

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENT BÜTÜNÜNDE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFLERİNİN
İNCELENMESİ: GÜMÜŞHANE KENTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şeyda SELVİ

NİSAN 2024
TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENT BÜTÜNÜNDE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFLERİNİN
İNCELENMESİ: GÜMÜŞHANE KENTİ ÖRNEĞİ

Şeyda SELVİ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce

“YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI”

Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 15/02/2024

Tezin Savunma Tarihi : 19/04/2024

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ersin TÜRK

Trabzon 2024

ÖNSÖZ

“Kent Bütününde İmar Plan Değişikliği Tekliflerinin İncelenmesi: Gümüşhane Kenti Örneği” başlığını taşıyan Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmış olduğum bu çalışmanın planlanmasında, araştırılmasında, yürütülmesinde ve bilimsel teze dönüşmesinde desteğini esirgemeyen, bilgi ve tecrübelerinden yararlandığım çok kıymetli hocam Doç. Dr. Ersin TÜRK’e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Verilerin kullanımında desteklerini esirgemeyen Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ve ekip arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Bugünlere gelmem için büyük fedakârlıklar yapan, desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, her zaman varlıklarını ve karşılıksız sevgilerini hissettiğim annem Ayşe KARABULUT, babam Niyazi KARABULUT, kardeşlerim Muhammed Salih KARABULUT, Şeyma KARABULUT, Buket KARABULUT’a ve yeğenim Yağmur’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her anında yanımda olan, desteğini her zaman hissettiğim, varlığına minnettar olduğum dostum Neşegül SELVİ’ye, sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tez sürecimde maddi manevi desteğini esirgemeyerek elindeki imkânlardan faydalanmamı sağlayan değerli abim Yusuf SELVİ’ye teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, tez çalışmamın her sürecinde yanımda olan, desteğini, sevgisini ve anlayışını esirgemeyen, beni her zaman cesaretlendiren kıymetli eşim Abdurrahman SELVİ’ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Şeyda SELVİ
Trabzon,
2024

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kent Bütününde İmar Plan Değişikliği Tekliflerinin İncelenmesi: Gümüşhane Kenti Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Ersin Türk ‘ün sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 19/04/2024

Şeyda SELVİ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XI
KISALTMALAR VE SEMBOLLER VE DİZİNİ.....	XIII
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Sorunun Belirlenmesi	2
1.3. Tezin Amacı ve Kapsamı	2
1.4. Yöntem ve Materyal.....	3
1.5. Yazın İncelemesi	4
1.6. Mekânsal Plan Çeşitleri.....	7
1.6.1. Mekânsal Strateji Planı.....	8
1.6.2. Çevre Düzeni Planı.....	9
1.6.3. İmar Planları.....	9
1.7. İmar Planı Kavramı	11
1.8. İmar Planlarının Hazırlanma Süreci	12
1.9. İmar Planı Değişikliği Kavramı	15
1.10. İmar Planı Değişikliklerinde Yetki.....	16
1.11. İmar Plan Değişikliklerinde Süreç	17
1.12. İmar Plan Değişikliklerinde Usul ve Esas	19
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	20
2.1. Çalışma Alanı	22
2.2. Gümüşhane Kentinin Planlama Geçmişi.....	24
2.2.1. 1967 İmar Planı	25
2.2.2. 1985 Revizyon+İlave İmar Planı.....	26
2.2.3. 1988 İlave İmar Planı	27
2.2.4. 2007 Revizyon+İlave İmar Planı.....	28

3. BULGULAR VE TARTIŞMA	33
3.1. İmar Planı Değişiklik Tekliflerini Belediyeye Sunanların Sınıfsal Dağılımı.....	36
3.2. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Ölçekleri	39
3.3. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Ada Bazlı, Parsel Bazlı Olma Durumu	41
3.4. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Konularına Göre Dağılımı	42
3.5. “Bir Alanda Birden Fazla Sunulan İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	46
3.6. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Alansal Büyüklükleri	48
3.7. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Mahallelere Göre Dağılımları.....	52
3.8. Plan Değişiklik Tekliflerinin Üçer Yıllık Periyotlar İle İncelenmesi.....	56
3.8.1. 07.06.2007 – 31.12.2010 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	56
3.8.2. 01.01.2011 – 31.12.2013 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	59
3.8.3. 01.01.2014 – 31.12.2016 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	62
3.8.4. 01.01.2017 – 31.12.2019 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	65
3.8.5. 01.01.2020 – 31.12.2022 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri.....	68
3.9. İmar Plan Değişiklikleri ile Ruhsatların İlişisinin İncelenmesi.....	76
3.10. Seçilen İmar Planı Değişikliği Örneklerinin İncelenmesi	78
3.10.1. Bir Alanda Birden Fazla Değişiklik Olan Örnekler	79
3.10.2. Plan Değişikliği ile Yapılaşma Hakkı Çok Fazla Arttırılan Örnekler	89
3.10.3. En Küçük Alanlı Örnekler.....	92
3.10.4. En Büyük Alanlı Örnekler.....	95
3.11. Bulguların Genel Değerlendirilmesi	98
4. SONUÇ.....	101
5. ÖNERİLER.....	104
6. KAYNAKLAR	106
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KENT BÜTÜNÜNDE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFLERİNİN İNCELENMESİ: GÜMÜŞHANE KENTİ ÖRNEĞİ

Şeyda SELVİ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen
Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Ersin
TÜRK 2024, 108 Sayfa

Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte imar planlarını yapma ve değiştirme yetkisi merkezi yönetimden yerel yönetimlere devredilmiştir. Plan değişikliği yetkisinin yerel yönetimlere devredilmesi ile birlikte plan değişiklikleri sıklıkla başvurulanan planlama araçları haline gelmiştir. Bu tez çalışması kapsamında kent bütünündeki imar planı değişiklik teklifleri tarihsel, istatistiksel, mekânsal ve içeriksel olarak incelenecektir.

Örnek çalışma alanı olarak Gümüşhane kenti seçilmiştir. Gümüşhane kentinde 2007-2022 yılları arasında belediye meclisine teklif edilen imar plan değişikliklerinin tamamı incelenmiştir. Plan değişiklik verileri; zaman, konum, meclise kim tarafından sunulduğu, ölçeği, ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu, alan büyüklüğü ve konusu sınıflanarak incelenmiştir. Elde edilen veriler üzerinden tablolar, grafikler ve tematik haritalar hazırlanmıştır.

İncelenen imar planı değişiklikleri ile plan bütünü yaklaşık olarak üçte birinin değiştirildiği tespit edilmiştir. İmar planı değişikliklerinin planın ana kararlarına olumsuz etkilerinin olduğu tespit edilmiştir. Plan değişiklik tekliflerinin kent geneline yayıldığı, merkezi iş alanı ve çevresinde daha fazla sunulduğu, çeperlerde ise daha az değişikliğin sunulduğu tespit edilmiştir. Plan değişiklik tekliflerinin çoğunlukla gerçek veya tüzel kişiler tarafından 1/1000 ölçekli olarak sunulduğu tespit edilmiştir. Plan değişiklik tekliflerinin %80'ninden fazlasının kabul edildiği tespit edilmiştir. Plan değişikliklerinin yapılaşma üzerinde büyük etkisinin olduğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar Planı, İmar Planı Değişikliği, Gümüşhane Kenti

Master Thesis

SUMMARY

INVESTIGATION OF DEVELOPMENT PLAN CHANGE PROPOSALS IN THE WHOLE CITY: THE EXAMPLE OF GÜMÜŞHANE CITY

Şeyda SELVİ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Ersin TÜRK
2024, 108 Pages

With the entry into force of the Zoning Law No. 3194 in our country, the authority to make and change zoning plans was transferred from central government to local governments. With the transfer of plan change authority to local governments, plan changes have become frequently used planning tools. Within the scope of this thesis, zoning plan change proposals throughout the city will be examined historically, statistically, spatially and contextually.

Gümüşhane city was chosen as the sample study area. All zoning plan changes proposed to the municipal council between 2007 and 2022 were examined in the city of Gümüşhane. Plan change data were classified and examined according to time, location, by whom it was presented to the parliament, scale, island-based or parcel-based status, area size and subject. Tables, graphs and thematic maps were prepared based on the data obtained.

It has been concluded that approximately one-third of the entire plan has been changed with the examined zoning plan changes. It has been found that zoning plan changes have negative effects on the main decisions of the plan. It has been determined that plan change proposals are spread throughout the city, they are presented more in the central business district and its surroundings, and fewer changes are presented in the peripheries. It has been concluded that plan change proposals are mostly submitted by real or legal persons at a scale of 1/1000. It has been found that more than 80% of plan change proposals are accepted. It has been evaluated that plan changes have a great impact on construction.

Key Words: Zoning Plan, Zoning Plan Change, Gümüşhane City

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.	İmar planlarının yapım süreci 14
Şekil 2.	İmar plan değişikliği akış şeması 18
Şekil 3.	Plan değişikliklerinin zaman skalasına göre gruplandırılması 22
Şekil 4.	Gümüşhane'nin konumunu gösterir siyasi harita 23
Şekil 5.	Gümüşhane belediyesi mahalle sınırları 24
Şekil 6.	1985 revizyon+ilave imar planı şematik gösterimi 26
Şekil 7.	1988 ilave imar planı 28
Şekil 8.	Gümüşhane kenti 2007 revizyon+ilave nazım imar planı 29
Şekil 9.	2007 revizyon+ilave uygulama imar planı 31
Şekil 10.	İmar plan değişiklik tekliflerinin mekânsal dağılımı 34
Şekil 11.	Plan değişiklik tekliflerinin yıllara göre dağılımı 35
Şekil 12.	Plan değişikliği tekliflerini belediyeye sunanların mekânsal dağılımı 39
Şekil 13.	Plan değişiklik tekliflerinin ölçeğine göre mekânsal dağılımı 41
Şekil 14.	Yazar tarafından oluşturulan plan değişikliği teklif verileri tablosunun bir kısmı 43
Şekil 15.	Plan değişiklik tekliflerinin konusuna göre mekânsal dağılımı 46
Şekil 16.	Aynı alanda birden fazla sunulan plan değişiklik tekliflerinin mekânsal dağılımı 48
Şekil 17.	Plan değişikliği tekliflerinin alansal büyüklüklerinin mekânsal dağılımı 50
Şekil 18.	Kabul edilen tüm plan değişikliklerinin mekânsal olarak dağılımı 52
Şekil 19.	Plan değişiklik tekliflerinin mahallelere göre oransal dağılımı 54
Şekil 20.	Mahallelere göre alansal dağılım 55
Şekil 21.	Revizyon imar planı taleplerinin yıllara göre dağılımı 73
Şekil 22.	Revizyon imar planı taleplerinin mahallelere göre dağılımı 74
Şekil 23.	Revizyon imar planı taleplerinin konulara göre dağılımı 75
Şekil 24.	İmar durumu sayılarının yıllara göre dağılımı 77
Şekil 25.	Yapı ruhsatı sayılarının yıllara göre dağılımı 78
Şekil 26.	Bir alanda birden fazla değişiklik olan birinci örneğe ait plan değişiklikleri şeması 80
Şekil 27.	Bir alanda birden fazla değişiklik olan ikinci örneğe ait plan değişiklikleri şeması 83

Şekil 28.	Bir alanda birden fazla değişiklik olan üçüncü örneğe ait plan değişiklikleri şeması.....	85
Şekil 29.	Bir alanda birden fazla değişiklik olan dördüncü örneğe ait plan değişiklikleri şeması.....	87
Şekil 30.	Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait birinci örneğin ilk ve son hali.....	89
Şekil 31.	Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait ikinci örneğin ilk ve son hali.....	90
Şekil 32.	Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait üçüncü örneğin ilk ve son hali.....	91
Şekil 33.	Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait üçüncü örneğin ilk ve son hali.....	92
Şekil 34.	En küçük alanlı birinci örneğin ilk ve son hali.....	93
Şekil 35.	En küçük alanlı ikinci örneğin ilk ve son hali.....	93
Şekil 36.	En küçük alanlı üçüncü örneğin ilk ve son hali	94
Şekil 37.	En büyük alanlı birinci örneğin ilk ve son hali	95
Şekil 38.	En büyük alanlı ikinci örneğin ilk ve son hali.....	96
Şekil 39.	En büyük alanlı üçüncü örneğin ilk ve son hali	97

TABLÖLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Mekânsal plan türleri.....	8
Tablo 2. Arazi kullanım cetveli	30
Tablo 3. Plan değişiklik tekliflerinin kabul veya reddedilme durumu	36
Tablo 4. Plan değişiklik tekliflerini belediyeye sunanların istatistiksel dağılımı.....	37
Tablo 5. Plan değişiklik tekliflerinin belediyeye sunanlar ve kabul veya red durumu	37
Tablo 6. Plan değişiklik tekliflerinin ölçeğine göre istatistiksel dağılımı.....	40
Tablo 7. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı.....	42
Tablo 8. Plan değişiklik tekliflerinin konusuna göre kabul veya reddedilme durumu	44
Tablo 9. Plan değişiklik tekliflerinin yüz ölçümlerine göre istatistiksel dağılımı.....	49
Tablo 10. Plan değişiklik tekliflerinin mahallelere göre dağılımı	53
Tablo 11. Mahallelere göre plan değişiklik teklif alanlarının istatistiksel dağılımı	54
Tablo 12. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2007-2010)	57
Tablo 13. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2007-2010).....	58
Tablo 14. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2007-2010).....	59
Tablo 15. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2011-2013)	60
Tablo 16. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2011-2013).....	60
Tablo 17. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2011-2013).....	62
Tablo 18. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2014-2016)	63
Tablo 19. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2014-2016).....	64
Tablo 20. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2014-2016).....	65
Tablo 21. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2017-2019)	66
Tablo 22. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2017-2019).....	66
Tablo 23. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2017-2019).....	68

Tablo 24.	Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatiksels dağılımı (2020-2022)	68
Tablo 25.	Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2020-2022).....	69
Tablo 26.	Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2020-2022).....	70
Tablo 27.	Revizyon imar planı taleplerinin konulara göre istatistiksel dağılımı.....	75



KISALTMALAR VE SEMBOLLER VE DİZİNİ

AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
BAKANLIK	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
HA	: Hektar
MİA	: Merkezi İş Alanı
MPYY	: Mekânsal planlar yapım yönetmeliği
PİN	: Plan İşlem Numarası
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
YY	: Yüzyıl

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

İmar Planları, kentleşmenin sağlıklı ve düzenli gelişebilmesi için en önemli araçlardan biridir. Bir kente ilişkin olarak geleceğe yönelik neler yapılacağı ya da bir kentin gelecekteki görüntüsünün nasıl olacağı imar planları ile belirlenmektedir. Bu nedenle imar planları hazırlanırken, planlama alanının doğal özelliklerine, kültürel yapısına ve gereksinimlerine göre hazırlanmalıdır. Yılmaz (2021) imar planlarını, 15-20 yıllık süreçler için hazırlanan; mekânsal, sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlara yanıt verebilen, kentlerin düzenli büyümlerine ışık tutan, doğal yapıyı ve kültürel değerleri koruyan, ekolojik dengeyi sağlayan fiziki belgeler olarak ifade etmiştir (Yılmaz, 2021).

İmar planları zaman içerisinde kentin ihtiyaçlarını karşılamayabilir ya da imar planları hazırlanırken fark edilemeyen durumlar, öngörülemeyen durumlar, ani nüfus artışları ve doğal afetler planlama alanı için yeni ihtiyaçlar doğurabilmekte ve planın işlevselliğini kaybetmesine neden olabilmektedir. Böylesi durumlarda planı yeniden yapmak yerine mevcut planda, yasa ve yönetmelikler çerçevesinde imar plan değişiklikleri yapılmaktadır (Yalkı, 2022). İmar planı değişikliği yapma yetkisi 3194 sayılı kanun ile merkezi yönetimden yerel yönetimlere geçmiştir. Plan değişikliği yapma yetkisinin yerel yönetimlere geçmesi ile plan değişikliklerinin sayısı artmış, yerel güçlerin etkinliğinin artması ile imar planları üzerinde yerel çıkarlar doğrultusundaki plan değişiklik talepleri de yoğun bir şekilde artmıştır (Ersoy, 1997).

Bu tez çalışmasının amacı Gümüşhane kentinde 2007 yılında onaylanarak yürürlüğe giren ve halen yürürlükte olan ancak 2019 yılında revizyonuna karar verilen imar planındaki tüm plan değişiklik tekliflerini incelemektir. Bu çalışma ile imar planı değişiklik teklifleri; zamansal, istatistiksel, mekânsal ve içeriksel olarak incelenecektir. Plan değişiklik tekliflerinin alansal büyüklük, ölçek, ada ve parsel bazlı olma, kabul edilme, düzeltilerek onaylanma veya reddedilme, plan değişikliğini teklifini sunanlar, plan değişiklik teklifinin konusu bağlamlarında incelenecektir.

Örnek çalışma alanı olarak, Gümüşhane kenti, revizyon+ilave imar planları seçilmiştir. Çalışma alanının seçiminde kent parçası değil kentin tamamı olması, Gümüşhane kentinin yürürlükteki imar planının erim yılına ulaşması, planın revizyonuna karar verilmiş

olup, planın onayından revizyon sürecine kadar tüm plan değişikliklerinin değerlendirilebilecek olması etkili olmuştur.

1.2. Sorunun Belirlenmesi

Plan değişiklikleri planın onaylandığı tarihten çok kısa bir süre sonrada yapılmaya başlanmakta ve sıklıkla başvuru düzenleme araçları olarak karşımıza çıkmaktadır. İmar planı değişiklik teklifleri aşağıdaki araştırma soruları kapsamında incelenecektir.

- Plan değişikliklerinin istatistiksel, zamansal, mekânsal ve içeriksel dağılımları nasıl?
- Zaman içerisinde sunulan imar planı değişiklik tekliflerinin imar planının bütünündeki etkileri nelerdir?
- İmar planı onaylandığı yıl dahi idareye değişiklik teklifi sunuldu mu? Zaman içerisinde aynı alanda birden fazla plan değişiklik teklifi var mı?
- Mevzuatta yapılan bazı değişiklikler, idareye sunulan plan değişiklik tekliflerini nasıl etkilemektedir?
- Zaman içerisinde sunulan imar planı değişiklik tekliflerinin yapılaşma üzerinde etkileri var mı?

1.3. Tezin Amacı ve Kapsamı

Bu tez çalışması ile kent bütününde, erim yılına ulaşmış ve revizyonu tamamlanmak üzere olan imar planında; teklif edilmiş plan değişikliklerinin tamamının zamansal, mekânsal, istatistiksel ve içeriksel dağılımları incelenecektir.

Bu tez çalışmasının kapsamını; çalışma alanı olarak belirlenen Gümüşhane kentinin 07.06.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde 31.12.2022 tarihine kadar Belediye Meclisi tarafından kabul edilen, reddedilen, düzeltilerek kabul edilen tüm imar planı değişiklik teklifleri oluşturmaktadır. Bu tez çalışmasının kapsamına yalnızca imar planı değişiklik teklifleri girdiği için, ilave imar planları, revizyon imar planları ve imar planları çalışmanın kapsamına dahil edilmemiştir. Ancak ilave planlar üzerinde sunulan imar planı değişiklik teklifleri çalışmanın kapsamında yer almamaktadır.

1.4. Yöntem ve Materyal

Bu tezde, Gümüşhane Belediyesi sınırları içerisinde kalan 1/1000 ölçekli revizyon+ilave uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli revizyon+ilave nazım imar planı üzerinde 07.06.2007 ve 31.12.2022 tarihleri arasında yaklaşık 15 yıllık süreç içerisinde kabul edilen, reddedilen ve düzeltilerek kabul edilen her türlü imar plan değişikliği teklifleri üzerinden zamansal, mekânsal ve istatistiksel analizler yapılmıştır. Çalışma üç aşama şeklinde ele alınmıştır.

Çalışmanın birinci aşamasında imar planı değişiklik tekliflerine ilişkin olarak herhangi bir liste arşivi bulunmadığından 07.06.2007 tarihinden itibaren belediye meclisi tarafından alınan imar konulu bütün kararlar incelenmiştir. İncelenen meclis kararlarının içerisinde İmar plan değişikliklerine ilişkin meclis kararları çıkartılarak, meclis kararlarında bahsi geçen bütün plan değişiklik dosyaları plan paftaları, plan açıklama raporu, plan notları ve dilekçeleri ile birlikte imar ve şehircilik müdürlüğü arşivinden temin edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün arşivinden dosyalar halinde temin edilen veriler ve meclis kararları yıllara göre tasnif edilerek; mahalle bilgisi, ada parsel bilgisi, ölçek, değişiklik taleplerinin kim tarafından belediyeye sunulduğu, değişiklik teklifinin konusu, değişiklik teklifinin yapıldığı alanın büyüklüğü, değişiklik teklifinin ada bazlı veya parsel bazlı olma durumu, değişiklik teklifinin onay durumuna göre ve değişikliğe askı sürecinde itiraz olup olmaması durumuna göre başlıklar altında Excel ortamına aktarılarak tablo haline getirilmiştir.

Çalışmanın ikinci aşamasında tablo haline getirilen veriler üzerinden istatistiksel analizler yapılmış ve istatistiksel analizlerin sonucunda tablolar ve grafikler oluşturulmuştur. Oluşturulan tabloya aktarılan ada parsel verileri üzerinden değişikliklerin vektörel çizim ortamı olan NetCAD 'teki mekânsal karşılıkları elde edilerek mekânsal analizler yapılmış ve tematik haritalar oluşturulmuştur.

Çalışmanın üçüncü aşamasında mekânsal ve istatistiksel analizler sonucunda oluşturulan tablolar, grafikler ve tematik haritalar yardımı ile plan değişiklik tekliflerinin; mahallelere göre dağılımı, taleplerinin kimler tarafından geldiği, değişiklik tekliflerinin ölçeğine göre dağılımları, değişiklik tekliflerinin onay durumuna göre dağılımları, değişiklik tekliflerinin konusuna göre dağılımları, değişiklik tekliflerinin ada ve parsel bazlı olma durumunun dağılımları incelenmiş ve yorumlanmıştır. Son olarak yorumlanan veriler üzerinden karşılaştırmalar yapılmış, örnekler incelenmiş ve çıkarımlarda bulunulmuştur.

1.5. Yazın İncelemesi

Ülkemizde imar planı değişikliği konusunda yapılmış çokça bilimsel çalışma mevcuttur. Literatür incelendiğinde plan değişikliklerini farklı konularda ele alan çalışmaların, özellikle birçok yüksek lisans tezinin olduğu görülmektedir.

İmar planı değişikliklerinin; kentsel gelişim ve plan bütünü üzerindeki etkilerini, rant ve kamu yararı bağlamında değişiklikleri, plan değişikliklerinde denetim konusunu, plan değişikliklerinin yasal ve yönetsel çerçevesini, yargıya konu olan imar plan değişikliklerini, plan değişikliklerinin istatistiksel ve mekânsal dağılımlarını ve değişikliklerinin içeriğini inceleyen çalışmalar mevcuttur.

İmar planı değişikliklerinin kentsel gelişim ve plan bütünü üzerindeki etkilerini inceleyen çalışmalara bakıldığında;

Şen (2000), bu çalışma ile plan değişikliklerinin; kentsel gelişmeyi ne derece etkilediği, değişikliklerin kentin hangi bölgelerinde yoğunlaştığı, değişikliklerin kente getirdiği ek yüklerin neler olduğu incelenmiştir. İmar planı değişiklikleri grafiksel ve istatistiksel tekniklerle değerlendirilmiştir. Çalışmada planlama süreci içinde plan uygulamalarının ve plan değişikliklerinin yeni bir yaklaşımla ve katılımcılığı önde tutarak nasıl ele alınacağı da tartışılmıştır. Çalışmanın ile imar planı değişikliklerinin kentsel dokuyu zedelemesi, kentsel yaşam kalitesini düşürmesi, plan bütünlüğünü bozması ve kentlerin giderek kimliklerini yitirmesine neden olduğu sonucuna varmıştır.

Karadavut (2008), imar planı değişikliklerini yasal ve yönetsel çerçeveden değerlendirilip planın bütünü üzerinde olumlu ve olumsuz sonuçlarını görmeyi hedeflemiştir. Çalışmada örnek alan olarak Muğla İl Özel İdaresi sınırları içerisinde kalan Milas ilçesi seçilmiştir. Muğla İl Özel İdaresi sınırları içerisinde 1989-2007 yılları arasında toplamda 149 adet plan değişikliğinin olduğu, bu plan değişikliklerinin 34 adedinin Milas İlçesi sınırları içerisinde olduğunu tespit etmiştir. Yazar plan değişikliklerinin plan bütününe etkilerini ortaya koyabilmek için arşiv taraması ile veriler elde etmiş, verileri zaman, tür ve konumuna göre sınıflandırarak tablo ve grafikler oluşturmuştur. Bu çalışma sonucunda plan değişikliklerinin bireysel rant elde etmek amacı ile sunulduğu, kentsel dokuyu zedelediği, kentsel gelişim sürecini olumsuz etkilediği ve plan bütünü bozduğu tespit edilmiştir.

Demir (2009), çalışmasında İstanbul'un Zeytinburnu İlçesinde 1995-2009 yılları arasında yapılmış olan 159 adet imar planı değişikliğini 1995-1999, 2000-2006, 2007-2009 yılları arasındakiler olarak 3 gruba ayırarak plan değişikliklerinin plan ana kararlarına

etkilerinin ortaya konulması amaçlanmıştır. Plan değişikliklerini donatı değişiklikleri, kullanım değişiklikleri, yol düzenleme, yoğunluk değişikliği ve plan notu değişikliği olarak beş başlık altında incelemiştir. Yazar çalışma ile plan değişikliklerinin sıklıkla başvurulmuş düzenleme araçları olduğu, plan değişikliklerinin plan bütününe ve plan ana kararlarının bozulmasına neden olduğu sonucunu elde etmiştir.

Yavuz (2017), çalışmada, İstanbul İli Kağıthane İlçesinde 2007-2016 yılları arasındaki 10 yıllık süre içerisindeki toplamda 105 adet imar planı değişikliğinin yapılaşma eğilimleri üzerindeki etkilerini ve kentsel mekâna nasıl müdahale ettiği araştırmıştır. Yazar plan değişikliklerini sosyal ve teknik altyapıya ilişkin değişiklikler, yoğunluğu etkileyen değişiklikler, yolların genişletme daraltma ve güzergâhına ait değişiklikler, bir alanın kullanımının değiştirilmesine yönelik değişiklikler olarak dört başlık altında incelemiştir. Çalışma kapsamında Kağıthane ilçesindeki ada bazlı ve parsel bazlı yapı stokları incelenmiştir. Çalışmanın sonucunda plan değişikliklerinin yapılaşmada doğrudan etkisini olduğu, plan değişikliklerinin yapılaşmayı şekillendiren müdahale aracı olduğu tespit edilmiştir.

İmar plan değişikliklerini rant ve kamu yararı bağlamında inceleyen çalışmalara bakıldığında;

Aras (2008), Ankara Metropolitan alanı içerisinde Çayyolu yerleşiminde 1984-2008 yılları arasında yapılan 180 adet imar plan değişikliği ile 85 adet mevzi imar planını incelemiş, imar planı değişikliklerinin kentsel rant etkilerini ortaya koymak istemiştir. Plan değişikliklerini yapılaşma koşullarının değişimi, arazi kullanım kararlarının değişmesi, altyapı servislerinin sağlanması ve sınır değişikliği, bölgeleme olmak üzere dört başlık altında incelemiştir. Çalışmanın sonucunda ise Çayyolu yerleşimindeki spekülasyon baskılarının imar planında değişiklik yapılmasına neden olduğu, yapılan imar plan değişikliklerinin %54'ünün kentsel rantı arttıran değişiklikler olduğunu tespit etmiştir. Aras (2008), imar plan değişikliklerinin kent üzerindeki olumsuz etkilerinin daha fazla olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Kılınç (2021), İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2009 ve 2018 yılları arasında onaylanan plan değişiklikleri üzerinden gruplandırmalar yapılarak mekânsal analizler yapmıştır. Çalışma kapsamında İstanbul metropolitan alanında 17369 adet imar plan değişikliği incelenmiştir. Çalışma ile değişiklik taleplerinin hangi kentsel mekânlarda yoğunlaştığı, değişikliklerde kamu yararının dikkate alınıp alınmadığı, arazi fiyatları ile plan değişiklikleri arasında ilişki olup olmadığı değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucunda plan değişiklikleri yapılan arsaların genellikle büyük kamu yatırımlarının etrafında kümелendiği,

arazi fiyatları ile plan değişiklikleri arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu, arsa değerinin yüksek olduğu bölgelerde daha çok değişikliğin yapıldığı ve plan değişikliklerinin daha çok kent merkezinde yapıldığı, imar plan değişikliklerinin arsa fiyatlarını doğrudan etkilediği sonucuna varılmıştır.

İmar plan değişikliklerini denetim bağlamında inceleyen çalışmalara bakıldığında;

Özdemir (2008), çalışmasında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında büyükşehir belediye sınırlarına dâhil edilen belediyelerin (11 adet) yasa ile imar planı değişikliklerini algılama ve uygulama biçimlerinde öncesine göre değişim olup olmadığı sorgulamaktadır. Bu bağlamda örnek alan Antalya Büyükşehir Belediyesi özelinde yasanın onaylandığı tarihten itibaren kabul edilen toplam 85 adet imar plan değişikliği üzerinden değerlendirmesini yapmış, yasanın çıkarılmasındaki amacı olan denetim ve kontrol mekanizmaları konusunda yasanın istediği hedeflere ulaşp ulaşmadığını irdlemiştir. Yazar yaptığı çalışmanın sonucunda 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun plan değişiklikleri üzerinde olumlu etkilerinin olduğu sonucuna varmıştır.

İmar plan değişikliklerinin yasal ve yönetsel çerçevesini, usul ve esaslarını inceleyen çalışmalara bakıldığında;

Kara (2015), çalışmasında Danıştay kararları doğrultusunda imar plan değişikliklerini üç başlıkta ele almıştır. İlk olarak idari işlemler, imar planları ve yetkili idareler ele alınmıştır. İkinci bölümde imar planının değişmezliği ilkesi ve plan değişikliği ilişkisi ele alınarak değerlendirilmiştir. Üçüncü bölümde imar planı değişikliğinin kapsamı, içeriği, dikkat edilecek konular ve imar plan değişikliklerinin kazanılmış haklara etkisi ele alınarak açılan karşı davaları incelenmiş, dava açanların niteliklerinin neler olması gerektiği ve dava açma süresinin ne şekilde hesaplanabileceği ortaya konulmuştur.

Çiçek (2016), çalışmasında Türkiye'de plan değişikliği yapılmasının usul ve esasları incelenmiştir. Yazar imar plan değişikliklerinin hangi kriterlere bağlı olarak yapılacağı, değişiklik yapılırken uyulması gereken hususlar, imar planı değişikliği sonucunda kazanılmış haklar, plan değişikliklerinin idari ve yargısal denetimi, yargı mercilerinin plan değişikliği konusundaki yaklaşımı mahkeme kararlarını inceleyerek ortaya koymayı amaçlamıştır. Yazar çalışmanın sonucunda plan değişikliklerinde kamu yararının çok sık göz ardı edildiği, plan değişikliklerinin kısmen zorunlu hallerde, kısmen de bireylere rant sağlamak amacı ile yapıldığı sonucuna ulaşmıştır.

Uzun (2016), İmar planı değişikliklerinin neden olduğu uyuşmazlıkların yargısal denetiminin nasıl yapıldığını ele almıştır. Çalışmada uyuşmazlıklara ilişkin yargı merciinin

almış olduğu kararlar değerlendirilerek imar planı değişikliklerinin hukuka aykırı olduğu durumları başlıklar altında sınıflandırmıştır. Yazar bu çalışmanın sonucunda plan değişikliklerinin sayısının artması ve kamu yararının gözetilmemesi durumlarında idari yargıya konu olan uyuşmazlıklarda da artış olduğunu sonucuna ulaşmıştır.

Yargıya konu olan imar plan değişikliklerini inceleyen çalışmalara bakıldığında;

Niyazoğlu (2008), çalışmasında imar hukukunda kazanılmış hakları, Trabzon kentinde plan değişikliği örnekleri üzerinden ele almıştır. Yazar plan değişikliği talebini açıklayarak Mahkemenin vermiş olduğu kararları incelemiştir. Çalışma ile imar plan değişiklikleri sonucunda oluşan imar uyuşmazlıklarında yargı mercii karar verirken plan değişikliğinin planlama ilkeleri, şehircilik esasları, imar mevzuatı ve kamu yararına uygunluğunu dikkate aldığı tespit edilmiştir. Yazar çalışmanın sonucunda yargının bazı davalarda taşınmaz sahibinin kazanılmış haklarını göz ardı ettiği, bazı davalarda ise kazanılmış hakları koruma eğiliminde olduğu, bu konuda tespit yapmanın zor olduğu sonucuna varmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında, herhangi bir kent parçasının değil kent bütünündeki imar planı değişiklik tekliflerinin incelenmesi, Gümüşhane kentinin yürürlükteki imar planının erim yılına ulaşan ve revizyonuna karar verilmiş olan bir plan olması, sadece kabul edilen değil idareye sunulan tüm plan değişiklik tekliflerinin İstatiksel, zamansal, mekânsal ve içeriksel olarak incelenmesi bu tez çalışmasını diğer akademik çalışmalardan ayırmaktadır.

1.6. Mekânsal Plan Çeşitleri

Planlama içerisinde karşımıza çıkan üst ölçekli ve alt ölçekli planlar genellikle İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunmaktadır. Söz konusu yönetmelikte mekânsal plan çeşitleri; kapsadıkları alanlar ve amaçlar açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırası ile mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak sıralanmıştır.

Planlar arasındaki üst kademe, alt kademe ilişkisine hiyerarşik düzen yani planların kademeli birlikteliği ilkesi denilmektedir (Yılmazabdurrahmanoğlu, 2012). Planların kademeli birlikteliği içerisinde alt ölçekli planların üst ölçekli planlardan bağımsız olmaları mümkün değildir. Alt ölçekli planlar, üst ölçekli planların yönlendirilmesi ile hazırlanmakta ve uygulamaya esas olan planlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Çolak & Öngören, 2014).

Mevzuattaki farklı yasa ve yönetmelikler ile düzenlenen planlar arasında planların kademeli birlikteliğinin sağlanmasının ana sebebi olarak, ülke genelinde planlamadaki

bütünlüğü sağlayarak sağlıklı kentlerin temelini oluşturmaktır (Özdemir, 2011). Çalışma kapsamında, bu kısımda imar mevzuatından yararlanılarak mekânsal plan türleri tablo haline getirilmiş ve açıklanmıştır.

