

Cephe Hattından Önde Düzenlenen Tesislerin İmar Mevzuatı Açısından İncelenmesi

Ali Ergün¹

¹Afyon Kocatepe Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Afyonkarahisar.
e-posta:aergun@aku.edu.tr

Geliş Tarihi:09.09.2015; Kabul Tarihi: 18.11.2015

Özet

Ülkemizde, son günlerde zemin katları ticari amaçlı işyerleri şeklinde düzenlenen binaların cephe hattından önde, ön bahçe mesafesi içerisinde farklı biçimlerde tesislerin yapıldığı görülmektedir. Ayrıca, yan bahçelerde açık teras niteliğinden farklı kapalı tesislerin de varlığı ayrı bir uygulama örneği olmaktadır. Özellikle, tütün ürünlerinin işyerlerinde içilmesini yasaklayan 4207 sayılı kanunun 5752 sayılı kanun değişikliğinin yürürlüğe girmesiyle birlikte lokanta, pastane, kahvehane, kafeterya gibi hizmet işletmelerinde işyerlerinin önünde, farklı malzeme ve formlarda inşa edilen kapalı tesislerin sayıları artmaya başlamıştır. İmar hizmetlerinin yapımı ve yaptırımından sorumlu yerel yönetimler, bu tesislerin yapımına göz yummakta ve konuyu kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde değerlendirmektedir. Mevzuata aykırı olarak düzenlenen bu tür uygulamaların ekonomik, toplumsal, kültürel, siyasal ve estetik sonuçları, vatandaşların hem kendi aralarındaki, hem de devletin her basamaktaki kurumlarıyla ilişkilerini etkilemektedir. Bu çalışmada, ön ve yan bahçe mesafeleri içerisinde düzenlenen üstü kapalı tesislerin örnekleri verilerek, konunun imar mevzuatı açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. “3194 sayılı İmar Kanunu” 12. ve 34. maddesi ile “Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelik” 23. maddesi bir arada düşünüldüğünde; binaların bahçelerinde düzenlenen üstü kapalı tesisler, yapı disiplini bozmakta ve imar mevzuatı açısından aykırılık teşkil etmektedir. Mevzuata aykırılığın gerekçeleri arasında, zemin katta ön cephede bulunan kapalı tesislerin ticari amaçlı işyerlerine giriş ve çıkışlarda yayaların can güvenliğini tehlikeye düşürmesi, yan cephedeki kapalı tesislerin ise komşu bina alt katlarının yaşam için gerekli ışık ve havanın engellenmesi ve genel olarak da yapılar arası uyumsuzluk oluşturmaktadır.

Anahtar kelimeler

İmar Kanunu; İmar Yönetmeliği; Ön Bahçe Mesafesi; Kapalı Tesisler.

Investigation of Constructed Facilities within Building Setback Lines according to Zoning Law

Abstract

It has been observed that there has been an increase in the number of unpermitted small commercial buildings constructed within the building setback lines after the State Government passed the Law 4207 banning smoking in all public places. These makeshift buildings constructed utilizing various materials are usually located adjacent to or in front of restaurants, bakery stores, coffee shops and cafes. Authorities Having Jurisdictions (AHJ) currently are not enforcing the city zoning laws and considering buildings within the setback lines as part of property ownership rights. This study illustrates the buildings that are out of compliance with setback line requirements; evaluates them from a point of view of city zoning ordinances; and addresses how these buildings interfere with existing structure appearance harmony. When the illustrated examples in this study are evaluated from a point of view of city zoning ordinances and based on the articles 12 and 34 of the “No:3194 City Zoning Laws” and article 23 of the “Turkish Typical City Zoning Law”. It is clear that unpermitted enclosed facilities and canopied gardens are violation of Zoning Laws and interfere with existing structure appearance harmony. These ignored violations, whether deliberately or unintentionally, will disturb the neighborhood’s appearance, diminish the quality of life and disrupt urban living standards. Lack of oversight by the local governments will create unsolvable problems and will condemn the city residents to unhealthy, unsafe and devoid of aesthetic urban living.

