

## Examination of Zoning Plan Modifications and Effects on Whole Plan: Artvin Sample

Zehra Eminagaoglu  
Artvin Coruh University, Faculty of Art and Design, Department of Architecture  
08000 / Artvin, Turkey  
E-mail: zeminagaoglu@artvin.edu.tr

### Abstract

The practice of zoning is to organize the existing property based on the zoning plan within the limits and powers of the provisions of the law. However, as a result of unforeseen developments, there may be deviation from the framework provided by the plans. In this study; it is aimed to reveal the positive and negative effects on the plan unity of the zoning plan modifications (plan renovations), which is a tool for meeting the requirements that occur over time in the zoning plans. The residential areas on the borders of Artvin Municipality have been selected as the research area. In this context, an archive survey has been conducted in order to reveal the effects of the plan modifications containing seven districts on the whole plan. The results of the archive scan have been organized according to time, subject, and position, and tables and graphics have been produced. Classification and ratios of plan modifications according to the subjects is as follows: Construction form/order/area % 8.2, construction form/order/area and to add a storey % 8.8, to add a storey % 10.5, function change % 19, formal change of parcel % 5.4, area allocation % 9.9, removal of allocation of area % 1, road layouts % 27.2, other % 5.1, rejection % 4.8. The highest rate of modifications is seen in road layouts. Plan modifications were made in the Çarşı District with a maximum rate of %25.17. The least modifications rate is in the Balcıoğlu District with %8.16. According to the plan modifications, it is seen that changes in the social and technical infrastructures (function changes) and to add a storey which increase the intensity are at the highest level. The Çarşı Restrict is the most affected by the modifications. The year 2016 is the year in which the plan modifications are made the most. It has been determined that the plan modifications affected the existing and foreseeing urban structure and intensity.

**Keywords:** Zoning plan, Plan Modification, Artvin

## İmar Planı Değişikliklerinin İncelenmesi ve Plan Bütününe Etkileri: Artvin Örneği

### Özet

İmar uygulamasının temeli mevcut mülkiyetin imar planı doğrultusunda, yasa hükümlerinin verdiği yetki ve sınırlar çerçevesinde düzenlenmesidir. İmar planları hem kamu yararı hem de mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemelerin yapılması için gereklidir. Ancak önceden tahmin edilemeyen gelişmeler sonucunda, planların öngördüğü çerçeveden sapmalar olabilmektedir. Bu çalışma; imar planlarında öngörülme ya da zamanla ortaya çıkan gereksinimlerin karşılanması için bir araç olan imar planı değişikliklerinin (plan tadilatları) plan bütünlüğüne olan etkilerinin ortaya konulmasını amaçlamaktadır. Araştırma alanı olarak Artvin Belediyesi sınırlarında yer alan yerleşim alanları seçilmiştir. Bu kapsamda yedi mahalleyi içeren plan değişikliklerinin, plan bütününe etkilerini ortaya koymak amacıyla arşiv taraması yapılmıştır. Arşiv taraması sonucu elde edilen veriler zaman, konu ve konumlarına göre düzenlenip, tablo ve grafikler üretilmiştir. Artvin Belediyesi sınırlarında yedi mahallede gerçekleşen 294 plan değişikliği incelenmiştir. Konularına göre dağılımları; yapı düzeni % 8.2., yapı düzeni ve kat artışı %8.8, kat artışı %10.5, fonksiyon değişikliği %19, biçimsel değişiklik %5.4, alan tahsisi %9.9, tahsislerin kaldırılması %1, yol düzenlemeleri %27.2, diğer %5.1, ret %4.8 şeklindedir. Plan değişikliklerinin %25.17'sinin Çarşı Mahallesi yoğunlaştığı görülmektedir. Bu oranı % 8.16 ile en düşük Balcıoğlu Mahallesi Gerçekleşmiştir. 2016 yılı %28 oran ile en fazla plan değişikliğinin yapıldığı yıldır. Plan değişikliklerine konularına göre bakıldığında, sosyal ve teknik altyapıyı (fonksiyon değişiklikleri)

etkiliyken ve yoğunluğu artıran kat artırımına yönelik değişikliklerin en yüksek oranda olduğu görülmektedir. Çarşı Mahallesi değişikliklerden en fazla etkilenen bölgedir. 2016 yılı plan değişikliklerinin en fazla yapıldığı yıldır. Plan değişikliklerinin mevcut ya da öngörülen kentsel dokuyu ve yoğunluğu etkilediği yapılan çalışma ile ortaya konulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Planı, Plan Değişikliği, Artvin

## 1. Giriş

Bir yerleşmenin yapısal çevresi, çevresel sürdürülebilirliğin sağlanmasında önemli rol oynar. Yapıların yoğunluğu, biçimsel ve işlevsel kalitesi çevresel sürdürülebilirlik açısından önemlidir. Yerleşmelerin çevresel kalitesinin bozulması; aşırı nüfus artışı, bitki örtüsünün tüketilmesi, aşırı kirlilik, atık üretimi gibi olumsuzlukların kolektif bir sonucudur. Bu olumsuzlukların ortaya çıkmasındaki temel faktör ise özellikle kentlerde görülen yoğun ve niteliksiz yapılaşmadır. Bu durumda, planlama süreci günümüzde daha çok önem kazanmaktadır. Şehir planlamayı, bir karar verme süreci olarak tanımlayan Keleş (1990), planlamanın, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma süreci olduğunu ifade etmektedir. Planlama, harekete/ eyleme öncülük yapacak olan düşünce sistemini oluşturur ve böylece eyleme öncülük eden kuramsal, varsayımsal yapıyı getirir, düşünce tarzını saptar (Atalık, 1982). İmar planları ise bu karar verme sürecinde bir araçtır. Genel hatları ile bir mahalli idarede fiziksel gelişmelere yön veren, düzenleme sorunlarına belediye sınırları içinde çözüm getiren ve mahalli idareye arazi kullanma konusunda denetim olanaklarını veren bir düzenleme çalışmasıdır (Ersoy, 1997). Diğer bir ifade ile “bir kentin yerleşim şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma, gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin tüm diğer koşullarla birlikte belirlenerek, gelecekteki gelişmelere yönelik tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemi” olarak tanımlanmaktadır (Tazegül, 2010). Kumar ve Pushplata(2015), çalışmasında; yapılaşmaya ilişkin düzenlemeleri, halk sağlığı, güvenliği, genel refahı ve çevreyi korumaya yönelik uygulanan bir dizi kural olarak ifade etmektedir. Bu kurallar, hükümet ve otoritesinin, kentte uygun mekansal organizasyon ve çevre korumayı sağlamak için mevcut arazi kaynaklarını, binaları, altyapı tesislerini kullanmayı kontrol edebileceği araçlardır. Bu araçlar ayrıca, binaların ve ilgili işlerin planlanması, tasarımı ve inşası, tehlikeli binaların ve arazilerin güvenliğinin sağlanması için hükümler hazırlamak, icra ve onay makamına bağlı konularla ilgili hükümler yapmak için önemli çerçeve ve yasal düzenlemeler de sağlamaktadır. Amerika şehir formu ve imar planları (zoning map) üzerine çalışan Moga (2017), İmar planlarının, yazılı ve görsel veriler arasındaki dinamik ilişkiyi göstermesi açısından önemli olduğunu; çünkü her birinin diğerinin oluşturulması ve değiştirilmesini etkilediğini örneklerle anlatmaktadır.

