

Araştırma Makalesi

İMAR HUKUKU KAVRAMI VE KISITLAMALARI

¹Mehmet Fatih ALTAN, ²Turhan Kağan AKIN ve ³Ouiame CHAKKOR

¹İstanbul Arel Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

^{2*}İstanbul Aydın Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

³İstanbul Aydın Üniversitesi, İnşaat Teknolojisi Programı

*Sorumlu yazar: turhanakin@stu.aydin.edu.tr

Geliş Tarihi: 25.09.2024

Kabul Tarihi: 21.12.2024

ÖZET

Bu çalışmada imar hukuku kavramı ele alınmış ve imar hukukuna göre bazı hükümlere ve yorumlarına yer verilmiştir. Mimari girişimler ve mühendislik girişimleri her ne kadar sadece inşaat mühendisliğinin, mimarlığın ve diğer mühendislik alanlarının takdirinde ve uygulaması altındaymış gibi gözükse de aslında çok fazla disiplinin bir araya gelmesiyle gerçekleştirilmektedir.

Yapının yapılmasında hukuki düzenlemelerin yaptırım gücü çok büyüktür. Yapı planının onaylanmasından yapı bitirildikten sonra kullanılabilir olduğuna dair verilen izne yani iskana varana kadar hukuki gözetim şarttır ve aranmaktadır. Bu çalışmada da önce imar hukuku kavramının anlamına, sonra imar hukukunu ilgilendiren uygulamaların önemine ve son olarak imar hukukundaki bazı kısıtlamalara yer verilmiştir.

ANAHTAR KELİMELER: İmar Hukuku, İmar Kanunu, İnşaat, Yapı.

THE CONCEPT AND RESTRICTIONS OF ZONING LAW

ABSTRACT

In this study, the concept of zoning law is discussed and some provisions and interpretations of zoning law are given. Although architectural initiatives and engineering initiatives seem to be under the discretion and application of civil engineering, architecture

and other engineering fields, they are actually carried out by the combination of many disciplines.

The enforcement power of legal regulations in the construction of the building is very great. From the approval of the building plan to the permission given that the building can be used after it is finished, until the settlement, that is, legal supervision is a must and is sought. In this study, firstly the meaning of the concept of zoning law, then the importance of the practices related to the zoning law and finally some restrictions in the zoning law are included.

KEYWORDS: Zoning Law, Zoning Law, Construction, Building.

1. GİRİŞ

Sanayi Devrimi'nden sonra kentleşme hızında artış yaşanmıştır. Kentleşme, imarın çoğalmasını ve inşaat faaliyetlerinin artmasına sebep olmuştur. İnsanlar, sığındıkları mağara kovuklarından unutmuşçasına binalar inşa etmeye başlamışlardır. Binalar, ilk başta daha alçakken zamanla gökdelenlere ve değişik biçimdeki yapılara evrilmiştir.

Şehirciliğin çağ atlaması ve Sanayi Devrimi'yle yükselen göç, bazı olumsuz değişiklikler de meydana getirmiştir. Göçle beraber kent yaşamı yaşanacak durumdan çıkmıştır. Yaşanmaz bir duruma gelmiştir. Bu durumun ortadan kaldırılmasına, kentlerin yeniden yaşanılabilir hale gelmesine yönelik çalışmalar başlamıştır. Bu yoğun çalışmalar bilime de konu olmuştur. Aslında bu zorunlu hale gelme durumu, bir nevi insan sağlığı için de zorunludur. Doğanın korunması, yapıların insan sağlığına uygun olması birçok disiplin tarafından ele alınmıştır. Bu konuyu ele işleyen temel alan her ne kadar inşaat mühendisliği olsa, hukukun rolü de yadsınamaz. Hukuk, imar planlarında ve kentleşmede adeta insani çıkarların ve çevre çıkarlarının korunması için çaba harcamaktadır. İmar Hukuku her ne kadar diğer hukuk dallarına göre daha yeni bir dal olarak görülse de insan hayatı için önemli bir yer teşkil etmektedir.

