

**8.2**  
**PLANLAMA**  
**VE**  
**İMAR DENETİM**  
**YASALARI**

## 8.2 PLANLAMA VE İMARİ DÜZENLEYEN YASALAR

### 8.2.1 Giriş

Plan Alanında, gelişmelerin düzenli gerçekleşmesi, inşaat faaliyetlerinin sağlıklı koşullarda yapılmasının sağlanması, bunlarla ilgili denetimlere ilişkin düzenlemeler ve etkinlikler yürürlükteki İmar Yasası, Fasıllar 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Eski Eserler Yasası ve Çevre Yasası ile Belediyeler Yasası uyarınca yürütülmektedir.

Eski Eserler Yasası, tarihi anıtsal ve sivil eski eserlerin korunması, bunlarla ilgili gelişmelerin yönlendirilmesi ve denetlemesine ilişkin yetkileri, uygulamaları kapsamaktadır.

1989 yılında yasalaşmış olan 55/89 İmar Yasası, 12 Kasım 1999 Lefkoşa Emirnamesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Plan Alanında uygulanmaya başlanmıştır. Lefkoşa ve yakın çevresinde İmar Yasası uyarınca yasallaştırılmış bir plan olmadığından, çok uzun yıllardır, ülkenin büyük bir çoğunlukta yerleşim alanlarında olduğu gibi Plan Alanında gelişmeler ve inşaat faaliyetleri Fasıllar 96 Yollar ve Binaları düzenleme Yasasına göre yürütülmüştür.

Planlamaya ilişkin çok sınırlı düzenlemelere olanak veren maddeler dışında, bu Yasa, planlamanın gereklerini yerine getirilebilmesini sağlayacak kurallardan yoksundur. Uzun yıllar planlamaya yönelik düzenlemelerin yürürlüğe konulamaması, sonuçta, Plan Alanında, denetimsiz gelişmenin, kentsel alanın dışına tarımsal alanlara taşmasına ve böylece ekonomik olmayan altyapı ve hizmet harcamalarına, tarım alanlarının kaybolmasına neden olmuş ve ulaşım süresinin artmasına yol açmıştır. Etkili bir planlama ve imar denetiminin olmaması, surlariçi bölgesindeki mimari ve tarihi özelliği olan binaları, yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bırakmıştır.

İmar Yasasına göre, Yasa uyarınca planı olan yerlerde özel ve kamu yatırımları ile şekillenen fiziki planlar ve uygulama politikaları, Planlama Makamı tarafından denetlenir. Buna göre planlama denetimi, uygulama sürecinin hayati önemi olan bir ögesidir.

### 8.2.2 55/89 İmar Yasası Ve Uygulaması

İmar Yasası uzun yıllar süren çalışmalar sonucunda 1989 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasa planlama hazırlama ve gelişmelerin planlamaya uygun olarak gerçekleşmesini sağlayacak denetim yapma yetkilerini ve bu alanadaki yetkileri düzenlemektedir.

### 8.2.2.1 Planlama Makamı

İmar Yasasına göre Şehir Planlama Dairesi Planlama Makamıdır. Planlama Makamı bu yetkiyi planların onaylanmasında yerel yönetimlerle, Yasada tanımlanan planları ve emirnamelerin yürürlüğüne konulmasını da ilgili bakanla paylaşmaktadır. Yasa, planların uygulanması ve planlama denetiminde bu yetkisini kullanırken de Planlama Makamının ilgili belediyeler, daireler ve kuruluşlarla işbirliği yapmasını öngörmektedir. Ayrıca, Yasa planların hazırlanışı, onaylanışı ve uygulanması aşamasında, katılımcı süreçlerle ilgili düzenlemeleri de içermektedir.

Yasaya göre Şehir Planlama Dairesi planlama makamı, plan alanının mevcut yerleşim birimlerinin oluşturduğu Birleşik Kurul ise planların onay makamıdır.