İmar planları ile sağlanan, dağıtılan ve gerektiğinde yine plan kararları ile kısıtlanabilen, sınırlandırılabilen yapılanma hakları “imar hakkı” olarak ifade edilmektedir. Hak kazandırıcı nitelikteki düzenleyici işlemler, maddi ve hukuki koşullardaki değişiklikler sonucu her zaman değiştirilebilmekte ya da kaldırılabilir (Kaman ve Aliefendioğlu, 2017). Ancak düzenleyici işlemler yürürlükte buldukları süre içinde, bireylerin kazandıkları hakları korumakla birlikte kazanılmış hak doğurmamaktadırlar (Tazegül, 2010). İmar planları herhangi bir hak kazandırsın veya kazandırmazsın plansız yerleşim kabul edilemez. Plansız yerleşim alanlarında ortaya çıkacak olumsuzluklar toplum yaşamı için önemli olan kamu düzeni gereklerinin yerine getirilmesini imkânsız hale getirecektir (Öngören ve Çolak, 2014).

Günümüzde planlı gelişen kentlerde sağlanan veya sınırlanan imar haklarına rağmen, artan kötü yapılaşmaların önüne geçilemediği görülmektedir. Bu sorunun temelini, imar planlarının uygulanmasında karşılaşılan sorunlar oluşturmaktadır. Akyol (1997), Türkiye’de yapılan imar uygulamalarında karşılaşılan sorunları imar planlarının yapımından kaynaklanan sorunlar ve planların uygulanmasında karşılaşılan sorunlar şeklinde iki bölümde incelemektedir. Planların uygulanabilirliği, planlama verilerinin bölgesel yapı ve toplumun ihtiyaçlarını karşılamasıyla ilişkilidir. Değişen koşullar ile artan kamusal ihtiyaçlar, tahmin edilemeyen ve farklı koşullarla ortaya çıkan ani nüfus artışı, değişen sosyal ve ekonomik koşullar, ofis çalışmalarında gerçekleşen teknik hatalar, topoğrafya ile uyumsuz alan kullanımları sonucu planların uygulanmasında sorunlar oluşabilmektedir. “Önceden tahmin edilemeyen gelişmeler sonucunda, İmar planlarının öngörmediği gelişmeler, yasal çerçeve içinde plan değişikliği şeklinde yer almaktadır” (Sesli ve Karadavut, 2009). İmar plan değişikliklerinin amaçları çok farklı olabilmektedir. Bunlar: kişisel yarar, toplumsal yarar, yerel yönetimin gelirinin artırılması, plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi, çizim hatalarının düzeltilmesi şeklinde sınıflandırılabilir (Duyguluer, 1982).

Plan değişiklikleri içeriği ve kapsamı itibarıyla kent için olumlu katkılar sunabildiği gibi, olumsuz sonuçlar da doğurabilmektedir. “İmar planları, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve coğrafi yapısı,

nüfus projeksiyonu ve yapı ilişkileri, çevresiyle olan bağlantıları, sosyal ve kültürel gereksinimler, güvenlik ve sağlık ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanmakta ve kamu yararının ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebilmektedir. Ancak uygulamada oldukça fazla sayıda plan değişikliği ile plan bütünlüğü ve ana kararlarında birçok sapma yaşandığı gözlemlenmektedir” (Tazegül, 2010). Kumar ve Pushplata (2017), Hindistan’ın faklı kabalarında yaptığı çalışmalarında, plan değişikliklerinin kentsel alanların iyileştirmesinde yararlı olabildiği gibi birçok sorunlara da sebep olduğunu ifade etmektedir. Plan değişiklikleri sebebiyle gelişmekte olan bölgelerde daha fazla yapılaşmaya izin verildiği, mülk sahiplerinin mevcut binalara daha fazla kat ilave etme seçeneğine sahip olduğu, bunun binaların yüksekliğinin artmasına ve gelişim eğiliminin değişmesine sebep olduğunu ifade etmektedir. Ayrıca değişikliklerin, sokak genişliği ile binaların yüksekliği arasındaki uygunsuz ilişkiye sebep olduğu, mevcut ve yeni inşa edilen kısımların genel olarak farklı mimari tarz, malzeme ve inşaat teknikleri ile inşa edildiğinden estetik olmayan görüntülere yol açtığını anlatmaktadır. Kumar ve Pushplata’nın çalışmaları yerleşim topoğrafyası olarak makalede ele alınan çalışma alanı ile benzerliği açısından da dikkat çekici olmuştur.

Gerçekleştirilen plan değişikliklerinin incelenmesi ve dikkate alınması, eğilimlerin belirlenmesi ve geleceğe yönelik imar politikalarının üretilmesi konusunda büyük önem taşımaktadır. Lyles ve arkadaşları(2016), uygulanan planın uygunluğunu değerlendirmek için, etki ve performans yaklaşımlarının kullanılmasının, planların ve planlamanın nasıl ve niçin başarılı veya başarısız olduğuna dair anlayışa açıklık getireceğine inanmaktadır. Plan uygulamasının değerlendirilmesinde temel ilke, gelecekteki uygulamalara yönelik politikaları ve diğer eylemleri açıkça tanımlayan, planın kalitesini geliştiren politikalar ilkesidir. Politikalara yön verecek unsurlar genellikle; yeni ya da değiştirilmiş düzenlemeler (imar yönetmeliğinde değişiklikler gibi), programlar (eğitim gibi) ve projelerden (kanalizasyon ve su hatlarının genişletilmesi gibi) oluşmaktadır. İmar planı değişiklikleri planların uygunluğu ve performanslarının değerlendirilmesinde temel unsurlardan biri olarak görülmektedir.

Bu çalışma kapsamında Artvin kentinde yapılan İmar Planı değişiklikleri incelenmektedir. Plan değişikliklerinin yapıldığı ağırlıklı başlıklar belirlenerek; plan değişikliğine yol açan sebepler ile bu değişikliklerin plan bütününde yarattığı olumlu ve olumsuz etkiler tartışılmaktadır.

