

İMAR PLANLARINDA HARİTA KULLANIMI

Basri BEYAZ
Ergün ERGANİ

1- GİRİŞ

Harita kullanıcıları ve plan yapımcılarının, harita üretilmesi ve kullanılması konusunda karşılaştıkları teknik ve organizasyonel zorluklar, planlama sürecinin değişik aşamaları dikkate alınarak aşağıda irdelenmektedir. Bu yazıda yöntem olarak, önce planların hazırlanması sürecindeki aşamalara kısaca değinilmekte ve kullanılan halihazır haritalardan kaynaklanan ve planlamanın hemen her aşamasında karşılaşılan aksaklık ve eksiklikler dile getirilmektedir.

2- PLANLAMA TANIMI

Burada planlama sözcüğünden, konuyla ilişkisi nedeniyle genel anlamıyla "Arazi Kullanım Planlaması" kastedilmektedir. Arazi kullanım planları (kent planları, sanayi ağırlıklı planlar, turizm ağırlıklı planlar vb.) belirli bir arazi parçasının alt ve üst yapılaşmasının kontrol edilmesi, yönlendirilmesi ve düzenli bir yapılaşmanın sağlanması amacıyla yapılmaktadır. Planlar amaçlarına göre değişik ölçekli haritalar kullanılarak hazırlanmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde imar planları, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak tanımlanmaktadır. Genel olarak nazım imar planları 1/5000 ölçekli, uygulama imar planları 1/1000 ölçekli haritalar üzerine çizilmektedir.

3- PLANLAMA SÜRECİ

İmar planlarının hazırlanması ve uygulanması kabaca üç aşamada tamamlanmaktadır. Bu aşamalar şunlardır:

3.1- İmar Planı Araştırması veya İmar Planı Analitik Etütleri:

İmar planı analitik etütleri özellikle meskun alanların planlarının hazırlanmasında önem kazanmaktadır. Analitik etütler, meskun alanın, geçmişte belirli bir zaman kesitinde (örneğin 1965-1985 yılları arası gibi) mekansal ve mekansal olmayan gelişme eğilimlerini tespit ederek, geleceğe yönelik sentezler elde edilmek amacıyla yapılmaktadır. Mekansal olmayan verilerden; nüfus, çalışanlar, öğrenci sayısı vb. istatistiki bilgiler anlaşılabilir.

Mekânsal verilerle, yerleşmenin mekânsal gelişimi tespit edilmektedir. Mekânsal etütlerin en önemli dilimi "Mevcut Arazi Kullanımı"nın tespitidir. Mevcut arazi kullanımı, halihazır haritalar üzerine arazi çalışması ile birleştirilmiştir. Bu noktada kullanılan halihazır haritaların teknik gereklere uygun olarak hazırlanmış olması çok önemlidir. Ülkemizde genel olarak her türlü planlamaya esas olacak istatistiki bilgilerin tam ve sağlıklı olarak derlenmesindeki güçlük bilinmektedir. Bu konuda en çarpıcı örnek genel nüfus sayımı sonuçlarının, tüm ekonomik ve sosyal özellikleriyle, sayım yılından ancak 3-4 yıl sonra kamuoyuna açıklanabilmesidir. Mekânsal olmayan verilerin sağlıklı ve eksik olması ihtimali ile birlikte halihazır haritaların da sağlıklı olması, hazırlanacak planın bütünü gerçekçi ve tutarlı olmaması tehlikesini yaratabilir.

3.2- İmar Planının Hazırlanması ve Onanması:

İmar planlarının, özellikle yerleşim yerlerinin imar planlarının hazırlanmasında, mevcut mekânsal ve mekânsal olmayan verilerin tam ve sağlıklı tespit edilmesinin öneme yukarıda değinilmişti. Hazırlanacak planın uygulanması öngörülen gelecekteki belirli bir zaman dilimi ile ilgili projeksiyonlar, kabuller ve varsayımlar mevcut verilere dayanılarak yapılmaktadır. Arazi kuklanım kararlarının mekânda dağılımının rasyonel ve sağlıklı olabilmesi, halihazır haritaların usulüne uygun olmasının yanı sıra kadastral haritaların da sağlıklı olmasına bağlıdır. Ayrıca hazırlanan planların onama aşamasına gelebilmesi için kullanılan halihazır haritaların sağlıklı olması ile birlikte kıyı kenar çizgisinin de Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikte belirtildiği şekilde tespit edilmiş ve halihazır haritalara işlenmiş olması gerekmektedir. Kadastral haritalar ve kıyı kenarı tespitinden kaynaklanan ve sıkça karşılaşılan aksaklıklar da daha sonra verilecektir.