Keywords

Zoning Law; Building Setback Line; Add-on Buildings; Encroachments.

1. Giriş

Arapça ümran (düzenlilik) kökeninden gelen “imar” sözcüğü, mamur etme, bir yeri bakımlı ve bayındır duruma ve güzel duruma getirme anlamlarını taşır. İmar, çok çeşitli ve dağınık olan etkinliklerin bir düzene konulmasını hedefler (Yılmaz, 2004). Yapı teknolojileri alanı içerisinde “imar” sözcüğü, insanların yaşam alanlarının hayat şartlarına uygun hale getirilmesi, geliştirilip güzelleştirilmesi ve disiplin altına alınmasını ifade eder. Bireysel olarak yapılan imar faaliyetleri arasında bir fikir ve gayret birliği sağlanamadığı takdirde, kamu yararını gerçekleştirmek mümkün değildir (Yılmaz, 2002). İmar faaliyetlerinin kamusal ve özel faydanın yerleşik alanda ilişkisini belirleyen, düzenleyen ve yorumlayan kanun, yönetmelik ve mevzuat bütünü ise “İmar Hukuku”nu oluşturur. 5393 sayılı Belediye Kanunu 14. maddede tanımlanan belediyelerin görev, yetki ve sorumlulukları içerisinde birinci sırada “imar” hizmetlerinin yapımı ve yaptırımı gelmektedir (RG. 24.12.2004/25680). İmar görev kapsamı, planlama görevleri, inşaat görevleri ve yapı kontrol görevleri olarak üç gruba ayrılır. Bu grup içerisinde yapı kontrol görevleri, belediyelerin imar görev kapsamında toplumu ilgilendiren ve şehirlerin imar disiplininin sağlanması çalışmalarının başında yer alır. Belediyelerin yapı kontrol görevleri, yeni inşaat, onarım ve ekler için yapı izni düzenlemek, bitmiş yapılara kullanma izni vermek, tehlikeli yapıları yıkmak ya da yıktırmak, harita ölçü tesislerini korumaktır (Yıldız, 1995). Bu çalışmalar, imar mevzuatı çerçevesinde önceden hazırlanan imar planlarına göre yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkül ettirilmesini kapsamaktadır. Yerel yönetimlerin imar hizmetlerinin yapımı ve yaptırımında temel amaç, gücünü imar mevzuatından alan, modern şehircilik felsefesini benimsemiş donanımlı teknik kadrosuyla mevcut yapılarda ve yeni yapılacak olanlarda denetim ve kontrol modelleri geliştirerek yapı disiplini sağlamaktır. İmar mevzuatı ve uygulaması teknik bir konu olup, imar hukuku konusunda yetki ve sorumluluğa sahip yerel

yönetimlerin üzerine düşen görevlerini, tüm bireylerin haklarını gözeterek, eşit ve adil bir şekilde yerine getirmeleri gerekir. Maalesef, yerel yönetimler içerisinde, başta belediyeler olmak üzere, popülist politikalar uğruna, imar mevzuatında açık ve net olarak tanımlanan yapılaşma ile ilgili düzenlemeler görmezlikten gelinmekte, yapı disiplini, plan bütünlüğü, yapı ve çevre estetiğinin görselliğinin bozulmasına katkı sağlanmaktadır. Bilinçli veya bilinçsiz olarak müsaade edilen mevzuat dışı uygulamalar, vatandaşlar tarafından benzer özelliğe sahip diğer yapılar içinde bir hakmış gibi algılanarak, imar ve plan bütünselliğinin tahrip olmasına neden olmaktadır. Bu tür yaklaşımlar ise çözülemeyecek sorunları beraberinde getirmekte, sağlıksız, güvensiz ve estetikten yoksun bir yapılaşmaya insanları mahkûm etmektedir.

