

YENİ İMAR KANUNUNUN BAZI ÖZELLİKLERİ

Cevat GERAY

Şehircilik Asistanı

Giriş

1933 yılındanberi memleketimizdeki imar ve inşaat faaliyetlerini tanzim etmiş olan başlıca ana kanun, 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, 17 Ocak 1957 tarihinden itibaren yürürlükten kalkmış; artık yerini, 6785 sayılı İmar Kanununa bırakmış bulunuyor. Yapı ve imar faaliyetlerinin memleketimizde hızlanmasını müteakip, mülga kanunun tatbik kabiliyetinden mahrum bulunduğu, bilhassa teknik ve malzeme bakımından gelişen ihtiyaçları karşılamadığı daha iyi anlaşılmıştı. Üstelik, teferruata müteallik ve gayri elâstikî hükümleriyle, mülga kanun, âdeta bir ana imar kanunu olmaktan ziyade, bir nevi talimatname veya nizamname mahiyetini arz ediyordu. Zaten, 2290 sayılı kanun, bir Alman şehrinin İmar Nizamnamesinden alınmıştı. Kanunun aksak tarafları bu konuda çalışan meslek ve tatbikat adamları tarafından da muhtelif vesilelerle açıklanmıştı. Burada, IV. Türk Belediyecilik Kongresi (1951) ile I. İmar Kongresi (1955) gibi meslekî toplantıları zikredebiliriz. Kabulü tarihinden (9/VII/1956) tam beş yıl önce (6/VI/1951), Türkiye Büyük Millet Meclisine sunulmuş olan İmar Kanunu tasarısının, bu kongrelerde ileri sürülen tecrübe mahsulü mütalâa ve tekliflerden de bazı yapıcı unsurlar kazandığı şüphesizdir.

Mülga kanununun tatbikatından edinilen tecrübelerden de faydalanılarak hazırlanan ve Türkiye Büyük Millet Meclisinde beş yıl kadar uzun müddet kaldıktan (seçim devresinin sona ermesiyle kadük duruma düştükten) ve bu arada yukarıda zikredilen toplantılarda ileri sürülen mütalâalarla da tamamlandıktan sonra kanunlaşmış bulunan 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girmesi, şehirciliğimiz bakımından üzerinde önemle durulacak bir olaydır. Kanunun getirdiği özellikleri imar plâncılığı açısından gözden geçirmekte fayda vardır.

1 — YAPI VE RUHSAT İŞLERİ:

İmar Kanunu, münferit inşaatın kontrolü bakımından oldukça derli

toplu hükümler ihtiva etmekte (1) ve bazı noktalarda mülga kanundan önemli ayrılıklar göstermektedir. Yapı ve ruhsat işleri bakımından, «muvakkat inşaat», «belediyenin ruhsat taleplerine cevap mecburiyeti» ve «kullanma izni» konuları özellik arz etmektedir.

A — Muvakkat İnşaat: İmar plânlarının tatbiki için, her belediye kendi malî malî imkânlarına göre dört yıllık imâr programlarını hazırlamak ve bunun için bütçesine gerekli ödenek ve kadroları koymak mecburiyetindedir (mad. 30). Bütün bir beldeyi aynı dört yıllık programa dahil ederek imarına çalışmak her zaman mümkün olamayacağına göre, programa dahil olmayan yerlerdeki inşaat faaliyetinin başıboş bırakılması da plânları alt üst etmesi bakımından mahzurludur. Ancak plân dolayısıyla de olsa ferdin mülkü üzerinde inşaat yapma serbestisini uzun bir müddet için tahdit eylemek hakkaniyete uymaz. Bu sebeple, mülga kanuna istinaden ikinci veya üçüncü beş yıllık programlara terkedilen yerlerde inşaat ruhsatı verilmemesini, Devlet Şûrası, tasarruf hakkını nez'eder mahiyette görmüş ve inşaat izin verilmesi içtihadında bulunmuştur (2). Bu defa, kanun vazı'ı yeni kanunun 33. maddesiyle, «imâr ve yol istikamet plânlarında yol, meydan, yeşil saha park, otopark gibi umumî hizmetlere ayrılmış yerlerde» yapı için ve mevcut binaların tadili için izin verilmeyeceğini tasrih etmekle beraber; yine aynı maddenin son fıkrasıyla, kanunda belirtilen müddetler içinde «istimlâk edilmediği takdirde, talimatname hükümlerine uygun inşaat yapılmasına müsaade olunacağını» da derpiş etmiş bulunuyor. Bununla beraber, İmar Kanunu, müracaat tarihindeki imar programı dışında kalan yerlerde, imar plânı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat inşaat ve tesisata müsaade etmek suretile, ferdi tasarrufa, umumî menfaat adına bir kayıt koymuş bulunuyor. Geçici inşaat müsaadesi tapuya şerh olunacak, plân tatbik edilirken, inşaat veya tesisat yıktırılacak, fakat bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmeyecektir. Bu gibi

(1) Bu konuda daha fazla bilgi için bakınız: S. ARTUKMAÇ, «6785 sayılı İmar Kanununun İzahı ve Mülga Kanunla Mukayesesi», İller ve Belediyeler Dergisi, Sayı 134, (Aralık 1956), S. 770—780.

C. GERAY, «Yeni İmar Kanununa Göre Yapı ve Ruhsat İşleri», İdare Dergisi, sayı 241, s. 78 (1956).

S. ERKÜN, İmar Kanunu ve Sistemantik tefsiri ile Gerekçeli - İzahlı İstimlâk Kanunu. İstanbul: 1956.

(2) Yeşil sahaya rastlıyan arsada inşaat için müsaade verilmemesinin, bu yerin istimlakinin ilk beş yıllık imâr plânına girmesi şartıyla mümkün ve haklı olacağı, aksi takdirde müsaade verilmeyişinin haksız olup iptali lâzım geleceğine dair Danıştay 6. Daire (E. 53/1575, K.54/806 sayılı ve 30/3/1954 tarihli) kararı için bak:

Mukayeseli Hukuk Dergisi, sayı 6, (Kasım-Aralık 1956), s. 13—14.

yapıların da talimatnamelerde belirtilen esas şart ve vasıflara uygun olması mecburidir. Müddet, kanunda 10 yıl olarak belirtilmiş, ancak bu yerlerde imar plânı tatbikatı yapılmadığı takdirde, bu sürenin plân tatbikine kadar belediye encümenlerince uzatılabilmesine müsaade edilmiş, fakat bu uzatmanın “imar plânının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı ve mal sahibine bir hak bahşedemeyeceği” hususu da derpiş olunmuştur (madde 11, son fıkra).