İmar konusunda uluslararası anlaşmalar bulunmakla birlikte, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda da bu konu "İmar Kanunu" adı altında ele alınmaktadır. İmar Kanunu, bir yapının planlanma aşamasından itibaren yapıyı izlemeye başlamaktadır. İnsan sağlığına, çevre sağlığına ya da kamu yararına aykırı bir durum olması durumunda müdahale etmektedir. Sadece planlama aşamasında değil, inşa aşaması bittikten sonra da yapılan kullanılabilirliği yine bu kanun maddeleri uyarınca kararlaştırılmaktadır.

İmar Kanunu'na hangi açıdan bakılırsa bakılsın, kamu yararına olduğu açıktır. Ülkemizde yer alan kaçak yapıların ve depremde çabuk yıkılan yapıların bu kanuna rağmen yer alması, denetimlerin daha sık yapılması gerektiğini gösterir niteliktedir. Kanunun hükümleri yeterli derecede denetlenip uygulandığında birçok kazanın önüne geçileceği açıktır.

2. İMAR HUKUKU KAVRAMI

2.1. İmar Kavramı ve İmar Hukuku

İmar, mamur kelimesinden gelmektedir. İmar kelimesinin anlamı, bayındırlaşmadır. İmar, düzenleme gerektirmektedir ve imara yönelik hukuki düzenlemeler bulunmaktadır. Toprağın kullanılma amacı, hukuk vasıtasıyla söylenmelidir. Yani imar, hukuk tarafından yönlendirilmektedir. İmarlaşma gücünü hukuktan almaktadır. İmar Hukuku, idare hukukunun bir alt dalıdır. Sadece hukuku ilgilendiren bir alan değildir. Diğer alanlarla da dirsek teması içindedir ve aralarında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Yani İmar Hukuku, çok boyutlu bir biçimde ele alınması gereken bir alandır. İmar Hukuku yapılacak olan herhangi bir yapının çeşitli parametrelere dayanılarak sahip olması gereken özellikleri belirten kuralları içermektedir. Arsanın ya da arazinin hangi özelliklere sahip olması gerektiğini düzenler. Bu sebeple imar hukuku ile kamu yararına olacak ve çevre şartlarına uygun biçimde yapıların yapılmasını sağlamaktır. Bu sebeple imar planları ve yatırım yönlendirmeleri, kamu yararına olacak şekilde düzenlenmiştir. Fiziki çevrenin ve toprağın yapısının insanlar için en iyi olması şeklinde düzenlenmiştir. Bireylerin arazileri, hukuki düzenlemeler yönünden uygunsa ruhsat alabilirler. Ruhsat aldıkları takdirde istedikleri biçimde imar faaliyetleri gerçekleştirebilmektedirler. Ruhsat alma işlemleri de hukuki planlamalar çevresinde gerçekleştirilir. İmar faaliyetlerinin bitiminde de hukuki bir değerlendirmeden geçirilerek kullanıma açılıp açılmaması belirlenir. Bu kullanıma uygunluk da hukuk dilinde “iskân” olarak geçer. Yani bir yapının planlanmasından planın hayata geçirilmesine ve hayata geçirildikten sonrasındaki kullanım sürecine kadar tüm alanlarda hukukun etkisi büyüktür (Çolak, 2014).

İmar Kanunu'nun 1. Maddesine göre imar sadece inşaat mühendisliğine ve mimariye bırakılmaz. Hatta sadece hukuka bırakılması da mümkün değildir. Yani imar çok boyutlu bir alandır. İmar Hukuku'nun 1. Maddesi şöyledir;

“Madde 1 – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir”
(Mevzuat, 1985).

Bu çok boyutluluk durumu, tek başına bir meslek elemanının bilgisini ve eğitimini aşacaktır. Bu sebeple inşaat mühendisliği meslek elemanının ya da bir mimarın da imar hukukundan haberdar olması gerekir (Çolak, 2014).

2.2. İmar Hukuku'na Uygunluk

İmar Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında aranan ilk uygunluk bilim, çevre, sağlık ve plan şartlarına uygun olmasıdır. Plan kavramı burada önem arz etmektedir çünkü plan, hukuki bakımdan aracı görevi görmektedir. Örneğin bir imari plana uygun olmasına rağmen sağlık şartlarını yerine getirmeyebilir. Planda bitişik evlerin yapılması uygun görülüyor olabilir. Halbuki günümüz koşullarında birbirine bitişik evler huzur açısından tercih edilmemektedir. Bitişik nizamdaki evlerde bulunan duvarlar güneş görmez ce hava almaz. Mimari açıdan bakıldığında usule uygun gibi gözükse de bu sebeplerle aslında uygun değildir. Hatta plana uygun olarak yapılmış bir ev, iskân almışsa bile sağlık için kötü koşullar barındırıyor olabilir. Ya da zamanla kötü koşullar barındırır hale gelmiş de olabilir. Bu konuda da İmar Hukuku düzenleyici görev görecektir (Karavelioğlu ve Karavelioğlu, 2010).