### 8.2.2.2 Plan Revizesi Sonrası Yapılacak Düzenlemeler

Bu planın revizesinin yürürlüğe girmesinden sonra, plan dönemi içerisinde bir program çerçevesinde daha alt ölçeklerde planlar hazırlanacaktır.

### 8.2.2.3 Planlama Denetim, Planlama Onayı Yöntemi Ve Süreci

#### 8.2.2.3a Gelişmeler planlama onayına bağlıdır

İmar Yasasına göre, Planı yapılmış alanlarda her türlü gelişme planlama onayına bağlıdır. Gelişme, hertürlü inşaat faaliyeti yanısıra kullanım değişikliğini ve tarımsal faaliyetleri de gelişme olarak kabul etmektedir. Bu nedenle

- i- Plan Alanında gerçekleştirilmesi tasarlanan yasadaki gelişme olarak tanımlanmış her türlü faaliyet için planlama onayına başvurulması gerekir.
- ii- Planlama onayı başvuruları ön onay veya kesin onay olmak üzere iki türde yapılacaktır.
- iii- Planlama kararları İmar Planı ve diğer planlara göre verilecektir.
- iv. Yasaya göre planlama onayı başvurularının sonuçlandırılış şekline memnun olmayan veya hak kaybına uğradığını düşünenler, bu konuda

RG Ek:III  
Sayı:120  
AE:40  
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III  
Sayı:103  
AE:323  
Tarih: 04.06.2012

bakana veya ilgili belediye başkanına itiraz etme hakkına sahiptir.

vi Yasaya göre korunmaya değer alanlar Koruma Alanı olarak ilan edilebilir, korunmaya değer binaların listelemesi Anıtlar Yüksek Kuruluna önerilebilir.

vii Yasaya göre kentsel mekanları kullanan reklamlar,

gelişme olarak kabul edilir ve planlama onayına bağlıdır.

### 8.2.2.3b Planlama başvurusu yapma zorunludur

İmar Yasasında da belirtildiği üzere tüm kamu kurumları, özel kuruluşlar ve özel kişiler yapmayı tasarladıkları gelişmeler için planlama onayı için başvurmak zorundadırlar.

Planlama için bütün başvurular, Planlama Makamı ile gelişmede bulunacaklar arasında yapılacak, gelişmeyle ilgili planlama ile ilgili yönlerin, projelendirme yapılmadan önce tartışılarak plana uygunluk sağlamak amacı ile yapılır.

İmar Yasası Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca “ön onay” ve “kesin onay” olmak üzere iki tür onay için başvuru yapılabilir:

- i. **Ön onay başvuruları** : Bu başvurular tasarlanan gelişmenin ilke olarak plana uygun olup olmadığını öğrenmek için yapılır. Ön onay için yapılacak başvurularda istenecek bilgiler İmar Yasası, Planlama onayı tüzüğünde belirtilmiştir.
- ii. **Kesin onay için başvurular** Kesin onay alınmadıkça planlama onayı alınmış sayılmaz ve kesin onay almamış bir gelişme yapılamaz. Kesin onay için başvurularda istenecek bilgiler İmar Yasası, Planlama Onayı Tüzüğünde belirtilmiştir.

### 8.2.2.3c Planlama Onayı başvurularının sonuçlandırılmasında katılım

Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Planlama onayı başvurularının sonuçlandırılabilmesi için Planlama Makamı, ilgili veya etkilenecek tarafların görüşlerini almak zorundadır. Bunun için ilgili özel ve tüzel ki-

şilerin görüşlerine doğrudan başvurulabileceği gibi, gelişmenin yapılması tasarlanan taşınmaz mala duyuru panosu asılarak veya basın yolu ile duyuru yaparak kamunun bilgisine başvurulabilir.

#### **8.2.2.3d Planlama Onayı başvurularının incelenmesi ve Etki Değerlendirme Raporları**

Planlama Onayı için yapılan başvuruya konu tasarı gelişmeyle ilgili olarak, gelişmenin yer alacağı çevrenin özeliğinin önemi ve hassasiyeti dikkate alınarak, çevreyi sosyal, kültürel, ekonomik ekolojik yönden etkileyeceği durumlarda, Planlama Makamı sağlıklı karar verebilmek için başvuru sahibi tarafından hazırlanacak meydana gelebilecek etkinin ne olacağı ve hangi düzeyde olacağına ilişkin bilgileri içeren Ek Değerlendirme Raporu isteyebilir.