“Muvakkat inşaat” müessesesini yeni kanunun ileri bir zihniyet ifade eden bir özelliği sayabiliriz.

B — Belediyenin Ruhsat Taleplerine Cevap Mecburiyeti: Mülga kanununun 10 ncu maddesinin son fıkrası, ruhsat için yazıyla müracaat edenlere, belediyece “yapının menedildiği veya şarta talik olunduğu” onbeş gün içinde bildirilmediği takdirde “yapıya başlamağa ve plânlarına göre yapıyı tamamlamaya” yetki veriyordu. İmar Kanunu, mülga kanunun, bilhassa büyük ve iş hacmi geniş belediyelerde, suistimale müsait olan bu hükmünü değiştirmiş, daha müessir bir şekle sokmuştur. Filhakika, 6785 sayılı kanun, 5. maddesiyle, “ruhsat almak için yapılan müracaatlara, belediyelerce (müstakil imar müdürlükleri bulunan yerlerde imar müdürlüklerince) 30 gün içinde müsbet veya menfi cevap verilmesi” mecburiyetini koymuştur. Ancak müracaata süresi içinde yetkili makamlarca belediyenin cevabının verilmemiş olması, inşaaata başlamak ve kendi projesine göre yapıyı tamamlamak yetkisini bahşetmemektedir. Bu takdirde, süresi içinde cevap alamayan müracaat sahipleri, durumu yazı ile mahallin en büyük mülkiye âmirine bildireceklerdir. Mülkiye âmirleri, bunun üzerine, belediyelerin ongün içinde müsbet veya menfi cevap vermelerini temin ile mükellef tutulmuşlardır (Mad. 5, son fıkra). Buna rağmen belediyeden cevap alınmadığı takdirde, kanaatimizce, Danıştay’da dava açılması mümkündür.

Mülga kanunun, mal sahibine muayyen müddetin sonunda cevap verilmediği hallerde tanıdığı “inşaaata başlama ve kendi projesine göre yapıyı tamamlama” yetkisinin kaldırılması ile kaçak inşaatlar bakımından açık bir kapının kapanmış olduğunu söyleyebiliriz. İmar Kanununun yeni getirdiği esas, bir taraftan, idareye müracaatları tetkik için müsait bir müddet bahşetmek; diğer taraftan da, müracaatların sürüncemede kalması için tedbir almak hedefini gütmektedir. Böylece bazı kötü niyetli kişilerin muvazaalı hareketleri de bir dereceye kadar bertaraf edilmiş olmaktadır.

C — Kullanma İzni: Bilumum inşaatın ve bilhassa meskenlerin gerekli sağlık şartlarını haiz bulunmasını temin maksadiyle Türk Kanun Vazı’ı oldukça titiz davranmak istemiş ise de konulan hükümler iyi bir

tatbikat bulmamıştır. Umumî Hıfzıssıhha Kanunu ile bu bakımdan mües-
sir bir sıhhî kontrol tesis edilmek istenilmişti (Kanununun 250-253. maddele-
ri). Plânların sağlık mevzuatına uygunluğunun tasdiki sırasında kontrol
edilmesi prensibi yanında, yeni inşa edilen binaların “içinde oturacaklar
için sıhhî ve fennî mahzurları olmadığı belediyece tasdik edilmedikçe is-
kân veya icarının memnu” olduğu hükmü yer almıştır (Um. Hfs. K. Mad.
252). Hatta nüfusu elli binden yukarı olan yerlerde bir Mesken İdaresi ku-
rulması mecburiyeti konulmuş, bu idare tarafından binaların istimal sı-
rasında dahi teftiş ve murakabe edileceği hususu ayrı bir madde halinde
kanunda zikrolunmuştur (Um. Hfs. K. Mad. 253). Buna muvazi olarak,
mülga Belediye Yapı ve Yollar Kanunu da her türlü yapının istimalinden
evvel «belediyeden inşaatın plânına ve plândaki fennî şartlara ve Umumî
Hıfzıssıhha Kanunu hükümlerine uygun olarak yapıldığını mübeyyin bir
rapor» alınmasını âmir bulunuyor ve bu rapor alınmadıkça yapının isti-
malini memnu kılıyordu. Tatbikat bu maddelerin işlemediği kanaatini u-
yandıracak kadar hiç derecesindedir. Keza, kurulması gereken Mesken İ-
dareleri de teşekkül etmemiştir (3).

6785 sayılı kanun da, 16. ncı maddesiyle, biten yapıların kullanılabilme-
si için izin alınması mecburiyetini koymuştur. Belediyeler, mal sahibinin
yazılı isteği üzerine, 30 gün içinde, yapıyı fen ve sağlık mensuplarına mu-
ayene ettirmek ve bu isteği cevaplandırmak mecburiyetindedirler. 30 gün-
lük sürenin sonunda cevap verilmediği takdirde “hiçbir muameleye lü-
zum kalmadan, yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına i-
zin verilmiş sayılacağı” aynı madde iktizasıdır. Bunun bazı emrivakiler
için bir açık kapı gibi kullanılmasını önlemek gerekir. Mamafih, maddenin
son fıkralarında, bu yetkinin mal sahibinin ruhsata aykırı hareketlerin-
den doğacak sorumluluğunu ortadan kaldırmıyacağı, bunlar hakkında
kanuna göre işlem yapılacağı, kanunun hükümlerinin yerine getirmeksi-
zin kullanılmıyacağı açıkca ifade olunmuştur. Kanun vazı'ı bu konuda
daha da ileri giderek, muayene için binanın gezdirilmemesi halinde ne gi-
bi bir usul takip olunacağını göstermiş ve icabında sulh hakimliğince tah-
liye imkânını sağlamıştır (Mad. 17).

Mevzuatımızda 1930 yılından bu yana yer almış bulunan “kullanma
izni” ve sıhhî kontrol hükümlerini yeniden ihyaya çalışan bu maddelerin
tatbikatı, belediyelerimizin bugünkü fen ve sağlık eleman ve imkânları
muvacehesinde, mümkün olabilecek mi? Artık böyle bir murakabeyi be-
lediyelerimizin yerine getirmeleri zamanı çoktan gelmiştir, kanaatında-
yız.

(3) Sıhhî kontrol hakkında: F. YAVUZ, Şehircilik Ders Kitabı, (Ankara:
1953), s. 141.

2 — İMAR PLÂNCILIĞI VE BELEDİYELER :

Yeni kanunun şehircilik bakımından getirdiği özelliklerin en önemlisi, belediyelerimizin imar plânı yaptırmak vazifelerine müteallik hükümleridir, denilebilir. Filhakika, 6785 sayılı kanun, 26. maddesiyle belediyelerimizin imâr plânı yaptırma işlerini daha realist bir şekilde düzenlemek yoluna gitmiştir.