3.3- İmar Planlarının Uygulanması

Usulüne uygun olarak hazırlanan ve kıyı kenarı çizgisi işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizilen imar planları, kanunda belirlenen yetkili organlarca (merkezi ya da mahalli) onandıktan sonra uygulama aşamasına geçilmektedir. Plan uygulaması, plan müellifine danışılarak yerel yönetimlerce yapılmaktadır. Kadastral parsellerin imar planı ile getirilen imar ada ve parsellerine dönüştürülmesi, planın araziye aplikasyonu ve 18. maddede uygulaması vb. konularda, kullanılan haritalardan kaynaklanabilecek sorunlar, plan uygulayıcısı yerel öngütlerce dile getirilecektir. Ancak imar planlarının ön etütleri ve hazırlanması aşamasında kullanılan haritalardan doğacak sorunların, plan uygulama aşamasına gelinmeden çözümlenmesi ve bu sorunların uygulama aşamasına taşınmaması esastır.

4- Harita Kullanımında Karşılaşılan Sorunlar

— Bilindiği üzere, imar planlarında "1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılması hakkındaki teknik yönetmelik"te belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanan haritalar kullanılmaktadır. Halihazır haritaların adigeçen "Teknik Yönetmelik"te belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanmaması, ayrıca kontrol ve onama aşamalarında gerekli titizliğin gösterilmemesi. Bu gibi aksaklıklar, halihazır haritaların mahalli idarelerce hazırlatılıp onanması uygulamasından sonra artmıştır. Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesinde, halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritalarının belediyeler veya valiliklerce yapılıp -veya yaptırılıp- tastik edileceği hükmü getirilmiştir.

İmar planlarının ve halihazır haritaların valilikler ve belediyelerce hazırlatılıp onanması birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Bunlardan en önemlisi, yeterlilik almış teknik bir grup tarafından hazırlanan harita ve planların, çoğunlukla teknik imkanları sınırlı yerel yönetim organlarıncaya onaylanmasıdır. Pafta ayrımlarının doğru yapılabilmemesi, ölçümlerin doğru ve eksiksiz olduğu nasıl denetlenecektir? Örneğin sadece tek bir parsel için hazırlanan ve mücavir koordinat sistemi ile uyuşmayan bir haritanın yerel yönetimlerce onandığı görülmüştür.

— Bir başka sıkça rastlanan aksaklık da, teknik yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olmayan haritaların hazırlatılıp onanması ve plan yapımında kullanılmasıdır. Bu tür uygulamalar, genellikle birtakım yerel yönetimler bünyesinde yer alan teknik donanımları ve kadro imkânları sınırlı organlarca verilen yasal yetkinin yanlış yorumlanması

sonucu hazırlanan, onanan ve plana baz olan haritaların kullanılması olarak ortaya çıkmaktadır. Hazırlanan haritalar önce mevcut durumu yeterince göstermemekte, ayrıca planda getirilen kullanımların konumlandırılmasında hatalara neden olmaktadır. Hatalı harita kullanmak durumunda kalan müelliflerin karşı görüşleri, yerel yönetimlerce "yetkimiz var" şeklinde karşılanmaktadır.

— Halihazır harita kullanımı konusunda yapılan hatalı uygulamalardan biri de, plan yapımcılarının eski tarihli harita kullanmak durumunda bırakılmalarıdır. Örneğin, 20 yıl önce yapılan ve yerleşmenin ilk imar planında kullanılan haritaların, bugün tekrar müelliflere baz harita olarak verildiği görülmüştür.