Tablo 1. Mekânsal plan türleri

Plan Türü	Mevzuatı	Ölçek
Mekânsal Strateji Planı	3194 Sayılı İmar Kanunu - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği	1/250.000 1/500.000 Ülke Bütünü
Çevre Düzeni Planı	3194 Sayılı İmar Kanunu - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği	1/100.000 1/50.000
İmar Planları	3194 Sayılı İmar Kanunu	1/25.000 1/5.000 1/1.000
Nazım İmar Planı	3194 Sayılı İmar Kanunu	1/25.000 1/5.000
Uygulama İmar Planı	3194 Sayılı İmar Kanunu	1/1.000

1.6.1. Mekânsal Strateji Planı

Mekânsal Strateji planları MPYY’ nin 13. maddesinde “Mekânsal strateji planları ülke bütünü ile karasuları ve münhasır ekonomik bölgeleri kapsayacak şekilde ülke düzeyinde veya metropoliten bölgeler, gelişme odakları, yeni kentler, gelişme koridorları, üretim, arz ve tüketim akımları ve ilişkileri, kentsel ve bölgesel ağlar, yerleşmelerin yoğunluğu, ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenen havza ya da bölgeleri kapsayacak şekilde bölge düzeyinde hazırlanır.”(MPYY, 2014) olarak ifade edilmiştir

Mekânsal strateji planları hiyerarşinin ilk sırasında yer alması nedeni ile alt ölçekli planları yönlendirmektedir (Kara, 2015). Mekânsal strateji planları, ülke bütünü için belirlenen genel politikaların çevre düzeni planlarına mekânsal olarak aktarımında kılavuz niteliği taşımaktadır (Yıldız, 2021). Mekânsal strateji planları ülke mekânsal strateji planları ve bölge mekânsal strateji planları olarak karşımıza çıkmaktadır (Kılınç, 2021). Mekânsal strateji planlarının hazırlanması kanunlar çerçevesinde bir zorunluluğu bağlanmamıştır ve mevzuata eklendiği tarihten itibaren her ikisi de yapılmamıştır (Kara, 2015).

1.6.2. Çevre Düzeni Planı

Çevre düzeni planları 1970’li yıllardan itibaren gündeme gelmeye başlamış (Özdemir, 2011), 3194 sayılı İmar Kanunu’nda “*varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır.*” (İmar Kanunu, 1985) şeklinde açıklanmıştır.

Mevzuattaki tanımlamalardan anlaşılacağı üzere çevre düzeni planları; arazi kullanım kararlarının belirlendiği, ekolojik değerlerin dikkate alındığı üst ölçekli planlardır. Çevre düzeni planları şematik gösterim ile hazırlanan planlar olduğundan bu planlarda plan notları ve plan açıklama raporu çok büyük önem arz etmektedir (Kara, 2015).

Çevre düzeni planları getirdikleri alan kullanımları, koruma kararları bakımından alt ölçekli planları yönlendiren plan türleridir (Karaman, 2012). Çevre düzeni planlarını yapma yetkisi bakanlık ve büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Planların kademeli birlikteliği ilkesi kapsamında bir alanda imar planı hazırlanırken çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanmalıdır.

1.6.3. İmar Planları

İmar planları şehircilik ilkeleri ve planlamanın esaslarına bağlı kalarak arazi kullanım ve yapılaşmaya ilişkin düzenlemeler getiren, hukuki belgeler olarak tanımlanabilir (Yılmaz, 2021). İmar planları, kentlerin planlanma aşamasında önem arz eden planların ilk sırasında yer almaktadırlar (Karaman, 2012).

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesinde imar planlarını nazım imar planları ve uygulama imar planları olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Farklı ayrıntıları içeren nazım imar planı ve uygulama imar planı belediyeler ve valilikler tarafından yapılmakta veya yaptırılmaktadır.

İmar planlarının temel amacı planlanan alanda yaşayan nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanarak, daha iyi yaşam koşullarına sahip alanların oluşturmaktır (Kılınç, 2021). İmar planlarının ihtiyaçları karşılayamadığı durumlarda yasa ve yönetmeliklere uygun olarak revizyona uğrayabilir, değişiklik görebilir ve ilave plan ile genişletilebilir.

- Nazım İmar Planı

Nazım imar planı yerleşim yerlerinin ana düzenini oluşturan, yapılaşmasına nizam koyan, şehrin ana dokusunu gösteren, uygulama imar planı için kılavuz niteliğinde olan planlardır (Yılmaz, 2021). MPYY'nin 4. Maddesi ile nazım imar planlarının ölçeği 1/5000 olarak, büyükşehir belediyelerinde ise 1/5000 ve 1/25.000 arasındaki ölçekler olarak tanımlanmıştır.

Nazım imar planları üzerinde şematik ve sembolle gösterime sahip olduğundan ölçü alınamaz ve uygulama yapılamaz, yerleşimin gelişme yönü ve büyüklüğünü gösterir fakat kesin sınır belirtmez. Bu planlar düşüncenin düzleme aktarıldığı, kentlerin nüfus ve yapı yoğunlukları, gelişim yönünü gösteren ve ulaşım ile ilişkili sorunlara çözüm üreten planlardır (Kara, 2015). Nazım imar planları hazırlanırken nüfus ile sosyal ve teknik altyapı alanlarındaki dengenin kurulmasına (Çubukçu, 2022), varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak kararlar üretilmesine ve uygulama imar planlarını yönlendirecek ayrıntıda kararlar içermesine, kentlerin gelişme yönleri ve ilkelerini belirtmesine dikkat edilerek plan ana kararları üretilmelidir (Yıldız, 2021).

Nazım imar planı kentsel kullanımların konumlarının belirlendiği, ana ulaşım sisteminin belirlendiği, yapılaşmaya ilişkin olarak ana kararların verildiği planlar olarak uygulama imar planını yönlendiren planlardır.

- Uygulama İmar Planı

Uygulama imar planları, üzerinden ölçü alınan, imar uygulamalarına yön veren, ada ve parsel düzeyinde kararlar üretilen planlar olup fiziki planlamanın en alt kademesini oluştururlar (Yılmaz, 2021). Uygulama imar planları; nazım imar planlarının küçültülmesi, genişletilmesi yolu ile elde edilemez (İnceyol, 2021) nazım imar planlarına göre daha ayrıntılı bilgi içermektedir (Çiçek, 2016). Uygulama imar planları en alt kademeyi oluşturduğundan kendinden üstteki tüm planlara uygun olmak zorundadır (Kılınç, 2021).

Uygulama imar planları 1/1.000 ölçekte çizilen, yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları içinde barındıran, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütün olan, içeriği incelendiğinde kat adedi, emsal, yol genişliği vb. ayrıntı içeren planlardır (Çubukçu, 2022). Uygulamaya geçişte birinci basamak olarak kabul edilen uygulama imar planlarına dayanılarak parselasyon planları, imar çapı düzenlemesi, ruhsatlandırma, kamulaştırma, ifraz ve tevhit gibi uygulamaya esas işlemler yapılmaktadır (Kara, 2015).

1.7. İmar Planı Kavramı

Genel olarak bakıldığında planlama faaliyetleri, yerleşim yerlerinin çevre koşullarına uygun olarak sağlıklı ve düzenli bir şekilde yapılaşmasını sağlamaktır. İmar planları ise; sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlara yanıt verebilen, kentlerin düzenli büyümelerine ışık tutan, doğal yapıyı ve kültürel değerleri koruyan, ekolojik dengeyi sağlayan fiziki belgelerdir (Yılmaz, 2021).

İmar Planları kentlerin yapılaşmasında yol gösterici role sahip olan kanun niteliğinde belgeler (Subaşı, 2019) olup 15-20 yıllık uzun yılları kapsayan süreçler için hazırlanırlar (Ersoy, 1997) ve şehrin gelecekteki mekânsal kullanımını belirlerler (Güneş, & Uzunay, 2017). İmar planlaması bir karar verme süreci olarak düşünülmelidir (Keleş, 1990). Yapı adaları, yapı yoğunlukları, ulaşım ağı, yerleşim alanlarının gelişim yönü, okul alanları gibi birçok kullanımı için belirlenecek olan alanlara imar planları ile karar verilmektedir (Tiyek ve Ulusoy, 2020). Bir süreç olan planlama işlemi ile kentlerin ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak kararlar üretilmektedir.

Ülkemizde Cumhuriyet Döneminden itibaren imar planlamasının tarihsel gelişimine bakıldığında, imar planı kavramı ilk defa 1928 yılında yürürlüğe giren 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun” ile karşımıza çıkmaktadır. Bu kanunun ardından 1930 tarihinde yürürlüğe giren 1580 sayılı “Belediye Kanunu” ile bütün şehirler için imar planı yapma zorunluluğu getirilmiştir (Bayram, 2019). 1930 yılında yürürlüğe giren “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ile de imar planları için nüfus kriterleri belirlenmiştir. 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı “Belediye Yapı Ve Yollar Kanunu” ile şehirlerdeki imar çalışmalarını bir düzene sokmak için, belediyelere kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl süre içerisinde imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (Yılmaz, 2021).

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı sonrasında 1948-1950 yıllarında Marshall yardımı ile tarımda makineleşmenin ve sanayileşmenin sonucu olarak kırdan kente göç hareketi başlamıştır. Kentlerdeki eğitim, sağlık, iş vb. imkânların kırsal alandaki imkânlardan daha iyi olması sonucu olarak kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru nüfus hareketi başlamış ve kentlerde nüfus yoğunlaşması ortaya çıkmıştır (Kasparoğlu, 2019). Artan nüfus yoğunluğu nedeniyle kentlerde yapılaşma üzerindeki baskı artmış ve 1950 yılından sonra ülkemizde imar planı konusunda birçok kanun ve yönetmelik yürürlüğe girmiştir (Bayram, 2019). 1950 yılından sonra imar planları ile ilgili olarak yürürlüğe giren kanunlardan ilki 1956 tarihinde

6785 sayı ile yürürlüğe giren İmar Kanunu'dur. Ülkemizde modern anlamda kabul edilmiş ilk imar kanunu olup planlama açısından yeni bir dönemi de beraberinde getirerek bu kanunda planlamaya ilişkin önemli hükümlere yer verilmiştir. Bu kanun ile nüfusu 5000'den fazla olan yerleşimlere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilirken nüfusu 5000'den az olan yerleşim yerlerine de yol istikamet planı yaptırılması zorunluluğu getirilmiş ve İmar planlarının onayının Bakanlıkça yapılacağı belirtilmiştir (Yılmaz, 2021).

6785 sayılı imar kanunu hızla gelişen kentleşmeye cevap verememeye başlamış (Türk,2003), 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş ve günümüzde de halen yürürlüktedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlükten kalmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planları konusunda birçok yeni hüküm getirilmiş ve yeni bir dönem başlamıştır. 3194 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinin ardından imar konusunda birçok yönetmelik de yürürlüğe girmiştir.

1.8. İmar Planlarının Hazırlanma Süreci

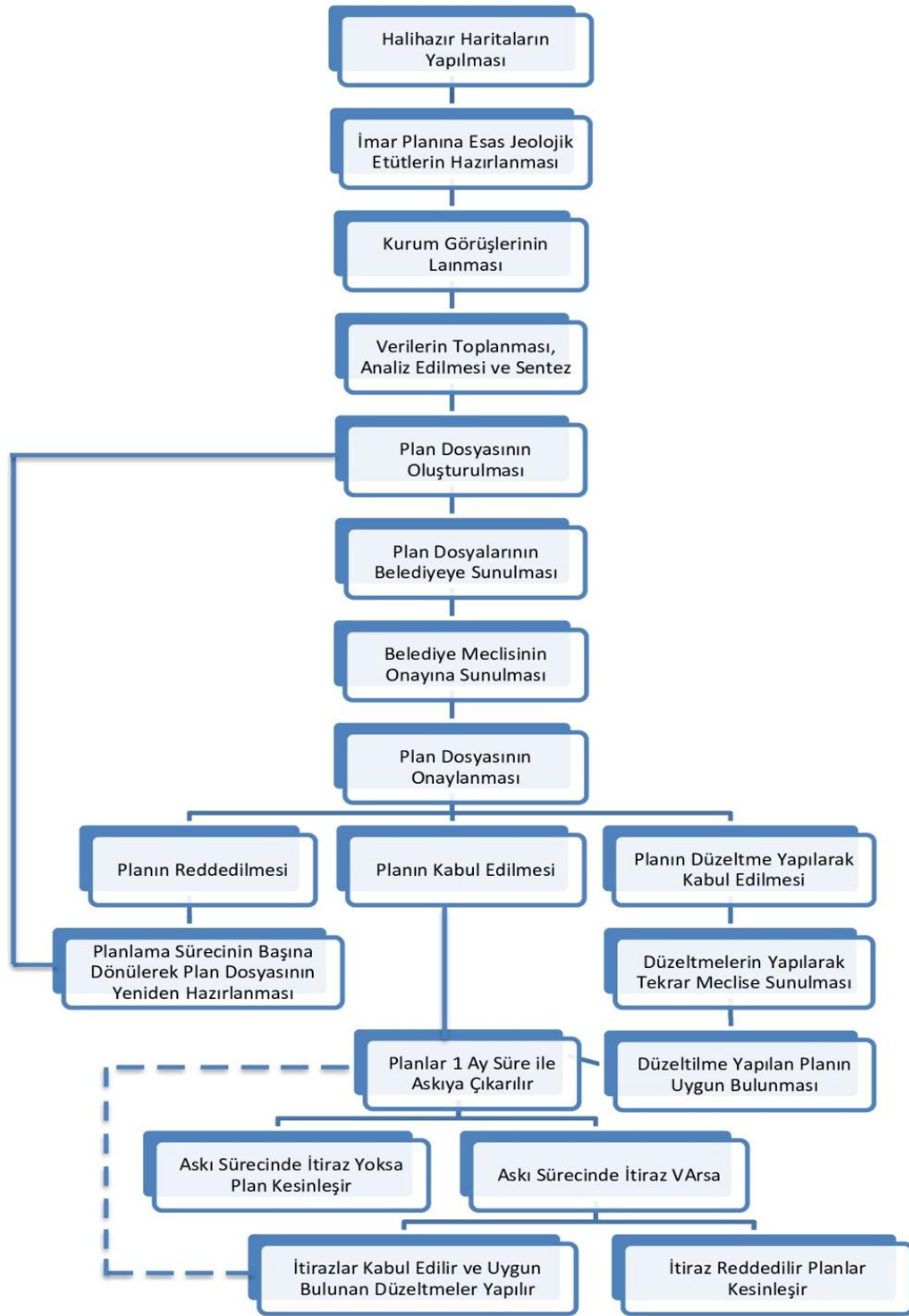
İmar planlarının hazırlık süreci bütüncül bir süreçtir. Bu süreç sorunların tespit edilmesi, ihtiyaçların belirlenmesi, hedeflerin oluşturulması, imkânların değerlendirilmesi ve değerlendirilen imkânlar üzerinden seçimler yapılması, seçimi yapılan kararların uygulanması ile gerçekleştirilir (Tiyek & Ulusoy, 2020). İmar planlarının hazırlanması sürecinde elde edilen verilerin ve oluşturulan hedeflerin doğru olması, planda değişikliğine başvurma oranını azaltacaktır. Çünkü tamamlanan planlar üzerinden değişiklik yapıldıkça planın güvenilirliği azalmaktadır (Çiçek, 2016).

Planların hazırlık sürecinde verilerin doğruluğu kadar toplumsal işlevlerde önem arz ettiğinden, mekânsal veriler ve sosyal-kültürel veriler birlikte değerlendirilmelidir (Yavuz, 2017). Planlama sürecinde planlama yapılan bölgede yaşayan halkın yaşam standartlarının üst seviyede olabilmesi için sosyal ve kültürel olanaklar korunarak planlama yapılmalıdır. Kentin tüm unsurları ile planlanması, planlamada hukuk kurallarına uyulması, planlama yapılmadan önce hazırlıkların doğru yapılması planların uzun ömürlü ve kalıcı olmasını sağlayacaktır (Tiyek & Ulusoy, 2020). Planlamanın hazırlık süreci boyunca yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde alınan plan kararları ve oluşturulan imar planları; kentteki arazilerin günümüz ve gelecek kullanımlarını belirleyerek, kentlerin düzenli ve sağlıklı yerleşimine altlık oluşturmaktadır (Çiçek, 2016).

Planların hazırlanmasında uygulanması gereken işlem adımları MPYY' nin 7. maddesinin i bendinde “*Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.*” (MPYY, 2014) şeklinde ifade edilmiştir.

Planlar hazırlanırken planın hazırlanmasına ilişkin karar alınması ile birlikte süreç başlar. Bu süreçte ilk olarak halihazır haritalar, jeolojik etütler hazırlanır ve planlama alanına ilişkin bilgi, belgeler toplanır. Kurum ve kuruluşların görüşü alınarak elde edilen veriler değerlendirilir (Aykun, 2016). Toplanan bilgiler, elde edilen veriler birlikte değerlendirilerek analiz çalışması yapılır, analiz işlemi sonrasında sentez yapılarak plan kararlarına ilişkin alternatifler üretilir (Yavuz, 2017).

Planların hazırlık ve sentez aşamalarından sonra sonuç aşamasında ise çıktı olarak planlar elde edilir. Elde edilen planlar ilgili idareye onay işlemine sunulur, idarelerin onaylamaya yetkili merci planları onaylar ve planlar onaylandıktan sonra 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yasal askı süreci başlar. Askı süreci bittikten sonra plana ilişkin herhangi bir itiraz olmaması halinde plan kesinleşerek yürürlüğe girer. Şekil-1'de plan yapım süreci açıklanmaya çalışılmıştır.



Şekil 1. İmar planlarının yapım süreci (Yalkı, 2022)

1.9. İmar Planı Değişikliği Kavramı

İmar planları hazırlanırken kentin imkânları değerlendirilerek planlama yapılmaktadır. Yapılan planlar doğruluğu, verilerin doğruluğu ve güvenilirliğine bağlıdır (Yıldız, 1999). Fakat planların yapım aşamasında tahmin edilemeyen nüfus değişimi, sosyal-ekonomik vb. etkenler veya elde olmayan nedenler planların değiştirilmesini gerektirebilmektedir (Şen, 2000). Planların değiştirilebilmesi için kamu yararı aranmakta ve yapılan değişiklik plan ana kararlarını bozmayacak nitelikte olmalıdır. Ersoy (1997) yapılan plan değişiklikleri her ne kadar kamu yararı amacı ile yapılıyor olsa da plan ana kararlarına olumsuz etki edebilecek olduğunu belirtmiştir. Bademli (1998) imar planı yapımında öngörülemeyen ve planın onayından sonra tespit edilen sosyal ve teknik ihtiyaçların karşılanması için yapılacak plan değişikliklerinin plan bütününe olumlu etki oluşturabileceğini belirtmiştir.

İmar plan değişiklikleri ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu temel alınmak ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde de plan değişiklikleri konusunda açıklamalar yapılmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde *“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.”* şeklinde açıklanmıştır. Planlama sürecinin bir parçası olan imar plan değişikliklerine ilişkin olarak yukarıda ifade edilenlerden yola çıkarak; imar plan değişiklikleri nesnel gerçeklere dayandırılarak ve kamu yararı gözetilerek yapılmalı ve zorunlu olmadıkça yapılmamalıdır. Plan değişikliği yapılması durumunda plan ana kararları ve planın bütünlüğü bozulmamalıdır.

İmar plan değişiklikleri kentsel mekânın şekillenmesinde önemli araçlara dönüşmüş ve büyük bölümü parsel ölçeğinde yapılan değişikliklerden oluşmaktadır. Parsel bazlı olarak yapılan plan değişiklikler kendi başına olduğunda küçük değişiklikler olarak görülse de bir araya geldiklerinde planın bütününde büyük bir alanı kapsayacak değişikliklerdir (İnceyol, 2021).

20.02.2020 tarihinde yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde-8' de *“Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.”* Mevzuata eklenen bu madde ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren artık parsel bazlı değişikliklerin yapılamayacak olduğu, sadece ada bazlı değişikliklerin yapılabilecek olduğu ifade edilmiştir. Bu çalışma

kapsamında seçilen çalışma alanı üzerinden nazım imar planı ve uygulama imar planında yapılan plan değişiklikleri incelenmiş, 2020 yılında çıkarılan 7221 sayılı kanunun, plan değişiklikleri üzerindeki etkileri ortaya konulmuştur.

1.10. İmar Planı Değişikliklerinde Yetki

İdare hukuku açısından yetki kavramını tanımlayacak olursak yetki, idari işlemin hangi makam tarafından yapılacağını gösteren husustur (Erğün, 2013) Planlamada yetki konusu ele alındığında, planlama sürecinin karar aşamasından, onay aşamasına kadar olan tüm süreci yöneten, denetleyen ve uygulayan, yönetimi ve yönetimin görevleri ifade etmektedir (Yılmazabdurrahmanoğlu, 2012).

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile merkezi yönetimin yetkisindeki plan değişikliğini onaylama yetkisi yerel yönetimlere verilmiştir (Baba, 2016). 3194 sayılı kanun ile merkezi yönetim imar plan değişiklikleri ile ilgili sürecin dışında bırakılmış, mahalli idarelerin yetkileri arttırılmıştır. Merkezi yönetimin plan değişikliği süreci dışında bırakılması ile plan değişikliği sayılarında artış olmuştur (Eminagaoglu, 2018).

3194 sayılı Kanunun kabulünden önce plan değişikliği yetkisini elinde bulunduran merkezi yönetim arşivinde Türkiye ölçeğinde plan değişikliklerine ilişkin veriler bulunmakta iken yetkinin yerel yönetimlere geçmesi ile birlikte yerleşimlerde ne kadar plan değişikliği yapıldığına ilişkin veri tutulamamıştır (Ersoy, 1997). Zaman içerisinde yerel yönetimler tarafından onaylanan imar plan değişikliklerinin merkezi yönetim tarafından kontrolünün sağlanması gereği duyulmuş ve bakanlık tarafından 2013/41 sayılı genelge yayınlanarak plan değişikliklerine plan işlem numarası (PİN numarası) verilmesi zorunluluğu getirilmiştir (Eminagaoglu, 2018).

Plan İşlem Numarası (PİN), idarelerce yapılan yaptırılan ve onaylanan mekânsal planların bakanlık tarafından incelenmesi ve arşivlenmesi amacıyla her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon ilave ve değişikliklere yönelik bakanlıkça verilen numaradır (URL-2). PİN numarası bakanlık tarafından geliştirilen E-plan otomasyon sisteminden alınmaktadır.

E-Plan Otomasyon Sistemi, kurumsal kullanıcıların ve müelliflerin sistem yetkileri doğrultusunda; Plan Teklifi Yapılması, Plan İşlem Numarası Alınması, Plan Onayı, Planların Durum Bilgilerinin Güncellenmesi, Plan Verilerinin Yüklenmesi, Plan Süreç

Yönetimi, Planın Askıya Çıkarılması, Planın Kesinleşmesi işlemlerini yaptıkları ana uygulamadır (URL-3). Bu durumda bakanlık ülke genelinde plan değişikliklerini arşiv altına almaktadır.

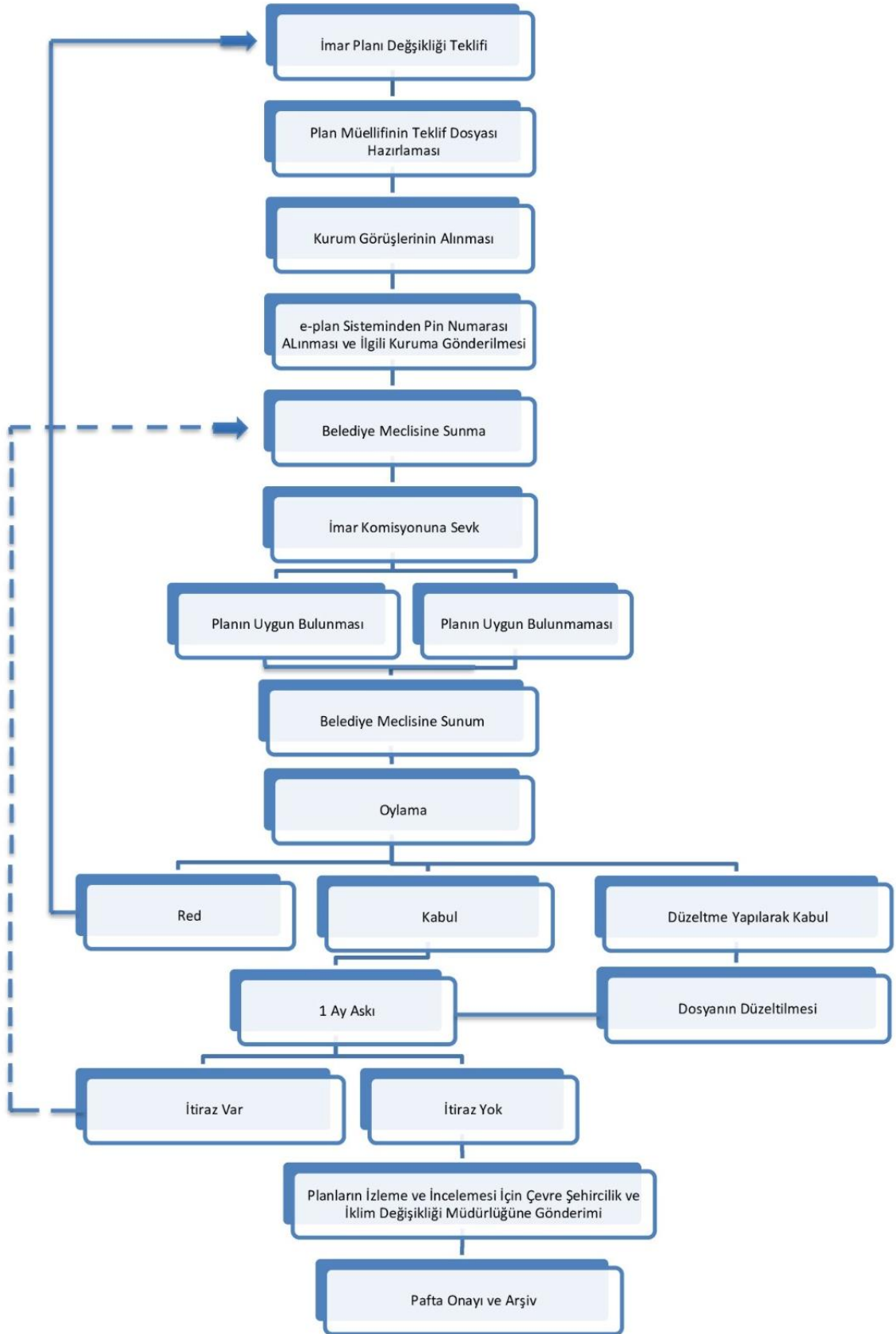
1.11. İmar Plan Değişikliklerinde Süreç

İmar planlarında zorunlu hallerde kamu yararı gözetilerek değişikliğe gidilebilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda İmar planlarında değişiklik yapılırken izlenecek süreç İmar planlarının yapılmasına ilişkin süreç ile aynı aşamalardan oluşur şeklinde ifade edilmiştir.

Bu durumda plan üzerinde değişiklik yapılmak istenen alana ilişkin olarak izlenmesi gereken süreç; kişi, kurum veya kuruluşlar tarafından şehir plancısına plan değişikliği teklif dosyası hazırlatılır. Hazırlanan teklif dosyasının kurum görüşleri alınır ve ÇŞİDB ait elektronik sistem olan E-Plan sistemine girişi yapılarak PİN numarası alınan teklif dosyası yerel yönetime sunulur. Yerel yönetimlere sunulan imar plan değişikliği dosyası ilgili birim tarafından incelenir ve Belediye Meclisine/ İl Genel Meclisine sunulur. Meclis plan değişikliği dosyasını değerlendirilmek üzere imar komisyonuna sevk eder, imar komisyonu değerlendirdiği dosya hakkında olumlu veya olumsuz olarak komisyon raporu hazırlar. Hazırlanan komisyon raporu meclise sunulur ve meclis tarafından oylanır. Meclis plan değişikliklerini onaylayabilir, reddedebilir veya düzeltme yaparak kabul edebilir.

Meclis tarafından reddedilen plan değişikliği, plan değişikliğini sunan kişi, kurum veya kuruluşa bildirilir. Düzeltme yapılarak onaylanan plan değişiklikleri ve onaylanan imar plan değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b fıkrasında belirtildiği üzere otuz gün süre ile herkesin görebileceği şekilde askıya çıkarılır. Askı süreci boyunca plan değişikliğine kişiler, kurumlar ve kuruluşlar tarafından itiraz yapılabilir. Plan değişikliğine askı sürecinde itiraz olması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesinde belirtildiği üzere itirazlar on beş gün içerisinde değerlendirilerek karara bağlanır. Askı süreci boyunca plan değişikliğine herhangi bir itiraz bulunmaması halinde planlar farklı bir onay işlemine tabi olmadan kesinleşir.

Kesinleşen imar plan değişiklik paftaları onaylanır, arşivleme işlemi yapılır ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 35. maddesinde belirtildiği üzere yapılan değişiklikler incelenmesi ve denetlenmesi için on beş gün içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne gönderilir. Bu tez kapsamında büyükşehir belediyesi olmayan belediyelerdeki plan değişikliklerinin ele alınış sürecine Şekil-2 de yer verilmiştir.



Şekil 2. İmar plan değişikliği akış şeması (İnceyol, 2021)

1.12. İmar Plan Değişikliklerinde Usul ve Esas

İmar planlarında değişiklik yapılmasında uyulması gereken usuller ve esaslar vardır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde imar planı değişikliği yapımına ilişkin usul ve esaslar detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Bunlar; değişiklikler kamu yararı amacı ile yapılır, plan değişikliği paftaları, lejantı, plan değişikliği açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür, İmar plan değişiklikleri yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine uygun şekilde hazırlanır. Ayrıca Plan değişikliği paftası, plan notları, plan değişikliği açıklama raporu bulunmayan ve yeterliliği haiz müellifler tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz, şeklinde ifade edilmiştir.

Demir (2009), çalışmasında uyulması gereken esasları; şehircilik ve planlama esaslarına uygunluk, plan ana kararları ve plan bütününe uygunluk, hukuka uygunluk, kamu yararına uygunluk, plan müellifinin yeterliliği ve plan değişikliği paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütün olarak hazırlanması şeklinde ifade etmiştir (Demir, 2009).

Plan değişikliği yapılırken ve denetimi sırasında plan değişiklik dosyasının usul ve esaslara yönünden kontrolü yapılmalıdır. Ayrıca imar plan değişikliklerini yapacak müellifler ile ilgili olarak "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir. Söz konusu yönetmelik ile plan müellifin üniversitelerin şehir ve bölge planlama bölümünden lisans eğitimini tamamlayarak mezun olması şartı aranmaktadır. Yönetmelikte kentler nüfus projeksiyonları ve alan büyüklüklerine göre A, B, C, D, E, F olmak üzere altı gruba ayrılmıştır ve hangi gruptaki planların hangi plancılar tarafından yapılacağı açıkça belirtilmiştir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Tez çalışması kapsamında Gümüşhane Belediyesi sınırları içerisinde kalan 1/1000 ölçekli revizyon+ilave uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli revizyon+ilave nazım imar planında 0.7.06.2007 ve 31.12.2022 tarihleri arasında yaklaşık 15 yıllık süreç içerisindeki imar plan değişiklikleri tarihsel, istatistiksel ve mekânsal olarak incelenmiştir. İmar plan değişikliklerinin incelenebilmesi için Gümüşhane Belediye Başkanlığından izin talep edilmiştir. Gümüşhane Belediye Başkanlığının 04.03.2022 tarih ve E-23058958-3798 sayılı yazısı ile resmi izin alınmıştır.

Gümüşhane Belediyesinde imar plan değişikliklerine ilişkin olarak herhangi bir liste arşivi bulunmadığından 07.06.2007 tarihinden itibaren Belediye Meclisi tarafından alınan imar konulu kararlar meclis kararlarının arşivlendiği sayısal ortamdan temin edilerek incelenmiştir. İncelenen meclis kararlarının içerisinde İmar plan değişikliklerine ilişkin meclis kararları alınarak, meclis kararlarında bahsi geçen bütün plan değişiklik dosyalarında plan paftaları, plan açıklama raporu, plan notları ve dilekçeleri ile birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden temin edilmiştir. Temin edilen veriler ve meclis kararları yıllara göre tasnif edilerek; mahalle bilgisi, ada parsel bilgisi, değişikliğin yapıldığı ölçek, değişikliğin kim tarafından belediyeye sunulduğu, değişikliğin konusu, değişikliğin yapıldığı alanın büyüklüğü, değişikliğin ada bazlı veya parsel bazlı olma durumu, değişikliğin kabul edilme veya reddedilme durumu ve değişikliğe askı sürecinde itiraz olup olmaması durumuna göre başlıklar altında Excel ortamına aktarılarak tablo haline getirilmiştir. Tablo haline getirilen plan değişiklik verileri kullanılarak istatistiksel analizler yapılmış, tablolar ve grafikler oluşturulmuştur. Bu bağlamda aşağıdaki çalışmalar yapılmıştır. Tablodaki ada parsel verilerinden yararlanılarak değişikliklerin vektörel çizim ortamı olan NetCAD’te mekânsallaştırılmıştır. Mekânsal karşılıkları elde edilen plan değişiklik bilgileri ile tematik haritalar oluşturulmuştur. Oluşturulan tematik haritalar Adobe Photoshop programı ile görselleştirilmiştir.

Tablo haline getirilen plan değişiklik teklifi dosyaları Belediye Meclisi tarafından kabul edilen, reddedilen ve düzeltilerek kabul edilen dosyalar olmak üzere üç sınıfta incelenmiştir.

Plan değişiklik tekliflerinin kim tarafından belediyeye sunulduğu gerçek kişiler, tüzel kişiler, belediye, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşları olarak dört grupta

sınıflandırılarak incelenmiştir. Belediye'nin hem şahıs parsellerine hem kamu parsellerine resen plan değişikliği yapma yetkisi bulunduğundan belediye kamu kurum ve kuruluşları sınıfından ayrı olarak incelenmiştir.

Plan değişiklik teklifleri sadece 1/1000 uygulama imar planı ve sadece 1/5000 ölçekli nazım imar planında sunulanlar ve 1/1000 uygulama imar planı ve 1/5000 nazım imar planında birlikte sunulalar şeklinde üç sınıfta incelenmiştir.

Plan değişiklik tekliflerinin içeriklerine göre konusu belirlenmiş ve konularına göre dağılımları incelenmiştir. Konular on bir başlık altında toplanmıştır. Bu başlıklar; yapı nizamı değişikliği, kat artışı, yapı nizamı değişikliği ve kat artışı, toplam inşaat alanı (emsal) artışı, toplam inşaat alanı (emsal) artışı ve kat artışı, yapılaşmaya açma, fonksiyon değişikliği, teknik altyapı alanı oluşturma, yol düzenleme, yol ekleme ve yol kaldırma şeklinde sınıflandırılarak incelenmiştir.

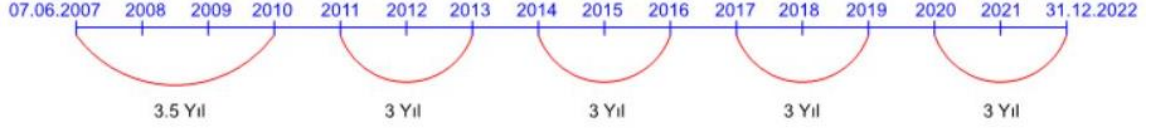
Plan değişiklik teklifleri, ada bazlı olması durumu ve parsel bazlı olması durumuna göre iki gruba ayrılarak incelenmiştir. Bir imar adasının tamamını kapsayan alanda yapılan değişiklikler ada bazlı olarak değerlendirilmiştir. Bir parsel veya imar adasından daha az alanı kapsayan birden fazla parsel üzerine yapılan değişiklikler ve bir parselin küçük bir bölümünü kapsayan alana yapılan değişiklikler parsel bazlı olarak değerlendirilmiştir.