2.3. İmar Planlarının Önemi

Hem kamu hem de birey için imar planları büyük önem taşımaktadır. Ekonominin gelişimi ve park gibi yapılacak diğer alanları da etkileyebilmektedir. Sağlıklı ve güzel bir çevrenin oluşumu bireyin sağlığı için önemlidir. Ayrıca planın sahip olduğu ya da yararlandığı taşınmazın değerini de etkilemektedir (Mengi ve Keleş, 2003).

İmar planlamasının başlangıç imar planıdır. İmar planları mekânın büyüklüğü ve mekânın stratejisinden etkilenmektedir. Mekansal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planı olarak sıralanabilir. Ayrıca bunlara koruma amaçlı imar planı ve bütünleşik kıyı alanları da eklenebilir (Karavelioğlu ve Karavelioğlu, 2010).

İmar planı nüfus 500 kişinin altındayken yapılırsa bölgenin gelişimi kesin sınırlar içinde belirtilmelidir. Böylelikle şehircilik açısından büyümeyi yönlendirilebilir hale gelecektir. Ayrıca o bölgede yaşayacak insanların huzur içinde yaşayabilmesi için yollar, yeşil mecralar, okul alanları ve sağlık alanları da plana dahil edilmelidir. Ayrıca bu huzura yapıların büyüklüğü, kat sayısı, dış cephenin şekli, renkleri gibi sınırlar koyulabilir. Bunlar sadece insanlardaki huzuru değil aynı zamanda estetikliği de arttıracaktır (Karavelioğlu ve Karavelioğlu, 2010).

İmar planlamasının başlangıçta yapılmasının başka avantajları da bulunmaktadır. Bunlar bireylerin ve devletin parasının verimli kullanılması olarak sayılabilir. Park, ibadethane, okul v.b. sosyal merkezlerin yapılması amacıyla kişilerin binalarının devlet ya da belediyeler aracılığıyla kamulaştırılması nedeniyle para verilmesini engeller. Binaların,

ekonomik ömrü bitmeden yıkılmasını önler (Mengi ve Keleş, 2003).

2.4. İmar Hukukunun Kaynakları

İmar Hukuku'nun kaynakları, normlar hiyerarşisi içerisinde şöyle sıralanabilir (Çolak, 2014);

- a. Evrensel Hukuk İlkeleri: Uluslararası sözleşmeler, anayasa, kanunlar (İmar Kanunu, Boğaziçi Kanunu, Kıyı Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Çevre Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu v.b.) kanun yaptırımındaki metinler (Osmanlı Hanedanlığı'ndaki hukuki metinler ve kanun hükmünde kararname), idari düzenlemeler, yönetmelikler, plan hükümleri, tüzükler, yargı içtihatları ve idari gelenekler.
- b. Yönetmelikler: İmar Kanunu'ndan sonra en çok yararlanılan kaynaklardır. Bunlar şöyle sıralanabilir; planlı alanlar imar yönetmeliği, plansız alanlar imar yönetmeliği, mekânsal yapımlar yönetmeliği.

Verilen kaynaklara hiyerarşik düzeyde uyulması gereklidir. Hiyerarşi dikkate alındığında en üstte uluslararası sözleşmelerle verilen kurallar vardır. Sonrasında ise Türkiye Cumhuriyeti Anayasası bulunmaktadır. Anayasadan sonraysa imar planlamasının kurallarını ilgili kanunlar belirler. Anayasa'da bulunan 90. Madde, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin onayladığı ikili sözleşmelerin ve uluslararası sözleşmelerin kanun hükmünde olduğu belirtilmiştir. Yine de temel hak ve özgürlükler, yine anayasaca İmar Kanunu'nda ve benzeri kanunlardan üstün tutulmuştur. Bu sebeple uluslararası sözleşme hükümleri, imar planları hakkında var olan kanunlardan önce gelmektedir. İç hukuk kuralları ve uluslararası hukuk kurallarıyla belirlenmiş hukuki çerçeveye uygun biçimde imar planları yapılmalıdır. Bu şekilde yapılacak olan planlar devlete duyulan güveni arttıracaktır. Ayrıca kentleşmenin sağlıklılığını, estetikliğini ve düzenliliğini sağlar (Mengi ve Keleş, 2003).