## 2. Araştırmanın Amacı

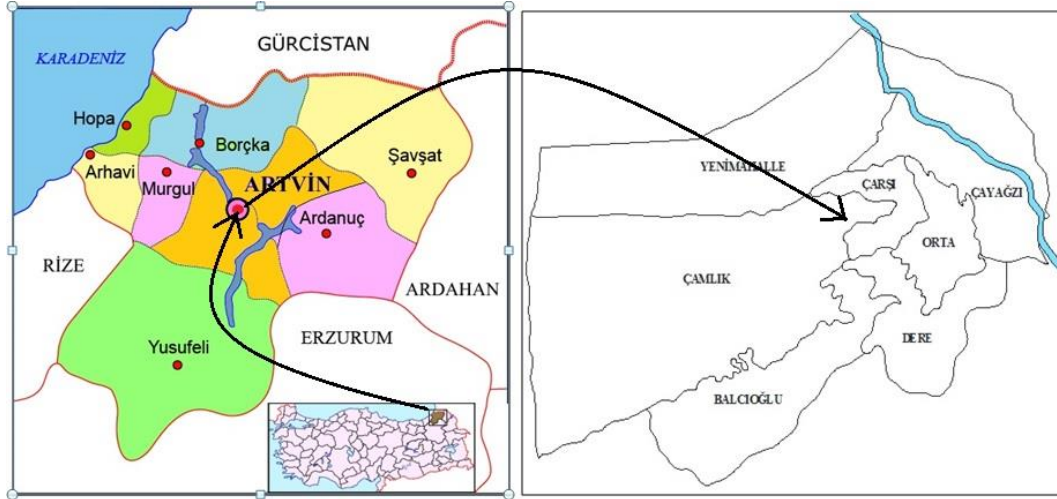
İmar planı kentlerde yapılaşmaya ilişkin kurallar getiren düzenleme aracıdır. Yerleşimlerin insan yaşamının gereklerine uygun olarak şekillendirilmesi; mevcut yapılaşma ve çevresel koşullardan hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesi planlı gelişme ile mümkündür. Doğal çevre, kentin fiziksel ve sosyal çevresi üzerinde belirleyicidir. Topoğrafik veriler, kentlerin planlanmasında bir takım kısıtlamalara neden olabilir. Çalışma alanı olarak seçilen Artvin İli, eğimli topoğrafyasına bağlı olarak, bu kısıtlamalardan fazlasıyla etkilenmektedir. Kentte yapılaşma koşulları oldukça güçtür. Artvin gibi doğal çevre unsurlarının etkin olduğu, eğimli topoğrafyalarda bu genel düzenleyici standartlar yeterli olmamaktadır. Yapılaşmaya uygun sınırlı arazi yapısına rağmen artan kamusal ihtiyaçlar, değişen sosyal ve ekonomik koşullar, planlama aşamasında yapılan teknik hatalar, arazi koşullarından kaynaklanan uygulama sorunları gibi beklenmedik durumlar olabilmektedir. İmar planlarının öngörmediği gelişmeler, yasal çerçeve içinde plan değişikliği ile değiştirilebilmektedir. Bu değişikliklerin kamu yararları gözetilerek yapılması esastır. Bu şekliyle kente olumlu yansımaları olmaktadır. Fakat kamu yararı göz ardı edildiğinde öngörülen veya mevcut kentsel dokunun zedelenmesine yol açabilmekte, yaşam kalitesini düşürebilmekte ve kent kimliklerini giderek yok edebilmektedir. Bu çalışmada, Artvin Belediyesi yetkisindeki İmar Planı değişiklikleri incelenmektedir. Çalışmanın amacı, plan değişikliklerine ilişkin başlıklar belirlenerek; plan değişikliğine yol açan sebepler ile bu değişikliklerin plan bütününde yarattığı olumlu ve olumsuz etkilerin belirlenmesidir. Ayrıca, bu değişiklikler sebep ve sonuç ilişkisi içerisinde incelendiğinde, yeni plan faaliyetlerine ışık tutması hedeflenmektedir.

## 3. Araştırma Materyali Ve Yöntemi

Araştırma, Artvin Belediyesi’nin imar planı değişikliklerine ilişkin, imar planı tadilat dosyalarının incelenmesine dayalı bir araştırmadır. Plan değişikliği dosyaları Artvin Belediyesinde bilgisayar ortamında arşivlenmiştir. Arşivin incelenmesi sonucunda elde edilen veriler konu, konum ve zamanlarına göre düzenlenip, SPSS istatistik programında analiz edilmiş; elde edilen analizler sonucunda tablo ve grafikler hazırlanmıştır. Plan değişiklik konuları, mevcut kaynaklar dikkate alınarak, elde edilen veriler doğrultusunda detaylandırılarak sınıflandırılmıştır. Plan değişikliklerinin mahalle bazında hangi bölgelerde yapıldığı, hangi konularda ve yıllarda yoğunlaştığı ortaya konulmaya çalışılmıştır. İmar planı değişikliklerinin, imar planları ile öngörülen gelişmeye ve imar planının bütününe olumlu ve olumsuz etkileri, değişikliklerin nedenleri ve yarattığı sonuçlar sorgulanmıştır.

### 3.1 Araştırma Alanı

Artvin İli Doğu Karadeniz'in doğusunda yer alan bir sınır kentidir (Şekil 1). Yüz ölçümü 7.359 km<sup>2</sup> , nüfusu 166.143 olan, doğal güzellikleri ve dağlık topoğrafyası ile dikkat çeken küçük bir İldir (Şekil 2). Topoğrafik verileri, kentin planlanmasında bir takım kısıtlamalara neden olmaktadır. Artvin gibi doğal çevre unsurlarının etkin olduğu, eğimli topoğrafyaya sahip yerleşmelerde imar planının uygulanmasında aksaklıklar yaşanabilmektedir.



Şekil 1. Artvin'in Coğrafi konumu<sup>3</sup>



Şekil 2. Artvin'in Genel Görünümü

Çalışma alanı belediye sınırı içinde kalan kent merkezindeki yedi mahalleyi kapsamaktadır. Bu mahalleler; Dere Mahallesi, Balcıoğlu Mahallesi, Çamlık Mahallesi, Çarşı Mahallesi, Çayağzı Mahallesi, Orta Mahalle ve Yeni Mahalle şeklindedir<sup>1</sup> (Şekil 2).

## 4. Kuramsal Çerçeve

### 4.1 İmar Planı Değişiklikleri

Bu bölümde imar planı değişikliklerinin yasal statüsü, içeriği, hangi koşullarda, nasıl ve kimler tarafından yapıldığı anlatılmaktadır. Ersoy'a(1997) göre, ülkemizdeki uygulamaya göre, imar planları statik, durağan ve tartışılmaz, değiştirilmez bir teknik belge olarak görülmediği gibi, planlamayı tümüyle işlevsiz kılacak ölçüde esnek, farklı toplum kesimlerinin ya da bireylerin istemleri doğrultusunda kolaylıkla değiştirilebilecek politik belgeler olarak da değerlendirilmemektedir. Yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde, İmar Planı Değişikliklerine İlişkin Esaslar saptanmıştır.

<sup>1</sup> www.turkiye-rehberi.net/artvin-haritasi.asp, web adresi temel alınarak üretilmiştir.

Bu maddeye göre; İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.<sup>2</sup>

İmar faaliyetleri kapsamı içinde yürütülen imar planı değişiklikleri içeriği ve kapsamı açısından farklı niteliklerdedir. Bu değişiklikleri Ersoy (1997), "basit" ve "kapsamlı" değişiklikler olarak değerlendirmektedir. En çok gerçekleştirilen "basit" imar planı değişiklikleri, planlanmış alan içinde genellikle küçük plan değişikliklerini kapsamaktadır. Değişikliklerin kapsamı yapılacak işlemin niteliğine göre değişmektedir. Bu çerçevede yasa ve yönetmelikte tanımlanan yasal imar planı değişiklikleri, (sınırlı/basit) plan değişikliği yanı sıra, ek planları (ilave imar planları), yerel planları (mevzii imar planı) ve plan yenilemelerini (imar planı revizyonları) de içermektedir. Kapsamlı değişikliklerin, mevcut imar planındaki gelişimi etkilemeyecek nitelikte olması, aksi durumda bakanlık ve ilgili kurumların onayının alınması gerekmektedir.

