

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kentleşme politikaları, nüfus artışı, ekonomik gelişme, çevrenin korunması, afet risklerinin azaltılması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi gibi birçok alanla doğrudan bağlantılı olan imar planlaması, kamu yönetiminin en önemli görevlerinden birini oluşturmaktadır. İmar planları yalnızca yapılaşma koşullarını belirleyen teknik belgeler değil; şehirlerin geleceğini şekillendiren, ekonomik faaliyetlerin yönünü belirleyen, kamu yatırımlarını etkileyen ve vatandaşların yaşam alanlarını doğrudan etkileyen temel kamu politikası araçlarıdır.

Türkiye'de son yıllarda imar planları ve plan değişiklikleri konusunda kamuoyunda artan tartışmalar yaşanmaktadır. Özellikle yüksek değer artışına neden olan plan değişiklikleri, tarım alanlarının ve yeşil alanların, ormanlar ile kıyı şeritleri başta olmak üzere kamunun tasarrufundaki bölgelerin farklı kullanımlara açılması, bazı bölgelerde yapı yoğunluğunun artırılması ve plan kararlarının sık aralıklarla değiştirilmesi, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından çeşitli soru işaretlerini beraberinde getirmektedir. Planlama süreçlerinde farklı kamu kurumlarının yetki sahibi olması nedeniyle ortaya çıkan koordinasyon sorunları ve uygulama farklılıkları da planlama sisteminin etkinliğini olumsuz etkileyebilmektedir.

İmar planlarının hazırlanması ve değiştirilmesi süreçlerinde alınan kararların hangi kriterlere göre verildiği, oluşan değer artışlarından kamunun ne ölçüde faydalandığı, kentsel planlamanın temel ilkelerinden biri olan açıklık ilkesi gereğince vatandaşların karar alma süreçlerine ne ölçüde katılabildiği, kararlardan vaktinde haberdar edilip edilmediği ve mevcut denetim mekanizmalarının ne kadar etkin çalıştığı hususları kamuoyunda yoğun şekilde tartışılmaktadır. Plan değişikliklerinin gerekçelerinin şehir planlamacılığındaki açıklık ilkesi gereğince yeterince şeffaf biçimde paylaşılmaması, vatandaşların çoğu zaman plan kararlarından süreç tamamlandıktan sonra haberdar olması ve planlama süreçlerinin karmaşık yapısı, kamu yönetimine duyulan güvenin zedelenmesine yol açabilmektedir.

Özellikle büyük şehirlerde ve gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde gerçekleştirilen bazı plan değişiklikleriyle taşınmaz değerlerinde çok yüksek artışlar meydana geldiği görülmektedir. Bu durum, imar planları aracılığıyla oluşan ekonomik değerlerin kimlere aktarıldığı ve kamu yararının ne ölçüde gözetildiği konusunda çeşitli tartışmaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. İmar kararlarının belirli kişi veya gruplara avantaj sağlayacak şekilde kullanıldığı iddiaları, planlama süreçlerinde daha güçlü şeffaflık ve denetim mekanizmalarına duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Ayrıca, gelişmiş ülke örneklerinde görüldüğü üzere, imar süreçlerinden kaynaklanan rantın kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki denge gözetilerek vergilendirilmesine yönelik kapsamlı mevzuat düzenlemelerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Son yıllarda İstanbul Beşiktaş Etiler'deki eski Polis Meslek Yüksekokulu arazisi, Kanal İstanbul güzergâhı ve çevresinde oluşturulan yeni yerleşim alanları, Atatürk Havalimanı bitişindeki araziye yapılması öngörülen konut ve ticaret alanı, 7554 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile yerel yönetimlerin (belediyeler ve il özel idareleri) imar ve ruhsat yetkilerinin daraltılarak merkezi idareye devredilmesi ve kritik alanlarda madencilik/enerji faaliyetlerinin kolaylaştırılması, İstanbul Finans Merkezi, İstanbul Havalimanı çevresindeki imar planları ile Galataport ve çevresinde gerçekleştirilen planlama süreçleri kamuoyunda yoğun şekilde tartışılmıştır. Söz konusu örneklerde plan değişiklikleri sonrasında taşınmaz değerlerinde önemli artışlar meydana geldiği, plan kararlarının şehircilik