Tüzüğe göre Planlama Makamı bu nitelikteki gelişme türlerini ilgili yerel yönetimler ve çevre ile ilgili daire ile yapacağı çalışma ile belirleyerek resmi gazetede yayınlar.

Planlama Makamı Bakanlar Kurulunun onayı ile Ek Değerlendirme Raporunun içeriğine kapsamına ilişkin yönetmenlik çıkarabilir.

Plan Alanında öngörülen bazı gelişme türleri ile uygulamaları kolaylaştırma makul ve bilimsel kaynaklara göre sonuçlandırmak için bu raporlama son derece önemli ve gereklidir. Bu nedenle, plan dönemi içerisinde öncelikle ele alınması gereken sonraki aşama çalışma konusudur.

#### **8.2.2.3e Planlama onayının koşulsuz veya koşullu verilmesi veya reddedilmesi**

Ön onay ve kesin onay açıkça belirlenen koşullarla verilebileceği gibi herhangi bir koşula bağlı olarak da verilebilir. Onayın koşullu verildiği hallerde Planlama Makamı tarafından koşulların gerekçelerinin açıklanması tüzük gereğidir

Kesin onay alındıktan sonra, gelişmelerin yapılabilmesi için Fası 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası uyarınca inşaat izni ve yürürlükteki diğer yasalar uyarınca diğer herhangi bir başka izinin,

belediye veya kaymakamlık veya ilgili yetkili makamdan alınması gerekmektedir.

Tasarı gelişmenin planın ilke ve esas kararlarına aykırı olduğu durumlarda gerekçelerinin açıkca belirtilmesi koşulu ile ön onay ve kesin onay başvuruları red edilebilir.

#### **8.2.2.3f İtiraz hakkı**

Planlama onayına başvuruda bulunup, kesin ve ön onay kararından dolayı mağdur olduğunu düşünen kişiler bakana ve ilgili belediye başkanına itirazda bulunma hakkına sahiptirler.

#### **8.2.2.3g İmar Emirleri**

İmar Emirleri planlama denetiminin en önemli tamamlayıcı parçasıdır. Yasasının 19'uncu maddesine göre Planlama Makamı bir bölgedeki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek Genel İmar Emri veya belirli alanlarda, emirnamede belirtilecek belirli taşınmaz mallar veya o alandaki tüm taşınmaz malların geliştirilmesinde uygulanabilecek Özel İmar Emirleri çıkarabilir. Bu emirlerle koşulsuz veya belirli sınırlamalarla planlama onayı verilmiş olur.

Planlama Alanında, gelişmelerin yoğun olduğu alanlarda müzakere, danışma ve ek araştırma ve değerlendirme gerektirecek kadar karmaşık olmayan gelişme türleri için özel veya genel imar emirleri çıkarılması ile Planlama Makamının uygulamalarının kolaylaşması, gelişme talebinde bulunanlara zaman kazandırması ve yerel yönetimlerin kendi alanlarında, planlama uygulamaları bakımından etkinliğini ve verimliliğini artırması beklenmektedir.

#### **8.2.2.3h Planlamaya uygunluğun sağlanması ve yaptırım bildirimi**

Yasa planlamaya uygunluğu sağlamak için, planlama onayı olmadan yada planlama onayına aykırı gelişmelerle ilgili tarafların öncelikle yaptırım bildirimi ile uyarılarak gerekli düzeltmelerin yapılmasını öngörmektedir. Yaptırım bildirimini gerektiren

yerine getirilmemesi durumunda sorumlular hakkında hukuki işlem başlatılır.

#### 8.2.2.4 Mali hükümler

İmar Yasası yürürlükteki şekli ile uzun yılların eksikliğini gidermiş olmasına karşın, uygulamada daha etkin ve etkili olabilmesi için yeni düzenlemeler gerekmektedir.