İmar planı değişikliklerini onaylama yetkisi yerel yönetimlerce yürütülmektedir. 3194 sayılı Kanun'un 9. Maddesinde daha alt kademedeki, imar ve yerleşme planları hususundaki değişiklikler bakımından Bakanlığa yetki tanınmaktadır. Söz konusu madde, her ne kadar Bakanlığa üst kademeli plan değişiklikleri açısından yetki tanımakta ve aslında bu hususun Bakanlığın plan değişikliği bakımından yetki alanını genişlettiği düşünülse de, Bakanlığın alt kademeli planlarda tasarruf hakkının kaldırıldığı görülmektedir. Kent planlaması açısından mevcut durumda önemli sorunlardan bir tanesi, her kademedeki planlar hazırlandıktan sonra uygulamada ve uygulama açısından zaruri görülen değişikliklerle aşağıdan yukarıya doğru çıkılırken tutarsızlıkların ve çelişkilerin ortaya çıkmasıdır (Kurucu, 2008). Merkezi yönetimin süreç dışında bırakılması bürokratik işlemleri kolaylaştırmış fakat bu kolaylık plan değişiklikleri sayısında ve konuya ilişkin davalarda artışa sebep olmuştur. Bu durum karşısında merkezi yönetimce kontrolün sağlanması gereği doğmuş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan genelge ile Plan değişikliklerine yerel yönetimlerce plan işlem numarası (PIN) verilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Plan İşlem Numarası (PİN), idarelerce yapılan yaptırılan ve onaylanan mekansal planların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca incelenmesi ve arşivlenmesi amacıyla her tür ve ölçekteki mekansal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon ilave ve değişikliklere yönelik Bakanlıkça verilen numaradır.<sup>3</sup>

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre, İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. Düzenleyici esasta görüldüğü gibi "kamu yararı" plan değişikliğinde önemli bir koşul olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer bir deyişle, tüm idari işlemlerde olduğu gibi, imar planı değişikliklerinde de, yapılan işlemin herhangi bir kişinin çıkarını gözetmek amacıyla yapılmaması gerekmektedir. Yapılan plan değişikliğinin kişisel çıkarları olumsuz yönde etkilemesi durumunda, o kişiler yargı önünde haklı olmamaktadır. Davacıların İdarece yapılan işlemin kamu yararına olmadığını da kanıtlaması gerekmektedir. İmar planlarının kişisel çıkarlar için değil kamu yararına değiştirilebileceği ilkesi temel kural olmalıdır (Ersoy 1997). Tezcan ve Poyraz (2013) çalışmasında, kamulaştırma uygulamalarına ilişkin imar ve planlama kararlarının sıklıkla dava konusu yapıldığını; bu açıdan ilgili maddenin, gerek imar planlarının yapılması, gerekse de planlarda değişikliklerin yapılması süreçlerinde özel çıkarlar ile kamusal çıkarlar arasındaki ilişkinin kurulmasında tartışmalara neden olduğunu ifade etmektedir. Hukuki açıdan bakıldığında, hukukla planlamanın kesiştiği noktada kamu yararı en temel dayanak haline gelmektedir İdari işlemlerin amaç unsurunun kamu yararından ibaret olduğu göz önünde bulundurulursa, idarenin neyin kamu yararına olduğunu işleminde belirlediği ve buna göre hareket ettiği durumlarda da, bu hususta bir uyumsuzluk çıktığı takdirde denetim yetkisini kullanarak son sözü söyleyecek olan idari yargı merciidir. Bu nedenledir ki imar planlarının yargısal denetiminde amaç unsuru olan kamu yararı kavramı çok açık bir biçimde ağırlık merkezini oluşturmaktadır (Bal, 2006). Yayla'ya (1975 ) göre ise, "kamu yararı" kavramı çok genel ve soyut düzeyde ifade edilen bir kavramdır. İmar planlarındaki değişikliklerde kamu yararının içeriği, değişikliği zorunlu kılan şartlarla belirlenmektedir.

Plan değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlayıcı diğer planlara aykırı olamaz. İmar planı değişikliklerini genel olarak dört başlık altında toplanmaktadır. Bunlar, sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler, yoğunluğu etkileyen değişiklikler, yolların genişletilmesi- daraltılması yada güzergahının değiştirilmesi yönünde yapılan değişiklikler, bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişiklikler şeklindedir (Ersoy, 1997). Planın uygulanabilirliğini artırılmasını amaçlayan değişiklik talepleri, plan kararlarının gerçekleşmesine yardımcı olmak amacıyla yapılmalıdır. Bu değişikliklerin,

<sup>2</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

<sup>3</sup> <http://e-plan.csb.gov.tr/plan-islem-numarasi-i-4600>

kentsel fonksiyonların dengesini bozmayacak ve uygulamayı kolaylaştırıcı nitelikte olması gerekmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. Maddesi, plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanmasını zorunlu kılmaktadır.<sup>1</sup>

Tekinbaş (1991), belediyelerin gerek her tür imar planı yapımında, gerekse de, bunlarda yapılan değişikliklerde, planların açıklayıcı işleve sahip belgelerine, gereken önemi vermedikleri ifade etmektedir. Plan Raporu olarak adlandırılan belgeler, her türlü imar planını ayrılmaz parçalarıdır. Plan raporları olmaksızın yer seçimi kararlarının dayandığı demografik, ekonomik ekolojik, kültürel, sosyal, topografik ve tarihsel veriler ile bunlardan hareketle geliştirilen temel planlama kararlarının bilinmesi ve anlaşılmasının olanaksız olduğunu belirtmektedir.

Plan değişikliklerinin hazırlandığı raporda, plan değişikliğini zorunlu kılan sebepler ve değişikliklere ulaşılmak istenilen amaç, kapsamlı olarak belirtilmelidir. Mekansal Planlar Yönetmeliği imar planlarında yapılacak değişikliklerin ancak yeterlik belgesine sahip müellifler tarafından hazırlanması zorunluluğunu getirmektedir. Plan değişiklikleri, özel planlama bürolarına yaptırılabilir gibi, idare tarafından doğrudan da yapılabilir.

## 5. Bulgular

Bu araştırmada Artvin Belediyesi sınırları içinde, Merkez İlçede yer alan Dere Mahallesi, Balcıoğlu Mahallesi, Çamlık Mahallesi, Çarşı Mahallesi, Çayağzı Mahallesi ve Yeni Mahalleye ait 1996-2017 yılları arasında yapılan 294 plan değişikliği incelenmiş; plan değişiklik konuları ayrıntılı olarak sınıflandırılmıştır. (Tablo 1).