Yürürlükten kalkan 2290 sayılı kanun, 2. maddesiyle, bütün belediyelere, kanunun neşri tarihinden (21/6/1933) itibaren beş yıl içinde, münferiden veya birlik teşkili suretiyle müştereken, yetkili mütehassıslara, beldenin müstakbel şehir plânını tanzim ettirmek mecburiyetini yüklemişti (4). Konulan bu umumî mecburiyet, 1933 yılından bu yana birçok beş seneler geçtiği halde yerine getirilememiştir. Bugün mevcudu 860'ı bulan belediyelerimizden ancak üçte birine yakın bir kısmının (5) imâr plânlarını tanzim ettirdikleri anlaşılmaktadır (6).

İmar plânı yaptırma mecburiyeti meselesine 1955 yılında Ankara'da

(4) Memleketimizde imar plânı yaptırma mecburiyeti ilk defa sadece Ankara şehri için düşünülmüştü. (Ankara Şehrinin İmar Müdürlüğü Teşkilat ve Vezaifine dair 28/V/1928 tarih ve 1351 sayılı kanunun ilgili maddeleri). Sonradan bu mecburiyet 14/IV/1930 tarih ve 158- sayılı Belediye Kanunu ile bütün belediyelere teşmil edilmiştir. Yine aynı yıl içinde çıkarılan 1593 sayılı Umumî Hıfzıssıhha Kanunu, 20.000 ve daha fazla nüfuslu belediyelere, üç yıl içinde, beldenin tevsi ve islahı için müstakbel şekil projesini tanzim ettirmek mecburiyetini yüklemiş; nüfusu iki sayım arasında % 15 tln çok bir nisbette artış gösteren fakat 20.000 den az nüfuslu olan yerlerin belediyelerini de bu mecburiyete tabi tutmuş; yangın zelzele veya başka bir âfet veya harp sebebiyle harap olan yerlerde de, en çok 6 ay zarfında, yeniden tanzim ve imar için plân ve projelerin yapılmasını mecburî kılmıştı. 21/VI/1933 tarihli ve 2290 sayılı Mü'ga Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, neşri tarihinden itibaren her belediye için 5 yıl zarfında müstakbel şehir plânını tanzim ettirmek mükellefiyetini koymuştu.

Bu konuda daha fazla bilgi için bak: F. YAVUZ, Şehircilik Ders Kitabı, (Ankara 1953), s. 74—75.

(5) 1945 ve 1955 yılları arasında ikmal edilen imar plânı sayısı 284 dür (İller Bankası Çalışmaları, 1945—1955 sonuna kadar — Ankara 1956),

(6) 1955 yılında toplanan İmar kongresine sunulan raporlarda, bazı büyük şehirler ve iktisaden az gelişmiş kasabalar hariç, kasaba ve şehirlerimizin çoğunda, imar plânları yapılmış olmasına rağmen, bu plânların tatbikatına ait mühim işler başarılamamış olduğu belirtilerek, «İmar plânlarının çoğunun amelî bir fayda sağlamaktan uzak birer vesika halinde, belediye reislerinin odalarını bir resim gibi süslemekte olduğu» açıkça ifade olunmaktaydı.

1955 İmar Kongresi Rapor III. s. 24. (Ankara 1955)

toplanan İmar Kongresi münasebetiyle hazırlanan raporlarda geniş ölçüde temas olunmaktadır. "İmar plânlarının düzenlenmesi" başlıklı raporda, tatbikatta edinilen tecrübelerin imar plânlarının o gün yürürlükte olan prensip ve şekilleriyle tanzimine devam olunmasının doğru olmadığı kanaatini uyandırdığı, plânların tamamen yeni esaslara göre hazırlanmasını temin edecek yeni mevzuatın kongreye teklif olunmasının uygun olacağı belirtilmekteydi (7). Yine aynı raporda, "henüz plân yapılması zarurî bir hal almamış olan ve inkişaf imkânları daha uzun zaman için mevcut olmayan kasabalara imâr plânı yaptırma mecburiyeti konulmaması, bunlar için imâr plânı yerine o kasabanın pek mahdut inşâ ve imar hareketlerine yardım edecek ve yol gösterecek küçük ölçekli bir nâzım plânının yapılması, bazı nizam ve kaideler konulması; imâr plânının mutlak bir zaruret halinde olduğu şehirler için, etüd edilmiş, tatbik için malî imkânlar temin edilmiş ve ihtiyaca uygun plânlar yapılması sağlanmalıdır" denilmekteydi (8). Bir beldenin imâr plânının yapılıp yayılmaması hususunun teşkil olunacak mütehassıs kurulların tetkikatı ile tayin ve tesbit olunması lüzumuna aynı satırlar arasında temas edilmişti.

6785 sayılı İmar Kanunu, imâr plânı yaptırmayı sadece bazı belediyeler için mecburi kılmış, diğerleri için böyle bir mecburiyet koymamıştır. Kanununun 26. ncı maddesine göre :

- i) Tasdikli halihazır haritası bulunmayan belediyeler, beldenin halihazır haritasını yaptırmak mecburiyetindedirler ;
- ii) Nüfusu 5.000 den yukarı olan belediyeler imar ve kanalizasyon plânlarını yaptıрмаğa mecburdurlar ;
- iii) Nüfusu 5.000 den az olan belediyeler, belediye meclislerince tesbit edilecek belirli yolların istikamet plânlarını (9) yaptırmakla mükelleftirler ;

(7) a.g.e. sayfa 21.

(8) a.g.e. sayfa 22.

(9) Kanun tasarısında, 5.000 den az nüfuslu belediyelerin istikamet plânlarını yaptırmaları mecburi tutulmamıştı. Bu gibi belediyelerin büsbütün bundan istisna edilmelerinin bilhassa kurulmakta olan kasabalarda ileride zorluklar doğuracağı, plânsız olarak kurulmuş olan bir kasabayı sonradan plânlamanın mahzurlu, hattâ imkânsız olabileceği belirtilerek hiç olmazsa 3.000 den yukarı nüfuslu yerlerde yol istikamet plânlarını yaptırmak mecburiyetinin konulması kanunun müzakeresi sırasında teklif olunmuştur (T.B.M.M. Zabıt Ceridesi, İ. 59; 30/IV/1956; C: I s: 221—223): Muvakkat encümen ise, belirli yolların yol istikamet plânlarını yaptırmak mecburiyetini 5.000 den aşağı nüfuslu bütün belediyelere teşmil etmiş (Esas: 2/78, karar No: 4 sayılı ve 6/VI/1956 tarihli mazbata) ve teklif bu şekilde kanunlaşmıştır.