Son zamanlarda Türkiye'nin birçok yerinde, bütün ürünlerinin işyerlerinde içilmesini yasaklayan 4207 sayılı kanunun 5752 sayılı kanunla değişikliğinin yürürlüğe girmesiyle birlikte (RG 15.04.2008/26848) lokanta, pastane, kahvehane, kafeterya gibi hizmet işletmelerinde işyerlerinin önünde, inşa edilen kapalı tesislerin sayıları artmaya başlamıştır. Zemin katları dükkan yapılmasına müsaade edilen yapıların cephe hattından önde bulunan ön bahçe mesafesinde ve yan bahçe içerisinde düzenlenen farklı malzeme ve formlarda inşa edilen üstü kapalı tesislerin imar mevzuatı açısından ruhsata bağlanıp, bağlanamayacağı araştırma konusu olarak ülke gündemine gelmiştir. Bu çalışmada, bahse konu olan kapalı tesislerle ilgili örnekler verilerek, konunun imar mevzuatına uygunluğu incelenmiştir. İncelemede, kapalı tesislerin ticari amaçlı işyerlerine giriş ve çıkışlarda kolaylığın sağlanması, yayaların can güvenliğini tehlikeye düşürmesi, yan cephedeki kapalı tesislerin ise komşu bina alt katlarının yaşam için gerekli ışık ve havanın engellenmesi ve genel olarak da yapılar arası uyumsuzluk oluşturması parametreleri esas alınmıştır.

2. İmar Mevzuatı ve Hukuku

İmar faaliyetlerinin çerçevesini belirleyen, yapılaşmanın bir plan ve düzen içerisinde gerçekleşmesini sağlayan ve tüm bireylerin yapı disiplini tesisi için uyması gereken kuralları düzenleyen ve yorumlayan kanun ve yönetmelik bütününe imar mevzuatı denir. İmar mevzuatı açısından temel alınan kanun 3194 sayılı “İmar Kanunu” (RG. 09.05.1985/18749), yönetmelikler ise bazı Belediyelerin kendisi için hazırladığı “Tip İmar Yönetmeliği” veya “3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyelerde Tip İmar Yönetmeliği” (RG. 02.09.1999/23804) , “Otopark Yönetmeliği” (R.G. 22.04.2006/26147) ve “Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmek” (R.G. 25.08.1988/19910) olarak sayılabilir.

İmar mevzuatı, binaların tasarımında ve yapımında özel mülkiyetin hakkı yanında kamunun yararını da düşünerek, yapılaşmanın ve yapılaşma sonrası kullanımın usullerini de belirlemektedir.

Mevzuat dışı yapılaşmanın ekonomik, toplumsal, kültürel, siyasal ve estetik sonuçları, vatandaşların hem kendi aralarındaki, hem de devletin her basamaktaki kurumlarıyla ilişkilerini etkilemektedir. Mülkiyet hakkının birey ve toplum açısından taşıdığı önemi tam anlamıyla kavramış olmayan vatandaşların hukuk dışı tutum, eylem ve davranışları nedeniyle, hukukun üstünlüğü ilkesi bile zaman zaman sarsılmaktadır. Kentlerin şehirleşmesinde bireyler olarak vatandaşların, kentleri emanet etmiş olduğumuz belediyelerin ve hatta devlet çarkını çevirmeğe çalışan devlet ve siyaset kadrolarında görev alanların her zaman kendilerinden beklenen sorumluluk içerisinde olmadığı görülebilmektedir. İmar hukuku bireylerin çıkarlarıyla toplumun çıkarları arasında bir uyum ve denge sağlamak, bireylerin kendi özgür isteklerinin öncüllüğüne terkedilemeyecek kadar duyarlı bir konu olduğundan, bu alanda hukuk kurallarının ve yargının hakemliğine başvurmak kaçınılmaz olmaktadır (Mengi ve Keleş, 2003).

Zemin katları dükkan yapılmasına müsaade edilen yapıların cephe hattından önde bulunan ön bahçe mesafesinde ve binaların yan bahçe mesafesi

içerisinde düzenlenen farklı malzeme ve formlarda inşa edilen üstü kapalı tesisleri ilgilendiren imar mevzuatları aşağıda verilmiştir.