Plan değişiklik teklifleri kapsadığı yüz ölçümüne göre 0-500 m², 501 m² – 1000 m², 1001 m² – 3000 m², 3001 m² – 5000 m², 5001 m² – 10000 m², 10001 m² - 50000 m² ve 50000 m² üstü olanlar şeklinde yedi grupta sınıflandırılarak incelenmiştir.

Plan değişiklik tekliflerinin hangi mahallelerde yapıldığı 12 adet mahalle üzerinden incelenmiş, değişiklik sayılarının mahallelere göre oranları ve değişiklik alanlarının mahallelere göre oranları incelenmiştir.

Plan değişiklik teklifleri genel olarak değerlendirildikten sonra, 20.02.2020 tarihinde yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde-8 de belirtilen "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" İbaresini milat kabul edilerek belli zaman aralıkları incelenmek istenmiştir. Değerlendirme yapılacak zaman aralıkları belirlenirken 07.06.2007 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar olan plan değişiklikleri, parsel bazlı değişikliklerin önüne geçilmesini hedefleyen 721 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 2020 yılı öncesi ve 2020 yılı sonrası olarak sınıflandırılmıştır. 2020 öncesi ve 2020 sonrası sınıflandırmada; 2020 sonrasında 3 yıl bulunduğundan, 2020 öncesi de 3'er yıllık periyotlar şeklinde

sınıflandırılmıştır. Şekil-3’de plan değişikliklerinin zaman aralıklarına göre gruplandırılması gösterilmiştir.



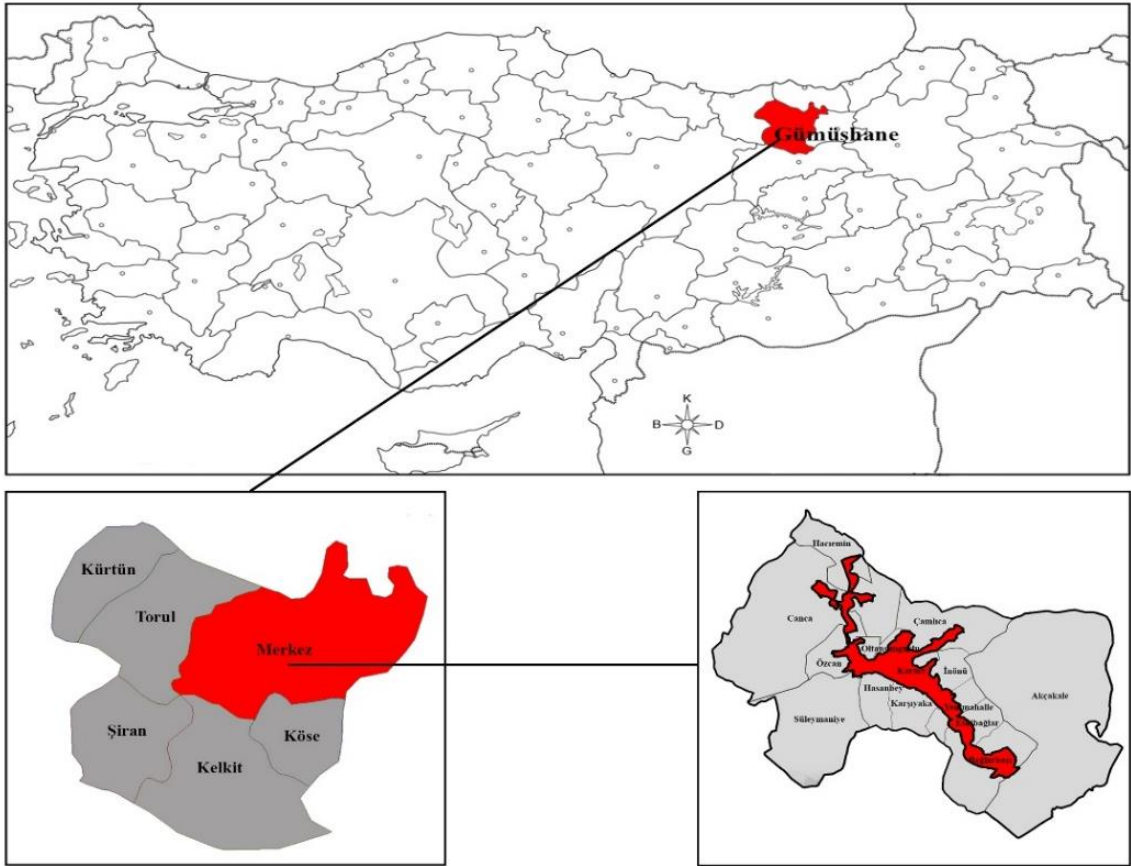
Şekil 3. Plan değişikliklerinin zaman skalasına göre gruplandırılması

Belediyeye sunulan tüm plan değişiklikleri üzerinden; en büyük alanlı 3 adet plan değişikliği örneği, en küçük alanlı 3 adet plan değişikliği örneği, birden fazla plan değişikliği gören 4 adet örnek, imar plan değişikliği ile yapılaşma hakkı en fazla arttırılan plan değişiklikleri içerisinde 4 adet örnek, seçilmiş ve seçilen örnekler detaylıca incelenmiştir. Yapılan tüm analizler ve incelemeler sonucunda elde edilen bulgular ortaya konularak değerlendirilmiştir.

2.1. Çalışma Alanı

Tez kapsamında Gümüşhane ili Merkez mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 619 ha yüzölçümündeki imar planı çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışmanın bu kısmında ilk olarak çalışma alanı hakkında genel bilgiler verilmiştir. Sonrasında çalışma alanının resmi olarak bilinen ilk planından, günümüzde yürürlükte olan imar planına kadar olan planlama geçmişi incelenmiştir.

Gümüşhane İlının Merkez ilçe, Torul, Kürtün, Kelkit, Şiran, Köse olmak üzere 6 ilçesi bulunmaktadır (URL-1). TÜİK, 2022 verilerine göre Gümüşhane ilinin Merkez ilçe nüfusu 54.462 kişidir.



Şekil 4. Gümüşhane'nin konumunu gösterir siyasi harita

Gümüşhane İli Merkez İlçesi kentin içinden geçen Harşit Çayının vadi tabanına yerleşmiştir. Vadi şehri iki ayrı bölüme ayırmaktadır. 2007 yılı revizyon+ilave imar planı açıklama raporunda, vadi tabanının her iki tarafı kentin gelişme alanını kısıtlayacak engebeli bir yapıya sahip olduğu ve Gümüşhane İli Merkez İlçesinin halihazır alanı sınırlarına bakıldığında da kentin yaklaşık olarak %69'unun %30 ve üzeri eğim içerisinde kaldığı belirtilmiştir.

Gümüşhane Merkez ilçesi Akçakale, Bağlarbaşı, Canca, Çamlıca, Eskibağlar, Hacıemin, Hasanbey, İnönü, Karaer, Karşıyaka, Oltan Sungurlu, Özcan, Süleymaniye, Yenimahalle adlarındaki 14 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahallelerden Süleymaniye ve Akçakale Mahalleleri tez çalışması kapsamında kalmamaktadır. Süleymaniye Mahallesi Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.11.2002 gün ve 4587 sayılı kararıyla Kentsel ve 3. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiş ve 2007 yılında onaylanan Gümüşhane Merkez revizyon+ilave imar planına dahil edilmemiş olduğundan çalışma kapsamına alınmamıştır. Akçakale Mahallesi ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. maddesine istinaden 28.12.2017 tarih ve 129 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Belediye

sınırları içerisinde dahil edilmesi kararı alınmış ve 31.03.2019 tarihli yerel seçimler ile resmi olarak Belediye sınırları içerisinde dahil edilmiştir. Belediye sınırlarına 2019 yılında dahil olan Akçakale Mahallesi 2007 yılında onaylanan Gümüşhane Merkez revizyon+ilave imar planına dahil olmadığından çalışma kapsamına alınmamıştır.

Hasanbey, Karaer ve Karşıyaka Mahalleleri Cumhuriyetin ilanından bu yana kentin yerleşim bölgelerini oluşturan ilk yapılaşmaların bulunduğu ve günümüzde neredeyse kentin tamamının yapılaşmış olduğu mahallelerdir. Bu mahalleler merkezi iş alanı niteliğindedir.



Şekil 5. Gümüşhane belediyesi mahalle sınırları

2.2. Gümüşhane Kentinin Planlama Geçmişi

Tez çalışmasının bu kısmı Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan fiziksel ve sayısal belgelerden elde edilen bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

1925 yılında Trabzon'dan ayrılarak il statüsü kazanan Gümüşhane kenti için yapılan planlama çalışmaları incelendiğinde, 2007 yılı revizyon+ilave imar planı açıklama

raporunda ilk planlama çalışmalarının Cumhuriyet Dönemi'nde yapıldığı belirtilmiştir. Ancak bu planlama çalışmalarına ilişkin resmi olarak herhangi bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

Resmi olarak ilk plan çalışması 1967 yılında yapılmıştır. 1967 yılında yapılan imar planı 1981 yılında revize edilmiş ve ilave alanlar eklenmesine karar verilmiştir. Yeniden hazırlanan plan 1985 yılında onaylanmış ve 1985 yılında yürürlüğe girmiştir. 1985 yılında onaylanan plana ilave olarak 1988 yılında ilave imar planı onaylanmış ve 2007 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. 1988 yılında yürürlükte olan planının yetersiz kalması nedeniyle 2007 yılında revizyon+ilave imar planı hazırlanmıştır. 2007 yılında onaylanan imar plan günümüzde de yürürlüktedir.

Çalışmanın bu bölümünde 1967 yılında onaylanan imar planından günümüze kadar olan imar planları incelenmiştir.

2.2.1. 1967 İmar Planı

Resmi kaynaklara göre Gümüşhane'nin ilk imar planı olan 1967 imar plan çalışmalarına 1964 yılında başlanmış ve geniş çaplı haritaları oluşturulmuştur. Hazırlanan geniş çaplı haritalar altlık olarak kullanılmış ve Yüksek Mimar Orhan Şiper tarafından imar planı çalışması yapılmıştır.

2007 yılı Revizyon+İlave İmar Planı Açıklama raporunda 1967 imar planı için, imar planının müellifinin yapılan imar planı çalışması ile kentin gelişim alanları ile birlikte toplam 109 hektar olacağı öngörüldüğü belirtilmiştir. 1967 yılında onaylanan plan ile şehrin ana aksları ortaya çıkmıştır. 1967 yılından 1985 yılına kadar yürürlükte kalan plan büyük ölçüde uygulanmış ancak yapı yoğunluğunda oluşan artış nedeni ile 1981 yılında kentteki yeni yapılaşma alanları ve gelişme alanlarına göre yeni planların oluşturulması gerekli görüldüğü ifadelerine yer verilmiştir.

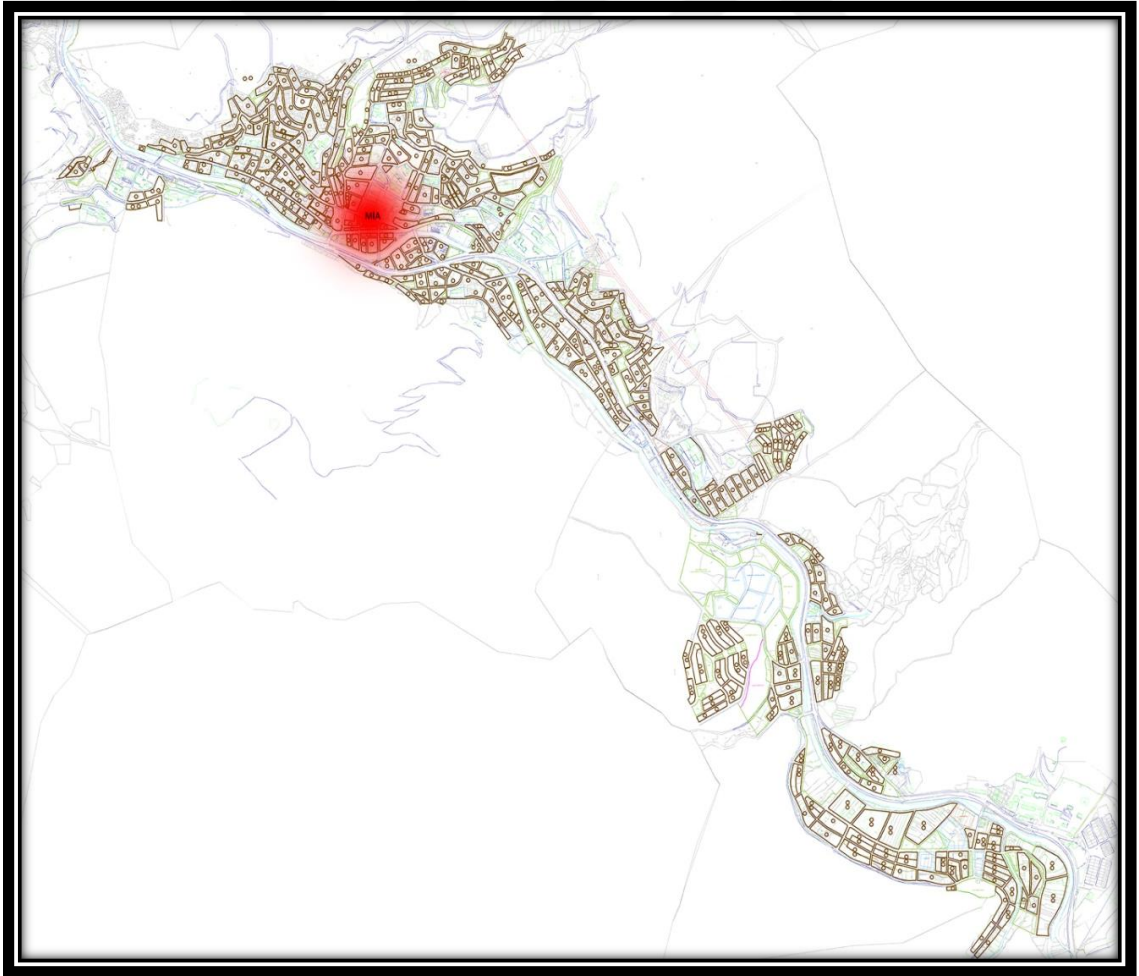
Yapılan arşiv incelemesinde 1967 imar planına ait herhangi bir pafta, plan açıklama raporu, plan notları ve sayısal bir belgeye ulaşılamamıştır.

2.2.2. 1985 Revizyon+İlave İmar Planı

Gümüşhane'nin ikinci imar planı 1985 yılında İller Bankası tarafından hazırlanmıştır. 1981 yılında başlanan imar planının ön çalışmalarında 1995 yılı nüfusu için 20.000 kişi olacağı öngörüsünde bulunulmuş ve toplamda 114,78 ha konut alanı planlanmıştır. Plan çalışması ile oluşturulan 114,78 ha konut alanında 34.000 kişinin yaşaması öngörülmüştür.

Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taranmış şekilde bulunan imar plan paftalarında, konut alanları az yoğunluklu ve orta yoğunluklu olarak önerilmiştir. Plan genelinde ayırık nizam 2 kat (A-2) yapılaşma koşulu önerilmişken, maksimum kat kentin ana akslarında ayırık nizam 5 kat (A-5) ve bitişik nizam 5 kattır.

1985 yılı imar planında belirlenen projeksiyon yılı nüfusu ile konut alanı olarak planlanan alanlarda ki yaşatılacak nüfus birbiri ile örtüşmediği için ilave imar planına ihtiyaç duyulmuş ve yeni erim yılı belirlenerek ilave imar planı hazırlanmıştır.



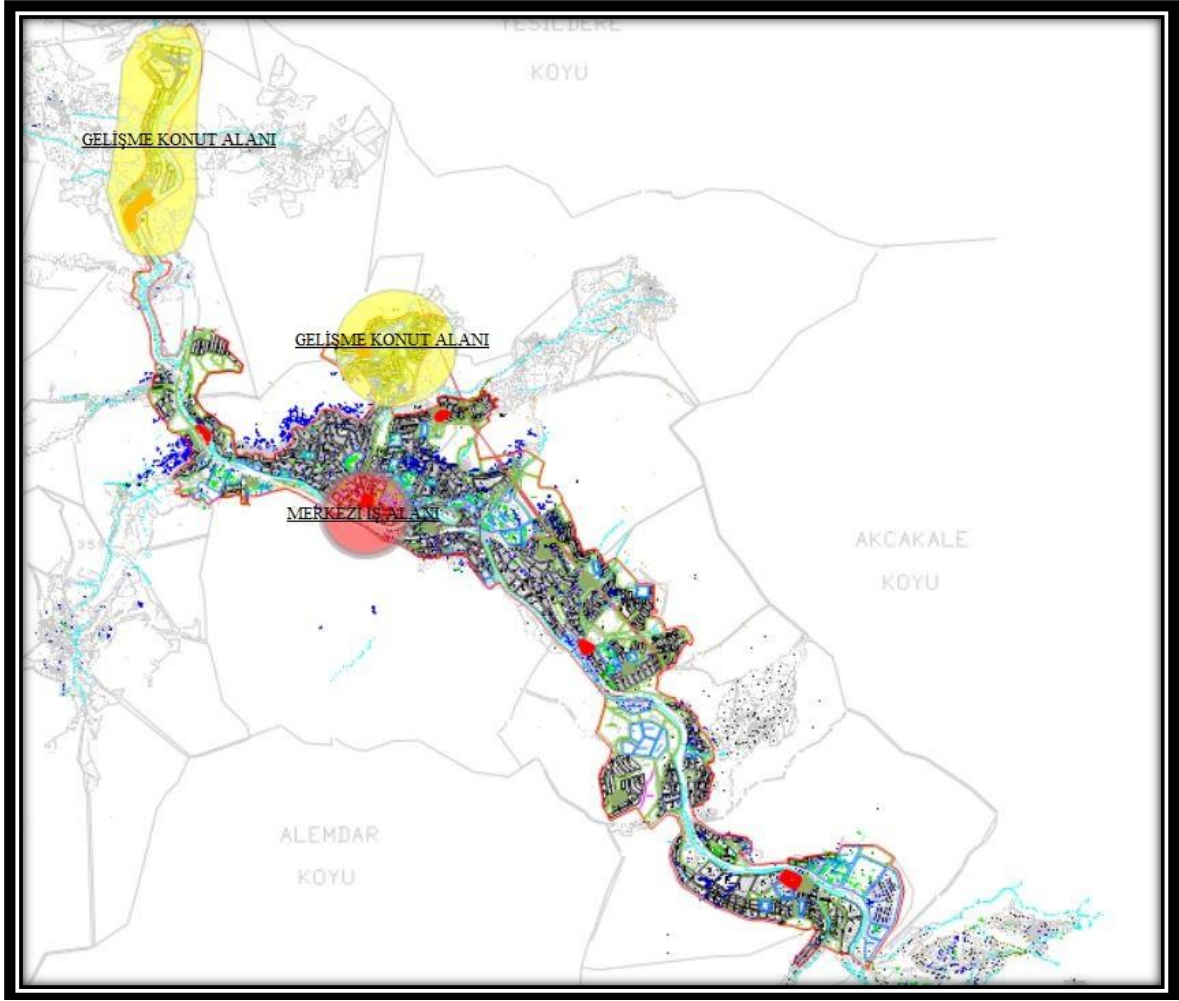
Şekil 6. 1985 revizyon+ilave imar planı şematik gösterimi

2.2.3. 1988 İlave İmar Planı

1985 yılı planının uygulanabilirliğinin olmaması nedeni ile 1988 yılında Gümüşhane kenti için yeni bir ilave plan çalışması yapılmıştır. Planlama çalışması İller Bankasının ihalesi ile Yüksek Şehir Plancısı Öner Mersinligil tarafından tamamlanmıştır.

2007 yılı Revizyon+İlave İmar Planı Açıklama Raporundaki bilgilere göre; 1988 yılında hazırlanan ilave planın hedef yılı 2005 ve projeksiyon nüfus 55.000 kişidir. Öngörülen nüfus doğrultusunda 150 hektarlık konut alanı önerilmiş, toplam planlama alanı ise 414,44 hektara çıkarılmıştır. Gelişme konut alanları Canca ve Hasanbey Mahallelerinde planlanmıştır. Yeşil alanlar kent çeperinde engebeli alanlarda, resmi kurum alanları kent merkezinin doğusunda Yenimahalle ve Bağlarbaşı Mahallelerinde önerilmiştir.

Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde taranmış şekilde bulunan 1988 yılı ilave imar planı paftaları ve vektörel çizim ortamı olan NetCAD ortamında bulunan imar planı verileri incelendiğinde, 1985 yılı imar planına ilave olarak kent çeperinde ayırık nizam 2 kat (A-2) ve ayırık nizam 3 katlı (A-3) konut alanları planlanmış olduğu ve birçok noktada yeşil alan, park alanı ve ağaçlandırılacak alanların önerildiği tespit edilmiştir. Önerilen yeşil alanların fazla olması 1985 yılında yapılan nüfus projeksiyon hatasından kaynaklı olarak yeşil alanın az gösterilmiş olduğu ve ilave imar planı ile karşılanmış olduğu şeklinde yorumlanmıştır.



Şekil 7. 1988 ilave imar planı

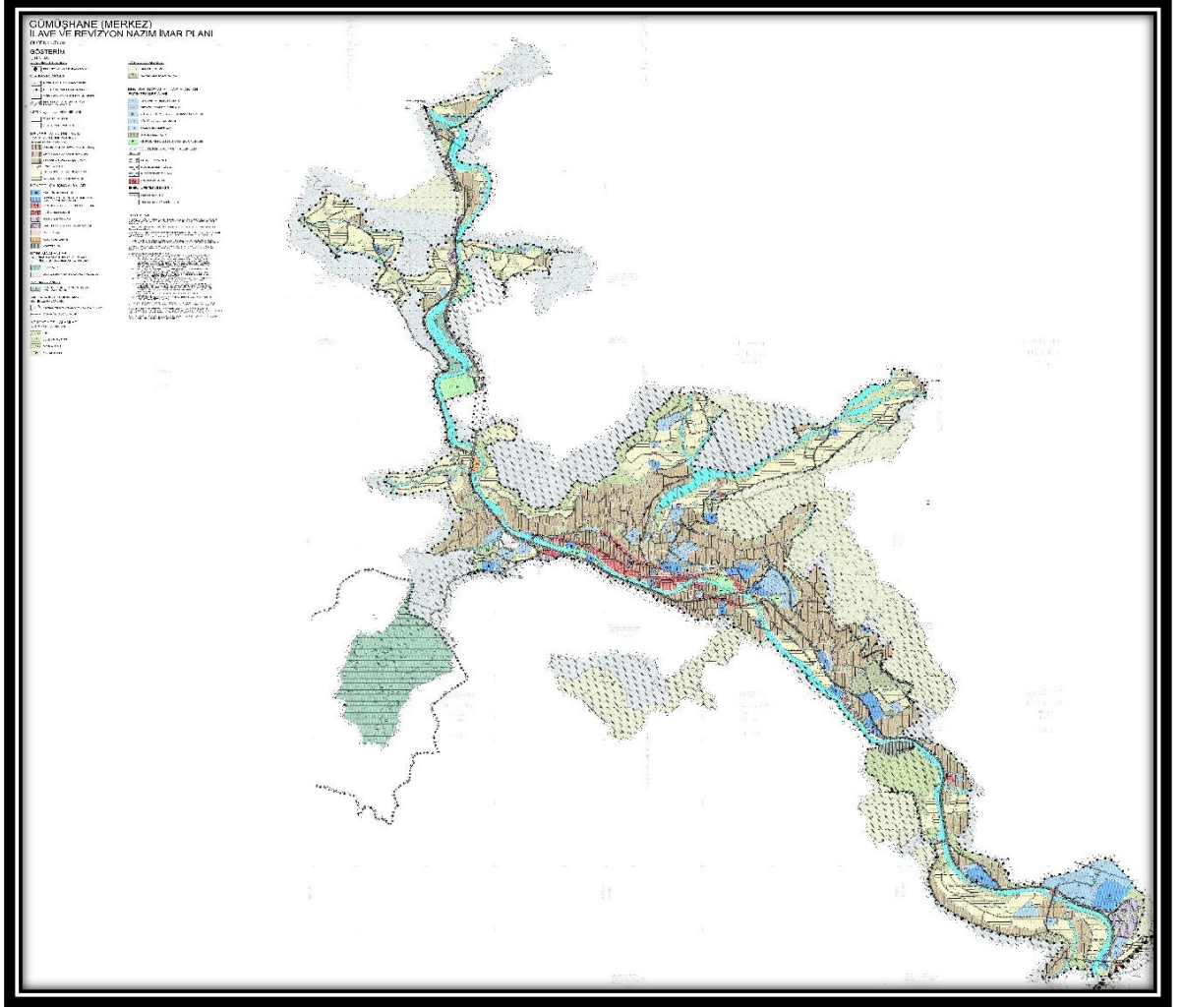
Yapılan imar planı ihtiyaçlar açısından yetersiz kaldığından ve planın erim yılı olarak belirlenen 2005 yılına yaklaşıldığından 2004 yılında mevcut planlı alanlar için revizyon imar planı ve yeni gelişecek alanlar için ilave imar planı yapılmasına gerek duyulmuştur.

2.2.4. 2007 Revizyon+İlave İmar Planı

Gümüşhane Kentine ait son imar planı (revizyon+ilave imar planı) 2007 yılında İller Bankası ihalesi ile özel bir planlama ofisi tarafından hazırlanmıştır. 07.06.2007 tarihinde Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe giren revizyon+ilave imar planı günümüzde de yürürlüktedir.

2007 imar planı 619 hektarlık alanı kapsamaktadır. İmar Planı Açıklama Raporunda nüfus projeksiyon yılı 2020 ve projeksiyon nüfusu 54.000 kişidir. Hazırlanan imar planı ile

konut alanlarının gelişme yönü, ulaşım bağlantıları Erzurum-Trabzon aksı üzerinde doğrusal olarak planlanmıştır. Fakat Gümüşhane Kentinin doğal eşikleri gelişmeye engel teşkil etmekte olduğundan potansiyel gelişme alanı olarak değerlendirilememiş alanlar fazlalığından dolayı mevcut kent merkezinin yapılaşma yoğunluğunda artış olacağı öngörülmüştür.



Şekil 8. Gümüşhane kenti 2007 revizyon+ilave nazım imar planı

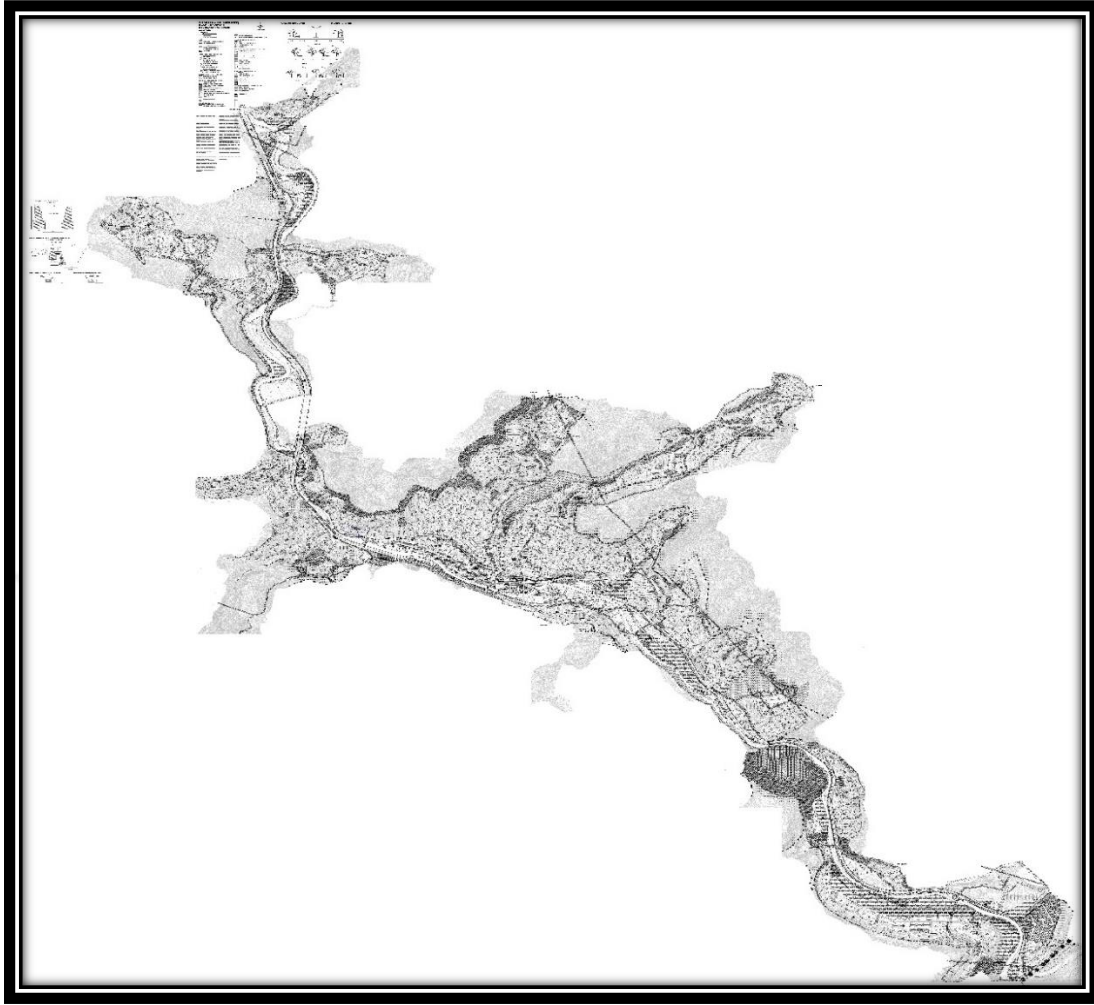
2007 revizyon+ilave imar planı ile konut alanları az yoğun (80 kişi/ha), orta yoğun (180 kişi/ha) ve sık yoğun (280 kişi/ha) olarak üç yoğunluk belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğu merkezden çeperlere doğru azalacak şekilde planlanmıştır. Ticaret alanlarının kent merkezinde, mevcutta kullanılan akslar boyunca gelişeceği ve yoğunlaşacağı öngörülmüştür. Toplam 298,17 ha konut alanı planlanmış olup planda önerilen konut alanı tüm planın %48,15'ini oluşturmaktadır. Tablo-2'de 2007 yılı ilave + revizyon imar

planından önceki mevcut durum arazi kullanımlarına ilişkin ve 2007 yılı ilave + revizyon imar planı ile önerilen arazi kullanımlarına ilişkin bilgi verilmiştir.

Tablo 2. Arazi kullanım cetveli

Kullanımlar	2007 revizyon+ilave imar planından önceki mevcut alanlar (ha)	2007 revizyon+ilave imar planındaki Nüfus Projeksiyonuna Göre Öneri Alanlar (ha)
Konut Alanı	197,99	298,17
Ticaret Alanı	4,02	10,80
Resmi Kurum Alanı	25,08	25,08
Eğitim Tesis Alanı	10,13	21,60
Yeşil Alan	14,8	72,17

Gümüşhane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde sayısal ortamda bulunan plan verileri incelendiğinde planın genelinde ayırık nizam 3-4 kat (A-3 ve A-4) yapılaşma koşulu önerilmişken, kentin ana akslarında bitişik nizam 6 kat (B-6) olarak önerildiği tespit edilmiştir. İnönü Mahallesinde belirlenen gelişme konut alanında Emsal:2.50 ve Yençok:24.50 (8 kat) yapılaşmanın önerildiği tespit edilmiştir. 2007 yılı revizyon+ilave imar planı ile maksimum 8 kat yapılaşmanın önerilmiştir.



Şekil 9. 2007 revizyon+ilave uygulama imar planı

2007 yılı İmar planı 1/5000 ölçekli revizyon+ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon+ilave uygulama imar planı olarak onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları bir ay süre ile askıda kalmış ve askı sürecinde plana şahıslar ve resmi kurum tarafından itirazlar olmuştur. İmar Planlarına askı sürecindeki itirazların 305 adedi şahıslar, 36 adedi Deftardalık Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yapılmış olup toplam 336 adet itiraz olmuştur. Yapılan 336 adet itirazlar belediye meclisi tarafından, kabul edilerek düzeltme yapılanlar ve reddedilenler olarak değerlendirilmiş ve karara bağlanmıştır. İtirazların içeriği tez çalışması kapsamında yer almadığından incelenmemiştir. Kabul edilen itirazların düzeltilmesi ile söz konusu plan 07.06.2007 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir. Kesinleşerek yürürlüğe giren imar planı günümüzde de yürürlüktedir.

2007 yılı revizyon+ilave imar planı erim yılı 2020 olarak belirlenmiş olduğundan 2019 yılında Gümüşhane Belediyesi Meclisi tarafından planın yenilenmesi için karar alınmış ve

imar planlarının hazırlanması için İller Bankasına yetki verilmiştir. Gümüşhane Belediyesi yeni imar planı çalışmaları pandemi sürecinde çalışmalara devam edilememesi ve kurum görüşlerinin geç gelmesi nedeniyle halen devam etmektedir.

Yeni imar planı çalışması kapsamında, mevcut imar planı üzerinde değişiklik yapılmasını isteyen veya yeni imar planı için talepleri olan vatandaşlara belediye tarafından dilekçe verme olanağı sunulmuştur. Vatandaşlar tarafından verilen, günümüzde de verilmeye devam edilen talep dilekçeleri yeni imar planı çalışmasında değerlendirilmek üzere planlama ekibi tarafından dosyalanarak, dilekçeye konu parseller NetCAD programı üzerinde daire içerisine alınarak işaretlenmekte ve müellife iletilmektedir. Tez çalışması kapsamında ilerleyen bölümlerde talep dilekçelerine detaylı şekilde yer verilmiştir.



