar planı değişikliğinde “Plan Değişikliği Açıklama Raporu” düzenlenmekte olup bu durum yasal bir zorunluluktur. Yönetmelik Taslağı ekinde yer alan “Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu” içeriği incelendiğinde konu başlıklarının birçoğuna “Plan Değişikliği Açıklama Raporu”nda da değinilmektedir. Bu nedenle iki farklı rapor şeklinde ayrıştırılmamalı, Plan Değişikliği Açıklama Raporun içeriği genişletilerek tek raporda birleştirilmesi gerekmektedir.

- Belirlenmiş olan format etki analizi içeriği ile uyuşmamaktadır. Mevcut bilgiler ile plan değişikliği sonrası bilgiler sıralanıyor. Plan değişikliği ile bölgede fiziksel, sosyal ekonomik, demografik ne değişiklikler olacak? Plan değişikliği bölgede neleri değiştirecek? Bu değişiklik neden gerekli? Bölgedeki hangi sorunları nasıl çözecek? Bu değişimlerden kent ve kentli nasıl etkilenecek? Bu etki nasıl ve hangi yöntemlerle ölçülecek? Ancak tamamen bölgeye odaklanan ve nasıl yapılacağı ile ilgili yol tarifi bulunmayan bir format aktarımı tercih edilmiştir.
- Etki alanının nasıl belirleneceği ve standartları belirlenmelidir.
- Bu bilgilerin temin zorluğu ile teknik altyapı projelerinin onaylı planlar doğrultusunda yapıldığı düşünüldüğünde; Temin edilemeyen bilgilerin olduğu durumlarda ne yapılacağı ve uzayan sürecin ve doğacak maliyetin nasıl karşılanacağı belirlenmelidir. Aynı zamanda veriler pek çok belediye ve kurumda sayısal veri olarak bulunmadığından ya da parsel ölçeğinde temin edilmesi mümkün olmadığından dolayı genel olarak değerlendirilmelidir.
- Bu veriler üst ölçekli planlarla uyumlu ve erişilebilir verilerdir. Ancak alt ölçekler için iklimlendirme verileri mevcut değildir ve/veya erişilebilir değildir. Bu zorunluluk basit bir prosedüre dönüştürülerek her tür plan değişikliği için farklı ve yüzeysel verilerin edinildiği; bütüncül bir iklim/iklimlendirme çalışmasının engelleneceği süreçler doğurabilir.
- Yönetmelik Değişikliği Taslağı kapsamında ilave edilen ve değiştirilen gösterimler ve detay kataloğu yayımlanmıştır. İlave edilen ve değiştirilen gösterimler tarafımızca incelenmiş olup;

Rafineri Tesis Alanı Gösteriminin Rafineri-Petrokimya Tesis Alanı olarak düzenlendiği görülmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “Petrokimya” ifadesine ilişkin tanımlama bulunmamaktadır.

Sulama Hattı Gösteriminin Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerine eklendiği görülmektedir. . Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “Sulama Hattı” ifadesine ilişkin tanımlama bulunmamaktadır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Gösteriminin Uygulama İmar Planı Gösterimlerine eklendiği görülmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında “Elektrikli Araç Şarj İstasyonu” ifadesine ilişkin tanımlama ve sorumluluğuna ilişkin bilgilendirme bulunmamaktadır.

Atık Geri Kazanım Alanı Gösteriminin Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerine eklendiği görülmektedir. Daha önce “Katı Atık Tesis Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)” ifadesi bulunmaktaydı ve tanımlama olarak “Belediye Hizmet Alanı” ve “Teknik Altyapı Alanları” altında yer almaktaydı. Yapılan gösterim ilave doğrultusunda tanımlamaya ilişkin bir ilave yapılmamıştır.

“Petrokimya”, “Sulama Hattı”, “Elektrikli Araç Şarj İstasyonu” ve “Atık Geri Kazanım” fonksiyonlarına ilişkin tanımlamaların eklenmesi gereklidir.

Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve Ek-1e Detay Kataloğu kapsamında; “Alan Kullanımları” Detay Sınıfı, “Korunacak Alanlar” Detay Alt Sınıfı kapsamında “1. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı”, “2. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı”, “3. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı”

gösterimleri bulunmamakta olup, söz konusu gösterimlerin eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

- Planlama dinamik bir süreçtir ve ihtiyaç duyulduğunda güncellemelerin yapılabileceği bir yetki mekanizması tanımlanmalıdır. Gösterimlerin Cumhurbaşkanlığı tarafından yılda bir düzenlenmesi yerine, ilgili Bakanlık tarafından gerek duyulduğunda güncellenebilmesi sağlanmalı, düzenleme bu yönde yapılmalıdır.