ilkeleri ve kamu yararı bakımından yeterince değerlendirilip değerlendirilmediği, oluşan ekonomik değerden kamunun ne ölçüde pay aldığı ve karar alma süreçlerinin ne kadar şeffaf yürütüldüğü hususları kamuoyunun gündeminde yer almıştır. İstanbul'da bütüncül bir nazım imar planı yerine ayrıcalıklı parsel bazlı imtiyazlarla şekillenen Maslak-Büyükdere Caddesi, kamusal yeşil alan potansiyeli kentsel ranta kurban edilen Mecidiyeköy Torun Center ve altyapı analizleri yapılmadan kontrolsüz emsal artışlarıyla beton bir hapishaneye dönüştürülen Fikirtepe, şehircilik ilkelerine ve teknik alt yapı kapasitelerine aykırı planlamanın kent yaşamını, araç trafiğini ve çevre sağlığını nasıl içinden çıkılmaz bir krize sürükleyebileceğinin en somut ve ibretlik göstergeleridir.

Diğer yandan, imar mevzuatı ve imar yetkisinin kullanımı ile ilgili Anayasa Mahkemesi ve Danıştay kararları ile Sayıştay raporları incelendiğinde, kamu menfaati ile mülkiyet hakkı arasındaki dengenin gözetilmemesi, şehircilik ilkelerine uyulmaması, imar planlarının değiştirilmesi-rant ilişkisi, değer artışlarının hesaplanmaması, kamunun gelir kaybı, değer artış paylarının tahsil edilmemesi, denetim eksikliği, kıymet takdir komisyonlarının kurulmaması, kurumlar arası koordinasyonun eksikliği gibi hususlara sıkça yer verildiği görülmektedir. Danıştay, çok sayıda imar planını nüfus-sosyal donatı dengesinin bozulması, plan kademelenmesine aykırılık, planlama ve şehircilik esaslarına uyulmaması, ekosistem bütünlüğünün bozulması, gerekçesiz rant yaratılması ve benzeri sebeplerle iptal etmektedir. Anayasa Mahkemesi, Danıştay ve Sayıştay'ın tespitlerinin de ortaya koyduğu çok sayıda örnek, imar planları aracılığıyla ortaya çıkan değer artışları, planlama süreçlerindeki denetim mekanizmaları ve kamu yararının korunması gibi hususlar başta olmak üzere ülkemizin imar mevzuatının ve imar uygulamalarının geniş kapsamlı bir incelemeye tabi tutulması gereğini ortaya koymaktadır.

Ayrıca Cumhurbaşkanlığı, belediyeler, büyükşehir belediyeleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ilgili bakanlıklar, TOKİ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, valilikler, il özel idareleri ve OSB yönetimleri gibi çeşitli kurumlar arasında planlama yetkilerinin dağılmış olması zaman zaman planlama bütünlüğünü zedelemekte, farklı kurumlar tarafından alınan kararlar arasında uyumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir. Bu durum hem vatandaşlar hem de yatırımcılar açısından hukuki belirsizlik yaratmakta, planlama süreçlerinin uzamasına ve kamu kaynaklarının etkin kullanılmamasına neden olabilmektedir.

Bu çerçevede imar planı değişiklikleri sonucunda ortaya çıkan rant artışlarının boyutunun, bu artışlardan kamunun yeterince pay alıp almadığının, planlama süreçlerinde şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin ne ölçüde uygulandığının, mevcut denetim mekanizmalarının etkinliğinin, vatandaşların planlama süreçlerine katılım imkanlarının ve kurumlar arası koordinasyon sorunlarının bütün yönleriyle araştırılması; kamu yararını esas alan, şeffaf, hesap verebilir ve sürdürülebilir bir planlama sisteminin oluşturulabilmesi için gerekli yasal ve idari tedbirlerin belirlenmesi amacıyla Anayasa'nın 98'inci ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 104 ve 105'inci maddeleri uyarınca Meclis Araştırması açılmasını arz ve teklif ederiz.

  
Mehmet Emin EKMEN

Mersin Milletvekili

Grup Başkanı

## GEREKÇE

İmar planları, kentlerin gelişimini yönlendiren ve taşınmazların ekonomik değerlerini doğrudan etkileyen en önemli kamu tasarruflarından biridir. Bir alanın kullanım amacının değiştirilmesi, yapılaşma yoğunluğunun artırılması veya yeni yapılaşma haklarının tanınması sonucunda çok yüksek ekonomik değer artışları ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenle planlama süreçlerinin kamu yararı, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi büyük önem taşımaktadır.