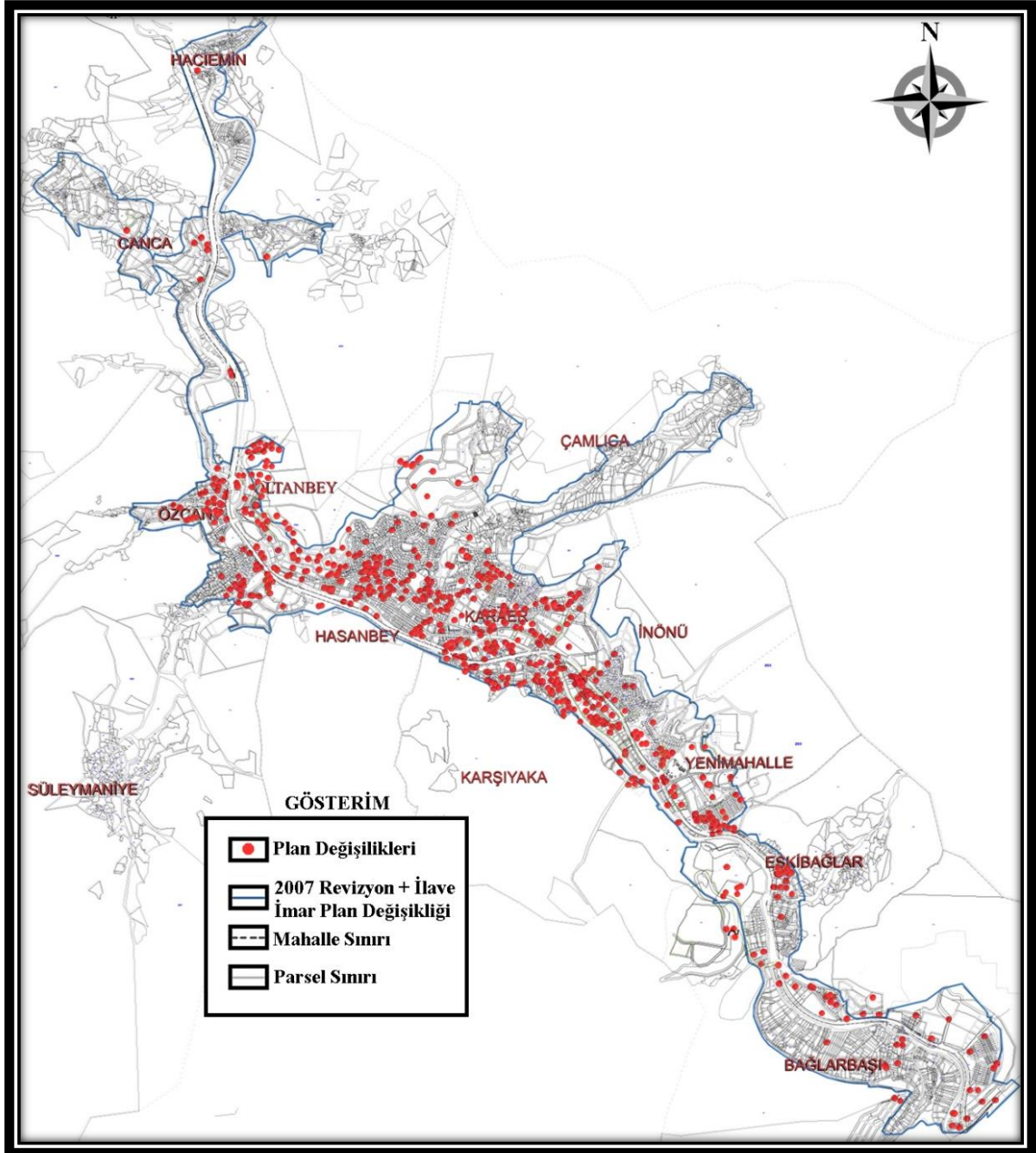
3. BULGULAR VE TARTIŞMA

Tez çalışmasının bu kısmında Gümüşhane Kentinin yürürlükteki planı olan 2007 yılı revizyon+ilave imar planları üzerinde, planın kabulünden günümüze kadar belediye meclisine teklif edilen imar planı değişiklikleri incelenmiştir. Çalışma alanı olan Gümüşhane kentinin revizyon+ilave imar planı üzerinde 07.06.2007 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar 707 adet plan değişiklik teklifinin olduğu tespit edilmiştir.

Toplamda 707 adet plan değişikliğine ilişkin teklif dosyaları arşiv taraması yapılarak tek tek incelenmiş ve değişiklik dosyalarının mahalle bilgisi, ada parsel bilgisi, değişiklik talebinin sahibi, değişikliğin alan büyüklüğü, değişikliğin konusu, değişikliğin yapıldığı ölçek, değişikliğin kabul ve ret durumu, değişikliğe askı sürecindeki itiraz durumu, değişikliğin ada bazlı ve parsel bazlı olma durumuna ilişkin yapılan içerik analizi Excel ortamında tablo haline getirilmiştir. Tez çalışmasının bu kısmında tablo haline getirilen plan değişiklik verileri zamansal, istatistiksel ve mekânsal olarak incelenmiştir.

Tablo haline getirilen plan değişiklik verilerinin ada parsel bilgileri NetCAD ortamında bulunan kadastro verileri ile birleştirilerek bütün plan değişiklikleri mekânsallaştırılmıştır. Plan değişikliklerinin yoğunluğun algılanması için, değişikliğe konu alanların ortasına kırmızı noktalar konularak Şekil-10'da gösterilmiştir. Aynı alanda birden fazla plan değişikliği olması halinde ilk konulan kırmızı noktanın hemen yanına tekrar nokta konulmuştur.

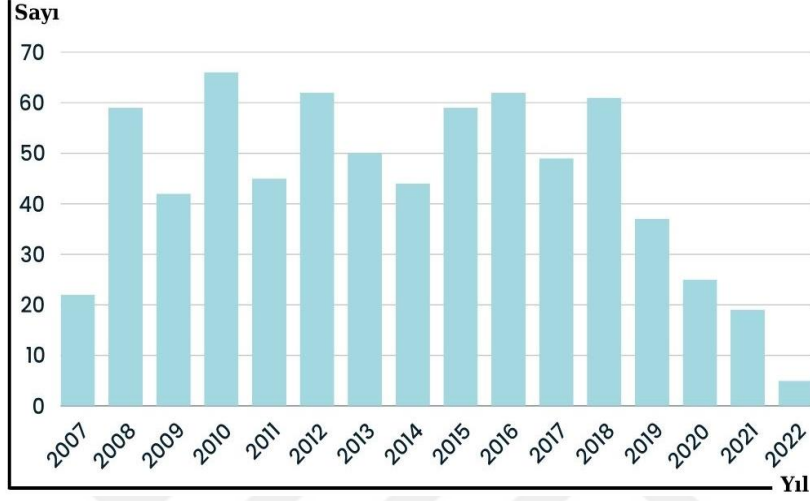
Sunulan plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı incelendiğinde, plan değişikliklerinin MİA ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Kentin çeper mahallelerde ise daha az yoğunlukta plan değişikliğinin sunulduğu görülmektedir.



Şekil 10. İmar plan değişiklik tekliflerinin mekânsal dağılımı

Yürürlükteki planın kesinleşme tarihi olan 07.06.2007 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar Gümüşhane Belediyesine sunulan 707 adet imar planı değişiklik dosyanın yıllara göre dağılımı sırası ile 22, 59, 42, 66, 45, 62, 50, 44, 59, 62, 49, 61, 37, 25, 19, 5 adettir. Şekil-11’de imar planı değişikliklerini yıllara göre dağılımı yer almaktadır. Şekil-11’de görüldüğü üzere imar planının onaylandığı 2007 yılında dahi 22 adet imar plan değişikliği yapılmıştır. 2007 yılında değişiklik talebi için sunulan ilk dosya planın kabulünden 1 ay sonra belediyeye

sunulmuş, 06.09.2007 tarihinde belediye meclisi tarafından karara bağlanmıştır. 2008-2018 yılları arasında genel olarak her yıl 40-60 aralığında plan değişikliğinin belediyeye sunulmuş olduğu, ortalama olarak yıllık 44 imar plan değişikliği yapıldığı, plan değişikliklerinin 2019 yılında azalma eğilimine girdiği, 2020 yılından sonra ise düşüş yaşandığı tespit edilmiştir.



Şekil 11. Plan değişiklik tekliflerinin yıllara göre dağılımı

Belediyeye sunulan 707 adet plan değişikliğinin belediye meclisi tarafından kabul edilme veya reddedilme durumu incelenmiştir. İmar plan değişikliği doğrudan kabul edilenler, düzeltme yapılarak kabul edilenler ve reddedilenler olarak sınıflandırılmıştır. Belediye meclisi tarafından doğrudan kabul edilen dosya sayısı 563 adet, düzeltilerek kabul edilen dosya sayısı 22 adet, reddedilen dosya sayısı 122 adettir. Oransal olarak incelendiğinde doğrudan kabul edilen plan değişiklik dosyaları tüm plan değişiklik dosyalarının %79,63'ünü, düzeltilerek kabul edilen plan değişiklik dosyaları tüm plan değişiklik dosyalarının %3,11'ini, reddedilen plan değişiklik dosyaları tüm plan değişiklik dosyalarının %15,26'sını oluşturmaktadır. Tablo-3'te Belediyeye sunulan plan değişikliklerinin kabul edilme veya reddedilme durumu yer almaktadır. Belediyeye sunulan imar plan değişikliklerinin dolaylı veya doğrudan %80'ninden fazlasının kabul edildiği görülmektedir.

Tablo 3. Plan değişiklik tekliflerinin kabul veya reddedilme durumu

	Toplam	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul Edilen Dosya Sayısı	563	79,63
Düzeltilerek Kabul Edilen Dosya Sayısı	22	3,11
Reddedilen Dosya Sayısı	122	15,26
Toplam	707	100

Tablo-3'te kabul edilme veya reddedilme durumunun istatistiksel dağılımı verilen, doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen toplam 585 adet imar planı değişikliği dosyasından, 110 adet değişiklik dosyasına 30 günlük askı süreci içerisinde itiraz edilmiştir. Belediye meclisi tarafından kabul edilen imar planı değişikliklerinin %18,8'ine itiraz edildiği, belediye meclisinde değerlendirilen itirazların 9 adedinin kabul edilerek plan değişikliğinde düzeltme yapıldığı, 44 adedinin kabul edilerek plan değişikliğinin iptaline karar verildiği, 57 adedi ise uygun görülmeyerek reddedildiği tespit edilmiştir.

3.1. İmar Planı Değişiklik Tekliflerini Belediyeye Sunanların Sınıfsal Dağılımı

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin kim tarafından belediye sunulduğu incelenmiştir. Belediye sunulan plan değişikliklerinin yarısından fazlası %54,03 gerçek kişiler tarafından, 246 adedi %34,80 kamu kurum kuruluşları tarafından sunulmuştur. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait değişiklik talepleri incelenirken hem kişilere ait taşınmazlarda hem de kamuya ait taşınmazlarda resen plan yapma yetkisi bulunan belediye ayrı değerlendirilmiştir. Kamu kurum ve kuruluşları tarafından sunulan 246 adet dosyanın %64,22'sini belediye tarafından resen yapılan dosyalar oluşturmaktadır. Belediye dışındaki diğer kurum ve kuruluşlar arasından en fazla değişiklik dosyası veren beş kurum sırası ile İl Milli Eğitim Müdürlüğü, TEDAŞ, İl Özel İdaresi, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve AFAD' tır. İl Milli Eğitim Müdürlüğü, TEDAŞ, İl Özel İdaresi, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve AFAD tarafından sunulan değişiklik dosyaları, belediye haricindeki diğer tüm kurum ve kuruluş dosyalarının %56,81'ini oluşturmaktadır. Tablo-4'te imar plan değişikliklerinin kim tarafından sunulduğu yer almaktadır.

Tablo 4. Plan değişiklik tekliflerini belediyeye sunanların istatistiksel dağılımı

İmar Planı Değişiklik Talebinde Bulunan	İmar Planı Değişiklik Sayısı	Yüzde (%)
Gerçek Kişi	382	54,03
Tüzel Kişi	79	11,17
Gümüşhane Belediyesi	158	22,35
Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşları	88	12,45
Toplam	707	100

Gerçek kişiler tarafından sunulan 382 adet imar planı değişikliği dosyasının meclis kararları incelendiğinde, %72,25'inin doğrudan kabul edildiği, %4,46'sının düzeltilerek kabul edildiği ve %23,29'unun reddedildiği tespit edilmiştir.

Tüzel kişiler tarafından sunulan 79 adet plan değişikliği dosyasının meclis kararları incelendiğinde, %70,88'inin doğrudan kabul edildiği, %3,79'unun düzeltilerek kabul edildiği ve %25,33'ünün reddedildiği tespit edilmiştir.

Belediye tarafından sunulan 158 adet dosyanın meclis kararları incelendiğinde, %96,20'sinin doğrudan kabul edildiği, %3,80'ninin reddedildiği tespit edilmiştir. Belediye tarafından sunulan dosyaların tamamına yakını belediye meclisi tarafından düzeltmeye gerek duyulmadan doğrudan kabul edilmiştir.

Belediye haricindeki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan 88 adet imar plan değişikliği dosyanın meclis kararları incelendiğinde, %89,77'sinin doğrudan kabul edilmiş olduğu, %2,28'inin düzeltilerek kabul edilmiş olduğu ve %7,95'inin reddedilmiş olduğu tespit edilmiştir.

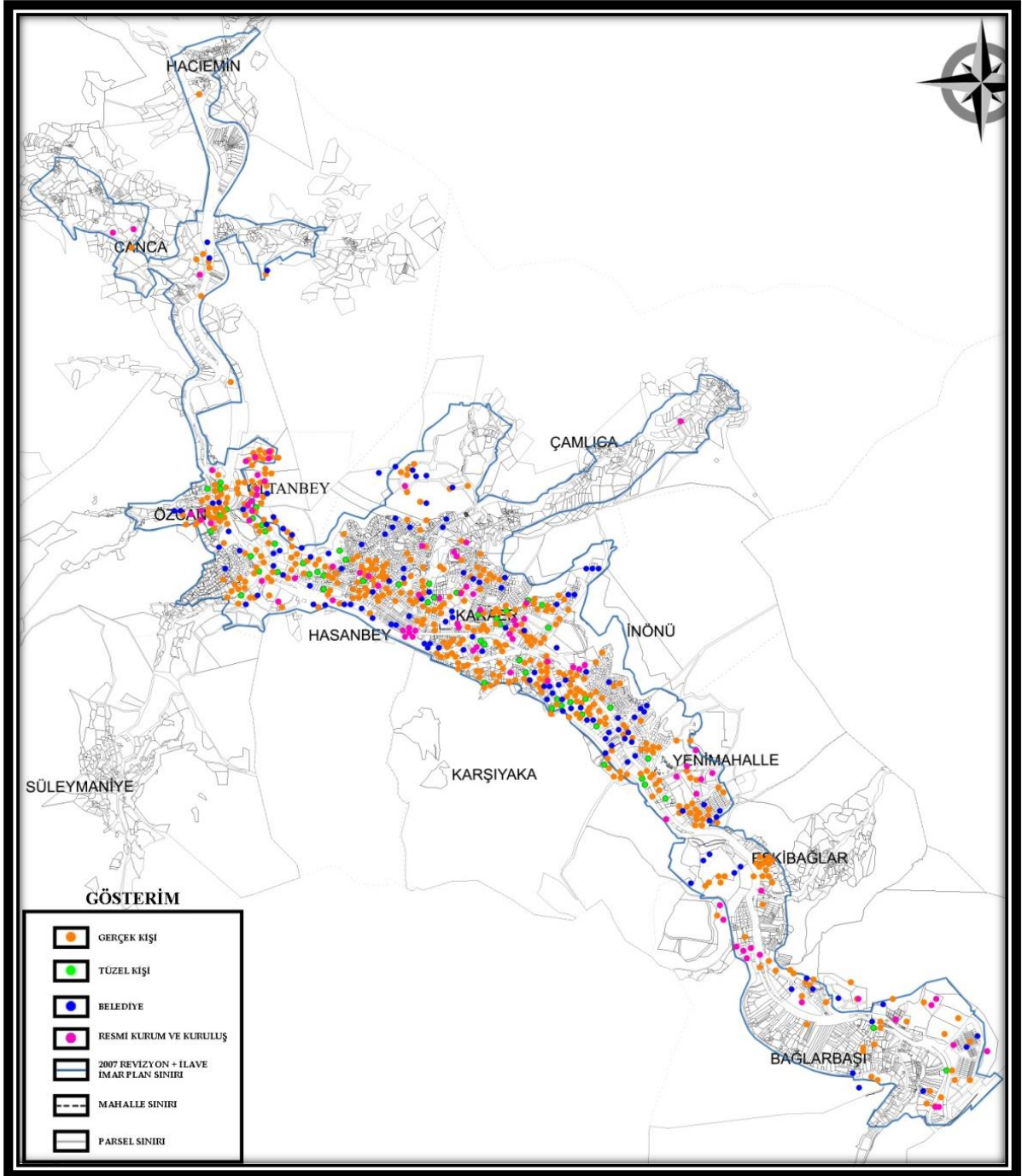
Plan değişiklik tekliflerinin kim tarafından sunulduğuna ilişkin bilgilerin kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-5'te istatistiksel olarak verilmiştir.

Tablo 5. Plan değişiklik tekliflerinin belediyeye sunanlar ve kabul veya red durumu

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişi	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul Edilen Dosya Sayısı	276	72,25	56	70,88	152	96,20	79	89,77
Düzeltilerek Kabul Edilen Dosya Sayısı	17	4,46	3	3,79	-	-	2	2,28
Reddedilen Dosya Sayısı	89	23,29	20	25,33	6	3,80	7	7,95
Toplam	382	100	79	100	158	100	88	100

Plan değişiklik dosyalarının kim tarafından sunulduğuna ilişkin veriler NetCAD’te bulunan kadastro verisi ile çakıştırılarak mekânsal dağılımı elde edilmiştir. Plan değişiklikleri gerçek kişiler tarafından sunulmuşsa değişiklik alanının ortasına turuncu noktalar, tüzeli kişiler tarafından sunulmuşsa yeşil noktalar, belediye tarafından sunulmuşsa mavi, belediye dışındaki diğer kamu kurum ve kuruluşu tarafından sunulmuşsa pembe noktalar ile şekil-12’de gösterilmiştir. Aynı alana birden fazla değişiklik sunulması halinde noktalar birbiri ile bitişik olarak gösterilmiştir.

şekil-12 incelendiğinde gerçek kişiler tarafından sunulan imar plan değişikliklerinin kentin geneline yayıldığı, tüzeli kişiler tarafından sunulan imar plan değişikliklerinin ise genellikle MİA ve çevresinde yapılaşmış alanlarda olduğu grlmektedir. Belediye tarafından ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliklerinin de kent geneline dağıldığı grlmektedir. Tüzeli kişiler tarafından sunulan plan değişikliklerinin %72,15’i kat artışı, nizam değişikliği ve kat artışı, inşaat alanı (emsal) artışından oluşmakta olduğu tespit edilmiştir. Sunulan değişikliklerin genellikle yapılaşmış çevrede olmasının nedeni, kişilerin bir araya gelerek kooperatifleşmesi ve mevcut yapıları üzerinden kat artışı, nizam değişikliği ve kat artışı, inşaat alanı (emsal) artışı talep edilmesidir.



Şekil 12. Plan değişikliği tekliflerini belediyeye sunanların mekânsal dağılımı

3.2. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Ölçekleri

Tez çalışması kapsamında incelenen plan değişikliği tekliflerinin nazım ve uygulama imar planında birlikte sunulması, yalnızca uygulama ve yalnızca nazım imar planında sunulması istatistiksel olarak Tablo-6'da yer almaktadır. Üst ölçekli imar planı olan 1/5000

ölçekli nazım imar planında bireysel olarak bir değişikliğe gidilmediği, değişikliklerin %88,54'ünün yalnızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planına üzerinde yapıldığı görülmektedir. Yapılan değişikliklerinin birçoğunun nazım imar planını da etkileyen değişiklikler olduğu ancak nazım imar planında değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

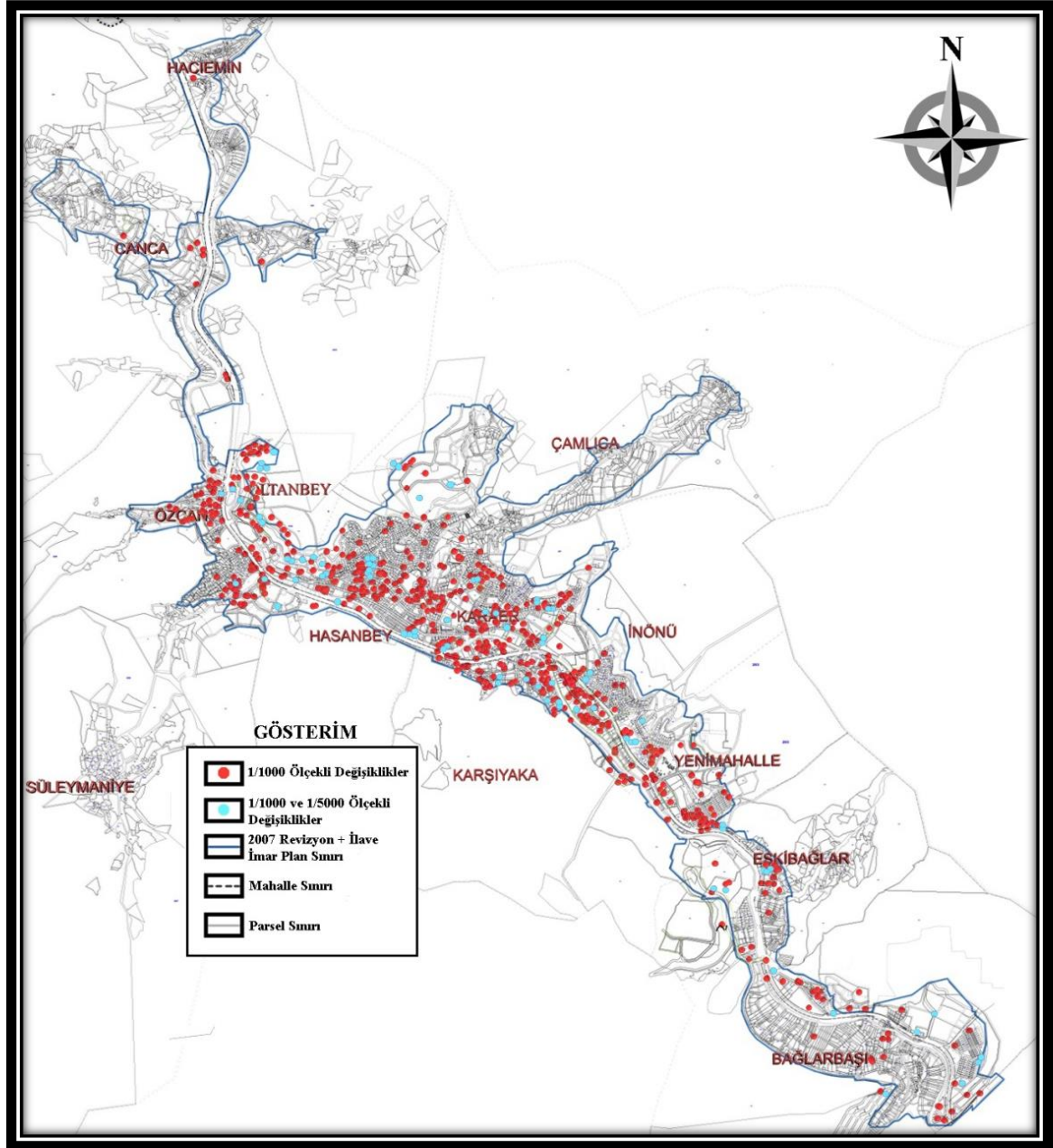
1/1000 ölçekli olarak sunulan imar planı değişikliklerinin %98,72'sinin 2020 yılı öncesinde, %1,28'inin ise 2020 yılı sonrasında sunulduğu tespit edilmiştir. 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulan imar planı değişikliklerinin %49,38'inin 2020 yılı öncesinde, %50,62'sinin ise 2020 yılı sonrasında sunulduğu tespit edilmiştir.

Tablo 6. Plan değişiklik tekliflerinin ölçeğine göre istatistiksel dağılımı

	Değişiklik Sayısı	Yüzde (%)
1/1000	626	88,54
1/5000	-	-
1/1000 ve 1/5000	81	11,46
Toplam	707	100

Şekil-13'te belediyeye sunulan plan değişikliklerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında olanlar, nazım imar planında ve uygulama imar planında birlikte olanlar şeklinde mekansal dağılımı gösterilmiştir. Belediyeye sadece 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsayan herhangi bir değişiklik dosyası sunulmadığından mekansal olarak gösterimi yapılmamıştır.

Sunulan imar planı değişikliklerinin ölçeğine göre mekansal dağılımları incelendiğinde 1/1000 ölçekli olarak uygulama imar planında yapılan değişikliklerin kentin genelinde olduğu görülmektedir. 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulan imar planı değişiklikleri genellikle MİA ve çevresinde dağılım göstermektedir.



Şekil 13. Plan değişiklik tekliflerinin ölçeğine göre mekânsal dağılımı

3.3. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Ada Bazlı, Parsel Bazlı Olma Durumu

Plan değişikliği teklif dosyalarını ada bazlı ve parsel bazlı olarak sınıflandırılmıştır. Belediyeye 489 adet plan değişikliği dosyası parsel bazlı ve 218 adet plan değişikliği dosyası ada bazlı olarak sunulmuştur. Oransal olarak incelendiğinde doğrudan parsel bazlı olarak sunulan plan değişiklik dosyaları tüm plan değişiklik dosyalarının %'69,16'sını, ada bazlı olarak sunulan plan değişiklik dosyaları tüm plan değişiklik dosyalarının %'30,84'ünü

oluşturmaktadır. Parsel bazlı değişiklikler ana planın parça parça sürekliliğinin bozulmasına neden olmaktadır. Tablo-7’de plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı veya parsel bazlı olma durumunun istatistiksel olarak gösterimine yer verilmiştir.

İmar planı değişikliği teklif dosyaları incelendiğinde; gerçek kişiler tarafından sunulan toplam 382 adet dosyanın 83 adedi ada bazlı, 299 adedi parsel bazlı olarak sunulduğu tespit edilmiştir. Tüzel kişiler tarafından sunulan toplam 79 adet dosyanın 33 adedi ada bazlı, 46 adedi parsel bazlı sunulduğu tespit edilmiştir. Belediye tarafından hazırlanıp meclise sunulan toplam 158 adet dosyanın 75 adedi ada bazlı, 83 adedi parsel bazlı sunulduğu tespit edilmiştir. Belediye haricindeki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan toplam 88 adet dosyanın 27 adedi ada bazlı, 61 adedi parsel bazlı sunulduğu tespit edilmiştir.

Tablo 7. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı

	Toplam	Yüzde (%)
Ada Bazlı Dosya Sayısı	218	30,84
Parsel Bazlı Dosya Sayısı	489	69,16
Toplam	707	100

3.4. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Konularına Göre Dağılımı

707 adet plan değişikliği teklif dosyası konusuna göre sınıflandırılmıştır. Değişiklik talebinin konuları yapı nizamı değişikliği, kat artışı, yapı nizamı değişikliği ve kat artışı, inşaat alanı (emsal) artışı, inşaat alanı artışı ve kat artışı, yapılaşmaya açma, fonksiyon değişikliği, teknik altyapı alanı oluşturma, yol düzenleme, yol ekleme ve yol kaldırma şeklinde sınıflandırılmıştır. Konuların sınıflarına ayrılması incelenen değişikliklere göre yapılmıştır. Şekil-14’de plan değişiklik tekliflerinin konusuna göre renklendirilerek sınıflandırılması gösterilmiştir.

MAHALLE	KİM TARAFINDAN SUNULDU	ADA - PARSEL	KABUL EDİLDİĞİ AY	MECLİS KARARI	TADİLAT ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ	TADİLATIN KONUSU	TADİLATIN İÇERİĞİ	ÖLÇEĞİ	KABUL/RE
KARAER	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	1550 m2	NİZAM DEĞİŞİKLİĞİ	EMSAL:2.00 Yençok:18.50 KONUT ALANININ BLOK NİZAM 11 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	RED
ESKİDAĞLAR	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	3000 m2	YOL DÜZENLEMESİ	YOLUN PARSEL SINIRINA KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
ÖZCAN	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	1297 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT ALANININ İBADET ALANI OLARAK PLANLANMASI	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	734 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT ALANININ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	2493 m2	YOL DÜZENLEMESİ	PLANDAKİ YOLUN MEVCUT İKİ YOLUN ÜZERİNE KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	969 m2	YOL DÜZENLEMESİ	YOLUN PARSEL SINIRINA KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
KARŞIYAKA	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	1483 m2	YOL DÜZENLEMESİ	PLANDAKİ YOLUN PARSEL SINIRINA KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
ÖZCAN	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	12908 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	PLANDAKİ PARÇA PARÇA OLAN PARKIN ADA İÇERİSİNDE TOPLU ŞEKİLDE GÖSTERİLMESİ	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	182 m2	YOL DÜZENLEMESİ	AYRIK NİZAM 4 KAT KONUTUN KİTLE NİZAM 5 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	220 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 5 KAT KONUTUN AYRIK NİZAM 6 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
ÖZCAN	-	-	EYLÜL	06.09.2007-53	2247 m2	YAPILAŞMAYA AÇILMA	PARK ALANI OLARAK PLANLI ALANIN KONUTA AÇILMASI	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	EKİM	03.10.2007-58	5638 m2	YOL DÜZENLEMESİ	PLANDAKİ 10 METRELİK YOLUN 7 METREYE DÜŞÜRÜLMESİ	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	KASIM	06.11.2007-65	2807 m2	YOL DÜZENLEMESİ	ADANIN ETRAFINDAKİ YOLUN PARSEL SINIRLARINA KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	KASIM	06.11.2007-65	269 m2	YOL DÜZENLEMESİ	PLANDAKİ YOLUN MEVCUT İKİ YOLUN ÜZERİNE KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
İNÖNÜ	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	32750 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	DAGINIK HALDE HULUNAN PARK ALANININ TOPLU ŞEKİLDE PLANLANMASI	1/1000	KABUL
İNÖNÜ	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	270 m2	YAPILAŞMAYA AÇILMA	PARK ALANI OLARAK PLANLI ALANIN SOSYAL KONUT ALANI OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
İNÖNÜ	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	510 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 2 KAT KONUTUN EMSAL:2.50 Yençok:24.50 OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
YENİMHALLE	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	4330 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 4 KAT KONUTUN AYRIK NİZAM 5 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	3471 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	BİHA OLARAK PLANLI ALANIN TİCARET ALANI OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	424 m2	YAPILAŞMAYA AÇILMA	PARK ALANI OLARAK PLANLI ALANIN KONUTA AÇILMASI	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	1189 m2	YOL DÜZENLEMESİ	YOLUN PARSEL SINIRINA KAYDIRILMASI	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	ARALIK	04.12.2007-72	2164 m2	FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ	TİCARET ALANI OLARAK PLANLI ALANIN İBADET ALANI OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
KARŞIYAKA	-	-	OCAK	07.01.2008-6	290 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 4 KAT KONUT ALANININ AYRIK NİZAM 5 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
HASANBEY	-	-	OCAK	07.01.2008-6	374 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 4 KAT KONUT ALANININ KİTLE NİZAM 8 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL
KARAER	-	-	OCAK	07.01.2008-6	1503 m2	İNŞAAT ALANI VE KAT ARTIŞI	AYRIK NİZAM 4 KAT KONUT ALANININ AYRIK NİZAM 5 KAT OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ	1/1000	KABUL

Şekil 14. Yazar tarafından oluşturulan plan değişikliği teklif verileri tablosunun bir kısmı

Tablo-8’de plan değişiklik tekliflerinin istatistiksel olarak değerlendirmesi yapılmıştır. Tablo-8’den elde edilen bulgulara göre yapı nizamı değişikliği, kat (Yençok) artışı, yapı nizamı değişikliği ve kat artışı, inşaat alanı (emsal) artışı, inşaat alanı artışı ve kat artışı gibi başlıklarda sınıflandırılan ve yoğunluk artışına neden olan plan değişiklikleri toplamda 399 adettir ve tüm planların %56,43’ünü oluşturmaktadır.

Yolun Düzenlenmesi, kaldırılması ve eklenmesi gibi yol ile ilgili plan değişiklikleri toplamda 120 adettir, tüm plan değişikliklerinin %16,97’sini oluşturmaktadır.

Plandaki alanın fonksiyonunu değiştirmeye yönelik imar plan değişiklikleri 114 adettir, tüm plan değişikliklerinin %16,12’sini oluşturmaktadır.

Plandaki alanın yapılaşmaya açılmasına ilişkin plan değişiklik dosyaları 54 adettir, tüm plan değişikliklerinin %7,63’ünü oluşturmaktadır.

Teknik altyapı alanı oluşturmaya ilişkin plan değişiklikleri ise 20 adettir, tüm plan değişikliklerinin %2,83’üdür.

Tablo-8 incelendiğinde doğrudan kabul edilen plan değişikliği dosyalarının, düzeltilerek kabul edilen plan değişikliği dosyalarının ve reddedilen plan değişikliği dosyalarının, plan değişikliğinin konusuna göre İstatistiksel dağılımı verilmiştir.

Belediye meclisi tarafından doğrudan kabul edilen plan değişikliği dosyaları içerisinde konusuna göre en fazla sunulan değişiklik dosyası %22,74’lük oranla yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin değişikliklerdir. İkinci olarak %19,19’luk oran ile fonksiyon değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri, üçüncü olarak %14,74’lük oran ile yol düzenlemesine ilişkin plan değişiklikleri doğrudan kabul edilmiştir.

Belediye meclisi tarafından düzeltilerek kabul edilen plan değişikliği dosyaları içerisinde konusuna göre en fazla sunulan değişiklik dosyası %50'lik oran ile yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin değişikliklerdir. İkinci olarak %18,18'lik oran ile yapılaşmaya açmaya ilişkin plan değişiklikleri, üçüncü olarak ise %13,63'lük oran ile kat artışına (Yençok artışına) ilişkin plan değişiklik dosyalarında düzeltme işlemi yapılarak kabul edilmiştir.

Belediye meclisi tarafından reddedilen plan değişikliği dosyaları içerisinde konusuna göre en fazla sunulan değişiklik dosyası %32,79'luk oran ile kat artışına (Yençok artışına) ilişkin değişikliklerdir. İkinci olarak %25,41'lik oran ile yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin plan değişiklikleri, üçüncü olarak ise %9,84 ile yapılaşmaya açma ve yol düzenlemesine ilişkin plan değişiklikleri reddedilmiştir.