- a) Aykırı yapılan bir gelişmenin mahkeme kararı olmaksızın durdurulabilmesi, mühürlenebilmesi,
- b) Planlarda okul, hastane, otopark ve benzeri türde öngörülen toplumsal ve kamusal hizmet alanları için gerekli alanları elde edilebilmesi için Zorunlu kamulaştırma,
- c) Plan kararları ile değeri artan taşınmaz mallara Şerefiye vergisi getirilebilmesi ve
- d) Plan kararları ile değeri azalan taşınmazların kaybının karşılanabilmesi için tazminatlar.

#### e) Arazi ve arsa düzenlemesinin (Hamur Kuralı)

yasaya eklenmesi gereken hükümlerdir

#### 8.2.2.5 İmar Yasasının daha etkili ve etkin olarak uygulanabilmesi ve gelişme denetiminin daha sağlıklı çalıştırılabilmesi için öneriler

##### 8.2.2.5a Yasa ilgili yapılması gereken düzenlemeler

- i. Genel olarak Yasasının işleyişi, özel olarak da İmar Planının işleyişini etkilen yönleri ile ilgili, Plan dönemi içerisinde yapılacak kapsamlı çalışma çerçevesinde belirlenecek aksaklık ve eksikliklerin giderilmesi için İmar Yasasında değişiklikler yapılacaktır.
- ii. İmar Yasası 14(1)(B) maddesinde belirtilen katılıma ilişkin önlemler tüzüğüne
- iii. Yasanın 41(1) maddesi gereği olan planların içeriği şekli süresi ile ilgili detaylara ilişkin tüzüğüne
- iv. Planlama Onayı Tüzüğüne 24(4) maddesi altında Etki Değerlendirme Yönetmeliğinin

#### v. İmar Emirlerinin gözden geçirilmesi

##### 8.2.2.5b Planlama denetimi için önlemler

- i. **Plan özet raporları:** Planlama Makamı gerekli gördüğü konular veya bölgelerle ilgili olarak yatırımcıları veya kişileri bilgilendirmek amacı ile Plan Özet Raporları hazırlayabilir.
- ii. **Tasarım kılavuzu:** Planlama Makamı gerekli görmesi durumunda özellikle tasarımda bulunan kişileri bilgilendirmek maksadı ile belli bir konuda veya belli bir bölge için tasarım ile ilgili uyulması gereken prensipleri hakkında tasarım kılavuzu çıkarabilir.

Bu kılavuz yatırımcı ve mimarlara uymaları gereken kuralları göstermekten çok uyulması gereken temel prensipleri gösterecektir.

### 8.2.3 İmara İlişkin Diğer Yasalar

Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası, Çevre Yasası, Eski Eserler Yasası, İmar Yasası ile birlikte Plan Alanında uygulamayı düzenleyen diğer yasalardır.

İmar Yasasına göre Fasıl 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası İmar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca planma onayı almamış hiçbir gelişme için inşaat izni verilemez. Eski Eserler Yasası uyarınca listelenmiş binalarla ilgili gelişmelerde veya ilan edilmiş sit alanlarındaki her hangi bir gelişme ile ilgili Anıtlar Yüksek Kurulunun kararları esastır ve İmar Yasası uyarınca planlama onayı uygulamaları bu kararlara göre yürütülür. Çevre Yasası uyarınca belirli gelişme ve projeler için ÇED raporu hazırlamak esastır, bu gibi gelişme türleri ve projelerle ilgili planlama onayı ÇED raporlarına bağlı olarak sonuçlandırılır. [Benzer şekilde Çevre Yasası uyarınca Özel Çevre Koruma Bölgesi veya biyolojik çeşitlilik ağı içerisinde yönetim planının kapsadığı bir bölge üzerinde sunulacak her türlü plan proje ile ilgili planlama onayı “Ekolojik Etki Değerlendirmesine” bağlı olarak sonuçlandırılır.](#)