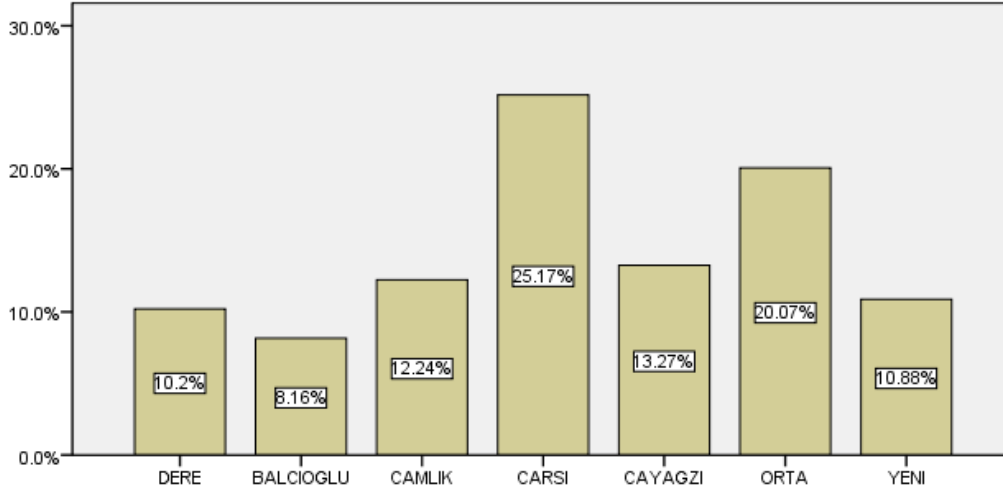
Yapılan değişiklikler ayrıntılı konu başlıkları ile sınıflandırılmıştır. Yapılan incelemelerde yapı düzeni değişiklikleri genellikle ayrı yapı düzeninin, bitişik veya blok yapı düzenine değiştirilmesi şeklindedir. Fonksiyon değişiklikleri genellikle konut alanına dönüşen değişiklikler veya kamusal tahsislerdeki kullanım değişiklikleri şeklindedir. Parselin biçimsel değişikliği parselin geometrik şeklinin arazinin eğimine uygun hale getirilmesi veya parselin büyümesi ve küçülmesi şeklindedir. 22 yıllık bir dönemi kapsayan değişiklikler incelendiğinde yalnızca % 4,8'nin reddedildiği görülmektedir. Araştırmada kapsamında %27,2 ile yol düzenlemelerine ilişkin düzenlemeler en fazladır. % 19 ile fonksiyona ilişkin değişiklikler takip etmektedir. Özellikle kamusal alanlara ait parsellerde çok sayıda fonksiyon değişikliği talepleri bulunmaktadır. Toplumun ihtiyaçlarındaki değişim fonksiyonel değişiklikleri zorunlu kılmaktadır. Yapı düzeni değişiklikleri ile bir arada önerilen kat artırım önerileri ve sadece kat artırım olarak önerilen değişiklikler ayrı sınıflandırıldığı için oran %10,5 gözükmektedir. Aslında toplamda kat artırım oranı %19,5 ile ikinci sıradadır (Tablo 1).

Tablo 1. Plan Değişikliklerinin Konulara Göre Sınıflandırılması

DEĞİŞİKLİK KONULARI	SAYI	% ORAN
Yapı Düzeni Değişikliği	24	8.2
Yapı Düzeni ve Kat Artırımı	26	8.8
Kat Artırımı Değişikliği	31	10.5
Fonksiyon Değişikliği	56	19
Parselin Biçimsel Değişikliği	16	5.4
Alan Tahsis Edilmesi	29	9.9
Alanın Tahsisinin Kaldırılması	3	1
Yol Düzenleme	80	27.2
Diğer	15	5.1
Red	14	4.8
Toplam	294	100

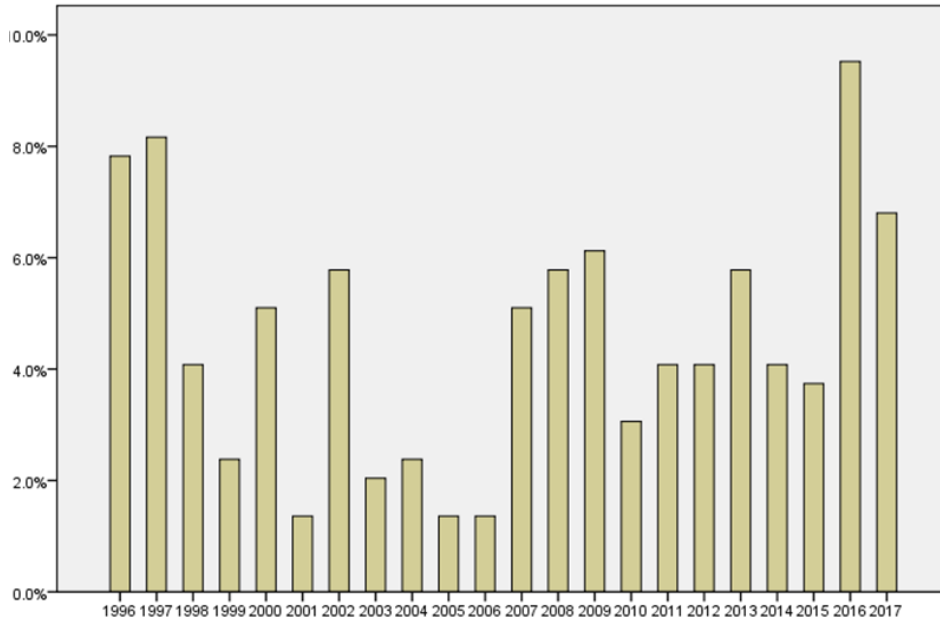
<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

Plan değişikliklerinin %25.17'sinin Çarşı Mahallesiinde yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 3). Kentteki en küçük mahalle Çarşı Mahallesi (Şekil 2) iken en fazla değişiklik bu bölgede gerçekleşmiştir. Bu oranı % 20.07 ile Orta Mahalle takip etmektedir (Şekil 3). Artvin Çoruh Üniversitesi Şehir Yerleşkesinin Çayağzı Mahallesiinde kurulması son yıllarda buradaki değişiklik taleplerini arttırmıştır.

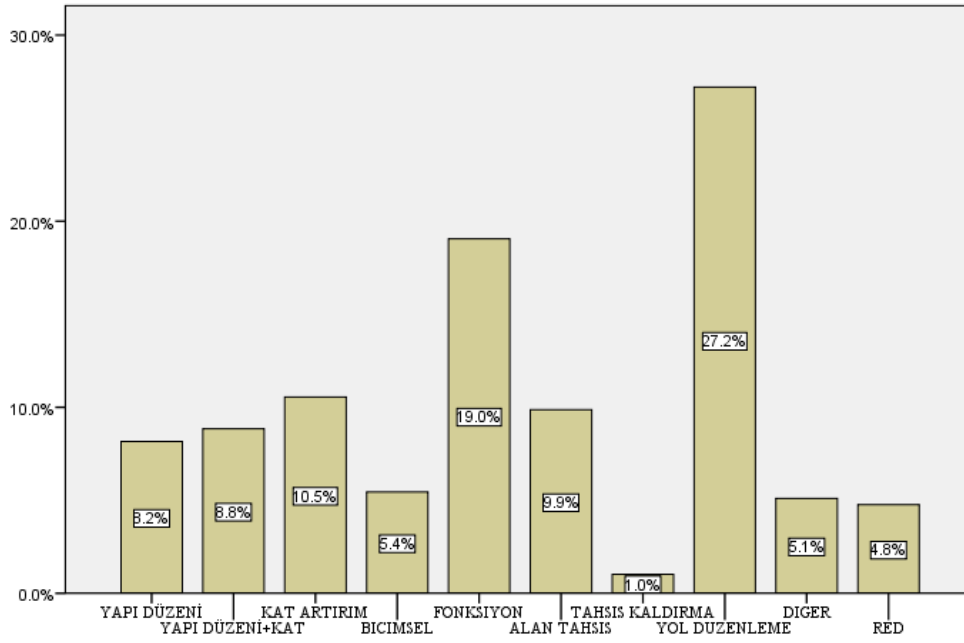


Şekil 3. Plan Değişikliklerinin Mahallelere Göre Dağılımı

Plan değişikliklerinin ilk iki yıl ve son iki yılda arttığı görülmektedir. 2003 ve 2006 yılları arasında değişiklik oranlarında azalma görülmektedir. Ayrıca 1996, 2002, 2007, 2011, 2014 yerel seçim dönemlerinde değişikliklerde kısmen artış olduğu gözlenmektedir. 2016 yılı %28 oran ile en fazla plan değişikliğinin yapıldığı yıldır (Şekil 4).