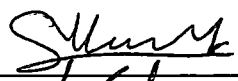




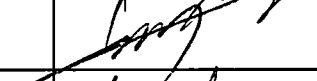
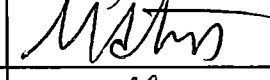



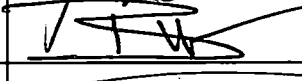


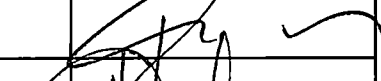

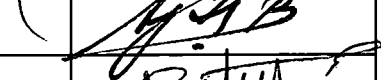
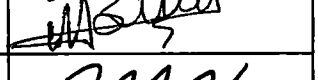
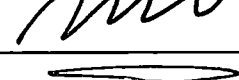

Ancak son yıllarda çeşitli bölgelerde gerçekleştirilen plan değişiklikleri, tarım alanlarının, yeşil alanların ve ormanlar ve kıyı şeritleri başta olmak üzere kamuya ait bazı alanların farklı amaçlarla kullanıma açılması, kıyı alanlarında ve kent merkezlerinde sebebiyet verilen yoğunluk artışları kamuoyunda ciddi tartışmalara neden olmuştur. Özellikle belirli taşınmazlarda kısa süre içerisinde meydana gelen yüksek değer artışları, plan değişikliklerinin kamu yararı yerine rant odaklı olarak gerçekleştirildiği yönündeki eleştirileri artırmıştır.

Diğer taraftan planlama süreçlerine ilişkin bilgi ve belgelerin vatandaşlar tarafından kolaylıkla erişilebilir olmaması, plan değişikliklerinin gerekçelerinin yeterince açıklanmaması ve karar alma süreçlerinde etkin katılım mekanizmalarının bulunmaması, şeffaflık konusunda önemli eksikliklerin bulunduğu işaret etmektedir. Vatandaşların yaşadıkları çevreyi doğrudan etkileyen plan kararlarına ilişkin süreçlere yeterince dahil olamaması demokratik katılım açısından da sorun oluşturmaktadır.

Mevcut sistemde denetim mekanizmalarının yeterliliği de tartışma konusudur. Plan değişikliklerinin şehircilik ilkelerine, çevre politikalarına ve kamu yararı kriterlerine uygunluğunun nasıl denetlendiği, denetim süreçlerinin ne derece etkili olduğu ve ortaya çıkan değer artışlarının kamu lehine değerlendirilip değerlendirilmediği hususlarının ayrıntılı biçimde incelenmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra farklı kurumların sahip olduğu planlama yetkileri nedeniyle ortaya çıkan koordinasyon eksiklikleri, plan kararlarında bütünlüğün sağlanmasını zorlaştırabilmektedir. Bu durum hem şehirlerin uzun vadeli gelişim stratejilerinin uygulanmasını güçleştirmekte hem de vatandaşlar ile yatırımcılar açısından hukuki ve idari belirsizliklere neden olabilmektedir.

Bu nedenlerle imar planlama süreçlerinde ortaya çıkan rant oluşumlarının, şeffaflık eksikliklerinin, denetim yetersizliklerinin ve kurumlar arası koordinasyon sorunlarının tüm yönleriyle araştırılması; kamu yararını güçlendirecek, şehircilik ilkelerini koruyacak ve vatandaşların planlama süreçlerine güvenini artıracak düzenlemelerin belirlenmesi amacıyla Meclis Araştırması açılması gerekli görülmektedir.

MİLLETVEKİLİ ADI SOYADI	SEÇİM BÖLGESİ	İMZA
SADULLAH KISACIK	ADANA	
İDRİS ŞAHİN	ANKARA	
MESUT DOĞAN	ANKARA	
SADULLAH ERGİN	ANKARA	
ŞERAFETTİN KILIÇ	ANTALYA	
CEMALETTİN KANİ TORUN	BURSA	
MEHMET ATMACA	BURSA	
SEMA SİLKİN ÜN	DENİZLİ	
ERTUĞRUL KAYA	GAZİANTEP	
NECMETTİN ÇALIŞKAN	HATAY	
BÜLENT KAYA	İSTANBUL	
ELİF ESEN	İSTANBUL	
HASAN KARAL	İSTANBUL	
MEDENİ YILMAZ	İSTANBUL	
MUSTAFA KAYA	İSTANBUL	
BİROL AYDIN	İSTANBUL	
MUSTAFA BİLİCİ	İZMİR	
MEHMET EMİN EKMEN	MERSİN	
SELÇUK ÖZDAĞ	MUĞLA	
MEHMET KARAMAN	SAMSUN	