1.) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 12. ve 34. Maddesi (RG. 09.05.1985/18749),

2.) Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliği'nin 23 Maddesi (RG. 08.09.2013/28759),

2.1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 12. ve 34. maddesi

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesi yapılacak binaların cephe hatları ile ilgili düzenlemeleri ve sınırlamaları kapsamaktadır. İmar Kanunu'nda 12. madde, “İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde haliyle imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır” şeklinde ifade edilmektedir (RG. 09.05.1985/18749). Burada belirtilen “yapı kavramı” ile duvarlar ya da sütunlar üzerine oturtulmuş bir çatısı bulunan, insanların, hayvanların ve malların barınmaları ya da başka gereksinimleri karşılamaları amacıyla yapılmış bir mimarlık ürünü eserler kast edilmektedir (Keleş, 1998). 3194 sayılı imar kanunu 5. maddesinde ise “yapı” karada ve suda, sürekli ya da geçici, resmi ve özel, yerüstü ve yeraltı inşaatı ile bunların eklerine, değişikliklerine, onarımlarına, sabit ve hareketli tesislerine verilen ad, “bina” ise kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmaktadır (RG. 09.05.1985/18749). Ayrıca,

ilgili kanununun 34. maddesi, bahçe tanzimi ile ilgili tedbirler ve mükellefiyetleri belirlemektedir. Bu maddenin 4. fıkrasında, "Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz" denilmektedir (RG. 09.05.1985/18749).

2.2. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliği 23. maddesi

3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanan ve kendisine ait özel bir İmar Yönetmeliği bulunmayan belediyeler için imar planı bulunan alanlarda uygulanan "Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliği" nin 23. maddesi, binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları içerisinde düzenlenecek çıkmalar ve bunlarla ilgili sınırlamaları konu almaktadır. İlgili yönetmeliğin son paragrafında, bahçe hudutları içerisinde yapılacak istisnai düzenlemelere "Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir." şeklinde müsaade edilmektedir (RG. 08.09.2013/28759)

3. Cephe Hattından Önde Düzenlenen Tesisler

Binaların oturdukları taban alanı dışında düzenlenecek çıkmalar, teraslar ve tesislerin imar mevzuatı esaslarına göre belirli şartlar altında yapılmasına müsaade edilmektedir. Çıkmalar, binaların normal katlarında taban alanı dışına taşan ve statik bakımdan konsol olarak çalışan bir ucu binaya bağlı diğer ucu boşta olan taşıyıcı sisteme sahip yapı elemanlarıdır. Çıkmaların kapalı ve açık olarak düzenleme biçimleri vardır. Kapalı çıkmalara

yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde yapılmasına müsaade edilmezken, ön cephede ise 5 metreye kadar olan ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşmamak şartıyla taşmasına izin verilmektedir. Açık çıkmalarda ise sınırlamalar kapalı çıkmalara göre biraz daha esnetilerek yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırlarına (2.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile (1.00) metre taşabilmektedir. Mevzuat düzenleyiciler, çıkmalara bu şekilde sınırlama getirirken, kamusal fayda açısından binayı kullanacak tüm sakinlerin ve bu binaya komşu diğer binaların sakinlerinin güneş ışığından ve doğal havalandırma şartlarından maksimum düzeyde yararlanmasını düşünmüşlerdir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yeni yapılacak yapılar için belediyelerden izin almak gerekliyse, yapımı biten yapılarda boya, badana, kaplama, çatı aktarımı gibi basit tadilat kapsamı dışındaki değişiklik yapılmasında da izin alınması gereklidir (Mengi ve Keleş, 2003). Çıkmaların haricinde, binaların cephe hattından önde veya yan ve arka bahçe hudutları içerisindeki parsel alanında düzenlenen kapalı tesisler, imar mevzuatı açısından aykırılık teşkil eden yapılaşmalardır. Bu tür tesisler, yapı kullanım izni alındıktan sonra dizayn edilen yapı veya bina örnekleridir. İmar mevzuatı açısından aykırılık oluşturmadığına inanılmış bir yapı olarak düşünülmüş olsa idi, binaların projelendirilmesinde başlangıçta dikkate alınır ve ruhsata bağlanırdı. Bu tür tesislerin imar mevzuatı açısından aykırılık oluşturmadığı düşüncesi içerisinde olanlar, bina yapım sonrası böyle bir uygulamaya girişimlerinde, her şeyden önce ilgili belediyeden ruhsat almaları gerekecektir. Gereçeler ise, birincisi kapalı tesislerin yapı niteliği taşıması, ikincisi ise bu tür düzenlemeler, bina görünümüne tesir eden işlemler olduğundan esaslı tamir ve tadil kapsamında yer almasıdır.