- iv) Nüfusu 5.000 den az olan belediyeler beldenin inkişafını, belediyenin teknik eleman ve malî durumunu göz önünde bulundurarak, belediye meclisi kararıyla, imar ve kanalizasyon plânlarını yaptırabilirler.

Kanunun koyduğu bu esaslara göre, imar plânı yaptırma mecburiyetinde olmayan belediyelerimizin sayısı 600 kadardır (10). Bütün belediyelerimizin toplamı 860 civarında olduğuna göre, yaklaşık olarak belediyelerin % 70'i bu mecburiyetin dışında bırakılmış demektir.

Böyle bir sistem içinde küçük belediyelerimizin büyük külfetlerden kurtulmaları mümkün olmuş, ancak bütün bütün de boş bırakılmamışlardır. Hiç olmazsa, belirli yolların istikamet plânlarını yaptırmak zorundadırlar. Malî imkânları ve teknik eleman durumu elverişli olan belediyeler için bu konuda gerekli teşebbüslere geçebilme fırsatı da açık bulundurulmuştur. Kanaatimizce, biraz önce de açıkladığımız veçhile, İmar Kongresi için hazırlanan raporda belirtildiği gibi, plân yaptırıp yaptırmamak hususunda bir mütehassıslar heyetinin karar vermesi daha uygun olurdu.

İmar Plânlarının Tanzimi Esasları: Kanun, imar plânlarının tanziminde riayet edilmesi gereken esas prensiplere hemen hiç temas etmemiştir. Bunlar arasında, imar plânı çizilmeden önce yapılması gereken "survey" araştırma safhası, çok önemli bir noktadır. Kanaatimizce, "survey" araştırma ve etüd faaliyetinin mecburi ve devamlı olması hususunun belirtilmesi yerinde olurdu. Araştırma, istatistik ve etüd çalışmalarının her bakımdan ihmal olunduğu memleketimiz için bunun önemi küçümsenemez. İngiltere'de, 1947 tarihli Şehir ve Memleket Plânlaması Kanunu (Town and Country Planning Act), mahallî plânlama makamlarına, kendi bölgeleri dahilinde belirtilen esaslara göre bir "survey" yapma mecburiyetini yüklemekte, «her beş yılın sonunda bu araştırmanın tazelenmesini ve plânların yeniden gözden geçirilmesini» âmir bulunmaktadır.

Kanunda imar plânlarının kaç yıllık bir devreyi içine alacağı hususu da belirtilmemiştir. Mülga kanunun bilhassa 50 yıl sonraki ihtiyaçları önceden plânlamak iddiası, devamlı, fakat önceden kestirilmesi mümkün olmayan bir nüfus hareketi olan memleketimize ne kadar kabili tatbik değilse; yeni kanunun hiçbir devreyi tasrih etmemesi de o derece tereddüt uyandıracak bir boşluktur. Burada da İngilizlerin bulduğu formülden ders almak mümkündür. İngiltere'de, imar mevzuatına göre, 20 yıllık dev-

(10) Belediyelerimizin sayı ve nüfusları hakkındaki bilgi ve rakamlar aşağıdaki kaynaktan alınmıştır:

«Belediyelerimiz», Türk Belediyecilik Derneği Yayını, No: 10, (Ankara 1956).

reyi kavrayan, birinci 5, ikincisi 15 yıllık iki program haritası hazırlamak; fakat, her beş yılın sonunda durumu yeniden gözden geçirmek ve biri 5, diğeri 15 yıllık olmak üzere iki program haritası daha yapmak... böylece imar tatbikat programları yapılırken bir evvelki devreden alınan sonuçlara nazaran gelecek her yılın ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmamak mümkün olmaktadır (11).

Temennimiz, bu iki önemli noktanın, hiç değilse nizamname ile tanzim edilmesi imkânları araştırılmalıdır.

İmar Plânlarının Tasdiki : Tanzim edilen imar plânları eskiden olduğu gibi, 6785 sayılı kanunla da merkezin tasdikine bağlı tutulmuştur. Kanunun 29. maddesinde, imar ve istikamet plânlarının, belediye meclislerince kabulünden sonra, Nafia Vekâleti tarafından aynen veya tadilen tasdik olunacağı yahut tadili için iade edileceği tasrih olunmuştur. Aynı madde gereğince, Nafia Vekâleti, imar ve istikamet plânları üzerindeki incelemesini üç ay içinde bitirmeğe; aynen veya tadilen tasdike yahut tadil için iadeye mecburdur. Burada bu murakabenin, merkezin kendi iradesini mahalli idarelerin yerine ikame etmesi esası bakımından istisna sayılabilecek bir durum yaratılmış, merkezî makamlara, gerekirse tadili için iade yolu açık tutulmuştur. «Belediyeler, iade olunan plânlar üzerinde gerekli değişiklikleri yapmazlarsa durum ne olacaktır?» suali akla gelebilir. Kanaatimizce, nihaî tasdik mercii olan Nafia Vekâleti, son sözü söyleyecektir.

Plânların, tasdiki müteakip, belediye dairesince herkesin görebileceği bir yere bir ay müddetle asılması ve durumun usulüne uygun bir şekilde ilân olunması, kanunun aynı maddesi icabıdır. Bunun, âleniliği sağlayacak bir husus olduğu şüphesizdir. Böyle bir âleniyet halkın işbirliğini temin için lüzumludur. Hattâ bu kadarının dahi yeter olmadığı kanaatindeyiz. Radyo, gazete, konferans v.s. gibi her türlü neşir ve eğitim vasıtasına başvurarak plân fikrinin ve müşahhas olarak ilgili şehrin plânının inkişafında kabul edilmiş bulunan esasların halka duyurulması için gereken gayret sarfedilmelidir. İleride, bunun plânların tanzimine takaddüm eden safhaya da teşmili düşünülmalıdır.