Şekil 4. Plan Değişikliklerinin Yıllara Göre Dağılımı



Şekil 5. Plan Değişikliklerinin Konularının Göre Dağılımı

Konularına göre plan değişikliklerinde yol düzenlemeleri ilk sırada yer almaktadır. Bölgenin topoğrafik koşulları sebebiyle, yolların güzergahlarında değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkabilmektedir. İmar adasının kullanımının değiştirilmesi (fonksiyon değişikliği) ikinci sırada yer almaktadır (Şekil 5). Mahalleler bazında plan değişiklik konularına bakıldığında zaman, kat artırımına yönelik değişikliklerin her mahallede oldukça fazla olduğu görülmektedir. Yeni Mahalle son yıllarda hızla gelişen bir mahalledir. Burada ıslah çalışmaları, kentsel alan düzenlemesi gibi konuları içeren “diğer” seçeneğinin oran olarak yüksek olduğu görülmektedir. Plan değişikliğinin en fazla olduğu Çarşı Mahallesi’nde, kat artırımına yönelik plan değişikliği % 27 ile oldukça yüksektir (Tablo 2).

Tablo 2. Plan Değişiklik Konularının Mahallere Göre Dağılımı

	YAPI DÜZENİ	YAPI DÜZENİ+KAT ARTIRIMI	KAT ARTIRIM	FONKSİYON	BİCİMSEL	ALAN TAHSİSİ	TAHSİS KALDIRMA	YOL DÜZENLEME	DİĞER	RED	Toplam
DERE	4	4	6	2	1	2	0	8	1	2	30
	13.30%	13.30%	20.00%	6.70%	3.30%	6.70%	0.00%	26.70%	3.30%	6.70%	100.00%
BALCIOĞLU	1	0	0	5	2	1	1	12	0	2	24
	4.20%	0.00%	0.00%	20.80%	8.30%	4.20%	4.20%	50.00%	0.00%	8.30%	100.00%
CAMLIK	3	4	7	4	1	2	0	12	0	3	36
	8.30%	11.10%	19.40%	11.10%	2.80%	5.60%	0.00%	33.30%	0.00%	8.30%	100.00%
CARSI	2	10	10	16	6	9	1	14	3	3	74
	2.70%	13.50%	13.50%	21.60%	8.10%	12.20%	1.40%	18.90%	4.10%	4.10%	100.00%
CAYAGZI	4	6	1	11	2	4	0	8	2	1	39
	10.30%	15.40%	2.60%	28.20%	5.10%	10.30%	0.00%	20.50%	5.10%	2.60%	100.00%
ORTA	6	2	7	11	2	7	1	17	3	3	59
	10.20%	3.40%	11.90%	18.60%	3.40%	11.90%	1.70%	28.80%	5.10%	5.10%	100.00%
YENI	4	0	0	7	2	4	0	9	6	0	32
	12.50%	0.00%	0.00%	21.90%	6.20%	12.50%	0.00%	28.10%	18.80%	0.00%	100.00%
Toplam	24	26	31	56	16	29	3	80	15	14	294
	8.20%	8.80%	10.50%	19.00%	5.40%	9.90%	1.00%	27.20%	5.10%	4.80%	100.00%

## 6. Tartışma

Bu çalışmada plan değişikliklerini içeren konular ayrıntılı olarak sınıflandırılmıştır (Tablo 1). Plan değişikliklerinin gerekçeleri her bir konu başlığına göre farklılık göstermekte ve farklı etkiler yaratmaktadır. Bu bölümde plan değişikliklerini içeren konular, 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Madde 26 “İmar Planı Değişiklikleri” kapsamında verilen konu başlıkları altında tartışılacaktır.



*Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler:* Çalışmada yer alan kamu alanı tahsis edilmesi, kamu alanı tahsislerinin kaldırılması, yapı adasının büyütülmesi-küçültülmesi, birleştirilmesi, sınırlarının değiştirilmesi gibi konular sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler kapsamındadır. Çalışma kapsamındaki plan değişikliklerinin %16,30'unu oluşturmaktadır. Bu oranın %9,90'u kamu alanı tahsis edilmesine yönelik değişikliklerdir (Şekil 5). Toplamda sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişikliğin %33,30'u Çarşı Mahallesi'nde gerçekleşmiştir. Bu konuda en az değişiklik %6.25 ile Dere ve Çamlık Mahallerinde görülmektedir (Tablo 2). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Madde 26 "İmar Planı Değişiklikleri" bölümünün 3. Bendinde, "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz" denilmektedir.<sup>1</sup> Bu ifadedeki zorunluluk durumları açık olarak ifade edilmemektedir. Öncelikle plan değişikliği gerektiren zorunlu durumların bilimsel verilere dayalı, açık ve net olarak ortaya konulması gerekmektedir (Yıldız, 2014). Tekinbaş'a göre, "doğal ve yapay afetler; plan yapımı sırasında kestirilememiş demografik hareketler; ekonomik, sosyal gelişmeler; makro ölçekte alınan kararlar ile kendisine alan ayrılmış sosyal ya da teknik altyapının ortadan kalkması; teknolojik gelişme sonunda söz konusu alt yapıya tahsis edilen alanın küçülmesi gereği; yoğunluğun plan değişikliği ile değiştirilmesi sonucu yönetmelik ekinde belirtilen standartlar doğrultusunda artış yapılması gibi hususlar bu potansiyeli taşıyan muhtemel zorunluluklar" olarak belirtilmektedir (1997).

Çalışma kapsamında incelenen dosyalarında sosyal ve teknik altyapıya ilişkin plan değişiklikleri önerilerinde genellikle kamu yararı gerekçesi sunulmaktadır. Plan değişikliklerinde karara ilişkin dayanak olarak yönetmelikte belirtilen koşulların sağlanması aranmaktadır. Örneğin çalışma kapsamında incelenen dosyalarında, taşıt yolunun kaldırılarak imar adasının büyütülmesi, parseli bölen yaya-taşıt yollarının kaldırılarak yapı alanının büyütülmesi, parsellerin birleştirilmesi gibi değişiklikler söz konusudur\*. Karara ilişkin gerekçelerde yönetmelik koşulları dayanak olarak gösterilmesine rağmen sosyal ve teknik alt yapıya ayrılan alanlarda alanın büyümesi, küçülmesi, yerinin değiştirilmesi rant oluşumuna neden olabilir. Yeni alan tahsisi, tahsisin kaldırılması türünde yapılacak değişiklikler rant oluşturmanın yanı sıra, politik çekişmelere veya çıkar çatışmalarına sebep olabilir. Bu gibi olumsuzluklara yol açmamak için gerekliliklerin açık ve net olması önemlidir.

#### *Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler:*

İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucunda yoğunluğun etkilenmesine yol açan imar planı değişikliklerinin hangi hallerde yapılacağına dair yönetmelikte açık hüküm bulunmamaktadır. Plan değişiklikleri ancak yapılaşmanın henüz başlamadığı alanlarda işlevsel olduğundan, buradan yoğunluğun artırılması anlaşılmalıdır (Yıldız, 2014).