— Daha önce de belirtildiği gibi plan yapımında halihazır haritalarla birlikte kadastral haritalar da kullanılmaktadır. Planların hazırlanması sırasında kadastral durum halihazır haritalara işlenmektedir. Kadastral durumun halihazır haritalara aktarılması, yerleşim yerlerinin haritalarının yapılmasına dair teknik yönetmelikte belirtilen esaslara göre yapılmak durumundadır. Kadastrol bölünmelerin halihazır haritalara aktarılması, çoğu kez bir harita ve kadastro mühendisi yerine plan müellifi olan teknik adamlar tarafından, elde bulunan teknik imkânlar kullanılarak yapılmaktadır. Bu durum uygulamada büyük sorunlar yaratmaktadır.

Kadastral durumun halihazır haritalara usulüne uygun aktarılması imar ada ve parsel sınırlarının kadastral parsel sınırları ile olabildiğince uyuşturulması açısından önemlidir. Planların hazırlanması sırasında, mülk sahibine en az zarar vermek ve uygulamadan doğacak problemleri asgariye indirmek açısından, ilke olarak yollar ile imar ada ve parsel sınırlarının kadastral parsel sınırları ile çakıştırılması amaçlanır.

— Kadastral durumun halihazır haritalara işlenmesi sırasında, işi yapan uzmanın teknik kapasitesi ve kullandığı teknolojinin düzeyinin yanı sıra kadastral haritalarla halihazır haritalar arasında ölçek birliği sağlanması da önemlidir. Planların hazırlanması ve uygulanmasındaki hata payını en aza indirmek için kadastral ve halihazır haritaların aynı standartta yapılması gerekmektedir. Böyle bir standardizasyonun getirilmesi her türlü planlama çalışmasında kolaylık ve disiplinlerarası uyum sağlayacaktır.

— Mevcut kadastral durumun tespitinde bir başka önemli nokta da arazi mülkiyeti son durumunun sağlıklı olarak belirlenmesidir. Planlarda arazi kullanımlarının konumlandırılması sırasında, kamu kurum ve kuruluş alanları, eğitim kurumları alanları, spor, park, yeşil alan, pazar yeri vb. kullanımların kamu arazileri üzerinde konumlandırılması arzu edilir. Yerleşmelerdeki kamu arazisi varlığının tam ve en son durumu ile bilinmesi bu açıdan da önemlidir.

— Usulüne uygun hazırlanan halihazır haritaların planlama çalışmalarında kullanılabilmesi için, kadastral durumun tespiti ve haritalara işlenmesinin yanı sıra, kıyı içeren planlarda bir başka mutlak gerekli veri de kıyı kenar çizgisinin tespiti olmaktadır. 3086 sayılı Kıyı Kanunu'nun 5. maddesinde "Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Ancak, kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgede yapılanma talebi vukuunda talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur" denilmektedir. Kıyı Kanunu'nun 8. maddesindeki "Kıyı kenar çizgisi, valiliklerce oluşturulacak 5 kişilik bir komisyonca tespit edilir. Bu komisyonun en az iki üyesinin kamu görevlileri arasından ve biri mimar veya inşaat mühendisi, biri jeolog veya harita mühendisi olması şarttır" ifadesi ile kıyı kenar çizgisinin tespitinde valilikler yetkili kılınmakta ve tespit komisyonunun formasyonu veril-

mektedir. Aynı kanunun 4. maddesinde yer alan kıyı tanımında ise "Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda kıyı çizgisinden sonra kara yönünde devam eden, su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, taşlık, sazlık, bataklık alan" denilmektedir.

Yukarıda, Kıyı Kanununun çeşitli maddelerine atıfta bulunularak sözü edilen; kıyının tanımı, kıyı kenar çizgisinin tespit yetki ve süresi ile tespit komisyonunun oluşumu konuları, plan yapan kişi ve kuruluşları derece derece etkilemektedir. Kıyı kenar çizgisinin tespitinde başlıca iki noktada sorun çıkmaktadır: Bunlar, kıyı kenar çizgisinin, suyun oluşturduğu arazi formasyonu sınırından geçirilmesi ile tespit süresine ilişkin sorunlardır.