İmar Plânlarında Değişiklik : Tasdik edilmiş plânların günün ihtiyaçlarına göre gözden geçirilmesinde fayda vardır. Bu takdirde, plânda bazı değişiklikler yapılması gerektiği anlaşılabilir. Ancak, bu gibi değişikliklerin muayyen bazı usullere uyularak yapılması ve merkezin kontrolüne tabi tutulması şarttır. Aksi halde plânların günlük cereyanlar içinde deneme tahtası haline düşmesi muhtemeldir. Tatbikatta, bu konuda, menfaat

(11) F. YAVUZ, Şehirciliğimiz Hakkında Mukayeseli Raporlar. (Ankara 1956), sayfalar 28, 32.

gruplarının ve siyasi mülâhazaların büyük ölçüde tesiri görülebilir. Bu sebeple, imar plânlarının ilk tanzim edilirken sağlam etüdlere dayanması, yapıldıktan sonra da ancak çok mühim sebeplere ve bu sebepleri gösteren objektif etüdlere istinaden tadili cihetine gidilmesi keza bu değişikliğin usul bakımından da kayıt altına alınması, plâncılık faaliyetlerindeki istikrar bakımından çok mühimdir. İmar Kanunu, tasdik edilmiş plânlar üzerinde yapılacak değişikliğin de asıl plânın yapılması için takibedilen usule göre tekemmülü mecburiyetini koymuş; buna rağmen Nafia Vekâletine «**tadil tekliflerini reddetme**» yetkisini tanımıştır (Mad. 29). Kanaatimizce, burada imar plânlarının tasdikini müteakip muayyen bir müddetin, meselâ hiç değilse beş yıl kadar, geçmesi derpiş olunabilirdi (11).

Bu gibi değişikliklerin dikkatle yapılması ve bilhassa keyfi (12) hareketlere ve menfaatlere alet olunmaması hususunda belediye idarelerinin ve merkezi makamların uyanıklık göstermeleri gerekmektedir.

3 — PARSELLEME FAALİYETLERİ :

Kanunun getirdiği özellikler arasında parselleme işlerine konulan bir takım kayıtları zikretmek yerinde olur. Bilindiği gibi, parselleme işlerinin önemi, ekseriya bu arsalar üzerinde lüzumlu yol, kanalizasyon, elektrik ve su gibi tesislerin yapılamaması, tamamlanamaması halinde ortaya çıkmaktadır. Bilhassa büyük şehirlerde, sırf ucuzdur diye, henüz imar görmemiş hattâ imar veya belediye hududu dışındaki arsaların parsellenmesi temayülü, belediyeleri, belediye hizmet ve tesislerini buralara kadar götürmek zorunda bırakmakta, malî imkânları mahdut olan belediyeler müşkül duruma düşmektedirler. Bu sebeple, parselleme işlerinin bu bakımdan sıkı bir murakabe altına alınması zarureti vardır. 6785 sayılı kanun, bu konuda önemli bazı hükümler sevketmiş bulunuyor.

İmar hududu içindeki ve dışındaki arsaların parsellenmesi bakımından kanunda bazı mühim farklar vardır. Gerçi her iki halde de, yol ve kanalizasyon tesislerinin yaptırılması ve bunların mevcut tesislere kadar olan kısmının masraflarının ödenmesi hususunda mal sahiplerine bazı vecibeler yüklenmiştir. Bu suretle arsaların, yol ve kanalizasyon gibi çok önemli tesislerle teçhiz edilmesi kaydının konulması bu konuda ileri bir adım sayılmalıdır.

(11) Kanunun müzakeresi sırasında, bu maddeye «asgari beş yıl geçtikten sonra » kaydının konulmasına dair bir teklif, kabul olunmamıştır.

(T.B.M.M. Zabıt Ceridesi, İ: 59, 30/IV/1953, C: I, s: 212—213)

(12) 1955 İmar Kongresi münasebetiyle İstanbul Belediyesi müşavirlerinin hazırladığı raporun hazırlık komisyonunca kabul edilen kısımları arasında «*plânların keyfî bir şekilde değiştirilmesini önleyecek tedbirler konulması*» hususu da yer almıştır (a.g.e. s. 14).

İmar hududu içinde olmakla beraber beldenin gelecekteki gelişmesine ayrılmış ve fakat parsellâsyon plânları henüz yapılmamış olan yerlerde, «parsellâsyon plânı yapıp tasdik edilmedikçe ve bu plâna uygun bir şekilde yolu ve kanalizasyonu yapılmadıkça yapı izni verilmeyecektir» (Mad. 35). Bu gibi hallerde, kendi parsellerinden yola kadar olan yol ve lâğım keşif bedelini belediyelere ödeyenlere veya keşfe ve plâna uygun bir şekilde yol ve kanalizasyonu yaptıranlara ruhsat verilebileceği 36. maddede belirtilmiştir.

İmar plânlarının tatbikatını kolaylaştırmak bakımından önemli diğer bir husus da şudur: İmar hududu dahilinde, ifrazların, tamamlanmış olan parsellâsyon plânına (13) göre yapılması şart (Mad. 37—b) olup, imar ve yol istikamet plânlarına göre umumî hizmetlere ayrılan yerlerdeki gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına izin verilmeyecektir (Mad. 37—a).

İmar hududu dışında ifraz yapılabilmesi ancak belediye meclisinin kararı ve Nafia Vekâletinin tasdikiyle ve imar plânı esasları dairesinde mümkün olabilecektir (Mad. 38). Bu hükmün, şehir dışındaki ucuz arsalar istikâmetindeki yayılma ve dağılma için spekülâtörlerce girişilen faaliyetlere engel olma bakımından önemi açıktır. Bunun yanında, çok dikkatle tatbik edilmesi gereken 40. madde hükmüne temas etmek istiyoruz. Bu madde, imar hududu dışındaki gayrimenkullerin imar hududu içine alınmasına dairdir. Kanun vazi'ı, bu gibi yerlerin imar plânına uygun imar ve persellâsyon plânlarının yaptırılmasını ve usulüne uygun bir şekilde tasdikini lüzumlu kılmıştır (Mad. 40—a). Hattâ, yol ve kanalizasyonun ifraz sahiplerince yaptırılması veya bedelinin belediyeye verilmesi gerekir (Mad. 40—b). Bu şartlar yerine getirilmedikçe imar hududu dışındaki ifrazlar tapuya tescil olunamayacak ve bu arsalarda inşaata izin verilemeyecektir (Mad. 40—d).

Kanunun, belediye hudutları içindeki gayrimenkullerin tevhit ve ifrazının tapuya tescili için, bunların İmar Kanununa ve Talimatnamesine uygunluğunun belediye encümenlerince veya varsa imar idare heyetlerince kabul ve tasdik edilmesi şartını koyması (Mad. 39), yerinde bir tedbir sayılabilir.

Parselleme konusunda vazedilen bu yeni tedbirler sayesinde, parselleme işlerinin daha iyi bir şekilde düzenlenmesi, imar hududu dışına doğru yayılmaların bir dereceye kadar önlenmesi mümkün olabilir, kanaatindeyiz. Keza, parselleme yapılırken arsaların yol ve kanalizasyon gibi tesislerle bir arada mütalâa edilmesi belediyecilik bakımından oldukça ileri bir görüşü ifade etmektedir.