Çalışmada yer alan yapı düzeni, yapı düzeni-kat artırımı, kat artırımı gibi konular yoğunluğu etkileyen değişiklikler kapsamındadır. Plan değişikliklerinin %27,5 oranını oluşturmaktadır. Bu oranın %19,30'u kat artırımı, %17 ise yapı düzeni değişikliğini içermektedir. Her ikisinin bir arada önerildiği değişiklik oranı %8,8'dir (Şekil 5). Toplamda yoğunluğu etkileyen değişiklikler, en fazla %27,16 ile Çarşı Mahallesi'nde gerçekleştirilmiştir. Bu değişiklikler, %1,23 oranı ile en az Balcıoğlu Mahallesi'dedir (Tablo 2). Değişiklikler incelendiğinde genellikle BL-4 kaldırılması B-5 yapılması, A-4 yapı düzeninin B-5 yapılması, A-4 yapı düzeninin A-5 yapılması şeklindedir\*. Blok nizamda taban alanı (taks) kullanımı sınırlaması söz konusu iken, bitişik nizamda sadece bahçe mesafeleri bırakılarak geri kalan alanın bütünü taban alanı olarak kullanılmaktadır. Dolayısıyla taban alanında ve toplam inşaat alanında ciddi bir artış gerçekleşmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Madde 26 "İmar Planı Değişiklikleri" bölümünün 5. Bendinde, İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde sağlanması gereken koşullar belirtilmiştir.<sup>1</sup> Yönetmelikle getirilen bütün bu sınırlamalara rağmen; yapı düzeni, kat adedi gibi yoğunluğun etkilenmesine yol açan imar planı değişikliklerinin hangi koşullarda önerilebileceğine ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Çalışma kapsamında incelenen değişiklik önerilerinde genellikle artan konut ihtiyacı gerekçe olarak gösterilmiştir. Dolayısıyla değişiklik için sunulan gerekçelerin, kamu yararı sağlaması ve yönetmelik koşullarına uyması değerlendirilmektedir. Bütün koşulların sağlandığı düşünülse bile, teknik açıdan ölçülerin değiştirilmesi, plan bütünlüğü içerisinde, imar planı işlevini etkilememelidir. Çalışma kapsamında incelenen dosyalarda, yoğunluk arttıran değişikliklerde, yeşil alan, otopark alanı, park alanı gibi alanlar sağlanarak çözüm arayışlarına

<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

\* Artvin Belediyesi, İmar Müdürlüğü arşivi, plan değişiklikleri dosyaları

\* Artvin Belediyesi, İmar Müdürlüğü arşivi, plan değişiklikleri dosyaları

gidilmektedir. Bu değişikliklerin plan bütününde sunduğu sosyal ve teknik altyapı standartlarını değiştirmemesi gerekmektedir.

Ersoy'a göre ise (1997); plan değişikliklerinin plan bütünü bozmaması olanaksızdır. Ayrıca, imar planı kavramına ve bilime de aykırıdır. Bu nedenle, imar planlarında verilmiş inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi ancak olağanüstü durumlarda söz konusu olabilmelidir. Bu yönde verilecek değişiklik kararlarının gerekçelerinde öncelikle bu olağanüstü durum ve bunun plan ile olan ilişkisi ortaya konmalıdır.

*Yolların Genişletilmesi, Daraltılması ya da Güzergâhının Değiştirilmesi Yönünde Yapılan Değişiklikler:* Araştırmada kapsamındaki alanda, yollara ilişkin yapılan düzenlemeler plan değişikliklerinin %27.20'sini oluşturmaktadır (Şekil 5). Toplamda yol düzenlemelerine ilişkin plan değişiklikleri %21.25 oran ile en fazla Orta Mahallede gerçekleştirilmiştir. En az plan değişikliği %10 oranı ile Dere ve Çayağzı Mahallerindedir (Tablo2). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Madde 26 "İmar Planı Değişiklikleri" bölümünün 6. Bendinde, "İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde dikkate alınması gereken koşullar belirtilmektedir." Ulaşım sistemi imar planlarının en belirleyici öğelerindedir. Planda diğer kullanımlarla birlikte bir bütün olarak tasarlanır ve düzenlenir. Ulaşım sistemi hiyerarşisinin her biri ayrı işleve sahip ana yolları, toplayıcı yolları, tali yolları ve yaya yolları farklı nitelik ve yoğunluklardaki farklı kentsel fonksiyonların kent içindeki dağılımı ve birbirleriyle olan ilişkileri, topoğrafik yapı ve kentsel peyzaj göz önüne alınarak tasarlanır (Ersoy,1997). Yönetmelik hükümlerine göre, önemli gerekçelere dayanan zorunluluk olmadıkça bu türden değişikliklerden kaçınılması gerekmektedir. Fakat Artvin gibi topoğrafyası eğimli, yapılaşma koşulları sınırlı yerleşmelerde, plan üzerinde belirlenen ulaşım sisteminin uygulamaya geçirilmesinde aksaklıklar olabilmektedir. Bu nedenlerle yolların güzergâhlarında değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. İncelenen plan değişiklik önerilerinde; yola cephesi olmayan parselin yola cephesinin sağlanması, yeni yolların açılması, yaya yollarının konut alanlarına dahil edilmesi, yaya yollarının yerlerinin değiştirilmesi, yaya yollarının taşıt yollarına dönüştürülmesi, eğitimden kaynaklanan yol bağlantılarının sağlanması, taşıt yollarının kaldırılması veya yer değiştirilmesi gibi farklı içeriklerde önerilere rastlanmıştır. Yol düzenlemelerine ilişkin değişikliklerin gerekçeleri ve yarattığı sonuçlar birbirinden farklıdır. Burada sorun yoğunluğun artırılmasından ziyade yanlış plan karar ve değişiklikleri ile mevcut ve öneri yol sisteminin buna bağlı olarak yetersiz kalmasıdır. Yoğunluğun yanlış bir tercih ile artırılması sonucunda yollar genişletilmekte, yeni yollar açılmakta sonrasında yoğunluğun daha da fazla artırılması yönünde baskılar ve eğilimler ortaya çıkmaktadır. Bu durum plan bütünü olumsuz etkileyebilmektedir.

*Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri:* Araştırmada bu bölüm fonksiyon değişikliği altında incelenmiştir. Araştırma kapsamındaki alanda, alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri, toplam değişikliklerin % 19'unu oluşturmaktadır (Şekil 5). Alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin toplamının %28.57'si en fazla oran ile Çarşı Mahallesinde; % 3.57'si ise en az oran ile Dere Mahallesinde gerçekleştirilmiştir (Tablo2). Önceden kestirilemeyen gelişmeler karşısında ihtiyaçların değişmesi kaçınılmazdır. Yönetmeliğin 26. Maddenin 3. Bendinde, herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumu açıklanmaktadır. Ayrıca, 26. Maddenin, 1. Bendi "imar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır"<sup>1</sup> ifadesine dayalı olarak kararlar alınmaktadır. Yapılan incelemelerde alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik plan değişikliklerinin, genellikle kamusal alan tahsislerine yönelik olduğu görülmüştür. Örneğin Artvin Belediyesi'nin aldığı meclis kararlarında, Yeni Mahalle'de sağlık ocağı alanının ihtiyaç gereği olarak yurt binası alanına dönüştürülmesi, Balçoğlu Mahallesinde, Orman alanının orman vasfını kaybetmesi gösterilerek yeni kullanımlar için konut alanına dönüştürülmesi, konut alanının ihtiyaç gereği olarak sosyal tesis alanına dönüştürülmesi, Orta Mahallede eğitim tesis alanının konut alanına çevrilmesi, jeolojik sakıncalı alanların 08.05.2015 tarihli son Jeolojik-Jeoteknik etüt raporlarına uyulması koşuluyla konut alanına açılması gibi çok farklı uygulamalar söz konusudur\*. İl'de son yapılan jeolojik etütlere göre, jeolojik yasaklı alanlara yönelik değişiklikler söz konusudur. Bundan dolayı önceden jeolojik sakıncalı alanlar olarak bilinen, yeni raporda sakınca görülmeyen alanların imara açılması konusunda plan değişikliği talepleri vardır. Burada gerekçe olarak genellikle bölgenin son yapılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt sonrasında yerleşime uygun