— Kıyı kenar çizgisi tespit yetkisinin valiliklere devredilmesi ile, öteden beri yakınlara neden olan kıyı kenar çizgisi tespiti konusunda aksaklıklar daha da artmıştır. Çılgınlukla valiliklerin kadro ve araç yetersizlikleri nedenleriyle kıyı kenar çizgisinin tespit süreci uzayabilmekte ve plan yapımında zaman ve işgücü kaybına neden olmaktadır. Öyle ki, yasaya göre, kıyı kenar çizgisinin üç ay içinde tespit edilmesi gerekirken, bu süre çok uzayabilmektedir. Önlem olarak, kıyı kenar çizgisi tespitinin harita alımı ile birlikte yapılması, sorunları büyük ölçüde azaltabilecektir. Kıyı kenar tespitinde bir başka önemli nokta, kıyı kenar tespit işinin bir ihtisas grubunun işi olarak alınması ve uzun deneyimler sonucu geliştirilen bir kriterler bütünü çerçevesinde belirlenmesidir. Bir örnekte, kıyı kenar tespit komisyonunun kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi ayrı ayrı tespit edilip haritaya işlenmiştir. Oysa kıyı çizgisi tespiti şeklinde bir durum söz konusu değildir. Üstüne üstlük, tespit edilen kıyı çizgisi varolan kıyı çizgisinden 50 m. içeriden ve birtakım konutları da deniz tarafında bırakacak şekilde geçirilmiştir. Bir başka örnekte, suların oluşturduğu kıyı oluşumu dikkate alınmamış ve kıyı kenar çizgisi kıyının çok içinden geçirilmiştir.

— Plan yapımcılarını dolaylı etkileyen ancak önemli bir başka nokta da şudur: Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan önce halihazır haritaların yaptırılması, kontrol edilmesi, tastik edilmesi ve arşivlenmesi konularında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğü yetkili idi. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle bu yetki valiliklere ve belediyelere devredilmiştir.

Ademi merkeziyetçi uygulamanın harita alımı ve onanmasında yarattığı aksaklıkların yanı sıra bir başka sakınca haritaların arşivlenmesi konusunda ortaya çıkmaktadır. Arşivleme konusunda İller Bankası'nın devreden çıkarılması ve yaptırılan haritaların bankaya gönderilme zorunluluğunun bulunmaması, harita alımlarında, mükerrer pafta alınması, harita alım sahaları arasında kopukluklar olması vb. zorlukları beraberinde getirecektir. Haritaların yerel yönetimlerde kalması arşivlemede de aksaklıklar yaratacaktır. Pafta kenarlaştırmalarında yerel yönetimler arasında doğabilecek sorunlar, yükleniciler için yeni belirsizlikler getirecektir. Harita temini ve çoğaltılması planlar için yerel yönetimler nezdinde çoğu kez sorun olmaktadır. Öyle ki, orta boy bir Anadolu kentinde bile astrolon ya da şeffaf kopya çoğaltmak bir yana, ozalit çektirmek bile teknik olarak mümkün olamamaktadır. Haritaların tek elde arşivlenmesi, mükerrer pafta oluşması, haritaların kaybolması vb. aksaklıkları ortadan kaldıracığı gibi harita kullanıcılarına temin etme ve çoğaltma konularında kolaylıklar sağlayacak, harita konularında her türlü iletişimin tek yerde yapılması büyük yararlar sağlayacaktır.

— Harita kullanımında bir başka basit ancak önemli sorun, standart pafta numaralanması konusunda ortaya çıkmaktadır. Zaman zaman 1/1000 ölçekli paftalara 1/2000

ölçekli pafta özelliği gösteren numaraların konulduğu ya da tersi uygulamalara rastlanmaktadır. Aynı şekilde 1/5000 ölçekli haritalarda da farklı pafta numaralaması görülebilmektedir.

5- SONUÇ

Bu bildiri de, harita kullanıcılarının harita alımı, onanması ve temin edilmesi konularında karşılaştıkları sorunlara kısaca değinilmiştir. Bu sorunlar karşılaşılan sorunların sadece bir bölümüdür. Ortaya çıkan problemlerin bu tür teknik ve bilimsel nitelikli forumlarda tartışılması, yeni sorunların da ortaya çıkarılmasına ve çözüm yolları bulunmasına yardımcı olacaktır.