(13) Parsellâsyon plânlarının ne suretle tanzim olunacağı, tasdik, ilân ve itiraz usulleri, kanununun 45. maddesinde gösterilmiştir

4 — İNŞA MECBURİYETİ:

Yeni kanunun diğer bir özelliği de, mahdut ölçüde de olsa, inşaa mecburiyetini getirmesidir. Bizde inşaa mecburiyeti, sadece mesken meselesinin halli bakımından halka tevzi olunan arsalar üzerinde muayyen müddetler içinde inşaaata başlama ve inşaaatı tamamlama mecburiyeti şeklinde mevzuatımızda yer almıştır (6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanunun 12. maddesi). İmar Kanunundaki inşaa mecburiyetini sadece mesken meselesinin halli bakımından değil, şehrin imar görmüş taraflarındaki arsaların boş kalmasını, plâna uygun inşaaat yapılmasını, spekülâsyona konu teşkil etmekten kurtarılmasını (14) sağlayacak olan bir şehircilik siyaseti tedbiri olarak mânalandırmak yerinde olur.

Kanunun 48. maddesi inşaa mecburiyetinden bahsetmektedir. İmar ve yol istikâmet plânları içinde olup da yolu ve diğer beledî tesisleri tamamlanmış ve belediye hizmetleri görülmüş bulunan yerlerde, 10 yıldanberi (15) boş duran arsalarla, içerisinde bir kısmı yanmış, yıkılmış veya iskâna elverişsiz hale gelmiş bina bulunan yerlerden belediye meclislerince tesbit edilenlerin sahiplerine imar pânında tesbit olunmuş esaslara uygun inşaaat yapması mecburiyeti tahmil olunacaktır. Tapuya şerh olunan bu inşaaat mecburiyeti, yeni maliki ilzam edecektir. Tebliği tarihinden itibaren beş yıl içinde imar plânına uygun inşaaat yapılmadığı takdirde, bu yerlerin belediye tarafından istimplâk olunacağı, istimplâk edilen gayrimen-

(14) Boş arsalar üzerine inşaaat yapma mecburiyetinin konulması tezi, 1955 İmar Kongresine sunulan raporlarda da savunulmuştur. «Mevzuat» başlığını taşıyan bir raporda, imâr plânlarının uyulması mecburi olmayan vesikalar haline düşmelerinden şikâyet edilmekte, «plânda ne gösteriliyorsa mal sahiplerinin onu yapmaları mecburiyetinin tatbiki» teklif olunmaktaydı (a.g.e. Rap. I, s. 7): Diğer bir raporda arsa spekülâsyonunu önleyecek tedbirler arasında, «her arsa satışında bir inşaaat mecburiyetinin tahmilinin uygun olacağı» belirtilmekteydi (a.g.e. Rap. I, s: 12). İstanbul Belediyesi müşavirlerinin aynı kongre münasebetiyle hazırladıkları raporun hazırlık komisyonunca kabul edilen kısımları arasında, «Spekülâsyona karşı alınacak tedbirler yanında, boş duran arsalarla inşaaat mecburiyeti konulması gerektiğine dair» teklif de yer almıştır (a.g.e., s. 13). Diğer bir raporda ise, «Arşanın spekülâsyon konusu olmaktan kurtarılması gerektiği» belirtildikten sonra, «arsayı hakikaten üzerinde inşaaat yapacak kimselerin satın almasını temin edecek hükümlerin konulması» şart koşulmaktaydı (a.g.e. Rap. II, s. 19)

(15) İmar Kanununun tasarısında hiç bir müddet tayin olunmamıştır. Muvakkat encümen, «10 yıldanberi» kaydını koymuştur. Mazbatada sebebi zikrolunmamıştır (Esas 2/78 ve karar No: 2 sayılı ve 24/II/1956 tarihli Muvakkat Encümen Mazbatası).

kuller üzerinde iki yıl içinde belediyece plâna uygun bir şekilde inşaaata başlanacağı veya bu şekilde inşaat yapma şartıyla satılacağı, aynı maddede belirtilmiştir. Maddenin son fıkrasında, «belediye meclislerinin bu yoldaki kararlarının Nafia Vekâletince tasdik edildikten sonra tatbik olunacağı» ifade edilmiştir (16).

İnşa mecburiyetinin konulması, spekülâsyonla mücadele bakımından atılmış hayırlı bir adım telâkki edilmek gerekir. Tatbikatta, belediye meclislerinin anlayışla hareket ederek kanun hükümlerini müessir bir hale sakmaları önemli bir şarttır. Tasdik ve murakabenin çok temkinli bir şekilde yerine getirilmesi, gerekmektedir.

«On yıldanberi boş durma» şartının tatbikattan alınacak tecrübeler muvacehesinde, ileride, yeniden gözden geçirmek lüzumunun hasıl olacağını; zira, bu müddetin oldukça geniş tutulduğunu zannediyoruz. Mafih, bu hususun da tatbikatla daha iyi anlaşılacağına inandığımız için, sabırla beklemek ve neticeyi gördükten sonra, daha sağlam bir görüşe varmak taraftarıyız.

İnşa mecburiyeti, tek başına, spekülâsyonla mücadelede yeter bir tedbir sayılamaz. Bunu, daha müstakar bir arsa siyaseti içinde, boş arsalar üzerinde inşaatı zorlayıcı vergiler teklif olunması veya arsa fiatlarının dondurulması gibi tedbirlerle bir arada mütalâa etmek lâzımdır (17).

5 — İSTİMLÂK BEDELLERİNİN ÖDENMESİ :

İstimlâk bedellerinin ödenmesi hususunda da, İmar Kanunu, bazı mühim yenilikler getirmiş bulunuyor. Anayasanın 74. maddesinde, umumî menfaatler için yapılacak olan istimplâklerde «değer pahanın peşin verilmesi» şart koşulmuştur. Esasen, malî kaynakları pek mahdut olan birçok belediyelerimizin imar faaliyetleri için yapacakları istimplâklerde değer pahayı peşin ödemeleri her zaman mümkün olmadığından, imar işleri iyi yürümektedir. 15/VII/1953 tarih ve 6124 sayılı kanunla, tasdikli imar plânlarının tatbiki için yapılacak istimplâklerin bedellerinin ödenmesine, bu gayeye ve imar plânına uygun olarak yapılacak tesislerin meydana getirilmesine tahsis olunmak üzere, belediyelerce tahvil çıkarılmasına, bazı kayıtlarla imkân sağlanmıştır. Ancak burada, tahvillerin istimplâk bedeli karşılığı olarak kullanılması bahis konusu değildir.