<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/>

\* Artvin Belediyesi, İmar Müdürlüğü arşivi, plan değişiklikleri dosyaları

olarak mütalaa edilen alanların kentin ihtiyacı olan sosyal donatı ve konut alanlarında karşılanması amaçlı plan değişikliği kararları alınmaktadır. Alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik plan değişiklikleri, yerleşmenin gelişme yönünü, büyüklüğünü, genel yoğunluklarını ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımını değiştirebilir. Karar gerekçelerinin bu durumu önleyici sınırlamalar getirmesi önemlidir.

## 7. Sonuç

Araştırma sonucunda Kent merkezinde gerçekleştirilen plan değişikliklerinden en fazla Çarşı Mahallesi'nin etkilendiği görülmüştür. Çarşı Mahallesi yoğun bir yapılaşma içerisindedir. Alanın fonksiyonunun değiştirilmesine yönelik değişiklikler en yüksek orana sahiptir. Kat artırımına yönelik değişiklik oranı ikinci sırada gelmektedir. Bu durum, bu bölgedeki yeşil-açık alan miktarının azalması, trafiğin yoğunlaşması, hava kirliliği gibi birçok olumsuz sonucu beraberinde getirmektedir. Bu bölgede yoğunluk artırıcı plan değişikliklerine hiçbir koşulda izin verilmemelidir. Orta Mahalle plan değişikliklerinde ikinci sırada yer almaktadır. Söz konusu Mahallede kat artırımına yönelik değişiklikler ilk sırada yer almaktadır. Merkeze en yakın mahallelerden biri oluşu bu bölgeye olan talebi arttırmakta, bu durum plan değişikliklerine de yansımaktadır. Üniversite Şehir Yerleşkesinin Çayağzı Mahallesi gelişmesi, son yıllarda buradaki plan değişiklik miktarını arttırmaktadır. Özellikle fonksiyon değişikliğine yönelik öneriler ilk sıradadır. Bölgede fonksiyon değişikliği ile çoğunlukla jeolojik sakıncalı alanlar imara açılmaktadır. Bu konuya ilişkin gerekçelerin teknik raporlara dayandırılması ve denetimlerinin yapılması önemlidir. Bölgenin topoğrafik koşulları, yol güzergahları ve genişliklerinde standartları sağlamayı zorlaştırmaktadır. Bu yüzden uygulamada bu konuda çok fazla sıkıntılar yaşanmaktadır. Plan değişiklik önerilerinde genele bakıldığında yol düzenlemeleri ilk sırada yer almaktadır. İmar planlarının hazırlanmasında ve uygulanmasında rasyonel kararlar alınması ve bilimsel teknik bakıştan uzaklaşılması gerekmektedir.

## Kaynaklar

- Akyol, N., (1997). Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri. İçinde T. Yomralıoğlu (Ed.), İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, Trabzon, Türkiye: Jefod Yayını, Ss:90-109
- Artvin Belediyesi (2018). İmar Müdürlüğü Arşivi, Plan Değişiklikleri Dosyaları
- Atalık, G., (1982). Kent Planlaması Teknikleri. İstanbul, Türkiye: İTÜ Yayınları,
- Bal, E., (2006). İdari Yargının Üç Temel Bileşeni Olarak; Kamu Yararı, Planlama Esasları Ve Şehircilik İlkeleri, Planlama, 3:26-33
- Duyguluer, F. (1982). "İmar Planlarında Değişiklik Yapılmasıyla İlgili Talepler", Türkiye 1. Şehircilik Kongresi, Ankara, 47-61
- Ersoy, M., (1997). İmar Planı Değişiklikleri Ve Yargı Denetimi. Odtü Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17(1-2):53-73
- Kaman Zorlu, A., F., Aliefendioğlu, Y., (2017). Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Sbf Dergisi, 72(3): 715-743
- Keleş, R., (1990). Kentleşme Politikası, Ankara, Türkiye: İmge Kitabevi, S:31-36
- Kumar, A., Pushplata, (2015). Building Regulations For Hill Towns Of India, Hbr J., 11(2):275-284
- Kumar, A., Pushplata, (2017). Problems And Prospects Of Building Regulations İn Shimla, India-A Step Towards Achieving Sustainable Development, Journal Ijsbe, 6: 207-215
- Kurucu, B., (2008). 3194 Sayılı İmar Kanunu İle Planlama Ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı'nın Kamu Yararı Kavramı Açısından Değerlendirilmesi, Uluslararası Ekonomik Sorunlar Dergisi, 30:

- Lyles, W., Berke, P., Hill, C., (2015). Local Plan Implementation: Assessing Conformance And Influence Of Local Plans In The United States, Environment And Planning B: Planning And Design, Dor: 10.1177/0265813515604071, 43(2): 381–400
- Moga, S., T., (2017). The Zoning Map And American City Form, Journal Of Planning Education And Research, Doi.Org/10.1177/0739456x16654277, 37(3):271–285
- Öngören G., Ve Çolak N., İ., (2014). İmar Planları, İmar Uygulamaları Ve İptal Davaları. Yayın No;4, Ankara, Türkiye: Öngören Hukuk Yayınları, S:14
- Sesli, A., F., Karadavut, E., (2009). İmar Planı Değişikliklerinin Plan Bütünlüğüne Etkilerinin İncelenmesi, Tmmob Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 02-06 Kasım, İzmir
- Tazegül, İ., (2010). İmar Mevzuatının Uygulanması Ve Kent Planlaması Bakımından Kazanılmış Haklar Sorunu, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 1(3):163-194
- Tekinbaş, E., (1991). İmar Planı Değişikliklerinde Belediyelerin Uymak Zorunda Oldukları Kurallar. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı İle Belediyeler Dergisi, 5(10):26-30
- Tezcan, A., M., Poyraz, U., (2013). Kamu Yararı Kavramının Ve Türkiye’deki Yasal Dayanaklarının Kentsel Politikalar Açısından Değerlendirilmesi, Çağdaş Yerel Yönetimler, 22:1-21
- Yayla, Y., (1975). Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri Ve İstanbul Örneği. İstanbul, Türkiye: İ.Ü.H.F Yayını
- Yıldız, C., (2014). Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verebilirlik, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara

#### İnternet Kaynakları

<sup>1</sup> <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr> E.T: 06.06.2018

<sup>2</sup><http://e-plan.csb.gov.tr/plan-islem-numarasi-i-4600> E.T: 06.06.2018

<sup>3</sup> <http://www.turkiye-rehberi.net/artvin-haritasi.asp> E.T: 10.06.2018