Tablo 8. Plan değişiklik tekliflerinin konusuna göre kabul veya reddedilme durumu

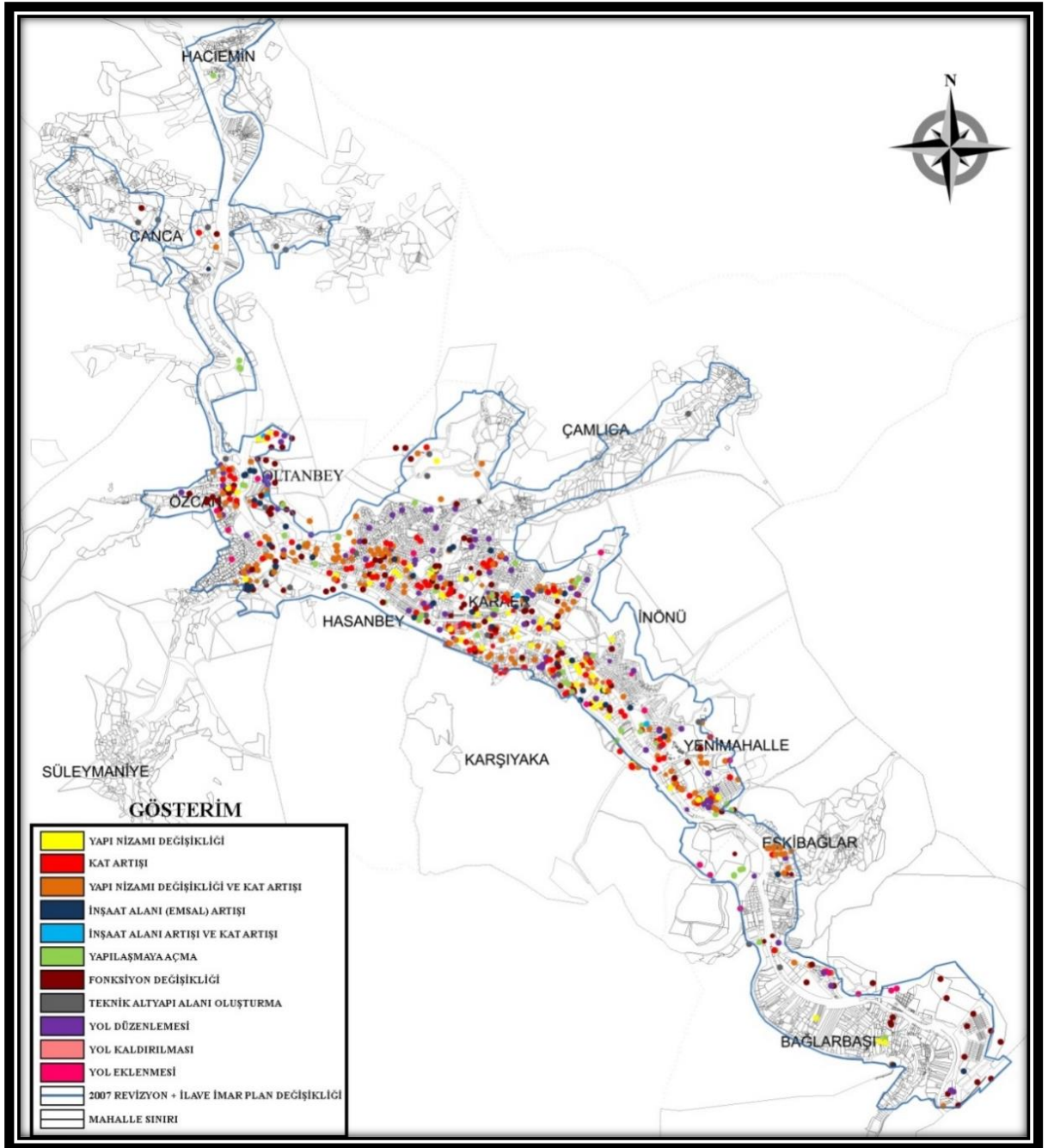
Talep Konusu	Doğrudan Kabul Edilen Dosya Sayısı	Yüzde (%)	Düzeltilerek Kabul Edilen Dosya Sayısı	Yüzde (%)	Reddedilen Dosya Sayısı	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	128	22,74	11	50,00	31	25,41
Fonksiyon Değişikliği	108	19,19	2	9,90	4	3,28
Yol Düzenlemesi	83	14,74	-	-	12	9,84
Kat Artışı (Yençok Artışı)	67	11,91	3	13,63	40	32,79
Yapı Nizamı Değişikliği	59	10,48	-	-	9	7,38
Yapılaşmaya Açma	38	6,75	4	18,18	12	9,84
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	34	6,04	2	9,90	10	8,19
Teknik Altyapı Alanı Oluşturma	19	3,37	-	-	1	0,82
Yol Eklenmesi	19	3,37	-	-	1	0,82
İnşaat Alanı Artışı ve Kat Artışı	5	0,88	-	-	-	-
Yol Kaldırılması	3	0,53	-	-	2	1,63
Toplam	563	100	22	100	122	100

Konularına göre sınıflandırılan plan değişikliği teklif dosyaları NetCAD’te bulunan kadastro verisi ile karşılaştırılarak mekânsal dağılımı elde edilmiştir. Plan değişikliklerinin mekânsal dağılımı Şekil-13’te gösterilmiştir.

Nizam değişikliğine ilişkin sunulan imar plan değişikliklerinin; İnönü, Karaer, Hasanbey Mahallelerinde yoğunluk göstermekte ve kentin genelinde dağılım gösterdiği görülmektedir. Kat artışına ilişkin olarak sunulan imar planı değişikliklerinin; MİA da yoğunluk göstermekte, kentin genelinde kat artışına ilişkin taleplerin olduğu, en çok ise Hasanbey Mahallesinde kat artışına ilişkin talep olduğu görülmektedir. Nizam değişikliği ve kat artışına ilişkin birlikte sunulan imar planı değişikliklerinin; MİA ve yakın çevresinde yoğunluk gösterdiği kent çeperlerine doğru azaldığı görülmektedir. Kat artışı ve emsal artışına ilişkin olarak yapılan imar planı değişikliklerinin; en çok İnönü Mahallesinde sunulduğu, Karaer, Karşıyaka ve Özcan Mahallelerinde kat artışı ve emsal artışına ilişkin plan değişiklik talebinin olduğu, kentin diğer bölgelerinde ise talebin olmadığı görülmektedir.

Yapılaşmaya açmaya ilişkin olarak ve Fonksiyon değişikliğine ilişkin olarak sunulan imar plan değişikliklerinin; MİA ve yakın çevresinde yoğunlaştığı, ayrıca Gümüşhane Üniversitesini, küçük sanayi sitesini ve birçok resmi kurum alanının bulunduğu Bağlarbaşı Mahallesinde de yapılaşmaya açmaya ilişkin plan değişikliklerinin yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Teknik altyapı alanı oluşturmaya ilişkin olarak sunulan imar planı değişikliklerinin kentin geneline yayıldığı görülmektedir. Yol eklenmesine ilişkin olarak sunulan imar plan değişikliklerinin İnönü, Bağlarbaşı ve Özcan Mahallelerinde yoğunluk gösterdiği ve kentin genelinde dağılım gösterdiği görülmektedir. Yol düzenlemesine ilişkin olarak sunulan imar planı değişikliklerinin; MİA ve yakın çevresinde yoğunluk gösterdiği ve kentin genelinde dağılım gösterdiği görülmektedir. Yolun kaldırılmasına ilişkin olarak sunulan imar plan değişikliklerinin; MİA ve yakın çevresinde dağılım gösterdiği kent çeperinde ise talep olmadığı görülmektedir.



Şekil 15. Plan değişiklik tekliflerinin konusuna göre mekânsal dağılımı

3.5. Bir Alanda Birden Fazla Sunulan İmar Planı Değişiklik Teklifleri

İmar plan değişiklik teklifleri incelenirken bir alanda birden fazla plan değişiklik teklifinin olduğu tespit edilmiştir. Planın kabulünden günümüze kadar geçen 15 yıllık süreçte, bir alanda en fazla 9 adet değişiklik dosyasının sunulduğu ve sırası ile 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 adet plan değişikliği sunulan alanların da bulunduğu tespit edilmiştir. Şekil-16'da bir

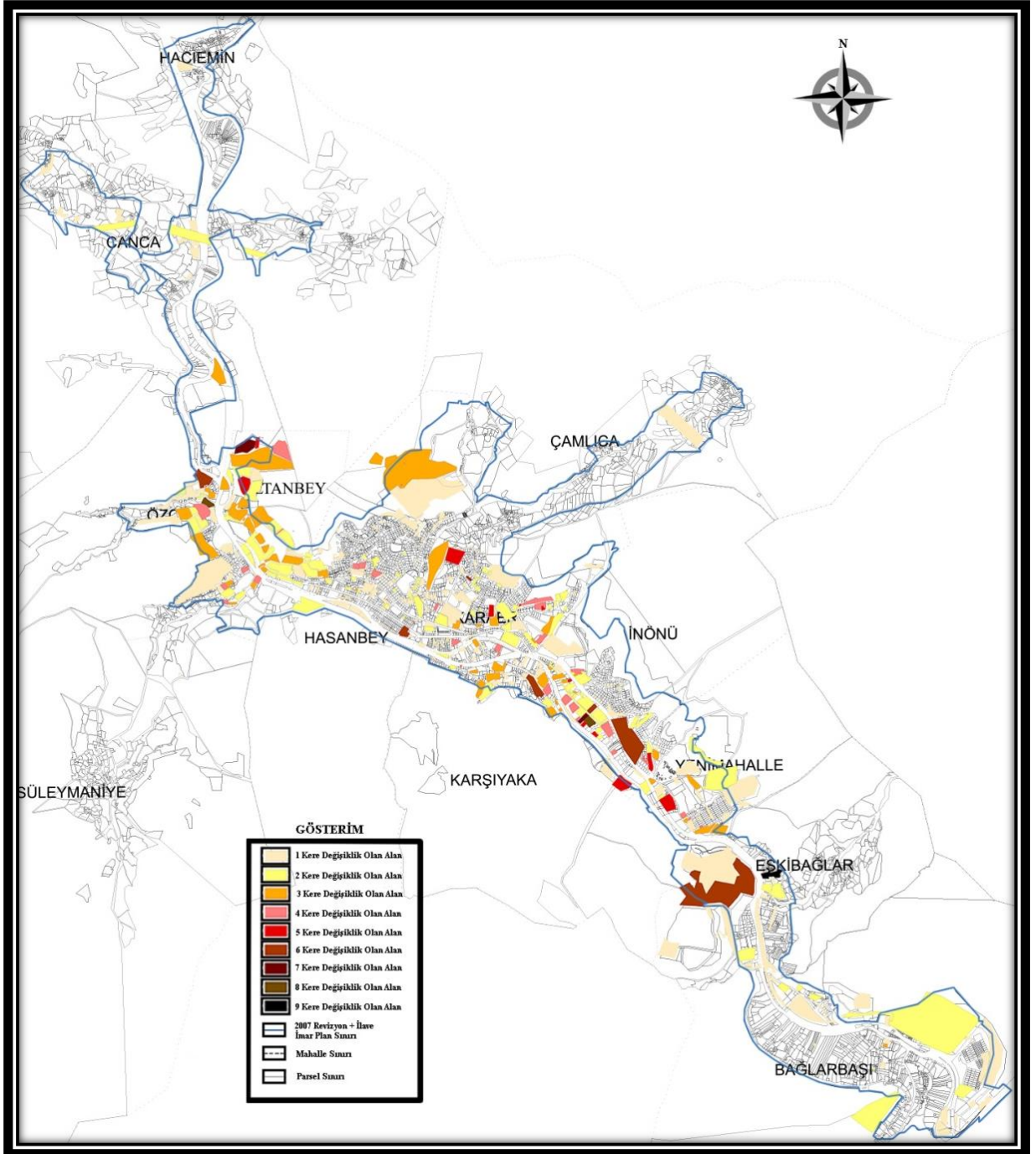
alanda birden fazla değişiklik sunulan alanların şematik olarak mekânsal dağılımı verilmiştir.

Şekil-16'da verilen birden fazla plan değişikliği teklifi olan alanların mekânsal dağılımı incelendiğinde 9 adet değişiklik teklifi alan Eskibağlar Mahallesinde olduğu görölmektedir. Kentin çeperinde ve MİA' da genellikle bir alanda 1, 2 ve 3 adet plan değişikliğinin sunulduğu MİA'nın yakın çevresinde ise bir alanda 4, 5, 6, 7 ve 8 adet plan değişikliğinin sunulduğu görölmektedir.

Şekil-16 incelendiğinde bir alanda tek değişiklik teklifi sunulmuş alanların oldukça az olduğu neredeyse plan değişikliği teklifi sunulan alanların tamamına yakınında en az ikinci bir teklifin sunulduğu görölmektedir. Gümüşhane kentinde bir alanda birden fazla değişiklik teklifinin sunulması sıkça başvurulmuş bir olay haline geldiği görölmektedir.

Aynı alanda birden fazla sunulan değişiklik teklifi ile belediye meclisi tarafından reddedilen plan değişikliklerinin teklif dosyaları üzerinde hiçbir değişiklik yapılmadan, tekrar tekrar belediye meclisine sunularak en sonunda belediye meclisi tarafından onaylandığı tespit edilmiştir.

Aynı alanda birden fazla sunulan değişiklik teklifi ile değişikliğin yapıldığı alana ilişkin her seferinde biraz daha fazlasının talep edildiği tespit edilmiştir. İlk değişiklik teklifi ile kat talebinde bulunan ve bu talebi kabul görenler, daha sonra kat talebini arttırarak tekrar değişiklik teklifi sunduğu örnekler ile karşılaşmıştır. İlk değişiklik ile emsal artışı talebinde bulunan ve bu talebi kabul görenler, daha sonra daha fazla inşaat alanı oluşturabilmek için tekrar emsal artışı talebinde bulunduğu örnekler ile karşılaşmıştır. Plansız alanın imara açılması için plan değişikliği teklifi sunanların, imara açılan alanlarda kat ve inşaat alanı artışı talebinde bulunmak için tekrar plan değişikliği teklifi sunduğu örnekler ile karşılaşmıştır.



Şekil 16. Aynı alanda birden fazla sunulan plan değişiklik tekliflerinin mekânsal dağılımı

3.6. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Alansal Büyüklükleri

Bu bölümde plan değişikliği sunulan alanlar yüzölçümlerine göre incelenmiştir. Plan değişikliği sunulan alanların yüzölçümü minimum 45 m² ile maksimum 337.344 m² arasında değişiklik göstermektedir. Maksimum değer ile minimum değer arasındaki farkın çok büyük

olması ve veri sayısının çok fazla olmasından dolayı plan değişikliklerinin yüzölçümlerinde sınıflandırma yapılmıştır.

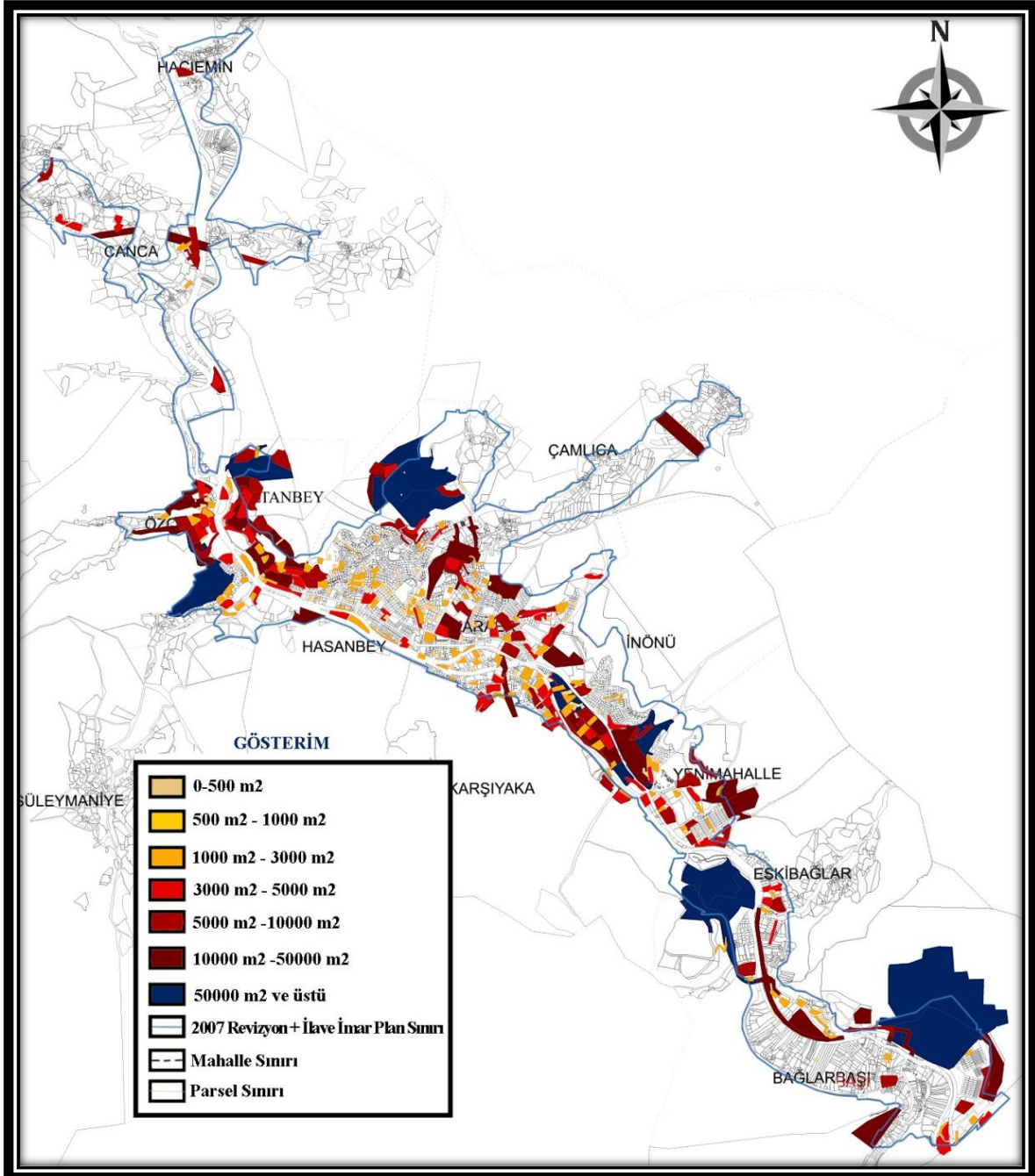
Plan değişiklik teklifleri 0-500 m², 501 m² – 1.000 m², 1.001 m² – 3.000 m², 3.001 m² – 5.000 m², 5.001 m² – 10.000 m², 10.001 m² – 50.000 m² ve 50.000 m² üstü olanlar şeklinde sınıflandırılmıştır. Plan değişikliklerinin yüz ölçümü sınıflandırmasına göre istatistiksel dağılımına Tablo-9’da yer verilmiştir.

707 adet plan değişikliği teklif dosyası Excel’de alan büyüklüklerine göre en küçük alandan en büyük alana göre sıralanmış ve medyan değerinin 2168 m² olduğu görülmüştür. Sunulan plan değişikliklerinin aritmetik ortalaması 6247,78 m² olduğu tespit edilmiştir. Aritmetik ortalama ile medyan değeri arasında oluşan farkın nedeni, aritmetik ortalamasının plan değişikliği verilerinin içerisinde bulunan çok büyük alanlı plan değişikliklerinin alanından etkilenmesidir. Sunulan plan değişikliklerinin alan büyüklük dağılımına bakıldığında büyük çoğunluğunun 1.000 m² – 3.000 m² arasında olduğu görülmektedir. Plan değişikliği teklif dosyalarından elde edilen alan verilerinin mod değeri 8075 m²’dir.

Tablo 9. Plan değişiklik tekliflerinin yüz ölçümlerine göre istatistiksel dağılımı

Yüz Ölçümü Sınıflandırması	Plan Değişiklik Sayısı	Yüzde (%)
0-500 m²	128	18,10
501 m² – 1.000 m²	90	12,73
1.001 m² – 3.000 m²	222	31,41
3.001 m² – 5.000 m²	115	16,27
5.001 m² – 10.000 m²	90	12,73
10.001 m² – 50.000 m²	42	5,94
50.000 m² ve üzeri	20	2,82
Toplam	707	100

Tez çalışması kapsamında plan değişikliği sunulan alanların büyüklüklerine göre mekânsal dağılımı Şekil-17’de gösterilmiştir. Plan değişiklik tekliflerinin alansal dağılımı gösterilirken aynı alanda birden fazla sunulan değişikliklerin en büyük alanlı olanı en altta, daha küçük alanlı olan plan değişiklik teklifleri daha üstte kalacak şekilde gösterilmiştir. Farklı iki değişikliğin alan sınırlarının çakışması durumunda küçük alanlı sınır üstte olacak şekilde gösterilmiştir. Şekil-17 incelendiğinde büyük alanlı plan değişikliklerinin genel olarak kentin çeper mahallelerinde sunulduğu, daha küçük alanlı değişikliklerin ise kent merkezinde sunulduğu görülmektedir.

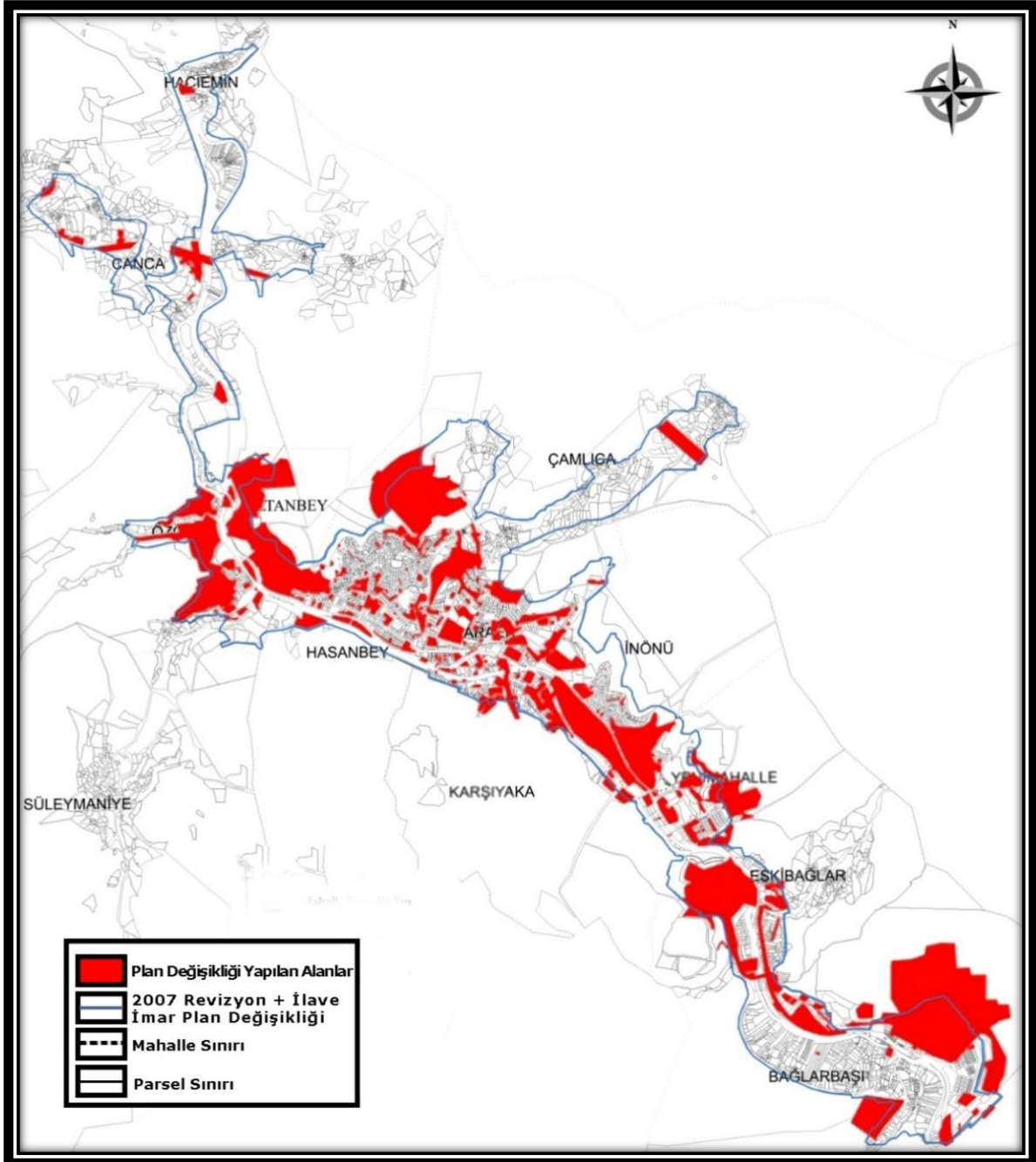


Şekil 17. Plan değişikliği tekliflerinin alansal büyüklüklerinin mekânsal dağılımı

Sunulan 707 adet plan değişikliği dosyasının toplam alanı yaklaşık 485 hektardır. Aynı alanda birden fazla değişiklik sunulması, farklı alanlarda sunulan değişikliklerin belli noktalarda kesişmesi gibi durumlar tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak tekrarlayan alanlar hesaba katılmadığında sunulan değişikliklerin alanı yaklaşık olarak 392 hektar olarak hesaplanmıştır.

Belediye Meclisi tarafından kabul edilen tüm plan değişikliklerinin yapıldığı alanların sınırları NetCAD ortamında kadastro verisi ile çakıştırılmış, 2007 yılı revizyon+ilave imar planı sınırları içerisinde yüzölçümü olarak ne kadar alanın değişikliğe uğradığının analiz edilmesi amaçlanmıştır. NetCAD ortamına aktarılan alan sınırlarının en dış hattı üzerinden yeniden alan çevirme işlemi yapılmış, çakışan alanlar ve birden fazla değişiklik yapılan alanlar ikinci kez alınmamıştır. Plan değişikliği alanlarının dış sınırlarından çizilerek elde edilen yüzölçümü yaklaşık olarak 230 hektardır.

2007 yılında onaylanan revizyon+ilave imar planı 619 ha alanı kapsamaktadır. Elde edilen bulgular doğrultusunda yüzölçümü olarak planın yaklaşık olarak 230 ha alanının değişikliğe uğramış olduğu tespit edilmiştir. Bu da tüm planın %37,15'inde değişiklik yapıldığını göstermektedir. Şekil-18'te plan değişikliği yapılan alanın tüm plan üzerindeki dağılımı yer almaktadır.



Şekil 18. Kabul edilen tüm plan değişikliklerinin mekânsal olarak dağılımı

3.7. İmar Planı Değişiklik Tekliflerinin Mahallelere Göre Dağılımları

Plan değişikliğine ilişkin teklif dosyalarının tamamı incelenerek oluşturulan Excel tablosundaki değişiklik taleplerinin mahallelere göre dağılımı incelenmiştir. Değişiklik talepleri mahallelere göre incelenirken çalışmanın kapsamında kalan 12 adet mahalle üzerinden inceleme yapılmıştır. İnceleme yapılırken 707 adet plan değişikliği teklif

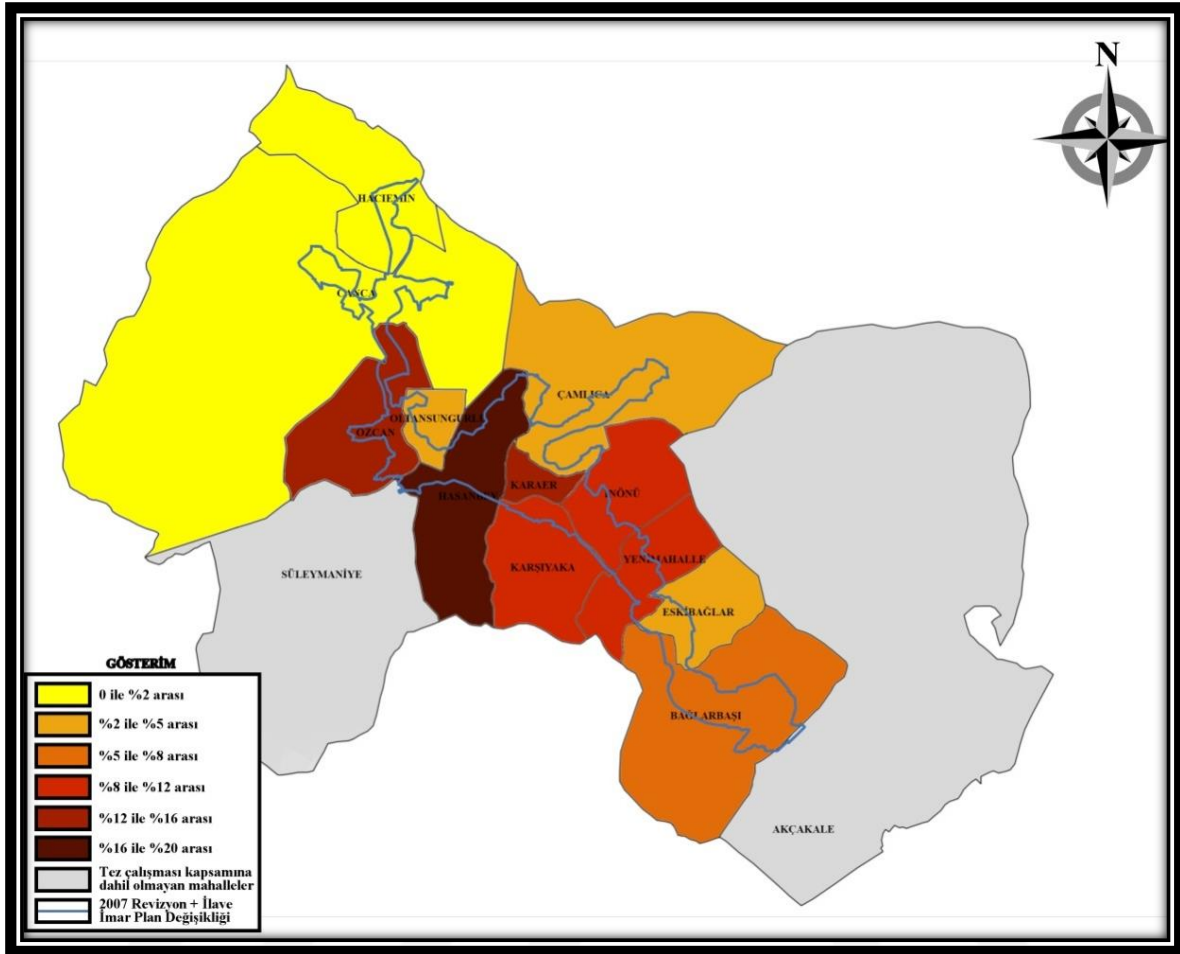
dosyasından, bir adet değişiklik dosyası içerisinde farklı mahallelerin sınırlarına giren değişiklik alanları için her iki mahallede değişiklik olmuştur şeklinde sayılmış ve toplamda 720 adet plan değişikliği teklifi olarak değerlendirme yapılmıştır. Tablo-10’da plan değişikliklerinin mahallelere göre istatistiksel dağılımı gösterilmiştir.

Sunulan plan değişikliklerinin %19,03’ü Hasanbey Mahallesinde, %15,14’ü Karaer Mahallesinde, %13,74’ü Özcan Mahallesinde, %10,70’inin Karşıyaka Mahallesinde, %10,40’ının İnönü Mahallesinde sunulduğu tespit edilmiştir.

Tablo 10. Plan değişiklik tekliflerinin mahallelere göre dağılımı

Değişiklik Talebine Konu Mahalle	Değişiklik Sayısı	Yüzde (%)
Bağlarbaşı	45	6,25
Canca	10	1,39
Çamlıca	32	4,44
Eskibağlar	31	4,31
Hacıemin	2	0,27
Hasanbey	137	19,03
İnönü	75	10,42
Karaer	109	15,14
Karşıyaka	77	10,70
Oltan Sungurlu	32	4,44
Özcan	99	13,74
Yenimahalle	71	9,87
Toplam	720	100

Plan değişikliklerin mahallelere göre oransal dağılımı sınıflandırılarak renklendirilmiş ve Şekil-19’da gösterilmiştir. Kent merkezinde ve yakın çevresinde daha fazla plan değişiklik dosyasının sunulduğu çeper mahallelerde ise daha az plan değişikliği dosyasının sunulduğu tespit edilmiştir.



Şekil 19. Plan değişiklik tekliflerinin mahallelere göre oransal dağılımı

Plan değişiklik taleplerinin mahallelere göre alansal dağılımları incelenmiştir. Alansal dağılımlar incelenirken bir alanda yapılan birden fazla değişikliklerin hepsi alan hesabına dâhil edilmiştir. Toplamda 485 ha alanda değişiklik yapılmış olup bu değişiklikler sırası ile en fazla Bağlarbaşı, Çamlıca, İnönü, Özcan ve Eskibağlar mahallelerinde yapılmıştır.

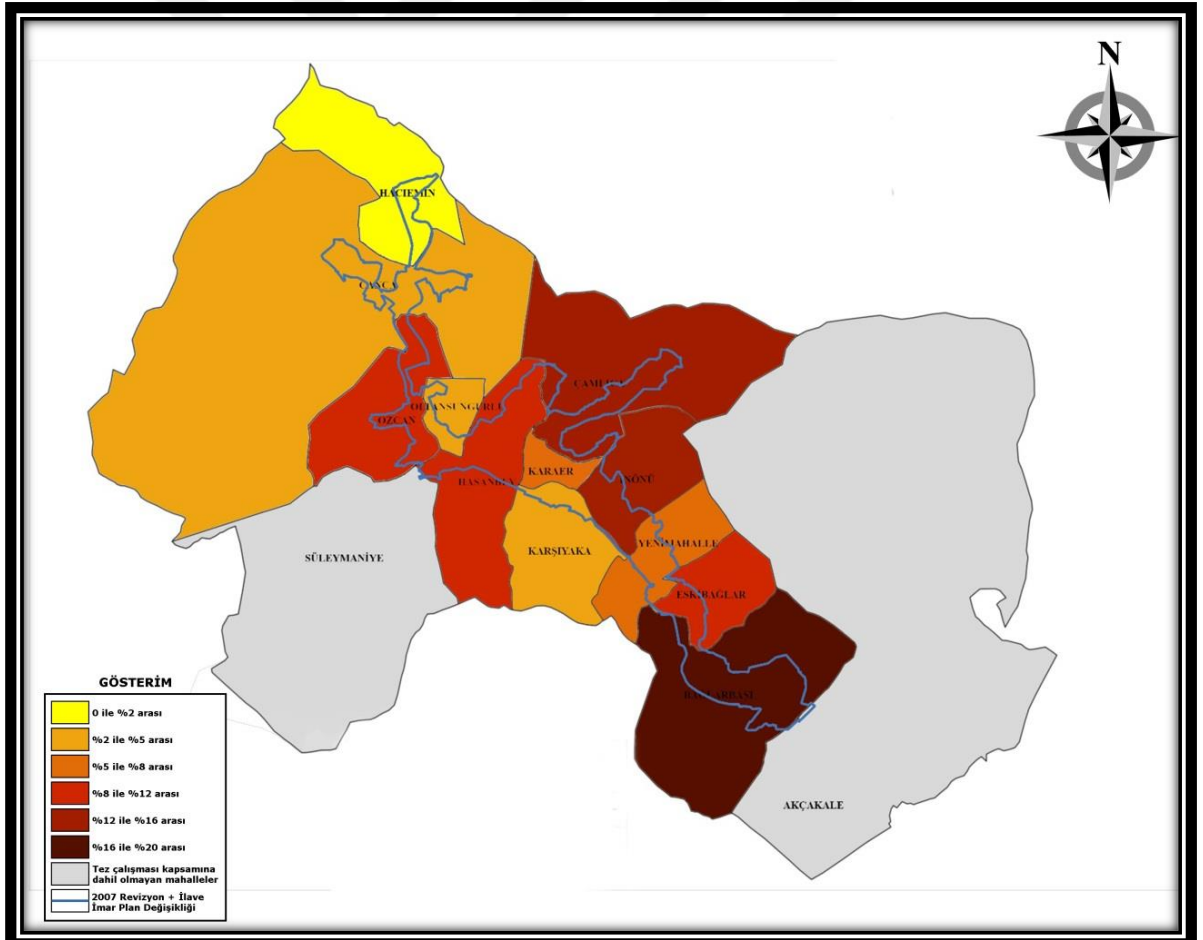
Tablo 11. Mahallelere göre plan değişiklik teklif alanlarının istatistiksel dağılımı

Değişiklik Talebine Konu Mahalle	Değişiklik Alanı (m2)	Yüzde (%)
Bağlarbaşı	792.632 (79.2 ha)	16,35
Canca	140.561 (14 ha)	2,89
Çamlıca	700.299 (70 ha)	14,44
Eskibağlar	528.569 (52.8 ha)	10,89
Hacıemin	5.082 (0.5 ha)	0,10
Hasanbey	411.742 (41.1 ha)	8,49
İnönü	596.064 (59.6 ha)	12,29

Tablo 11'in devamı

Değişiklik Talebine Konu Mahalle	Değişiklik Alanı (m2)	Yüzde (%)
Karaer	336.568 (33.6 ha)	6,94
Karşıyaka	192.150 (19.2 ha)	3,97
Oltan Sungurlu	208.151 (20.8 ha)	4,29
Özcan	567.751 (56.7 ha)	11,70
Yenimahalle	370.904 (37 ha)	7,65
Toplam	4.850.473 (485 ha)	100

Plan değişikliklerinin mahallelere göre alansal dağılımı oransal olarak sınıflandırılarak renklendirilmiş ve Şekil-20'de gösterilmiştir. Kent merkezinde ve yakın çevresinde daha küçük alanlı dosyaların sunulduğu çeper mahallelerde ise daha büyük alanlı dosyaların sunulduğu tespit edilmiştir.