(16) Bu tasdik işlemi de tasarıda yer almamıştı. Umumi müzakereler sırasında yapılan bir teklif üzerine (sebeup zikredilmeksizin) ilâve olunmuştur (T.B.M.M.) Zabıt Ceridesi, İ: 86, 6/VII/1955, C: 1, s. 114)

(17) C. GERAY «Şehircilik Bakımından Yeni İmar Kanunu», İller ve Belediyeler Dergisi, sayı: 131, 1956

İmar Kanunu, belediyelere, imar ve yol istikamet plânlarının tatbikatı münasebetiyle istimplâk edecekleri gayrimenkullerin bedellerini, mal sahiplerinin muvafakatını almak şartıyla, İller Bankasının özel mevzuatına göre, azamî 10 yılda itfa edilmek üzere, çıkarılacak bono veya tahvillerle ödemeleri imkânını sağlamıştır (Mad. 55). Buradaki muvafakat şartının, sadece anayasaya aykırı bir durum ihdas edilmemesi endişesiyle konulduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu takdirde, tatbikatta mal sahiplerinin buna ne dereceye kadar muvafakat gösterecekleri tereddüdü mucip bir noktadır (18).

Kanunun 56. maddesi, belediyelerin, emlâki üzerine çıkarabilecekleri bonolarla da istimplâk bedellerini ödeyebilmelerini mümkün kılmıştır. Burada da mal sahibinin istimplâk bedelinin kendisine bono şeklinde ödenmesine rıza göstermesi şarttır.

İmar Kanununun, bu konuda getirdiği diğer yeni bir hüküm de «satıştan doğan farktan hisse tefriki suretiyle istimplâk bedellerini temin» yetkisinin belediyelere tanınmasıdır. Yangın yerleri ve boş arazide yapılacak tevhit, ifraz ve hamuru müteakip müzayede ile satılmak üzere istimplâk olunacak yerlerin bedelleri için faiz mukabilinde istikraz mümkün olmadığı takdirde, «istimplâk ve parsellâsyon sonunda yapılacak satış neticesinde belediyeler lehine hasıl olacak farktan belediye meclislerince tesbit ve kabul edilecek maktu veya nisbî bir miktarının ikrazatta bulunanlara bırakılması» suretiyle istimplâk bedellerini temine, belediyeler yetkili kılınmışlardır (Mad. 44). Bu, spekülâsyonla bizzat mücadele etmesi gereken belediyelerin bir nev'i spekülâsyon yapmasına yol açmak demektir (19).

Bu konuda çok mühim olan diğer bir hüküm de, imar plânlarının tatbiki için zarurî olan istimplâk bedelinin belediyece temin edilememesi halinde, muayyen bir yerin istimplâki (?) şartıyla, belediyelere yapılacak hibelere belediyelerce kabulü ve bu amaca harcanması hakkındaki 59. maddedir. Belediyeler esasen teberruat kabulüne ehildir (1580 sayılı kanunun 19' maddesi, bend 6). Maddede bahis konusu eilen, muayyen bir yerin istimplâki şartıyla yapılan bir hibedir. Kanunun Türkiye Büyük Millet Meclisindeki müzakeresi sırasında teklif ve kabul edilen bu madde belediyelerce çok uyanık bir şekilde, dikkatle tatbik edilmesi gereken bir maddedir. Zira, muhtelif şahısların, spekülâsyon gayesiyle, kendi arsalarına yakın yerlere açılan yol veya tesisler için, ilerideki kıymet artışlarından istifade edecek

(18) F. YAVUZ, Şehirciliğimiz Hakkında Mukayeseli Raporlar (Ankara 1956) s. 7.

(19) F. YAVUZ, aynı eser.

şekilde, şarta bağlı hibede bulunarak sureti-hak'tan görünmeleri ve gizledikleri asıl maksatlarını gerçekleştirmeleri her zaman için muhtemeldir (20).

Kanaatimizce, istimplâk konusunun bu gibi hükümlerle rasyonel bir şekilde halledilmesi mümkün olamaz. Asıl mühim olan, istimplâk için fahiş fiyatlar, sun'i bedeller ödenmesini (21) gerektiren ve rayic-emsal esasına dayanan bedel takdiri usulüdür. Bu bakımdan, «değer pahanın» nasıl tesbit ve takdir edileceğinin objektif kıstaslara bağlanması mühimdir.

Mal sahibinin muvafakatı şartının tatbikatta iyi işleyeceğini zannetmiyoruz. Zira, peşin ödeme yerine hususi şahısları bono kabul etmeğe razı etmek hiç de kolay bir iş değildir. Anayasanın, «değer pahanın peşin verilmesi» hakkındaki hükmünün, bu bakımdan bir revizyona tabi tutulmasının yerinde olacağı fikrine katılmaktayız (22).

6 — NİZAMNAME VE TALİMATNAMELERE BIRAKILAN HUSUSLAR :

Kanunun 57. maddesine göre, Nafia Vekâleti, kanunun tatbik şeklini gösterecek olan nizamnameyi ve belediyelerin çıkaracakları talimatnamelere esas olacak olan tip talimatnameyi, kanunun neşri tarihinden itibaren

(20) Bu maddenin teklifi sırasında aşağıdaki mucip sebepler açıklanmıştır: Belediyelerimiz imar plânlarının tatbiki için zaruri istimplâkleri malî imkânsızlık yüzünden yapamıyorlar. “İmar sahaları ile alâkalı bazı şahısların (?) kenahalarına ait imar plânlarının biran evvel tatbiki için “gerekli yerlerin istimplâki için hibe yapmak istedikleri halde belediyelerce tereddüt (?) olunduğu, keza hibe suretiyle alınacak paranın bütçelerin umumî gelirlerine ithal ve sarf olunacağı zannedildiği belirtilmiştir. “Bunun açık bir hükme bağlanması gerekir” ve “böyle bir imkân bilmeyen fakat imar plânının tatbiki için sabırsızlanan vatandaş için bu yolun ve imkânının gösterilmesi gibi faydası da olacaktır” mülâhazaları bu teklife mebde teşkil etmektedir (T. B. M. M. Zabıt Ceridesi, İ: 87, 9İVIII1956, C: I, s. 133).

(21) İmar Kongresine sunulan raporlardan birinde istimplâk mevzuunda başlıca zorluklardan birisinin de “spekülâtörlerin sun'i olarak yarattıkları fahiş bedelleri kontrol ve murakabe edememek” olduğu belirtilmiş, “bedelin daimi bir esasa bağlanması lüzumu” şart koşulmuş, bu devamlı unsur ve esasa misal olarak “vergi kıymeti ve emsali” gösterilmiştir. (a. g. e. Rap I, s. 11)

Bu konuda, keza A. E, YALMAN, “İstimplâk Yol Kesenleri”, VATAN gazetesi, 12/IV/1956.