Bahçelerde yapılacak açık teraslarla ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur. Binaların cephe hattından önde veya yan ve arka bahçe sınırları içerisinde düzenlenen kapalı tesisler hiçbir şekilde açık teras niteliğinde değerlendirilemez.

Genel tablo içerisinde imar mevzuatına göre değerlendirmeye tabii tutulan, bahçelerde düzenlenen kapalı tesisler, genellikle lokanta, pastane, kahvehane, kafeterya gibi hizmet işletmelerinde işyerlerinin önünde, zemin katta daha fazla kullanım alanı elde etmek amacıyla, şimdiye kadar kademeli bir şekilde yapılmıştır. Ülkemizde, tütün ürünlerinin işyerlerinde içilmesini yasaklayan 4207 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte, yukarıda sıralanan işletmeler başta olmak üzere kapalı tesislerin sayıları artmaya başlamıştır. Bu tesislerin yapımına ilgili belediyelerin nasıl izin verdiği araştırıldığında, farklı mevzuat hükümlerine göre işlemler yapıldığı ortaya çıkmaktadır. Bunlardan bir grup idare, binanın bahçe mesafelerini binanın kat maliklerinin ortak mülkiyeti olduğunu kabullerek onların rızasıyla 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu"na göre bu tesislerin yapımına müsaade etmekte (R.G. 02/07/1965/12038), bir grup idare ise pergole niteliğinde açık teras olarak nitelendirerek bu kapalı tesislerin yapımını basit tamir ve tadilat kapsamında değerlendirmekte ve ruhsat alınmasına bile gerek görmemektedir. Bu tür yapılaşmaların yoğunlukta olduğu Afyonkarahisar ilinde, moda haline getirilen bu uygulamalarla ilgili idare gerekli çalışmaları başlatarak, konunun teknik ve hukuki

boyutlarına göre değerlendirilmesini benimsemiştir. Bu konu ile ilgili, 03/10/2011 tarih ve 538 sayılı Afyonkarahisar Belediye Meclisi kararı ile ticari nizam yapı adaları önlerindeki ön bahçe kullanımları hakkında İmar Müdürlüğü'ne gerekli yasal uygulamaların başlatılması, ayrılıkların giderilmesi konusunda yetki verilmiştir (İnt.1). Zemin katlarda düzenlenen bu tür kapalı tesislerin Afyonkarahisar il merkezinden örnekleri ele alınarak, bu bölümde detaylı biçimde incelenmiş ve imar mevzuatı ve hukuku açısından genel değerlendirilmesi yapılmıştır. İncelemeye esas olan kapalı tesislerin büyük çoğunluğu, Afyonkarahisar ili Yeşilyol ve Dumlupınar 2.nci caddesinde yer almakta olup bu caddelere ait plan ve ada düzenlenmesi şekil 1.'de verilmiştir. Bu caddeler, yapı ruhsatları zemin katları işyeri üst katları konut olan düzenlenen imar alanlarıdır. Bu caddelere ait panoramik görüntüler ise şekil 2'de verilmiştir.

Şekil 3'de ön ve yan bahçe mesafelerini içerisine alacak şekilde düzenlenmiş kapalı tesis örneği verilmiştir. Şekil 4'de zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapıların ön bahçelerinde yapılmış olan yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar görülmektedir.