Şekil 20. Mahallelere göre alansal dağılım

Plan değişikliklerin mahallelere göre değerlendirilmesine bakıldığında; istatistiksel olarak en fazla değişikliğin, Hasanbey, Karaer, Özcan, Karşıyaka ve İnönü mahallelerinde yapıldığı, alansal olarak ise Bağlarbaşı, Çamlıca, İnönü, Özcan ve Eskibağlar mahallelerinde yapıldığı tespit edilmiştir. İstatistiksel olarak en fazla plan değişikliği kent merkezini oluşturan mahallelerde sunulmuştur. Alan büyüklüğü açısından bakıldığında ise genellikle kent çeperinde bulunan mahallelerde daha fazla alanın değiştirildiği tespit edilmiştir.

Sayı olarak ortalama değişiklik yapılmış olan Bağlarbaşı Mahallesi'nde alansal olarak en fazla değişikliğin yapıldığı tespit edilmiştir. Bağlarbaşı Mahallesi Gümüşhane Üniversitesi, Küçük Sanayi Sitesi ve birçok Resmi Kurum alanını içerisinde barındıran bir mahalle olup bu arazi kullanımlarının hepsi büyük alanlı kullanımlardır. Bu nedenle birden fazla değişiklik olmasa bile alanların çok büyük olmasından dolayı en fazla alansal değişikliğin yapıldığı mahalle Bağlarbaşı'dır.

3.8. Plan Değişiklik Tekliflerinin Üçer Yıllık Periyotlar İle İncelenmesi

Tez çalışmasının bu bölümünde 07.06.2007 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar olan plan değişiklik talepleri 2020 öncesi ve 2020 sonrası olarak sınıflandırılarak 3'er yıllık periyotlar şeklinde incelenmiştir. Plan değişiklik tekliflerinin 3'er yıllık sınıflandırmalar şeklinde incelenmesi ile dağılımlarının incelenmesi ve çıkarımlarda bulunulması amaçlanmıştır.

3.8.1. 07.06.2007 – 31.12.2010 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin 189 adedi 07.06.2007-31.12.2010 tarihleri arasında belediyeye sunulmuş ve karara bağlanmıştır. 189 adet dosyanın belediyeye kim tarafından sunulduğu ve belediye meclisi tarafından kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-12'de gösterilmiştir.

2007-2010 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %91,96'sının doğrudan, %2,68'inin düzeltilerek kabul edildiği görülmektedir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen imar planı değişiklikleri toplamda %94,64 gibi çok yüksek bir orandadır.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %83,35'i doğrudan, %5,55'i düzeltilerek kabul edilmiştir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen dosyaları toplamda %88,90 oranındadır.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyalarının tamamı düzeltilmeye ihtiyaç duyulmadan kabul edildiği görülmektedir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %96,15'i doğrudan kabul edilmiştir.

2007-2010 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 189 adet imar plan değişikliği dosyasının %95,23 doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %4,77'si belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Tablo 12. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2007-2010)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul	103	91,96	15	83,35	33	100	25	96,15
Düzeltilerek Kabul	3	2,68	1	5,55	-	0	-	0
Reddedilen	6	5,36	2	11,10	-	0	1	3,85
Toplam	112	100	18	100	33	100	26	100

Talep konularına göre kategorize edilerek sınıflanan plan değişiklik konuları 07.06.2007-31.12.2010 tarihleri arasında istatistiksel olarak incelenmiştir. İstatistiksel olarak incelenen veriler Tablo-13'te gösterilmiştir.

2007-2010 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %25,89 yapı nizamı değişikliğine ilişkin, %25 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %15,18 yolun düzenlenmesine ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyaları içerisinde en fazla %33,33 yapı nizamı değişikliğine ilişkin, %27,77 kat artışına ilişkin, %22,22 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %60,60 yolun düzenlenmesine ilişkin, %15,16 fonksiyon değişikliğine ilişkin, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %61,54 fonksiyon değişikliği talebi olmuştur.

2007-2010 yılları arasında belediye meclisine sunulan plan değişikliği dosyaları arasından en fazla %20,63 yolun düzenlenmesine ilişkin, %18,52 yapı nizamı değişikliğine ilişkin, %18,52 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %15,87 fonksiyon değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yer almaktadır.

Tablo 13. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2007-2010)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği	29	25,89	6	33,33	-	0	-	0
Kat Artışı	15	13,39	5	27,77	1	3,03	-	0
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	28	25	4	22,22	1	3,03	2	7,69
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	7	6,25	1	5,56	-	0	2	7,69
İnşaat Alanı Artışı Ve Kat Artışı	-	0	1	5,56	-	0	1	3,85
Yapılaşmaya açma	7	6,25	-	0	3	9,09	-	0
Fonksiyon değişikliği	9	8,04	-	0	5	15,16	16	61,54
Teknik altyapı alanı oluşturma	-	0	-	0	-	0	1	3,85
Yol düzenlemesi	17	15,18	-	0	20	60,60	2	7,69
Yol kaldırılması	-	0	1	5,56	-	0	-	0
Yol eklenmesi	-	0	-	0	3	9,09	2	7,69
Toplam	112	100	18	100	33	100	26	100

Plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu gerçek kişiler, tüzel kişiler ve resmî kurumlar üzerinden 07.06.2007-31.12.2010 tarihleri için değerlendirilmiştir. Tablo-13 de plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu istatistiksel olarak incelenmiştir.

2007-2010 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %83,03'ü parsel bazlı, %16,97'si ada bazlı olarak sunulmuştur. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %72,22'si parsel bazlı, %27,78'i ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %54,54'ü parsel bazlı, %45,46'sı ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %73,07'si parsel bazlı, %26,93'ü ada bazlı olarak sunulmuştur.

2007-2010 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 189 adet imar plan değişikliği dosyasının %75,66'sı parsel bazlı olarak, %24,34'ü ada bazlı olarak sunulmuştur.

Tablo 14. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2007-2010)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Ada Bazlı	19	16,97	5	27,78	15	45,46	7	26,93
Parsel Bazlı	93	83,03	13	72,22	18	54,54	19	73,07
Toplam	112	100	18	100	33	100	26	100

3.8.2. 01.01.2011 – 31.12.2013 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin 157 adedi 01.01.2011-31.12.2013 tarihleri arasında belediyeye sunulmuş ve karara bağlanmıştır. 157 adet dosyanın kim tarafından belediye sunulduğu ve kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-15'te gösterilmiştir.

2011-2013 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %83,13'ünün doğrudan, %3,61'inin düzeltilerek kabul edildiği görülmektedir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen dosyaları toplamda %86'74 oranındadır.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %81,82'si doğrudan, %9,09'u düzeltilerek kabul edilmiştir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen dosyaları toplamda %90,91 oranındadır.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %97,05'i doğrudan kabul edildiği görülmektedir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %89,90'ı doğrudan kabul edilmiştir.

2011-2013 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 157 adet imar plan değişikliği dosyasının %90,45'i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %9,55'i belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Tablo 15. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2011-2013)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul	69	83,13	18	81,82	33	97,05	16	89,90
Düzeltilerek Kabul	3	3,61	2	9,09	-		1	5,55
Reddedilen	11	13,26	2	9,09	1	2,95	1	5,55
Toplam	83	100	22	100	34	100	18	100

Talep konularına göre kategorize edilerek sınıflanan plan değişiklik konuları 01.01.2011-31.12.2013 tarihleri arasında istatistiksel olarak incelenmiştir. İstatistiksel olarak incelenen veriler Tablo-16'da gösterilmiştir.

2011-2013 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla (%31,32) yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %28,92 kat artışına ilişkin, %10,85 nizam değişikliğine ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyaları içerisinde en fazla %27,27 emsal artışına ilişkin, %22,73 nizam değişikliği ve kat artışına ilişkin, %18,18 yapı nizamı değişikliğine ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %26,48 yol eklemeye ilişkin, %23,53 yolun düzenlenmesine ilişkin, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %72,23 fonksiyon değişikliği talebi olmuştur.

2011-2013 yılları arasında belediye meclisine sunulan plan değişikliği dosyaları arasından en fazla %19,74 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %17,83 fonksiyon değişikliğine ilişkin, %17,83 kat artışına ilişkin, %9,55 yapı nizamı değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yer almaktadır.

Tablo 16. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2011-2013)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği	9	10,85	4	18,18	2	5,88	-	0
Kat Artışı	24	28,92	3	13,64	1	2,94	-	0
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	26	31,32	5	22,73	-	0	-	0

Tablo 16'nın devamı

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	7	8,44	6	27,27	-	0	1	5,55
İnşaat Alanı Artışı Ve Kat Artışı	1	1,20	1	4,54	-	0	-	0
Yapılaşmaya açma	4	4,82	-	0	4	11,76	-	0
Fonksiyon değişikliği	4	4,82	3	13,64	8	23,53	13	72,23
Teknik altyapı alanı oluşturma	-	0	-	0	2	5,88	3	16,67
Yol düzenlemesi	5	6,02	-	0	8	23,53	-	0
Yol kaldırılması	3	3,61	-	0	-	0	-	0
Yol eklenmesi	-	0	-	0	9	26,48	1	5,55
Toplam	83	100	22	100	34	100	18	100

Plan değişiklik teklif dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu gerçek kişiler, tüzel kişiler ve resmî kurumlar üzerinden 01.01.2011-31.12.2013 tarihleri için değerlendirilmiştir. Tablo-17'de plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu İstatiksel olarak incelenmiştir.

2011-2013 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %68,67'si parsel bazlı, %31,33'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %45,46'sı parsel bazlı, %54,54'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %61,76'sı parsel bazlı, %38,24'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %83,33'ü parsel bazlı, %16,67'si ada bazlı olarak sunulmuştur.

2011-2013 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 157 adet imar plan değişikliği dosyasının %65,61'i parsel bazlı olarak, %34,39'u ada bazlı olarak sunulmuştur.

Tablo 17. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2011-2013)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Ada Bazlı	26	31,33	12	54,54	13	38,24	3	16,67
Parsel Bazlı	57	68,67	10	45,46	21	61,76	15	83,33
Toplam	83	100	22	100	34	100	18	100

3.8.3. 01.01.2014 – 31.12.2016 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin 165 adedi 01.01.2014-31.12.2016 tarihleri arasında belediyeye sunulmuş ve karara bağlanmıştır. 165 adet dosyanın kim tarafından belediye sunulduğu ve kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-18’de gösterilmiştir.

2014-2016 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %64,04’ünün doğrudan, %1,12’sinin düzeltilerek kabul edildiği grlmektedir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen dosyaları toplamda %65,16 oranındadır. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %94,74’ doğrudan kabul edilmiştir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %974,59’u doğrudan kabul edildiği grlmektedir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %90’ı doğrudan kabul edilmiştir.

2014-2016 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 165 adet imar plan değişikliği dosyasının %78,18’i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %21,82’si belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Tablo 18. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2014-2016)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul	57	64,04	18	94,74	35	94,59	18	90,00
Düzeltilerek Kabul	1	1,12	-	0	-	0	-	0
Reddedilen	31	34,84	1	5,26	2	5,41	2	10,00
Toplam	89	100	19	100	37	100	20	100

Talep konularına göre kategorize edilerek sınıflanan plan değişiklik konuları 01.01.2014-31.12.2016 tarihleri arasında istatistiksel olarak incelenmiştir. İstatistiksel olarak incelenen veriler Tablo-19’da gösterilmiştir.

2014-2016 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %39,32 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %20,22 kat artışına ilişkin, %12,36 yol düzenlemesine ilişkin talep olduğu görölmektedir.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyaları içerisinde en fazla %42,10 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %26,31 kat artışına ilişkin talep olduğu görölmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %27,04 yolun düzenlenmesine ilişkin, %27,04 fonksiyon değişikliğine ilişkin, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %30,00 fonksiyon değişikliğine ilişkin, %25,00 teknik altyapı alanı oluşturmaya ilişkin, %25,00 yolun düzenlenmesine ilişkin talep olduğu görölmektedir.

2014-2016 yılları arasında belediye meclisine sunulan plan değişikliği dosyaları arasından en fazla %29,09 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %15,76 yolun düzenlenmesine ilişkin, %15,76 kat artışına ilişkin, %12,73 fonksiyon değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yer almaktadır.

Tablo 19. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2014-2016)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği	9	10,11	2	10,53	-	0	-	0
Kat Artışı	18	20,22	5	26,31	2	5,40	1	5,00
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	35	39,32	8	42,10	2	5,40	-	0
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	5	5,62	2	10,53	1	2,70	1	5,00
İnşaat Alanı Artışı Ve Kat Artışı	-	0	-	0	-	0	-	0
Yapılaşmaya açma	8	8,90	-	0	6	16,21	1	5,00
Fonksiyon değişikliği	3	3,37	2	10,53	10	27,04	6	30,00
Teknik altyapı alanı oluşturma	-	0	-	0	-	0	5	25,00
Yol düzenlemesi	11	12,36	-	0	10	27,04	5	25,00
Yol kaldırılması	-	0	-	0	-	0	-	0
Yol eklenmesi	-	0	-	0	6	16,21	1	5,00
Toplam	89	100	19	100	37	100	20	100

Plan değişikliği teklif dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu gerçek kişiler, tüzel kişiler ve resmî kurumlar üzerinden 01.01.2014-31.12.2016 tarihleri için değerlendirilmiştir. Tablo-20’de plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu İstatiksel olarak incelenmiştir.

2014-2016 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %79,77’si parsel bazlı, %20,23’ü ada bazlı olarak sunulmuştur. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %42,11’i parsel bazlı, %57,89’u ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %48,65’i parsel bazlı, %51,35’i ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %60,00’i parsel bazlı, %40,00’i ada bazlı olarak sunulmuştur.

2014-2016 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 165 adet imar plan değişikliği dosyasının %66,06’sı parsel bazlı olarak, %33,94’ü ada bazlı olarak sunulmuştur.

Tablo 20. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2014-2016)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Ada Bazlı	18	20,23	11	57,89	19	51,35	8	40,00
Parsel Bazlı	71	79,77	8	42,11	18	48,65	12	60,00
Toplam	89	100	19	100	37	100	20	100

3.8.4. 01.01.2017 – 31.12.2019 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin 147 adedi 01.01.2017-31.12.2019 tarihleri arasında belediyeye sunulmuş ve karara bağlanmıştır. 147 adet dosyanın kim tarafından belediye sunulduğu ve kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-21’de gösterilmiştir.

2017-2019 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %45,55’inin doğrudan, %11,11’inin düzeltilerek kabul edildiği görülmektedir. Doğrudan veya düzeltilerek kabul edilen dosyaları toplamda %56,66 oranındadır. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %26,32’si doğrudan kabul edilmiştir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyalarının tamamı düzeltilemeye ihtiyaç duyulmadan kabul edildiği görülmektedir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %91,66’sı doğrudan kabul edilmiştir.

2017-2019 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 147 adet imar plan değişikliği dosyasının %63,27’si doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %36,73’ü belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Tablo 21. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2017-2019)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul	41	45,55	5	26,32	26	100	11	91,66
Düzeltilerek Kabul	10	11,11	-	0	-	0	-	0
Reddedilen	39	43,34	14	73,68	-	0	1	8,34
Toplam	90	100	19	100	26	100	12	100

Talep konularına göre kategorize edilerek sınıflanan plan değişiklik konuları 01.01.2017-31.12.2019 tarihleri arasında istatistiksel olarak incelenmiştir. İstatistiksel olarak incelenen veriler Tablo-22’de gösterilmiştir.

2017-2019 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %48,89 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %26,67 kat artışına ilişkin, %10,00 emsal artışına ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyaları içerisinde en fazla %42,10 kat artışına ilişkin, %31,58 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %10,54 emsal artışına ilişkin talep olduğu görülmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %53,85 fonksiyon değişikliğine ilişkin, %19,23 yolun düzenlenmesine ilişkin, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %41,67 yolun düzenlenmesine ilişkin, %33,33 fonksiyon değişikliği talebi olmuştur.

2017-2019 yılları arasında belediye meclisine sunulan plan değişikliği dosyaları arasından en fazla %36,05 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %22,44 kat artışına ilişkin, %9,52 yolun düzenlenmesine ilişkin plan değişiklikleri yer almaktadır.

Tablo 22. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2017-2019)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği	6	6,67	1	5,26	-	0	-	0
Kat Artışı	24	26,67	8	42,10	1	3,85	-	0
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	44	48,89	6	31,58	2	7,69	1	8,33

Tablo 22'nin devamı

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	9	10,00	2	10,54	-	0	-	0
İnşaat Alanı Artışı Ve Kat Artışı	-	0	-	0	-	0	-	0
Yapılaşmaya açma	1	1,11	1	5,26	4	15,38	-	0
Fonksiyon değişikliği	2	2,22	1	5,26	14	53,85	4	33,33
Teknik altyapı alanı oluşturma	-	0	-	0	-	0	2	16,67
Yol düzenlemesi	4	4,44	-	0	5	19,23	5	41,67
Yol kaldırılması	-	0	-	0	-	0	-	0
Yol eklenmesi	-	0	-	0	-	0	-	0
Toplam	90	100	19	100	26	100	12	100

Plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu gerçek kişiler, tüzel kişiler ve resmî kurumlar üzerinden 01.01.2017-31.12.2019 tarihleri için değerlendirilmiştir. Tablo-23'te plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu İstatiksel olarak incelenmiştir.

2017-2019 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %81,11'i parsel bazlı, %18,89'u ada bazlı olarak sunulmuştur. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının %76,68'i parsel bazlı, %26,32'si ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %61,54'ü parsel bazlı, %38,46'sı ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %66,66'sı parsel bazlı, %33,34'ü ada bazlı olarak sunulmuştur.

2017-2019 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 147 adet imar plan değişikliği dosyasının %75,52'si parsel bazlı olarak, %24,48'i ada bazlı olarak sunulmuştur.

Tablo 23. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2017-2019)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Ada Bazlı	17	18,89	5	26,32	10	38,46	4	33,34
Parsel Bazlı	73	81,11	14	73,68	16	61,54	8	66,66
Toplam	90	100	19	100	26	100	12	100

3.8.5. 01.01.2020 – 31.12.2022 Yılları Arasındaki İmar Planı Değişiklik Teklifleri

619 hektarlık planlama alanı içerisinde sunulan 707 adet imar plan değişikliğinin 49 adedi 01.01.2020-31.12.2022 tarihleri arasında belediyeye sunulmuş ve karara bağlanmıştır. 49 adet dosyanın kim tarafından belediye sunulduğu ve kabul edilme veya reddedilme durumu Tablo-24’te gösterilmiştir.

2020-2022 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %75,00’inin doğrudan kabul edildiği görülmektedir. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının tamamının reddedildiği görülmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %86,46’sının doğrudan kabul edildiği görülmektedir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyalarının %78,58’i doğrudan kabul edilmiştir.

2020-2022 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 49 adet imar plan değişikliği dosyasının %83,68’i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %16,32’si belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Tablo 24. Plan değişiklik tekliflerinin kabul edilme veya reddedilme durumuna göre istatistiksel dağılımı (2020-2022)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Doğrudan Kabul	6	75,00	-	0	23	86,46	11	78,58
Düzeltilerek Kabul	-	0	-	0	-	0	1	7,14
Reddedilen	2	25,00	1	100	3	13,54	2	14,28
Toplam	8	100	1	100	26	100	14	100

Talep konularına göre kategorize edilerek sınıflanan plan değişiklik konuları 01.01.2020-31.12.2022 tarihleri arasında istatistiksel olarak incelenmiştir. İstatistiksel olarak incelenen veriler Tablo-25'te gösterilmiştir.

2020-2022 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %50,00 yapı nizamı değişikliği ve kat artışına ilişkin, %25,00 kat artışına ilişkin talep olduğu görülmektedir. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyaların tamamının nizam değişikliği ve kat artışına ilişkin olduğu görülmektedir.

Belediye tarafından hazırlanan ve meclise sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %38,45 yapılaşmaya açmaya ilişkin, %34,60 fonksiyon değişikliğine ilişkin, belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan imar plan değişikliği dosyaları içerisinde en fazla %35,71 teknik altyapı alanı oluşturma talebi olmuştur. Plansız alanların belediye eli ile yapılaşmaya açıldığı Tablo 25-‘te görülmektedir.

2020-2022 yılları arasında belediye meclisine sunulan plan değişikliği dosyaları arasından en fazla %24,48 fonksiyon değişikliğine ilişkin, %14,28 teknik altyapı alanı oluşturulmasına ilişkin, %12,24 nizam değişikliği ve kat artışına ilişkin plan değişiklikleri yer almaktadır.

Tablo 25. Plan değişiklik tekliflerinin konulara göre dağılımı (2020-2022)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Yapı Nizamı Değişikliği	-	0	-	0	-	0	-	0
Kat Artışı	2	25,00	-	0	1	3,85	1	7,14
Yapı Nizamı Değişikliği ve Kat Artışı	4	50,00	1	100	1	3,85	-	0
İnşaat Alanı (Emsal) Artışı	-	0	-	0	2	7,70	1	7,14
İnşaat Alanı Artışı ve Kat Artışı	1	12,50	-	0	1	3,85	-	0
Yapılaşmaya açma	1	12,50	-	0	10	38,45	2	14,29
Fonksiyon değişikliği	-	0	-	0	9	34,60	3	21,43
Teknik altyapı alanı oluşturma	-	0	-	0	2	7,70	5	35,71
Yol düzenlemesi	-	0	-	0	-	0	2	14,29
Yol kaldırılması	-	0	-	0	-	0	-	0
Yol eklenmesi	-	0	-	0	-	0	-	0
Toplam	8	100	1	100	26	100	14	100

Plan değişikliği teklif dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu gerçek kişiler, tüzel kişiler ve resmî kurumlar üzerinden 01.01.2020-31.12.2022 tarihleri için değerlendirilmiştir. Tablo-26'da plan değişiklik dosyalarının ada bazlı ve parsel bazlı olma durumu İstatiksel olarak incelenmiştir.

2020-2022 yılları arasında gerçek kişiler tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %67,50'si parsel bazlı, %37,50'si ada bazlı olarak sunulmuştur. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişiklikleri dosyalarının tamamı parsel bazlı olarak sunulmuştur. Belediye tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %30,77'si parsel bazlı, %69,23'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliği dosyalarının %64,28'i parsel bazlı, %34,72'si ada bazlı olarak sunulmuştur.

2020-2022 yılları arasında belediyeye sunulan toplam 49 adet imar plan değişikliği dosyasının %46,93'ü parsel bazlı olarak, %53,07'si ada bazlı olarak sunulmuştur.

Tablo 26. Plan değişiklik tekliflerinin ada bazlı ve parsel bazlı olarak istatistiksel dağılımı (2020-2022)

	Gerçek Kişi	Yüzde (%)	Tüzel Kişilik	Yüzde (%)	Belediye	Yüzde (%)	Diğer Resmi Kurum ve Kuruluş	Yüzde (%)
Ada Bazlı	3	37,50	-	0	18	69,23	5	35,72
Parsel Bazlı	5	62,50	1	100	8	30,77	9	64,28
Toplam	8	100	1	100	26	100	14	100

Plan değişiklik teklifleri üçer yıllık periyotlar şeklinde incelendiğinde, değişikliklerin 2007-2010 döneminde %95,23'ü doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %4,77'si reddedilmiştir. 2011-2013 döneminde %90,45'i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %9,55'i reddedilmiştir. 2014-2016 döneminde %78,18'i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %21,82'si reddedilmiştir. 2017-2019 döneminde %63,27'si doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %36,73'ü reddedilmiştir. 2020-2022 döneminde %83,68'i doğrudan veya düzeltilerek kabul edilmiş, %16,32'si reddedilmiştir.

Plan değişiklik teklifleri üçer yıllık periyotlar şeklinde incelendiğinde, değişikliklerin 2007-2010 döneminde %68,77'si gerçek veya tüzel kişiler tarafından, %31,23'ü resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulmuştur. 2011-2013 döneminde %66,87'si gerçek veya tüzel kişiler tarafından, %33,13'ü resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulmuştur. 2014-2016 döneminde %65,46'sı gerçek veya tüzel kişiler tarafından, %34,54'ü resmi kurum ve

kuruluşlar tarafından sunulmuştur. 2017-2019 döneminde %74,14'ü gerçek veya tüzel kişiler tarafından, %25,86'sı resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulmuştur. 2020-2022 %18,37'si gerçek veya tüzel kişiler tarafından, %81,63'ü resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulmuştur.

Değişiklik tekliflerinin periyotlara göre dağılımına bakıldığında 2020 öncesindeki üçer yıllık dönemlerde kişiler tarafından sunulan değişikliklerin benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir. 2020 sonrası dönemde ise diğer dönemlere oranla gerçek kişiler tarafından sunulan değişikliklerin çok az olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişiklik teklifleri üçer yıllık periyotlar şeklinde incelendiğinde, değişikliklerin 2007-2010 döneminde %76,66'sı parsel bazlı olarak, %24,34'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. 2011-2013 döneminde %65,61'i parsel bazlı olarak, %34,39'u ada bazlı olarak sunulmuştur. 2014-2016 döneminde %66,06'sı parsel bazlı olarak, %33,94'ü ada bazlı olarak sunulmuştur. 2017-2019 döneminde %75,52'si parsel bazlı olarak, %24,48'i ada bazlı olarak sunulmuştur. 2020-2022 döneminde %53,07'si parsel bazlı olarak, %46,93'ü ada bazlı olarak sunulmuştur.

Değişiklik tekliflerinin periyotlara göre dağılımına bakıldığında 2020 öncesindeki üçer yıllık dönemlerde birbirine yakın oranlarda ada bazlı değişikliğin sunulduğu, 2020 sonrası dönemde ise diğer dönemlere oranla daha fazla ada bazlı değişikliğin sunulduğu tespit edilmiştir. 2020 yılında mevzuatta yapılan düzenleme ile parsel bazlı değişikliklerin bitmesi beklenirken 2020 yılı sonrasında da parsel bazlı değişikliklerin devam ettiği tespit edilmiştir.

2020 sonrasında sunulan değişikliklerin %81,63'ü resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan değişikliklerden oluşmaktadır. Sunulan değişikliklerin %46,93'ünün parsel bazlı olduğu ve resmi kurum ve kuruluşların parsel bazlı değişiklik sunmaya devam ettiği tespit edilmiştir.

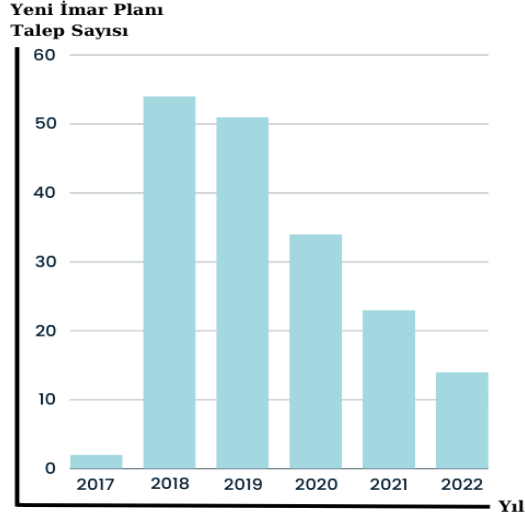
Plan değişiklik teklifleri üçer yıllık periyotlar şeklinde incelendiğinde, değişikliklerin %26,73'ü 2007-2010 döneminde, %22,20'si 2011-2013 döneminde, %23,33'ü 2014-2016 döneminde, %20,79'u 2017-2019 döneminde ve %6,95'i ise 2020-2022 döneminde sunulmuştur. Değişikliklerin periyotlara göre dağılımına bakıldığında 2020 öncesindeki üçer yıllık dönemlerde birbirine yakın oranlarda değişikliğin sunulduğu, 2020 sonrası dönemde ise diğer dönemlere oranla çok az değişiklik sunulmuştur.

2020 yılından sonra plan değişiklik tekliflerinde düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün birkaç sebebi olabileceği değerlendirilmiştir. Bunlardan ilki 20.02.2020 tarihinde yayınlanan 7221

sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde-8 belirtilen “*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*” İbaresinden sonra belediyenin parsel bazlı değişiklik dosyasını kabul etmemesidir. İkincisi ise 20.02.2020 tarihinde yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde-8 belirtilen “*Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır.*” İbaresinden sonra taşınmaz malikleri tarafından sunulan imar plan değişikliklerinden değer artışının alınması olup bu tez çalışması kapsamında incelenmeyecektir. Üçüncüsü ise belediye tarafından hazırlıkları devam eden revizyon imar planı çalışmasında değerlendirilmek üzere vatandaşlara sunulan; imar plan değişiklik taleplerini bir dilekçe ile belediyeye iletilme imkanıdır. Hazırlıkları devam eden revizyon imar planında değerlendirilmesi için, parselleri üzerindeki taleplerini belediyeye sunanların talep dilekçeleri aşağıda incelenmiştir.

2019 yılında Gümüşhane Belediyesi Meclisi tarafından, 2007 yılında onaylanan ve halen yürürlükte olan imar planının revizyonu için alınan karar ile revizyon imar planının çalışmalarına başlanmış olup halen devam etmektedir. Revizyon imar planı çalışmaları kapsamında vatandaşlara taleplerini iletmeleri için belediyeye dilekçe verme imkânı sunulmuştur. Yeni imar planı çalışmasının yapılmasına ilişkin belediye meclisi tarafından resmi olarak 2019 yılında karar alınmıştır. Ancak belediye tarafından 2019 yılından öncesinde revizyon imar planı için talep dilekçeleri alınmaya başlanmış, ilk talep dilekçesi 2017 yılında belediyeye sunulmuştur. 2017 yılından 2022 yılının sonuna kadar toplamda 178 adet talep dilekçesi belediyeye sunulmuştur. Belediyeye sunulan 178 adet talep dilekçesinin 176 adedi gerçek kişiler tarafından sunulurken 2 adedi Gümüşhane İl Özel İdaresi tarafından sunulmuştur.

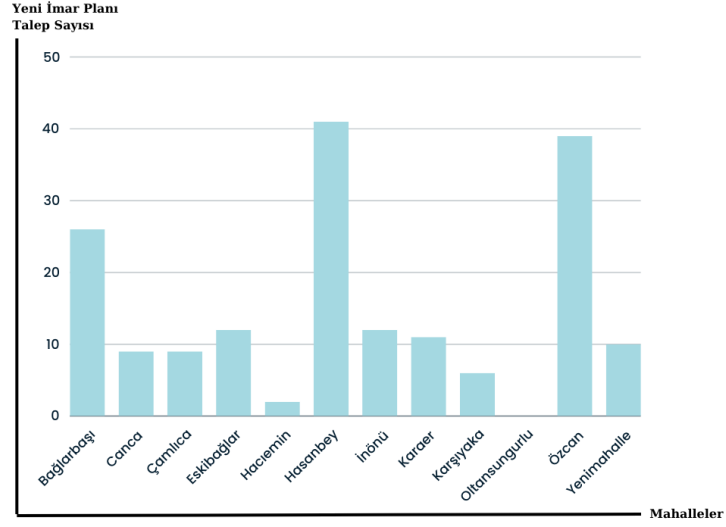
Revizyon imar planı için vatandaşlar tarafından belediyeye sunulan talep dilekçelerinin 2017-2022 yılları arasında dağılımı sırası ile 2 adet, 54 adet, 51 adet, 34 adet, 23 adet, 14 adettir. Şekil-21’de yıllara göre talep sayısının dağılımı gösterilmiştir.



Şekil 21. Revizyon imar planı taleplerinin yıllara göre dağılımı

Revizyon imar planı talep dilekçeleri en yoğun 2018 ve 2019 yıllarında belediyeye sunulmuş olup 2019 sonrasında talep dilekçesinin sayılarında da tıpkı plan değişiklikleri gibi giderek azalma eğilimi olmuştur.

Revizyon imar planı için vatandaşlar tarafından belediyeye sunulan talep dilekçelerinin mahallelere göre dağılımı incelenmiştir. 1 adet talep dilekçesi plan sınırı dışında bulunan Akçakale mahallesinin imar açılması için verilmiş olup geriye kalan 177 adedi plan sınırları dâhilinde kalan mahalleler için verilmiştir. Talep dilekçelerinin 41 adedi Hasanbey Mahallesi, 39 adedi Özcan Mahallesi, 26 adedi Bağlarbaşı Mahallesi, 12 adedi Eskibağlar Mahallesi, 12 adedi İnönü Mahallesi, 11 adedi Karaer Mahallesi, 10 adedi Yenimahalle Mahallesi, 9 adedi Canca Mahallesi, 9 adedi Çamlıca Mahallesi, 6 adedi Karşıyaka Mahallesi, 2 adedi Hacıemin Mahallesi için verilmiştir. Oltan Sungurlu Mahallesi için herhangi bir talep dilekçesi sunulmamıştır. Şekil-22’de imar plan sınırları dâhilindeki mahallelere göre talep sayısının dağılımı yer almaktadır.



Şekil 22. Revizyon imar planı taleplerinin mahallelere göre dağılımı

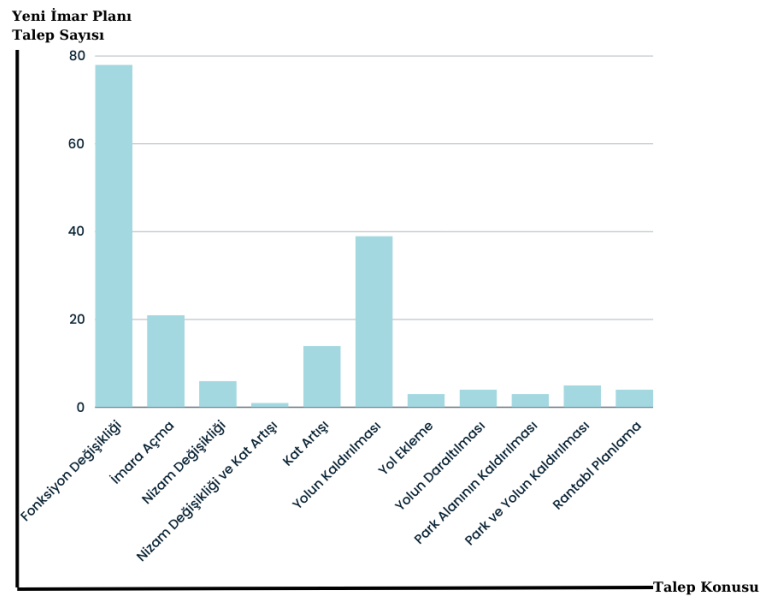
En fazla talep dilekçesinin sayısı ile %23,03 Hasanbey Mahallesi, %21,91 Özcan Mahallesi ve %14,60 Bağlarbaşı Mahalleleri için verilmiş olduğu, Oltan Sungurlu Mahallesinde içe hiçbir talebin olmadığı, en az değişiklik talebinin ise %1,12 Hacıemir Mahallesinde olduğu tespit edilmiştir. İmar plan değişikliği dosyası ise sayısı ile en fazla Hasanbey Mahallesi, Karaer Mahallesi ve Özcan Mahallelerinde en az değişiklik dosyası ise Hacıemir Mahallesindedir. Tablolar ve grafikler incelendiğinde imar plan değişiklikleri ile revizyon plan taleplerinin her ikisinde sayı olarak Hasanbey Mahallesin ilk sırada olduğu tespit edilmiştir. İmar plan değişiklikleri ile yeni plan taleplerinin her ikisinde sayı olarak en az talebin Hacıemir Mahallesinde olduğu tespit edilmiştir. Oltan Sungurlu Mahallesinin neredeyse tamamında plan değişikliği yapılmış ve değişikliklere istinaden ruhsat alınarak yapılar tamamlanmış olduğundan, talebe konu alan olmadığı için revizyon imar planı talebi sunulmadığı düşünülmektedir.