Şehircilik gayretlerimizi yanlış istikametlere yönelten spekülâsyon faaliyetinin içyüzünü açıklayan bir eseri ayrıca zikretmek istiyoruz: M. N. RESNELİOĞLU, Parselledim Satıyorum, İstanbul: Türkiye Basımevi, 1955), s. 119.

(22) F. YAVUZ, a. g. e., s. 8

altı ay içinde (23) hazırlamak mecburiyetindedir. Keza, aynı madde gereğince, belediyeler aynı müddet içinde, belediyelerin inkişafına ve malî imkânlarını, teknik eleman durumlarını, mahallin hususiyetlerini, malzeme ve imar plânlarının esaslarını göz önünde bulundurarak, bu tip talimatnameye ve nizamnameye göre kendi belediyelerine ait talimatnameleri hazırlamak zorundadırlar.

İmar Kanununun teferruata müteallik uzun boylu hükümler taşıması ve bu hususların mahallin hususiyet ve imkânlarına göre mahalli organlarca esasa bağlanması esasını koyması, 2290 sayılı mülga kanuna nazaran çok ileri bir görüşü ifade ediyor. Zira mülga kanun, tıpkı bir nizamname veya talimatname gibi, kat yüksekliği; baca eb'adı; vesair teferruata dair hususları ihtiva etmekteydi. Üstelik, bütün belediyeler için, büyüklük, bütçe ve mahalli özellikler bakımından hiçbir tefrik yapılmaksızın, hattâ asgari ve azamî hadler dahi gösterilmeksizin, aynı ölçülerin tatbiki isteniyordu. Bu bakımdan mülga kanunun elâstikiyetten de mahrum bulunduğunu belirtmek isteriz. Yeni kanunda, mümkün olduğu kadar teferruattan kaçıldığı anlaşılmaktadır. O kadar ki, kanunun müzakereleri sırasında «bir talimatnameler yığını yaratıldığından» şikâyet edilmişti (24). Tip talimatname (25) esas olmak üzere, asgarî ve azamî standartların tayin ve tesbiti işi mahallin hususiyet ve imkânları nazarı itibara alınmak şartıyla, belediyelerin yetkili organlarına bırakılmıştır. Ancak, burada, mahallî menfaat ve nüfuz gruplarının tesir ve müdahalelerinin de asgariye indirilmesini temin etmek şarttır. İlgili murakabe makamlarının bu talimatnamelerin hazırlanması ve tasdiki sırasında bu noktaya da dikkat etmelerinin faydası açıktır.

(23) Nafia Vekâletince hazırlanması gereken nizamname, altı aylık müddetin geçmesine rağmen, henüz tekemmül etmemiştir.

(24) T. B. M. M. Zabıt Ceridesi. İ:56, 20/IV/1956, C: I, s. 151.

(25) Hazırlanan tip talimatname "... Belediyesi İmar Talimatnamesi" başlığını taşımaktadır. (Başkent Matbaası - Ankara: 1956). Talimatname örneğinin ihtiva ettiği esasları şöylece sıralamak mümkündür:

1 — İmar hududu dahilinde ve dışındaki ifrazlar, parsel büyüklükleri;

2 — İmar plânına göre umumî hizmetlere ayrılan yerler;

3 — Bina yükseklikleri, bina derinlikleri ve bina çıkıntıları;

4 — Müstemilât binaları;

5 — İnşaat malzemeleri itibariyle yapı nev'ileri;

6 — Binaların, ışıklık, korkuluk, bodrum katı, kat yükseklikleri, oda eb'adı, mutfak, banyo, helâ, kapı ve pencereler, yağmur boruları, septik çukurlar, kuyular, ön bahçe ve duvarları gibi aksamı.

İstanbul Belediyesi İmar Talimatnamesi için bak: B. KÖPRÜLÜ — B. GÜNGÖR, Notlu - İzahlı - Sistemik İmar Kanunu ve Alâkalı Mevzuat ile İhtihatlar (İstanbul: 1957). sayfalar: 373-399.

Talimatnameler hazırlanırken belediyelerin hangi hususlara dikkat edecekleri, kanunun 57 inci maddesinde tasrih olunmuştur. Şöyle ki; tip talimatname esasları dairesinde, belediyeler ayrıca aşağıdaki hususları da göz önünde bulundurmak zorundadırlar: «Beldenin inkişafı», «Belediyenin malî imkânları», «teknik eleman durumu», «mahallî hususiyetler ve malzeme» ve «imar plânı esasları». 57. maddenin son fıkrası, tatbikattan alınan neticelere göre, Nafia Vekâletine, lüzumu halinde talimatnamelerde değişiklik yapılmasını belediyelerden talep etme hakkını tanımıştır.

Netice :

17 Ocak 1957 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş bulunan 6785 sayılı İmar Kanununun yenilik ve özellik taşıyan hükümlerini imar plâncılığı ve şehircilik zaviyesinden kısaca gözden geçirmiş ve sırası geldikçe bu yeni hükümlerin tatbikat bakımından bir tahlilini yapmağa çalışmış bulunuyoruz.

Netice olarak, yeni kanunun, muvakkat inşaat, kullanma izni gibi konularda daha derli toplu hükümler getirdiğini; imar plânı yaptırmak mecburiyeti bakımından daha realist bir yol tuttuğunu; parselleme işlerini kayıt altına almağa çalıştığını; inşa mecburiyetiyle, ileri bir adım attığını; istimlâk bedellerinin ödenmesinde tatbik kabiliyeti pek az da olsa, yeni bazı imkânlar yaratmak istediğini söylemek mümkündür. Keza, teferruata müteallik hususları nizamname ve talimatnamelere bırakmak suretiyle; mahallin özellikleriyle, malî imkânların nazarı itibara alınmasını temin etme fırsatını hazırlamış, böylece mülga kanunun mahrum bulunduğu elâstikiyeti de sağlamak yoluna girmiştir.

Kanunun, bölge plânlaması, yeni mahalleler teşkili, yeni peyk şehirler tesisi konularını derpiş etmemiş olması, şehircilik bakımından bir eksiklik sayılmalıdır. İmar plâncılığının en mühim safhası olan tetkik ve araştırma (survey) konusuna temas edilmemiş olması da bir nev'i boşluktur. Müessir bir arsa siyasetinin güdülmesi, arsa spekülâsyonu ile mücadele, nüfusun ve endüstrinin memleket içindeki dağılışının bölgecilik esaslarına göre düzenlemesi gibi şehirciliğin ana konularının ele alınması suretiyle, imar mevzuatımızın, şumüllü bir şehircilik siyasetini gerçekleştirecek hükümlerle tamamlanması zarureti vardır.