Şekil 1. Yeşilyol ve Dumlupınar 2.nci Caddesi ada düzenlemesi



Şekil 2. Yeşilyol ve Dumlupınar 2.nci Caddesi panoramik görüntü (Ergün,2011)



Şekil 3. Ön ve yan bahçede düzenlenen kapalı tesis örneği (Ergün,2011)



Şekil 4. Ön bahçede yaya geçişine engel örnek (Ergün,2011)

Şekil 5’de ise cephe hattında taşıyıcı sistem elemanı olarak farklı yapı malzemeleri kullanılarak oluşturulmuş sütunlar ve bunları birbirine bağlayan kirişler görülmektedir. Böylece, taşıyıcı elemanlar ve kapalı tesisin çatısı birlikte yapı tanımlamasına uyan bir örnek sergilemektedir. Benzer amaçlı olarak çelik kolon, kiriş ve üzeri alttan pvc laminat, üstten metal çatı örtüsünden oluşan yapı örnekleri ise şekil 6’da verilmiştir. Şekil 5 ve 6’da gösterilen örneklerde, taşıyıcı sistem elemanları mesnetlendirilmiş, çatı sistemi ve örtüsü sürekli olarak imal edilmiş olup, bu kapalı tesisler, cephe hattından önde bina olarak nitelendirilebilir.

Bazı uygulamalarda ise aşırılığa gidilerek yan yana işletmeler, ön bahçelerinde düzenledikleri kapalı tesisleri birleştirip, sıralı işyerleri oluşturmuşlardır (Şekil 7). Ayrıca, bu binaların cephe aldığı yol

kenarları da otopark olarak kullanılmakta olup, yayaların geçişi araçlar ile kapalı tesislerin arasında kalan dar bir yaya kaldırımından sağlanmaktadır. Bu da yayaların rahat geçişini engellemektedir.

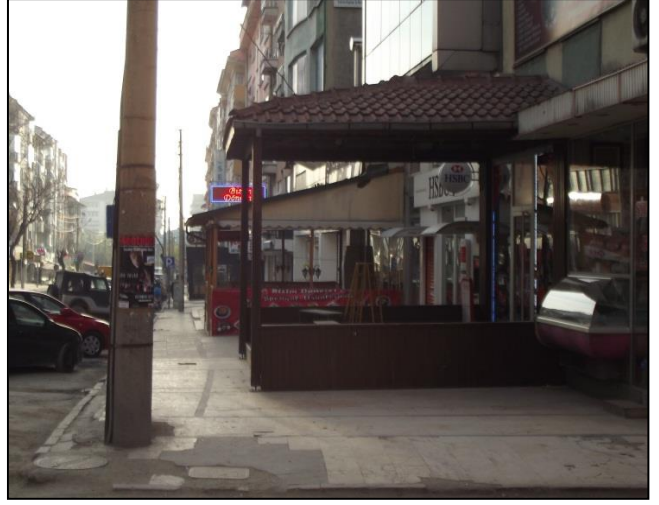
Kapalı tesislerde oturan ve hizmet alan kişiler, buradan geçen yayaların geçişini izlemekte bu da yayalarda rahatsızlık hissi uyandırmaktadır. Ayrıca, kapalı tesislerden dolayı daralan kaldırımlarda elektrik direklerinin varlığı ise, konforlu yaya geçişini engellemekle birlikte yayaların can güvenliğini de tehlikeye düşürmektedir. Bu konulardaki yayaların ve mahalle sakinlerinin rahatsızlıkları, ilgili Belediye’ye şikayet edilmekte, idare bu konudaki rahatsızlıklarını yayınlamış olduğu basın bülteninde kamuoyu ile paylaşmaktadır [İnt 1].