Yeni imar planı için vatandaşlar tarafından belediyeye sunulan talep dilekçeleri belirlenen konu başlıklarına göre on bir başlıkta sınıflandırılmıştır. Talepler fonksiyon değişikliği, imara açma, nizam değişikliği, nizam değişikliği ve kat artışı, kat artışı, yol kaldırma, yol ekleme, yol daraltılması, park alanının kaldırılması, park ve yolun kaldırılması olarak sınıflandırılmıştır. Talep dilekçeleri arasında parselinin rantabl olarak planlanmasını istediğini belirten vatandaşların talepleri direk rantabl planlanması şeklinde sınıflandırılmıştır.

Tablo 27. Revizyon imar planı taleplerinin konulara göre istatistiksel dağılımı

	Plan Değişikliği Sayısı	Yüzde (%)
Fonksiyon Değişikliği	78	43,82
İmara Açma	21	11,80
Nizam Değişikliği	6	3,37
Nizam Değişikliği ve Kat Artışı	1	0,56
Kat Artışı	14	7,87
Yol Kaldırma	39	21,91
Yol Ekleme	3	1,68
Yol Daraltma	4	2,25
Park Alanının Kaldırılması	3	1,68
Park Alanı ve Yolun Kaldırılması	5	2,81
Rantabl Planlama	4	2,25

Tez çalışması kapsamında oluşturulan yeni imar planının konulara göre dağılımı grafiğine bakıldığında en fazla talebin %43,82 fonksiyon değişikliği için verildiği tespit edilmiştir. En az talebin ise %0,56 nizam değişikliği ve kat artışı için verildiği tespit edilmiştir. Plan değişiklik dosyalarının konularına göre dağılım tablosuna bakıldığında ise yeni imar taleplerinin aksine en fazla değişiklik nizam değişikliği ve kat artışı yönünde yapılmıştır. Yeni imar planı taleplerinin konusuna bakıldığında taleplerin daha çok parsel üzerine denk gelen kamusal kullanımların parselin üzerinden kaldırılarak, vatandaşların dilekçelerinde belirtildiği şekli ile “hak kaybını ortadan kaldırmak” amacıyla verildiği ifade edilmiştir.



Şekil 23. Revizyon imar planı taleplerinin konulara göre dağılımı

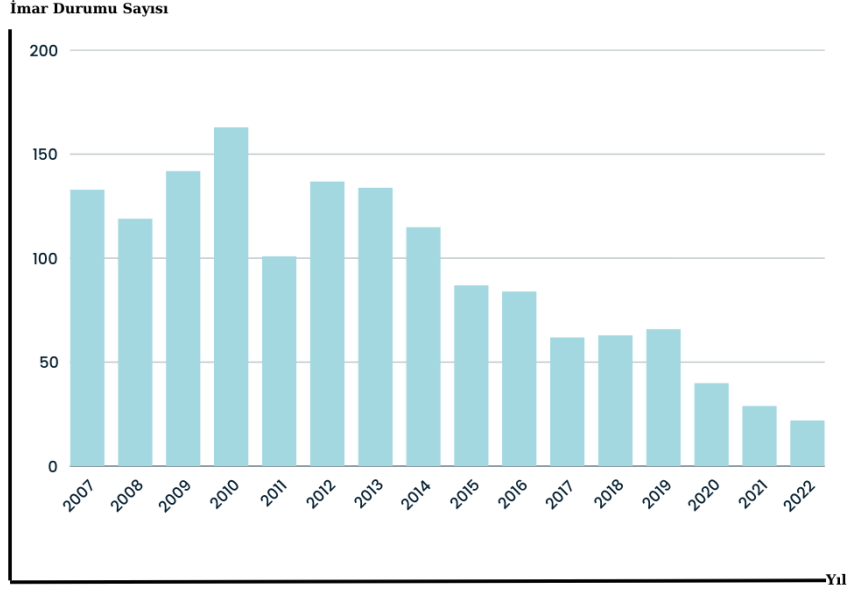
Belediyeye sunulan yeni imar planı talep dilekçelerin yıllara göre dağılımına bakıldığında ilk dilekçenin 2017 yılında verildiği, en fazla dilekçenin 2018 yılında verildiği ve 2019 yılından sonra verilen dilekçe sayılarında düşüş olduğu, plan değişiklik sayısındaki düşüş doğru orantılı olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda yeni imar planı için belediyeye sunulan talep dilekçelerinin, plan değişiklik sayılarındaki düşüşe 20.02.2018 tarihinde yayınlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kadar etki etmediğini göstermektedir.

3.9. İmar Plan Değişiklikleri ile Ruhsatların İlişkisinin İncelenmesi

İmar planının onayından günümüze kadar geçen sürede plan değişikliğine istinaden düzenlenen yapı ruhsatları aşağıda incelenmiştir.

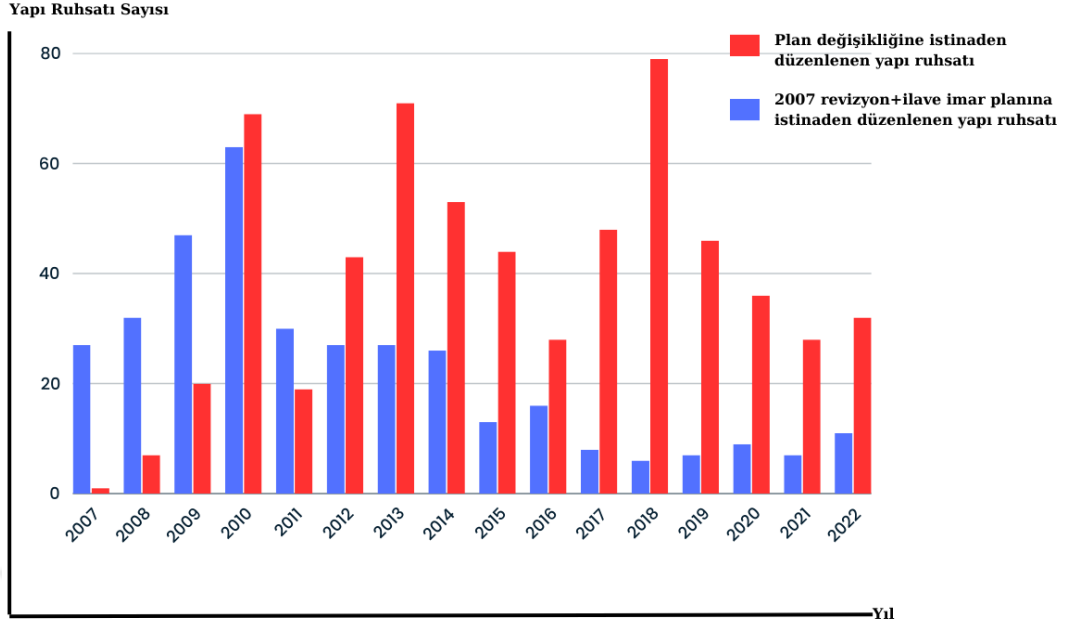
07.06.2007 tarihinde revizyon+ilave imar planının onaylanması ile birlikte başlayan süreçten 31.12.2022 tarihine kadar Gümüşhane Belediyesi tarafından toplamda 1497 adet imar durumu düzenlenmiş olup, bu imar durumu belgelerine istinaden toplamda 980 adet yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Düzenlenen imar durumu belgelerinin yıllara göre istatistiksel dağılımı Şekil-24'te gösterilmiştir.

Şekil-24 incelendiğinde belediye tarafından düzenlenen imar durumu sayılarında 2011, 2015, 2017 ve 2020 yıllarında bir düşüşün yaşandığı, 2020 yılı itibari ile düzenlenen imar durum sayılarının gittikçe azaldığı tespit edilmiştir. Düzenlenen imar durumları da tıpkı imar plan değişiklikleri gibi 2020 yılı sonrasında, önceki yıllara oranla azalmıştır.



Şekil 24. İmar durumu sayılarının yıllara göre dağılımı

Gümüşhane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ruhsat servisi arşivinin elde edilen veriler ışığında, yapı ruhsatları iki sınıfta incelenmiştir. İlk sınıf 07.06.2007 tarihinde onaylanan revizyon+ilave imar planına istinaden düzenlenen yapı ruhsatlarından oluşmaktadır, ikinci sınıf ise plan değişikliğine istinaden düzenlenen yapı ruhsatlarından oluşmaktadır. 2007-2022 yılları arasında 980 adet yapı ruhsatının 624 adedi plan değişikliği yapılmış alanların ruhsatlandırılmasına ilişkin olarak düzenlenmiştir. Oransal olarak değerlendirildiğinde yapı ruhsatlarının %63,67 'sinin plan değişikliğine istinaden düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarının yıllara göre dağılımı Şekil-25'te gösterilmiştir.



Şekil 25. Yapı ruhsatı sayılarının yıllara göre dağılımı

Şekil-25 incelendiğinde düzenlenen yapı ruhsatlarının genel olarak plan değişikliğine istinaden düzenlendiği, özellikle son yıllarda neredeyse tüm ruhsatların plan değişikliğine istinaden düzenlendiği tespit edilmiştir. Bu durumda plan değişikliklerinin yapılaşma üzerinde çok büyük etkilerinin olduğu, neredeyse plan değişikliği yapılmadan yapı yapılmadığı görülmektedir.

3.10. Seçilen İmar Planı Değişikliği Örneklerinin İncelenmesi

Bu bölümde Gümüşhane Belediyesi'nin 07.06.2007 tarihinde kabul edilen revizyon+ilave uygulama ve nazım planı üzerinde sunulan değişikliklerin içerisinde seçilen örnekler incelenmiştir. Bu çalışmanın evreni olan 707 adet imar plan değişikliği teklif dosyalarının hepsi eş örneklerden oluşmadığı için çalışma kapsamında tasnif edilen örnekler arasından seçim yapılarak incelenmiştir.

Tasnif edilen dosyalar arasında bir alanda birden fazla değişiklik dosyası sunulduğu tespit edilmiş ve bu dosyalar arasından 4 adet örnek incelenmiştir. Tasnif edilen dosyaların arasında bir plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklerin olduğu tespit edilmiş ve bunların içerisinde 4 adet dosya incelenmiştir. Plan değişiklik dosyaları arasından seçilen en küçük alanlı olan 3 adet değişiklik ve en büyük alanlı olan 3 adet değişiklik incelenmiştir.

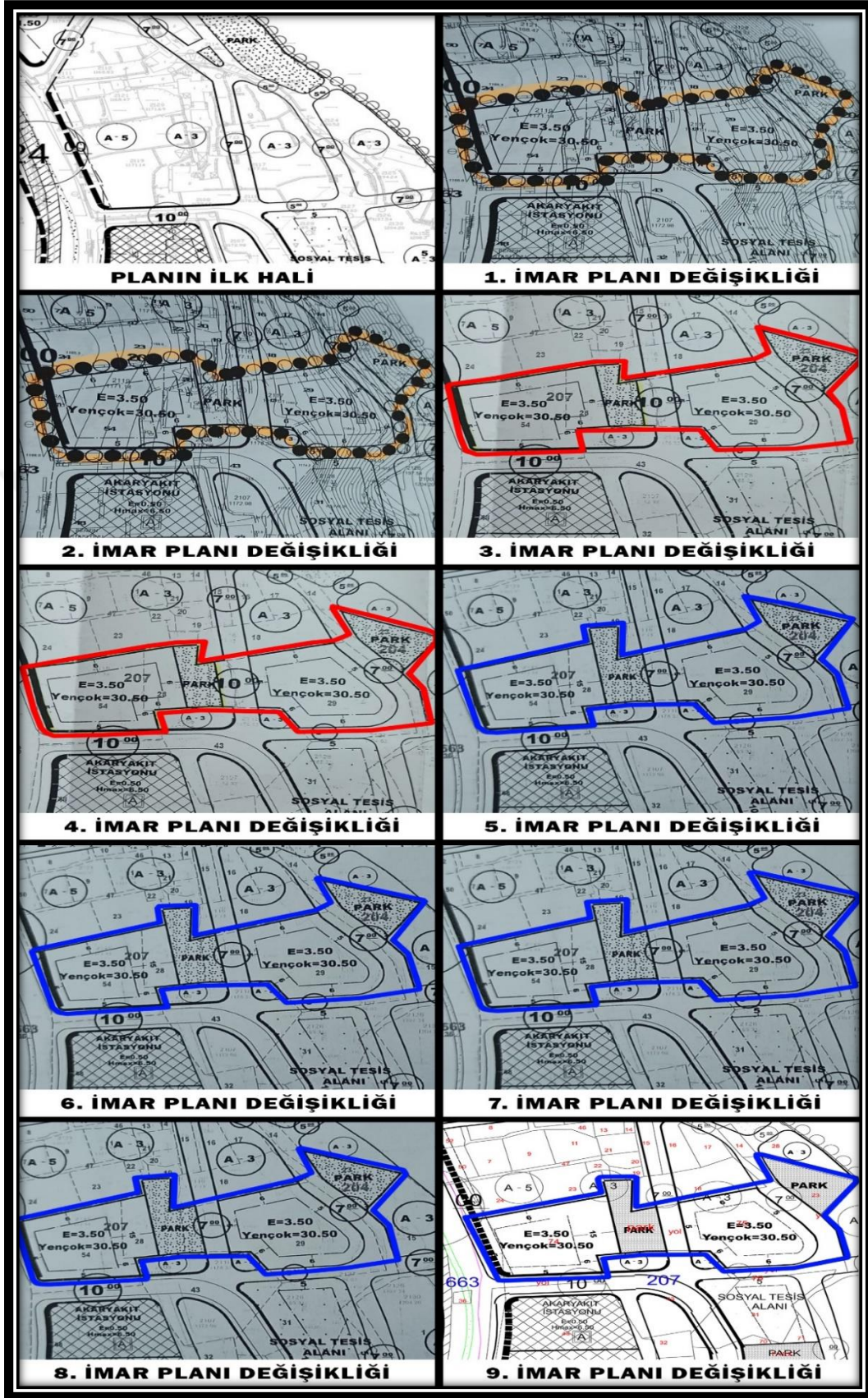
Örnekler detaylı bir şekilde incelendiğinde, bir plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişiklik örnekleri arasında kamu kurumları tarafından sunulan değişikliklerinde girdiği tespit edilmiştir.

Kısmi revizyon yapılabilecek kadar büyük alanlarda plan değişikliğinin yapıldığı, ana planın büyük bir parçasının değiştirildiği tespit edilmiştir. Büyük alanlarda yapılan değişiklikler gerçek kişiler ve tüzel kişilerden gelebildiği gibi kamu kurum ve kuruluşlarından da geldiği tespit edilmiştir.

Bir alanda birden fazla değişiklik genellikle gerçek kişiler ve tüzel kişiler tarafından sunulan ve her seferinde daha fazlasının istendiği talepler veya istenilen talebi kabul ettirene kadar sunulan dosyalardan oluştuğu tespit edilmiştir.

3.10.1. Bir Alanda Birden Fazla Değişiklik Olan Örnekler

Çalışma kapsamında imar planı değişikliği teklif dosyaları arasında bir alanda birden fazla değişiklik yapıldığı tespit edilen örnekler aşağıda incelenmiştir.



Şekil 26. Bir alanda birden fazla değişiklik olan birinci örneğe ait plan değişiklikleri şeması

İlk olarak, Eskibağlar Mahallesi'nde yer alan 2 adet imar adasının belli kısımlarını kapsayan toplamda 6750 m² alan için gerçek kişi tarafından sunulan 9 adet plan değişikliği dosyası incelenmiştir. Bu alan için Belediyeye sunulan ilk imar planı değişikliği 2015 yılı Eylül ayında, ayrık nizam 3 ve ayrık nizam 5 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:3.50 Yençok: 30,50 metre olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği sadece 1/1000 ölçekli ve parsel bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2015 yılının Eylül ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan ikinci imar planı değişikliğinin belediye meclisi tarafından reddedilen ilk dosya ile aynı içerikte bir dosya olduğu tespit edilmiştir. Belediye meclisi tarafından 2015 yılının Kasım ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan üçüncü imar planı değişikliği ile daha önce reddedilen dosyalarda bulunan yeşil alanın formu değiştirilmiş ve ayrık nizam 3 ve ayrık nizam 5 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:3.50 Yençok: 30,50 metre olarak değiştirilmesi şeklinde belediyeye sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2016 yılı temmuz ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Plan değişikliğine askı sürecinde itiraz edilmiş ve imar plan değişikliği iptal edilmiştir.

Aynı alan için sunulan dördüncü plan değişikliği, sunulan üçüncü dosyanın iptal edilmesinden bir ay sonra aynı dosya üzerinde hiçbir değişiklik yapılmadan tekrar belediyeye sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2016 yılı ağustos ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Plan değişikliğine askı sürecinde yeniden itiraz edilmiş ve imar plan değişikliği iptal edilmiştir.

Aynı alan için sunulan beşinci imar planı değişikliği ile reddedilen dosyadaki çekme mesafesi değiştirilmiş ve ayrık nizam 3 kat ve ayrık nizam 5 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:3.50 Yençok: 30,50 metre olarak değiştirilmesi şeklinde belediyeye sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2017 yılı ağustos ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Plan değişikliğine askı sürecinde itiraz edilmiş ve imar plan değişikliği iptal edilmiştir.

Aynı alan için sunulan altıncı imar planı değişikliği ile dosya üzerinde hiçbir değişiklik yapılmadan tekrar belediyeye sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2018 yılı mayıs ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan yedinci imar plan değişikliği dosyası, altıncı olarak sunulan dosyanın reddinden iki ay sonra dosyada hiçbir değişiklik yapılmadan tekrardan belediyeye

sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2018 yılı temmuz ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sekizinci kez aynı dosya belediyeye sunulmuş ve belediye meclisi tarafından 2018 yılı ekim ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan dokuzuncu imar planı değişikliği alan için sunulan sekiz adet dosya ile aynı içerikte, ayrık nizam 3 ve ayrık nizam 5 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:3.50 Yençok: 30,50 metre olarak değiştirilmesi şeklinde belediyeye sunulmuştur. Sunulan dosya belediye meclisi tarafından 2019 yılı temmuz ayında oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Plan değişikliğine itiraz edilmiş ve itiraz reddedilerek plan son şeklini almıştır. Aynı alanı kapsayan 9 adet imar plan değişikliği de parsel bazlı olarak aynı talebi içerir şekilde sunulmuş ve en sonunda itirazlara rağmen kabul edilmiştir.



Şekil 27. Bir alanda birden fazla değişiklik olan ikinci örneğe ait plan değişiklikleri şeması

İkinci olarak, Özcan Mahallesinde 2686 m² alan için tüzel kişi tarafından sunulan 8 adet plan değişikliği dosyası incelenmiştir. Bu alan için Belediyeye sunulan ilk imar planı değişikliği, parsellerin bulunduğu imar adası ile park olarak planlı olan imar adasının arasından geçen 5 metrelik yolun kaldırılması talebi olarak belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2008 yılının nisan ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan ikinci imar plan değişikliği dosyası ile sunulan ilk dosya üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmadan, aynı dosya tekrar belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2009 yılının şubat ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan üçüncü plan değişikliği dosyasında ayrık nizam 3 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:2.50 Yençok:18,50 metre yapılaşma koşullarında turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi talebi belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2011 yılının mayıs ayında oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.

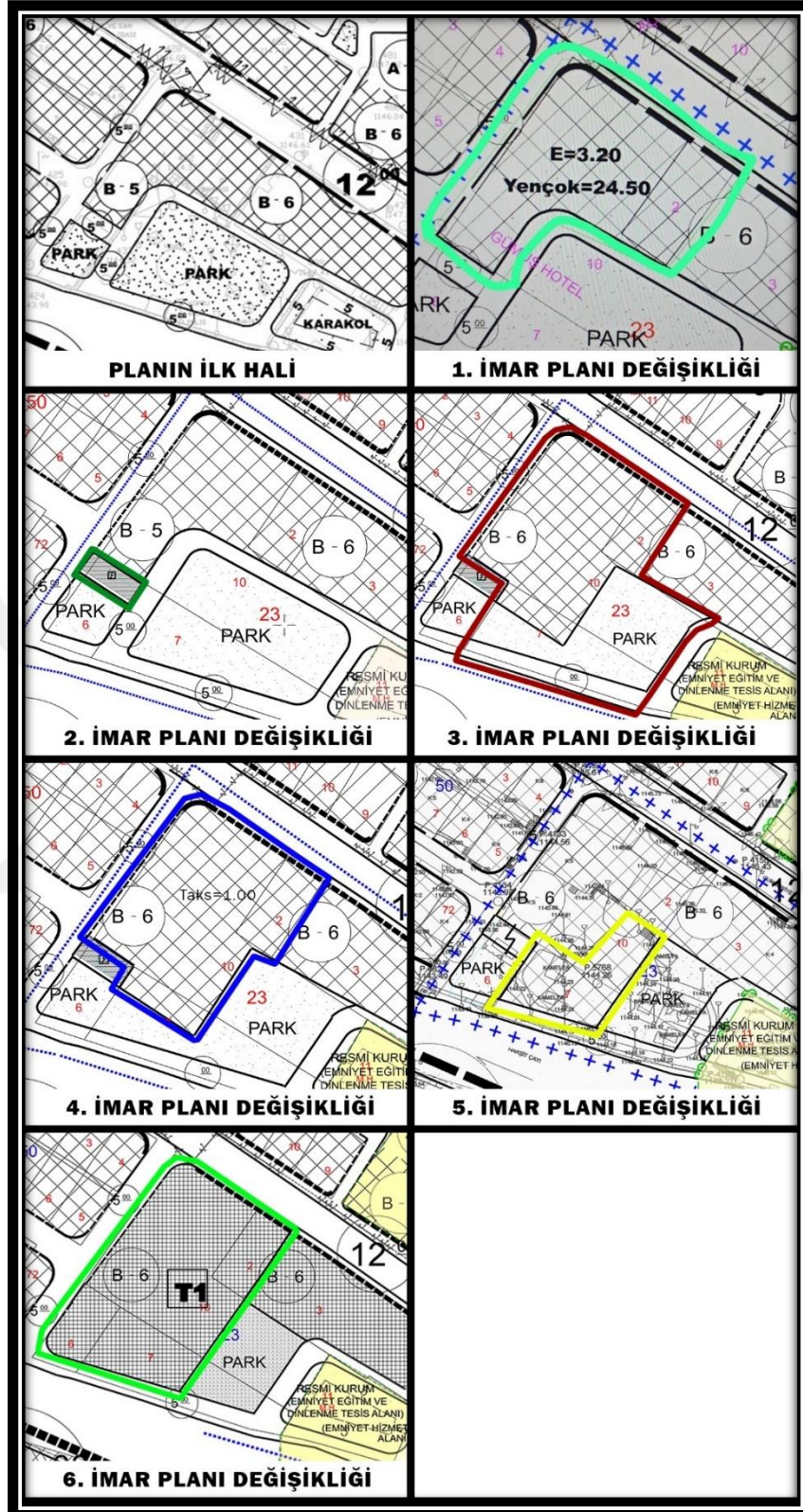
Aynı alan için sunulan dördüncü plan değişikliği dosyasında park alanı olarak planlı alanın Emsal:2.50 Yençok:18,50 metre yapılaşma koşullarında turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi talebi belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2012 yılının ekim ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Kaldırılan park alanı belediye mülkiyetinde bulunan parselden gösterilmiştir.

Aynı alan için sunulan beşinci dosya ile Emsal:2.50 Yençok:18,50 metre yapılaşma koşulları serbest nizam olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2013 yılının kasım ayında oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan altıncı plan değişikliği serbest nizam yapılaşma koşullarının Emsal:2.50 Yençok:21,50 metre yapılaşma koşullarında turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi talebi ile belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2015 yılının nisan ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan yedinci plan değişikliği ile Emsal:2.50 Yençok:21,50 metre yapılaşma koşulları Emsal:3.80 Yençok:33,60 metre yapılaşma koşulları olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 201 yılının eylül ayında oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.

Aynı alan için sunulan sekizinci plan değişikliği dosyası ile Emsal:3.80 Yençok:33,60 metre yapılaşma koşulları serbest nizam yapılaşma koşullarında otel alanı olarak değiştirilmesi talebi ile belediyeye sunulmuştur. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2016 yılının ocak ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır.



Şekil 28. Bir alanda birden fazla değişiklik olan üçüncü örneğe ait plan değişiklikleri şeması

Aynı alan üzerinde birden fazla değişiklik yapılan örnekler içerisinde üçüncüsü olarak, Hasanbey Mahallesi'nde yer alan 3 adet parseli kapsayan toplamda 2435 m² alan için belediye dışındaki resmi kurum tarafından sunulan 6 adet plan değişikliği dosyası incelenmiştir. Bu alan için Belediyeye sunulan ilk imar planı değişikliği ile bitişik nizam 5-6 kat ticaret alanı olarak planlı alanın Emsal:3.00 Yençok:24,50 metre olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği sadece 1/1000 ölçekli ve parsel bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2017 yılının aralık ayında oy birliği ile reddedilerek karara bağlanmıştır.

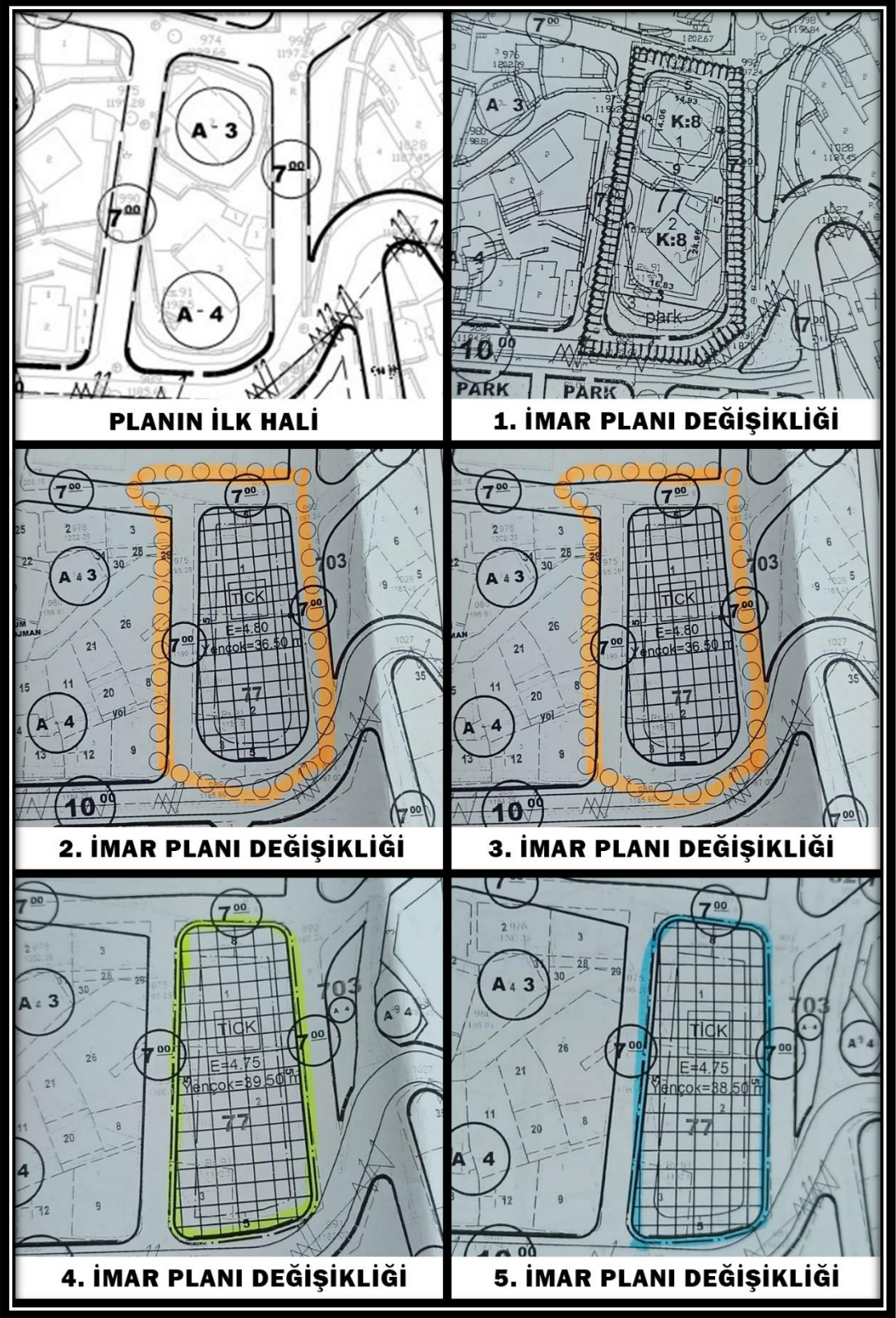
Aynı alan için sunulan ikinci değişiklik dosyasında yol olarak planlı alanın, trafo alanı olarak değiştirilmesi talebidir. Talep 1/1000 ölçekli olarak sunulmuş ve 2020 yılı eylül ayında oy birliği ile kabul edilmiştir.

Aynı alan için sunulan üçüncü değişiklik dosyası ile bitişik nizam 5 kat ticaret alanı olan kısmın bitişik nizam 6 kat ticaret alanı olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Talep 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulmuş ve 2021 yılı ocak ayında oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Aynı alan için sunulan dördüncü imar plan değişikliği ile TAKS:0,60 değerinin TAKS:1,00 olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Talep 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulmuş ve 2021 yılı mart ayında oy birliği ile kabul edilmiştir.

Aynı alan için sunulan beşinci değişiklik dosyası ve altıncı değişiklik dosyası belediyeye aynı anda sunulmuş ve 2021 yılı aralık ayında iki dosyada karara bağlanmıştır. Sunulan beşinci dosya ile parsellerin bir kısmına denk gelen ve park alanı olarak planlı alanın kaldırılarak yerine bitişik nizam 6 kat ticaret alanının planlanması talep edilmiştir. Talep 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulmuş bu dosya reddedilmiştir.

Aynı alan için sunulan altıncı dosya ile parsellere denk gelen park alanının, yolun ve trafo alanının kaldırılarak bitişik nizam 6 kat ticaret alanı olarak planlanması parsellerde çekme olmaksızın alanın tamamında yapılaşma yapılmaya izin verilmesi talep edilmiştir. Talep 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak sunulmuş ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.



Şekil 29. Bir alanda birden fazla değişiklik olan dördüncü örneğe ait plan değişiklikleri şeması

Aynı alan üzerinde birden fazla değişiklik yapılan örnekler içerisinde dördüncüsü olarak, Karaer Mahallesi'nde bulunan 2530 m² alan için gerçek kişi tarafından sunulan 5 adet plan değişikliği dosyası incelenmiştir. Bu alan için Belediyeye sunulan ilk imar planı değişikliği ile ayrıntı nizam 3-4 kat konut alanı olarak planlı alanın kitle nizam 8 kat konut alanı olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği sadece 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve ada bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2011 yılının haziran ayında oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. 30 günlük askı süreci içerisinde plan değişikliğine itiraz edilmiş, itiraz belediye meclisi tarafından reddedilmiştir.

Alana ilişkin tüm meclis kararları incelenmiş plan değişikliğinin iptal edildiğine dair herhangi bir meclis kararına ulaşılamamış olmasına rağmen sunulan ikinci plan değişikliği dosyası ile ayrıntı nizam 3-4 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:4.80 ve Yençok:36.50 konut alanı olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli ve ada bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2016 yılının ekim ayında oy çokluğu ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Plan değişikliğine itiraz edilmiş, itiraz kabul edilerek plan değişikliği iptal edilmiştir.

Aynı alan için sunulan üçüncü imar plan değişikliği ile ayrıntı nizam 3-4 kat konut alanı olarak planlı alanın Emsal:4.80 ve Yençok:36.50 ticaret + konut alanı olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ve 1/5000 ölçekli ve ada bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2017 yılının nisan ayında oy çokluğu ile düzeltilerek kabul edilmiş ve karara bağlanmıştır. Düzeltme ile Emsal:4.80 değeri Emsal:4,75 olarak değiştirilmiştir.

Aynı alan için sunulan dördüncü plan değişikliği dosyası ile Emsal:4,75 ve Yençok:36,50 metre yapılaşma koşulunun Emsal:4,75 ve Yençok:39,50 metre olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ölçekli ve ada bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2017 yılının aralık ayında oy birliği ile kabul edilerek karara bağlanmıştır. Plan değişikliğine itiraz edilmiş, itiraz belediye meclisi tarafından kabul edilmiş ve plan değişikliği iptal edilmiştir.

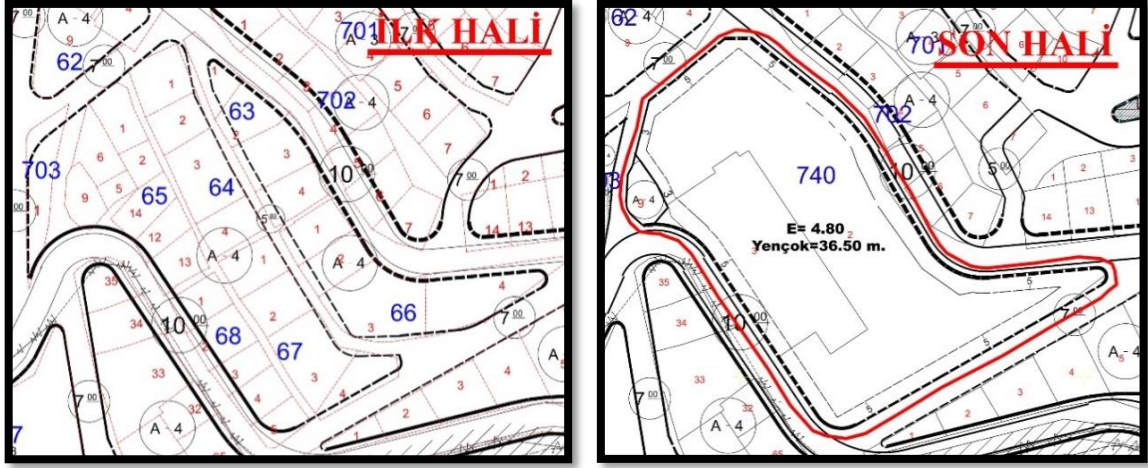
Aynı alan için sunulan beşinci ve son plan değişikliği ile Emsal:4,75 ve Yençok:36,50 metre yükseklik değerinin Emsal:4,75 ve Yençok:38,50 metre olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Plan değişikliği 1/1000 ve ada bazlı olarak sunulmuş, belediye meclisi tarafından 2018 yılının nisan ayında oy çokluğu ile düzeltilerek kabul edilmiş ve karara bağlanmıştır. Düzeltme ile Yençok:38.50 değeri Yençok:36,50 olarak değiştirilmiştir.



Şekil 31. Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait ikinci örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen plan değişikliği teklif dosyalarından; bir plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılmış dört adet dosyadan ikincisi olarak incelenen imar plan değişikliği Karşıyaka Mahallesi'nde 4395 m² alanda Gümüşhane Belediyesi tarafından sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan Değişikliği ile yürürlükteki planda park alanı, yol ve dere boşluğu olarak planlı belediye mülkiyetindeki parselde değişikliğe gidilerek, değişikliğin yapıldığı parsel ayrıntı nizam 10 kat TAKS:0,40 konut alanı olarak yapılaşmaya açılmıştır. Plan değişikliği ile kaldırılan park alanı ve artan nüfusun ihtiyacı olan park alanı değişiklik alanının bitişiğinde dere boşluğu olarak planlı olan belediye mülkiyetindeki parselden gösterilmiştir.