3. İMAR KISITLAMALARI

3.1. Planla Getirilen Kısıtlamalar

İmar planlarında yapılara (resmi binalar, okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, mezbahane v.b.) yönelik kanun bulunmaktadır. Bu kanunla inşaat yapılmasına izin verilmeyen ve üzerine yapılacak olan değişikliklere yönelik kısıtlamalar, 1986 yılında yayımlanan "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" isimli yönetmelikte açıkça vurgulanmıştır (Resmi Gazete, 1986).

Taşınmaz zilyetliğinin idareye geçmesi ve taşınmazın fiilen kamu hizmetine tahsis edilmiş olmasını gerekliliği, kamulaştırmasız el atmanın şartlarındandır. Taşınmazın zilyetliği, imar kısıtlarında mal sahibinde kalmaktadır. Sadece sahibin tasarruf yetkisi mevzuat sebebiyle bazı kısıtlamalar görmektedir (Mengi ve Keleş, 2003).

İmar Kanunu'nun 10. Maddesinde şu hükümler de geçmektedir; *“belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar”*(akt. Karavelioğlu ve Karavelioğlu, 2010). Bu kanunla sosyal yapılar için ayrılmamasına rağmen halde imar uygulaması ya da kamulaştırma yapılmasında idarenin takdir yetkisinin sınırı dile getirilmektedir (Mengi ve Keleş, 2003).

4. SONUÇ

Günümüz yaşam şartları, şartların gittikçe komplike bir hal alması ve ilerleyen teknoloji, olaylara çok boyutlu bakmayı gerektirmektedir. İmar Hukuku da bu çok boyutlu bakış açısının bir sonucudur. Aslında değişen şartların gereksinimidir demek anlam ve önemi için daha doğru olacaktır.

Ülkemiz gibi yeni oluşumlu ve deprem riskinin yüksek olduğu bölgelerin İmar Hukuku'na duyacağı gereksinim açıktır. "Malzemedен çalma" gibi etik dışı tutumlar yüzünden en ufak bir sarsıntıda onlarca vatandaşımız can ve mal kaybı yaşamaktadır. Yukarıda anlatılanlar düşünüldüğünde İmar Hukuku'nun denetiminin sıkça yapılmasının bu kayıpları azaltacağı açıktır. Direkt bir yıkımla olmasa bile zaman içerisinde vücutta deformasyona sebep olabilecek yapıların (örneğin rutubetli duvarların alerjik hastalıkları tetiklemesi gibi) yaygınlaşmasını ve yapılmasını önlemede de İmar Hukuku'nun büyük rol oynayacağı açıktır.

İmar Hukuku'nun içerdiği prensiplere uyulduğunda çarpık kentleşme sorununa çözüm bulunacağı da açıktır. Çünkü kentleşmenin herhangi bir yerinde bozulmaya sebep olabilecek planlamalar, bizzat hukuk tarafından engellenecektir. Bu da bu yapıların iskân alma aşamasına gelemeden daha planlama aşamasında reddedileceği anlamına gelmektedir.

Özetlemek gerekirse; İmar Hukuku'nun hükümleri kamu yararı ve belirtilen haller dışında bir tolerans gösterilmeden uygulanırsa ve tolerans gösterilmezse kentleşmenin her anlamda daha sağlıklı ilerleyeceği açıktır.

KAYNAKÇA

1. Çolak, N. İ. (2014). İmar Hukuku. İstanbul, s. 84-89.
2. Karavelioğlu, C., Karavelioğlu, E.C. (2010). Açıklamalı, Uygulamalı, İçtihatlı İmar Kanunu. Ankara.
3. Mevzuat (1985). İmar Kanunu.
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> [Eriřim: 20.08.24].
4. Mengi, A., Keleş, R. (2003). İmar hukukuna giriş. Ankara.
Resmî Gazete, Tarih: 17.11.1986 Sayı: 19284.