Şekil 5. Cephe hattında bina özelliği taşıyan kapalı tesis (Ergün,2011)



Şekil 6. Kapalı tesis oluşturmada kullanılan taşıyıcı sistem malzeme örnekleri (Ergün,2011)



Şekil 7. Ön bahçede birleşik olarak düzenlenmiş kapalı tesisler (Ergün,2011)

4. Sonuçlar ve Öneriler

Bu çalışmada, özellikle zemin katları işyeri olarak kullanılan binaların cephe hattından öndeki bahçe mesafesinde düzenlenen kapalı tesislerin farklı biçimde uygulamalarının örnekleri verilmiştir. Bu örneklerin imar mevzuatı ve hukuku açısından değerlendirilmesi yapıldığında aşağıdaki sonuçlar çıkartılabilir;

1.) Binaların cephe hattında düzenlenen kapalı tesisler, yapım teknolojisi, malzemesi ve taşıyıcı sistem bakımından incelendiğinde, yapı tanımlamasına uyan bina niteliğindedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre "İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz" hükmüne göre bu çalışmada örnekleri verilen kapalı tesisler imar kanununa aykırıdır ve ruhsata bağlanması söz konusu olamaz.

2.) İmar planına göre zemin katları işyeri olarak ruhsatlandırılan binaların zemin katında bulunan işyerleri, umuma açık mekanlar olduğundan dolayı bunların önlerindeki alanlar tüm yayaların kullanımına açık olması gerekmektedir. Bu alanların yayalar tarafından kullanımını engelleyecek ve yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar yapmak, kapalı tesis oluşturmak gibi kullanımı kısıtlayıcı düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 34. maddesine göre de aykırıdır ve ruhsata bağlanamaz.

3.) "Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliği"nin 23. maddesi, ön bahçe ve yan bahçe içerisinde sadece açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçaklarına müsaade etmektedir. Bu çalışmaya konu olan ön ve yan bahçelerdeki kapalı tesisler, ilgili yönetmeliğin izin verdiği uygulamalar dışında olduğundan yönetmelik hükümlerine de aykırıdır.

4.) İmar mevzuatına aykırı olan bu tür düzenlemelere ilgili yerel yönetimler tarafından gerekli müdahaleler yapılmazsa, kamu tarafından aynı özelliğe sahip diğer binaların da ön ve yan bahçelerinde kapalı tesis yapmanın bir hak olduğu anlayışına neden olacaktır. Bunun sonucunda, zaman içerisinde, bina önlerindeki alanların işgal edilmesinin önüne geçilemeyecektir. Bilinçli veya bilinçsiz olarak müsaade edilen mevzuat dışı uygulamalar, yapı disiplinini, plan bütünlüğünü, yapı ve çevre estetiğinin görselliğini bozacaktır. Sonrasında ise çözülemeyecek sorunları beraberinde getirecek sağlıksız, güvensiz ve estetikten yoksun bir yapılaşmaya insanları mahkûm edecektir.

Son yıllarda toplumumuzdaki imar konusunda rant oluşturma gayretleri, belli bir yozlaşmanın işaretleri olarak algılanmaktadır. Bu konuda atılacak adımlar,

toplumun, imara saygı, hukuki uygunluğun, artık yeni kent mekanları yaratmada önem verilen değerler haline gelmesi için bir kampanya başlatılması, hatta bu türden bir bilinçlenme sürecinin, belediyelerin yeni yapılanma sistemi içinde yer almasıdır. Yerel yöneticiler, çağdaş bilim gerekleri veya görevlerinin sorumluluk ve yetkileri konusunda yeterince bilgili olarak hareket etmek zorundadır. Kent kültürünü, kentlilik kültürünü, kentte yaşam kalitesinin artırılması açısından bilinçlendirme görevinde üniversiteler bir noktada yer almalıdır (Türk Belediyeler Birliği Derneği, 2001).

Parsel sınırları içerisinde ön ve yan bahçelerde düzenlenen kapalı tesisler, mülkiyet hakkının yetkisi içerisinde tasarruf kullanımı olarak nitelendirilemez. Mülkiyet hakkı toplumun yararına aykırı olmayacak şekilde ve kanunların koyduğu sınırlamalara uygun olarak kullanılmalıdır. Bir beldenin imar düzeni, sadece o beldenin imar plan ve programları gereğince yapılaşması, yapıların planlarda öngörülen iç ve dış ölçülere göre gerçekleştirilmesi yoluyla sağlanmaz. Yapıların imar kural ve planlarına uygunluğunun yanında, aynı zamanda, içinde oturan, çalışan ve yaşayanların ve onlar dışındaki kişilerin de güvenliklerinin tehlikeye düşürülmemesi, hayatlarının da tehdit altında olmaması gerekir (Kalabalık, 2002). Türk şehirlerindeki arsa kayıplarından tasarruf etmek amacıyla tek biçim (dik açılı, dört kenar) parselleme şeklinin kabul edilmesi, binaların yan bahçelerini etkin kullandırmamakla birlikte, binaların birbirinin hava ve ışığının engellediği bir gerçektir (Duyguluer, 1989). Bunun yanında, yan bahçe mesafelerinde kapalı tesisler oluşturmak, komşu binaların zemin katlarını tamamen güneş ışığının aydınlatma ve ısıtma imkanlarından yararlandırmamaya mahkum etmektedir.

Yerel yönetimlerin imar mevzuatını tam olarak yorumlayamadığı veya yorumlamak istemediği konularda merkezi yönetim, tüm bireylerin haklarını gözeterek eşit ve adil bir şekilde uygulamaları sağlamak, ülke çapında bütünselliği

korumak amacıyla genelgeler yayınlamalı ve eğitim çalışmalarını başlatmalıdır.

Kaynaklar

- Ergün A., 2011. Afyonkarahisar şehir fotoğrafları, Afyonkarahisar.
- Keleş R., 1998. Kentbilimler terimleri sözlüğü, 2. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Duyguluer F., 1989. İmar mevzuatının cumhuriyet dönemi mimarlığına ve şehir planlamasına etkileri, TBMM Kültür, Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları No:38, Ankara.
- Yılmaz M., 2004. Medeniyet tarihi kadar eski, hukuk dalı olarak yeni bir olgu: imar *e-Akademi, Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, 25. http://www.e-akademi.org/makaleler/myilmaz-1.htm#_ftn8 (15.04.2004)
- Yılmaz M., 2002. İmar yaptırımları ve yargısal korunma, Seçkin Yayınevi Ankara,20.
- Yıldız F., 1995. *İmar bilgisi (planlama, uygulama, mevzuat)*, Atlas Kitabevi, Konya,28-29.
- Mengi A., Keleş R., 2003. *İmar hukukuna giriş*, İmge Kitabevi, Ankara, 1-50.
- Türk Belediyeler Birliği Derneği, Konrad Adenauer Vakfı, 2001. *Yerel Yönetimler ve İmar*, Ankara, 24-28.
- RG. 24.12.2004/25680. 5272 sayılı Belediye kanunu, 2004. *T.C. Resmi Gazete*, 25680, 24.12.2004.
- RG. 15.04.2008/26848. 4207 sayılı Tütün ürünlerinin zararlarının önlenmesi ve kontrolü hakkında kanun, 1996. 5752 sayılı kanunla değişiklik, *T.C. Resmi Gazete*, 26848, 15.04.2008.
- (RG. 09.05.1985/18749), 3194 sayılı İmar kanunu, (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18749, 09.05.1985.
- (RG. 08.09.2013/28759), Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelik, (2013). *T.C. Resmi Gazete*, 28759, 08.09.2013.

(R.G. 22.04.2006/26147), Otopark Yönetmeliği, (2006).
T.C. Resmi Gazete, 26147, 22.04.2006.

(R.G. 25.08.1988/19910), 3194 sayılı İmar kanununa göre düzenlenmiş bulunan imar yönetmeliklerinesığınaklarla ilgili ek yönetmelik, (1988). T.C. Resmi Gazete, 19910, 25.08.1988.

(R.G. 02/07/1965/12038), 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu (1965). T.C. Resmi Gazete, 12038, 02.07.1965.

İnternet kaynakları

1-<http://www.afyon-bld.gov.tr/tr/haber/1/1850/onbahcelerin-kapatilmasina-izin-verilm.aspx>Afyonkarahisar Belediyesi. (2011) Erişim: 15.04.2012.