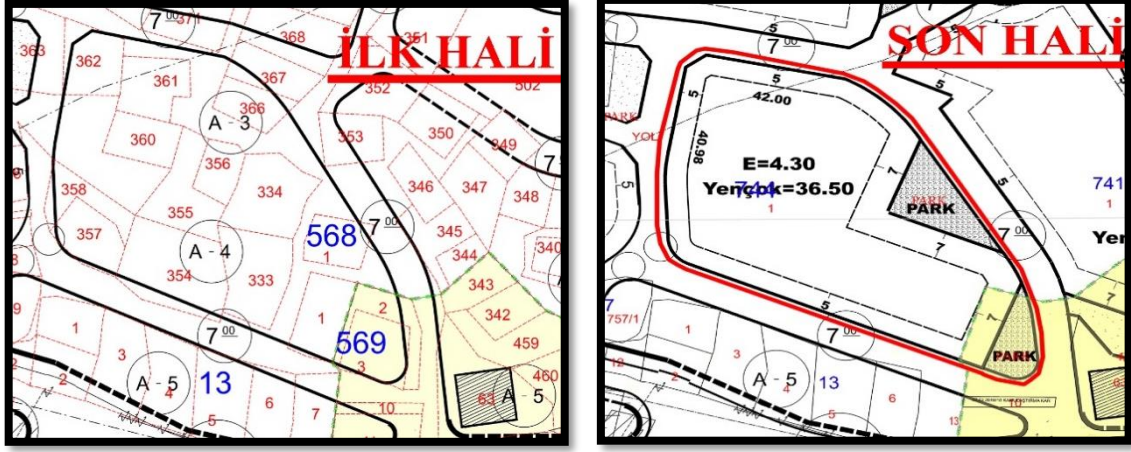
Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde herhangi bir itiraz olmamıştır. Plan değişikliğine gidilen alanda park alanı olarak planlı imar adasının değiştirilerek konut alanı olan imar oluşturulduğundan değişiklik ada bazlı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 32. Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait üçüncü örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen plan değişikliği teklif dosyalarından; bir plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılmış dört adet dosyadan üçüncüsü olarak incelenen imar plan değişikliği Karaer Mahallesinde toplamda 28 adet parseli kapsayan 2 adet imar adası sınırlarında 9048 m² alanda gerçek kişi tarafından sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan Değişikliği ile TAKS:0,40 ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşullarındaki konut alanında değişikliğe gidilerek Emsal:4.80 ve Yemcek:36,50 metre (12 kat) konut alanı oluşturulmuştur. Plan değişikliği ile inşaat alanı ve kat arttırılmış, nizam değiştirilmiştir. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarından sadece park alanı değişiklik alanının kuzeyinde plansız alan içerisinde kalan belediye mülkiyetindeki parselden gösterilmiştir.

Plan değişikliği gerçek kişi tarafından 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde plan değişikliğine itiraz olmuş, itiraz oy çokluğu ile reddedilmiştir.



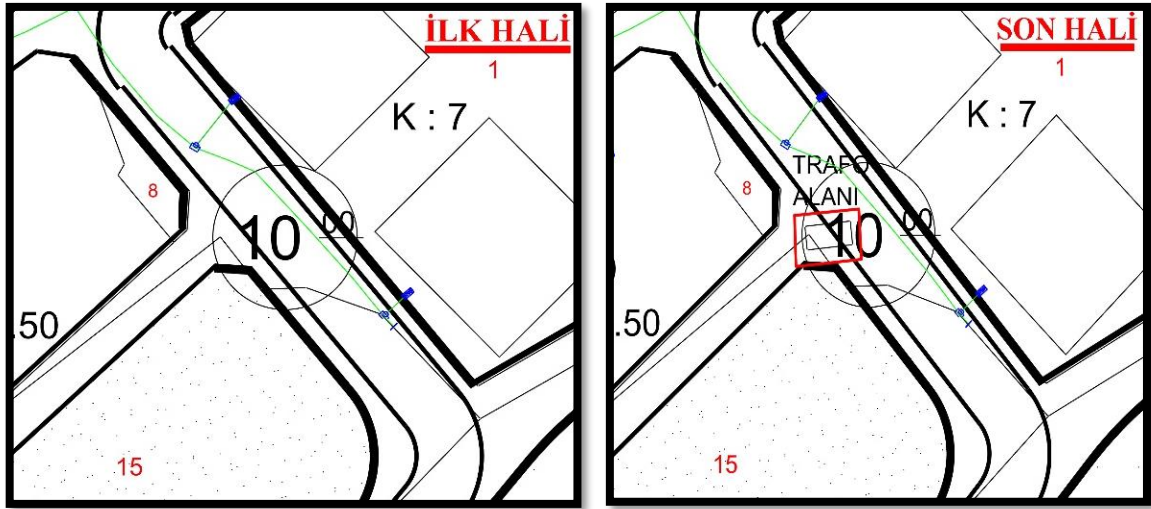
Şekil 33. Plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılan değişikliklere ait üçüncü örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen plan değişikliği teklif dosyalarından; bir plan değişikliği ile yapılaşma hakkı çok fazla arttırılmış dört adet dosyadan sonuncusu olarak incelenen imar plan değişikliği Hasanbey Mahallesinde 4469 m² alanı kapsayan imar adası içerisinde sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan Değişikliği ile yürürlükteki TAKS:0,40 ayrık nizam 4 kat ve ayrık nizam 3 kat konut alanında değişikliğe gidilerek, değişikliğin yapıldığı imar adası Emsal:4.40 ve Yençok:36,50 metre (12 kat) konut alanı olarak yapılaşmaya açılmıştır. Plan değişikliği ile artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarından sadece park alanı gösterilmiştir. Gösterilen park alanının küçük bir kısmı değişikliğe konu adanın kendi içerisinde gösterilirken bir kısmı da değişiklik alanının kuzeybatısında bulunan ve konut alanı olarak planlı olan belediye parselinde değişikliğe gidilerek gösterilmiştir.

Plan değişikliği tüzel kişi tarafından 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Plan değişikliğine gidilen alan imar adası olduğu için bu plan değişikliği ada bazlı olarak değerlendirilmiştir.

3.10.3. En Küçük Alanlı Örnekler

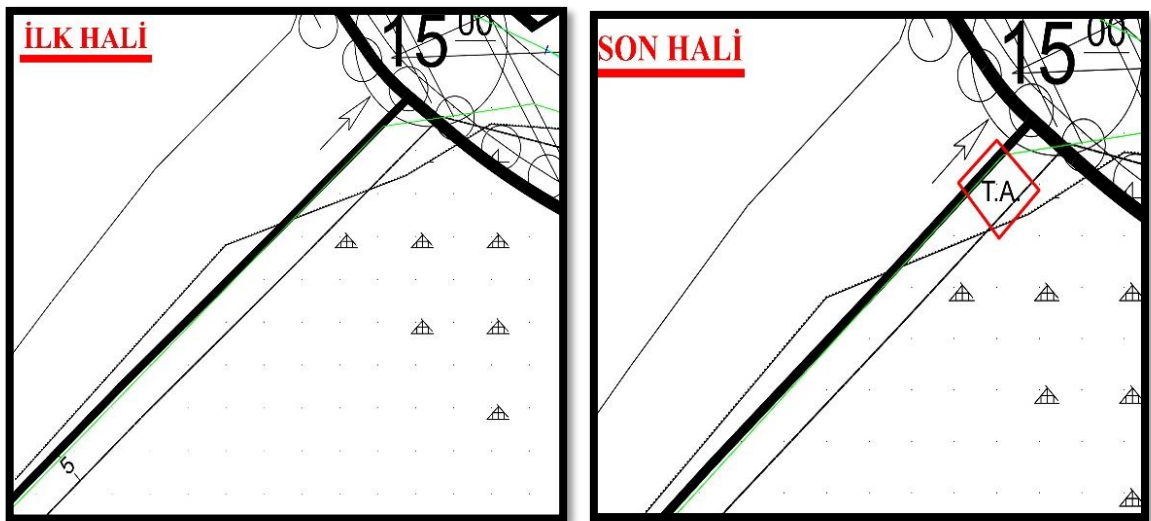
Tez çalışması kapsamında oluşturulan Excel tablosunda yapılan inceleme sonucunda en küçük alanlı plan değişiklikleri sırası ile 45 m², 46 m² ve 58 m²'dir. Aşağıda en küçük alanlı üç imar plan değişiklikleri sırası ile incelenecektir.



Şekil 34. En küçük alanlı birinci örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen en küçük alanlı imar plan değişikliği 45 m^2 alanda sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan değişikliği teknik altyapı alanı olan trafo alanının imar planına işlenmesi üzerine yapılmıştır. Plan değişikliği ile arazi kullanımında herhangi bir değişikliğe gidilmeden planda yol olarak planlı alana trafo alanına ait yapı işlenmiştir.

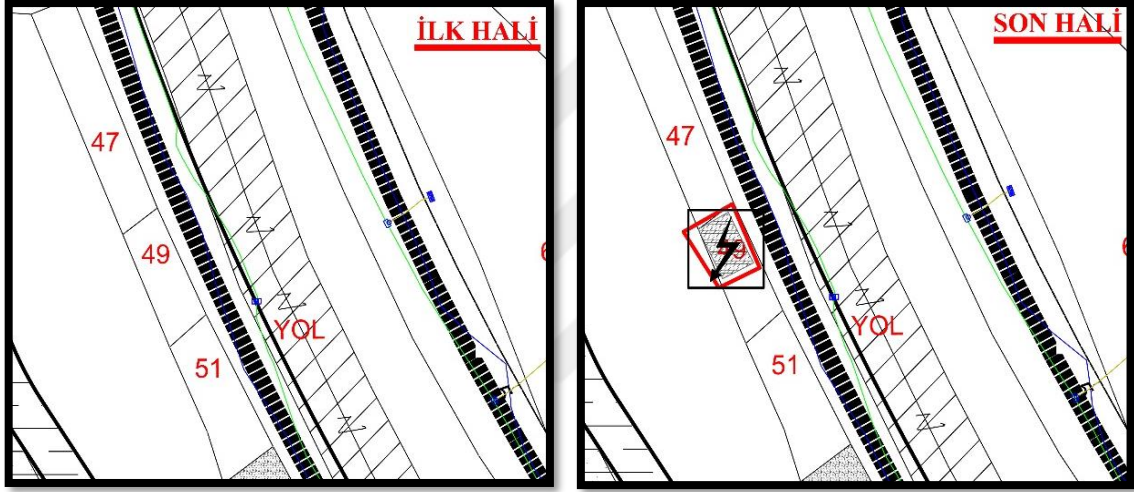
Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde itiraz olmuş, itiraz oy çokluğu ile reddedilmiştir. Plan değişikliği ile oluşturulan trafo alanı kadastral parselin belli bir kısmında yapıldığından parsel bazlı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 35. En küçük alanlı ikinci örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen en küçük alanlı ikinci imar plan değişikliği 46 m² alanda sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan değişikliği teknik altyapı alanı olan trafo alanının imar planına işlenmesi üzerine yapılmıştır. Plan değişikliği ile arazi kullanımında herhangi bir değişikliğe gidilmeden planda eğitim tesis alanı (lise alanı) olarak planlı alanın çekme mesafeleri içerisinde trafo alanına ait yapı işlenmiştir.

Plan değişikliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli olarak belediyeye sunulmuş olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde herhangi bir itiraz olmamıştır. Plan değişikliği ile oluşturulan trafo alanı kadastral parselin belli bir kısmında yapıldığından parsel bazlı olarak değerlendirilmiştir.



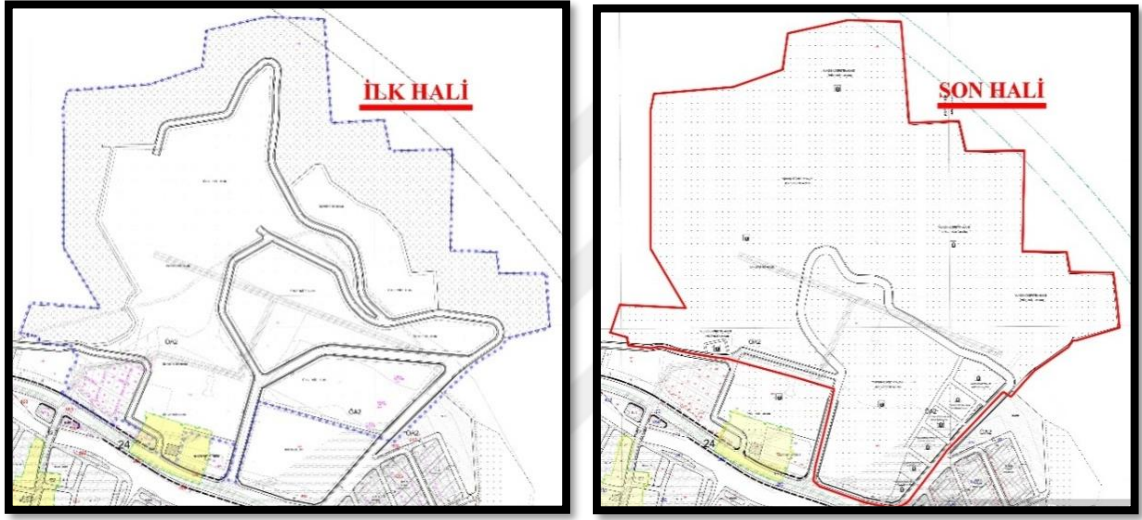
Şekil 36. En küçük alanlı üçüncü örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen en küçük alanlı üçüncü imar plan değişikliği 58 m² alanda sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan değişikliği teknik altyapı alanı olan trafo alanının imar planına işlenmesi üzerine yapılmıştır. Plan değişikliği ile arazi kullanımında dere olarak planlı alan üzerinde gidilerek trafo alanı olarak değiştirilmiştir.

Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde herhangi bir itiraz olmamıştır. Plan değişikliği ile oluşturulan trafo alanı kadastral parselin belli bir kısmında yapıldığından parsel bazlı olarak değerlendirilmiştir.

3.10.4. En Büyük Alanlı Örnekler

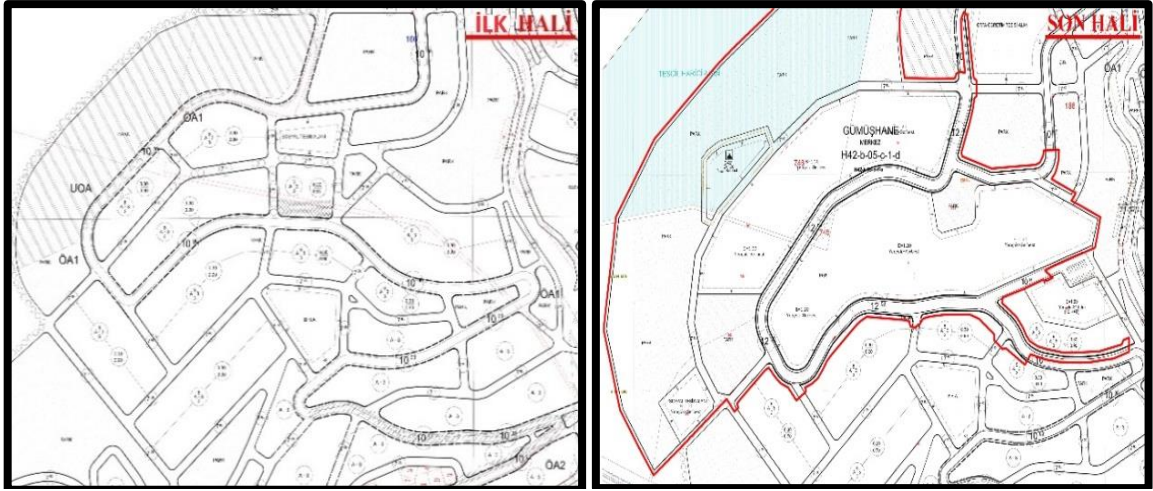
Tez çalışması kapsamında oluşturulan Excel tablosunda yapılan inceleme sonucunda en büyük alanlı plan değişiklikleri sırası ile 337.344 m², 132.215 m² ve 98140 m²'dir. En büyük alanlı üç değişiklik dosyası seçilirken aynı alan üzerinde yapılmış olan değişiklikler dikkate alınmamış farklı alanlarda yapılmış olan değişiklikler arasından en büyük alanlı üç dosya seçilmiştir. Aşağıda en büyük alanlı üç imar plan değişiklikleri sırası ile incelenecektir.



Şekil 37. En büyük alanlı birinci örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen en büyük alanlı imar plan değişikliği 337.344 m² alanda sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan değişikliği ile üniversite alanı ve ağaçlandırılacak alan olarak planlı alanda ağaçlandırılacak alan kaldırılarak üniversite alanı olarak değiştirilmiş üniversite alanı olarak planlı alanı olarak planlı alanda ise ada sınırlarında ve yollarda düzenlemeye gidilmiştir. Plan değişikliği ile kaldırılan ağaçlandırılacak alan farklı bir alanda planlanmamış, plan notu ile kaldırılan ağaçlandırılacak alanın üniversite alanı içerisinde karşılanacağı belirtilmiştir.

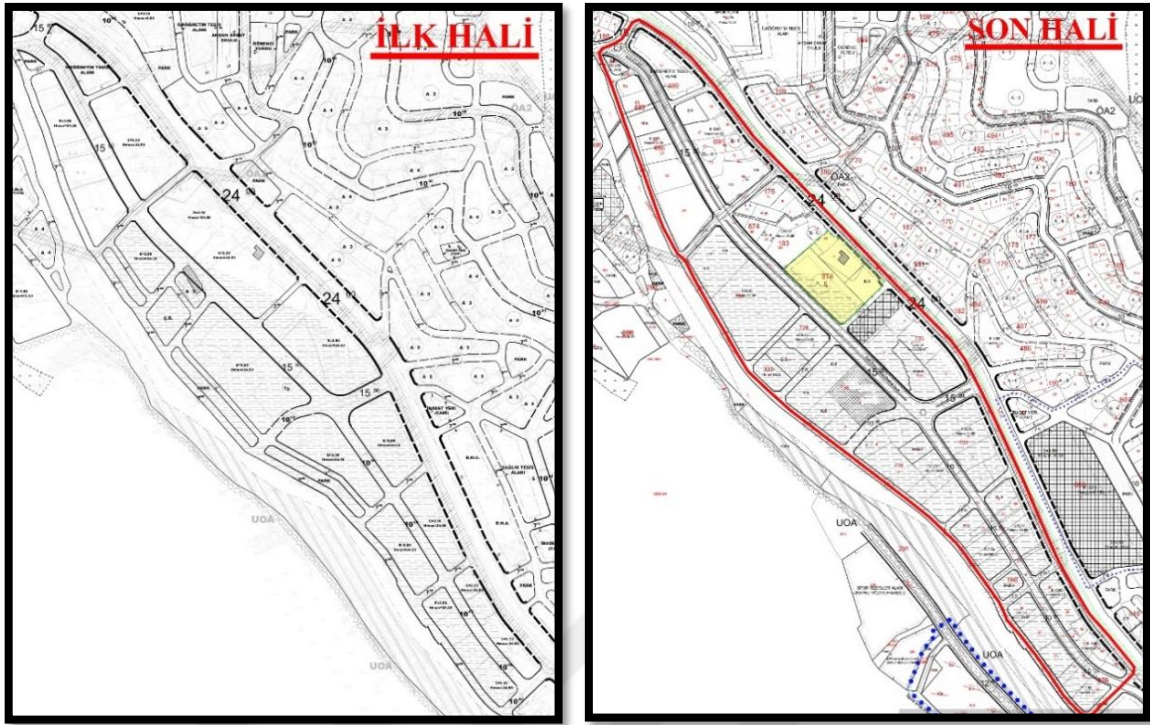
Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde herhangi bir itiraz olmamıştır. Plan değişikliğine gidilen alanlar imar adalarından oluştuğu için bu plan değişikliği ada bazlı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 38. En büyük alanlı ikinci örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen ikinci en büyük alanlı imar plan değişikliği 132.215 m² alanda sunulmuş olan plan değişikliğidir. Plan değişikliği ile ayrıık nizam 3 kat TAKS:0,30 konut alanı, park alanı ve sosyal tesis alanı olarak planlı alanda nizam değişikliği ve kat artışı yapılarak Emsal:1.20 ve Yençok:18,50 metre (6 kat) olarak plan değişikliği yapılmıştır. Alanda ada formlarında değişiklik yapılmış mevcutta var olan park alanları ve değişiklik ile gelen nüfus için gerekli olan park alanı değişiklik alanının çeperinde toplu bir şekilde gösterilmiştir. Değişiklik ile artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarından sadece dini tesis alanı planlanmamıştır.

Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy birliği ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde herhangi bir itiraz olmamıştır. Plan değişikliğine gidilen alanlar imar adalarından oluştuğu için bu plan değişikliği ada bazlı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 39. En büyük alanlı üçüncü örneğin ilk ve son hali

Çalışma kapsamında incelenen en büyük alanlı üçüncü imar plan değişikliği 98.140 m²'dir. Plan değişikliği ile imar adalarının sınırlarında yeniden düzenleme yapılmış, dağınık halde bulunan park alanları bir araya toplanmıştır. Plan değişikliği ile plan paftaları üzerinde bulunan Emsal:2.50 ve Yençok:24.50 yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmazken plan notu ile plan değişikliği sınırları içerisinde bulunan parseller üzerinde yapılacak yapılarda emsal değerine bakılmaksızın çekmelerden sonra kalan alana 8 kat inşaat yapılabilecektir ibaresi eklenmiştir. Plan notu ile inşaat alanı arttırılmasına yönelik bir değişiklik söz konusu iken artan nüfusa ilişkin ihtiyaç olan donatı alanlarından hiçbirisi değişiklik ile planlanmamıştır.

Plan değişikliği belediye tarafından 1/1000 ve 1/5000 ölçekli olarak hazırlanmış olup oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Bu plan değişikliğine askı sürecinde itiraz olmuş, itiraz oy çokluğu ile reddedilmiştir. Plan değişikliğine gidilen alanlar imar adalarından oluştuğu için bu plan değişikliği ada bazlı olarak değerlendirilmiştir.

3.11. Bulguların Genel Değerlendirilmesi

Çalışma alanındaki plan değişikliklerine ilişkin yapılan analizler genel olarak değerlendirildiğinde, 30 günde bir ortalama 4 adet değişiklik teklifinin olduğu ve bu değişikliklerinde 3 adedinin kabul edildiği tespit edilmiştir. 2010 yılı Gümüşhane Belediyesi'ne en fazla plan değişikliği teklifinin geldiği yıl olmuştur.

Yıllık olarak ortalama 44 imar plan değişikliği belediyeye sunulduğu ve sunulan plan değişikliği teklif dosyalarının %80'inden fazlasının belediye meclisi tarafından kabul edildiği tespit edilmiştir.

Gümüşhane Belediyesi sınırları içerisindeki plan değişikliklerine yönelik olarak yapılan analizlerde plan değişikliklerinin mekânsal olarak merkezi iş alanı ve çevresinde yoğun olarak yapıldığı, çeperlerde ise daha az yapıldığı tespit edilmiştir. Merkezi iş alanı ve çevresinde daha fazla değişiklik yapılmasının nedeni olarak bu alanlardaki yapılaşma eğiliminin fazla olmasından kaynaklanmaktadır.

Kılınç (2021) İstanbul Örneği üzerinden yaptığı çalışmada incelediği plan değişikliklerinin %66'sının özel sektör tarafından yapılan değişiklikler olduğunu, plan değişikliklerinin her ne kadar kentin geneline yayılmış olsa da kent merkezi olarak değerlendirilen alanlarda daha fazla değişikliğin yapıldığını tespit etmiştir. Bu tez çalışması kapsamında da incelenen örneklerden yola çıkarak plan değişikliklerinin büyük çoğunluğunun kişiler tarafından sunulan değişiklikler olduğu, Gümüşhane kentinde yapılan değişikliklerin de sayı olarak kent merkezi olarak değerlendirilen alanlarda daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliklerinin %56,43'ü yapı yoğunluğunu arttıran değişikliklerden oluşmaktadır. Yapı yoğunluğunun artmasına neden olan plan değişiklikleri genel olarak kent merkezi olarak nitelendirilen Hasanbey, Karşıyaka, Karaer Mahalleleri ve merkez çevresindeki Özcan, Oltan Sungurlu ve İnönü Mahallelerinde dağılım göstermektedir. Fonksiyon değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri genel olarak kent merkezinde dağılım gösterse de çeper mahalle olarak nitelendirilen Bağlarbaşı Mahallesi'nde de diğer mahallelere oranla daha fazla yapıldığı tespit edilmiştir. Bunun nedeni olarak Üniversite alanının bu mahallede olması ve üniversite alanına yönelik kullanımlara ihtiyaç duyulması olarak gösterilebilir.

Yavuz (2017) çalışmasında incelediği plan değişikliklerinin kentsel alandaki yapılaşma eğilimleri üzerinde doğrudan etkisi olduğunu, idarenin artan donatı ihtiyaçları için

ekstra olarak imar plan değişikliğine gittiğini tespit etmiştir. Bu tez çalışması kapsamında da İmar planı değişikliği yapılan alanlarda genellikle nüfus artışına istinaden gerekli olan yeşil alan, değişiklik yapılan alanda bağımsız olarak mülkiyeti belediyeye ait parsellerden kent çeperinde planlandığı tespit edilmiştir. Belediye mülkiyetinden gösterilen yeşil alanlar kullanıma açılması mümkün olmayan yüksek eğimli alanlardan oluşmaktadır.

Plan değişiklikleri ile getirilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal teknik donatı alanlarının sunulan plan değişiklikleri ile karşılanmadığı ve belediyenin donatı alalarını karşılayabilmek için ekstra olarak değişiklik yapması durumunda kaldığı tespit edilmiştir.

Aras (2008) çalışmasında donatı dengesini bozucu, bireysel çıkarların ön planda olduğu parsel bazlı değişikliklerin yapıldığını tespit etmiştir. Bu tez çalışması kapsamında incelenen örneklerden elde edilen bulgulara bakıldığında Gümüşhane kentinde yapılan imar plan değişikliklerinin de büyük çoğunluğunun (%69,16) parsel bazlı olarak yapılan değişiklikler olduğu tespit edilmiştir. Parsel bazlı değişiklikler ana planın parça parça sürekliliğinin bozulmasına neden olmaktadır.

Altın (2006) çalışmasında alt ölçekli planlarda yapılan imar plan değişiklikleri ile üst ölçekli planların uyum sağlamadığı, planların kademeli birlikteliği ilkesinin göz ardı edildiğini tespit etmiştir. Bu tez çalışması kapsamında elde edilen bulgulara bakıldığında alt ölçekli planda yapılan imar plan değişikliklerinin üst ölçekli plan kararlarında da değişikliğe neden olmasına rağmen üst ölçekli imar planlarında değişikliğe gidilmediği tespit edilmiştir. Bu durumda Altın (2006) tarafından yapılan çalışmada olduğu gibi bu tez çalışması kapsamında incelenen Gümüşhane Belediyesi tarafından yapılan imar plan değişikliklerinde de planların kademeli birlikteliği ilkesine dikkat edilmediği tespit edilmiştir.

İncelenen imar plan değişikliği tekliflerinin büyük çoğunluğunun 1000 m² – 3000 m² arasında sunulduğu tespit edilmiştir. Sunulan imar planı değişiklikleri içerisinde ana planın büyük bir kısmını etkileyen değişiklikler yapılmış olup bu değişiklikler revizyon imar planı niteliğindedir ancak imar planı değişikliği adı altında yapılmıştır. Bu durum Gümüşhane Belediyesin imar planı değişikliği ve revizyon imar planı kavramları arasındaki ayrıma dikkat etmediğini göstermektedir.

İncelenen imar planı değişikliği teklifleri içerisinde aynı alan için birden fazla değişiklik sunulduğu tespit edilmiştir. Aynı alanda aynı plan değişikliği teklifi kabul edilinceye kadar belediye meclisine sunulmuş olduğu, aynı alan için tekrar tekrar her seferinde bir fazlasının istendiği plan değişikliklerinin sunulduğu tespit edilmiştir.

İncelenen plan değişikliği teklif örneklerinden yola çıkarak ayırık nizam 3 kat konut alanının Emsal:4.80 Yençok:36.50 konut alanına dönüşmesi, ayırık nizam 3 kat konut alanının kitle nizam 8 kat konut alanına dönüşmesi, park alanının yapılaşmaya açılarak ayırık nizam 10 kat konut alanı planlanması gibi değişikliklerin kabul edildiği tespit edilmiştir. Onaylanan plan değişikliklerine istinaden yapı ruhsatları düzenlenmiş ve kent merkezinde az katlı yapılardan çok katlı yapılara dönüşüm başlamıştır.

Bu tez çalışması kapsamında elde edilen bulgulara bakıldığında Gümüşhane Belediyesi tarafından 2007 yılından günümüze kadar düzenlenen yapı ruhsatlarının %65,46'sı imar planı değişikliklerine istinaden düzenlenen ruhsatlar olduğu, imar planı değişikliklerinin yapılaşma üzerine önemli etkilerinin olduğu tespit edilmiştir.

Bu tez çalışmasında incelenen örneklerden elde edilen sonuçlar ile imar plan değişiklikleri konusunda yapılan farklı çalışmalar ile elde edilen sonuçlar benzerlik göstermektedir. Ancak bu çalışma İmar plan değişiklikleri 7221 sayılı kanun öncesi ve sonrasına göre değerlendirerek diğer çalışmalardan farklılaşmaktadır.

Plan değişiklikleri konusunda yapılan çalışmaların birçoğu kentin belirli bir parçasını kapsayan çalışmalardan veya büyükşehirlerde yapılan çalışmalardan oluşmakta iken bu çalışma büyükşehir statüsünde olmayan Gümüşhane kentinin kent bütününe kapsamaktadır. Ayrıca bu tez çalışması Gümüşhane kentine ait revizyon+ilave imar planının kabulünden günümüze kadar olan süreçteki tüm imar plan değişikliklerini incelemesi ile de imar plan değişiklikleri konusunda yapılan çalışmalardan farklılaşmaktadır.

7221 sayılı kanunun öncesinde çoğunlukla gerçek veya tüzel kişiler tarafından sunulan değişiklikler karşımıza çıkarken kanun sonrasında plan değişikliklerinin kamu kurumları tarafından (özellikle belediye tarafından) sunulduğu tespit edilmiştir. Kanunun yürürlüğe girmesi ile parsel bazlı değişikliklerde sayı olarak azalışlar olmuştur. Kanun sonrasındaki parsel bazlı değişikliklerin çok büyük oranının kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapıldığı, kamu kurum ve kuruluşlarının kanun ile getirilen zorunluluğu göz ardı ettiği durumların olduğu tespit edilmiştir.

4. SONUÇ

İmar planları ile öngörülen hedeflere ulaşılabilmesi için, zorunlu olmadıkça plan değişikliği yapılmamalıdır. 3194 sayılı imar kanunu ile plan değişikliği ile ilgili yetkinin yerel yönetimlere geçmesi ile birlikte yapılan plan değişikliği sayılarında artışlar olmuştur. İmar plan değişikliği sayılarındaki bu artışın sebebi yerel yönetimler tarafından kolaylıkla imar değişikliği yapılabilmesidir. Kamu yararı gözetilmeksizin yapılan imar plan değişiklikleri, emsal gösterilerek başka değişiklik yapılmasına yol açabilmektedir. Böylelikle imar plan değişikliği sayıları giderek artmaktadır.

Literatürde imar plan değişiklikleri kamu yararı gözetilmeksizin sıklıkla başvuru alan işlemler olarak karşımıza çıkmaktadır. İmar plan değişiklikleri ile parsel bazında, bireysel rant elde etmeye yönelik, plan bütünü bozulmasına yol açan ve kentlerin yaşam kalitesini etkileyen kararlar verilmektedir. Bu durum göz önünde bulundurulduğunda imar plan değişikliklerinin; zorunlu haller dışında da yapıldığı, genel olarak bakıldığında plan kararlarını iyileştirmek yerine bütünlüğünü bozduğu ve imar planını işlevsiz hale getirdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bu çalışmada imar planının kabulünden itibaren, planın erim yılına kadar geçen sürede plan üzerinde değişiklik yapılmasına ilişkin sunulan bütün imar plan değişiklikleri; Gümüşhane ili Revizyon+ilave imar planının üzerinden incelenmiştir. Tez çalışması kapsamında yapılan irdellemeler ile elde edilen bulgulardan çıkarılan sonuçlar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

İmar plan değişikliklerinin; planın yetersiz kalması, kamu yararı ve zaman içerisindeki öngörülemez durumlar gibi zorunlu haller dışında yapılmaması beklenmektedir. Ancak incelenen örnek de Gümüşhane Belediyesine sunulan imar plan değişikliklerinin büyük bir kısmının zorunlu haller dışında yapılan imar plan değişiklikleri olduğu, genellikle şahıslar tarafından belediyeye sunulan değişiklikler olduğu sonucuna varılmıştır.

Gümüşhane kenti bütününde sunulan imar planı değişikliklerinin yıllara göre dağılımı incelendiğinde görülmektedir ki yerel seçimin denk geldiği yıllarda imar plan değişiklik sayılarında ciddi artışlar olmamıştır. Bu durumda incelenen örnek özelinde yerel seçimlerin plan değişikliklerine etkisinin olmadığı sonucuna varılmıştır.

İmar plan değişiklikleri ile plan bütünü, plan ana kararlarının ve plan sürekliliğinin bozulmaması beklenmektedir. Ancak bu tez çalışması kapsamında elde edilen bilgiler

doğrultusunda, plan ana kararlarının yaklaşık olarak üçte birinin değiştirilerek plan bütününe zedelendiği sonucuna varılmıştır. Yapılan imar plan değişiklikleri ile plan bütünlüğünün bozulmasının yanı sıra planda ayrılan sosyal teknik altyapı alanlarının dengesinin de bozulduğu, mevzuata belirtilenin aksine plan değişiklikleri ile park alanı hariç sosyal teknik altyapı alanlarının gösterilmediği sonucu da elde edilmiştir.

Sunulan imar plan değişikliklerinin büyük çoğunluğunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik talebi olarak sunulduğu, bu taleplerin 1/5000 ölçekli nazım imar planını da etkileyen değişiklikler olduğu ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planında hiçbir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir. İdarenin nazım imar planı kavramının gelişmemiş olduğu, planların kademeli birlikteliği ilkesine / planlar arasındaki hiyerarşiye dikkat edilmediği sonucuna varılmıştır.

Belediyeye sunulan imar planı değişiklik dosyalarının %80'ninin kabul edildiği, idare tarafından reddedilen plan değişiklik talepleri arasında en çok reddedilen plan değişikliği talebi ise kat artışına yönelik taleplerdir. Gerçek kişiler tarafından sunulan imar planı değişikliklerinin yaklaşık olarak %72'sini kabul edilmiştir. Tüzel kişiler tarafından sunulan imar planı değişikliklerinin yaklaşık olarak %71'i kabul edilmiştir. Belediye tarafından hazırlanarak meclise sunulan dosyaların %96'sı kabul edilmiştir. Belediye dışındaki diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan plan değişikliklerinin yaklaşık %90'ı kabul edilmiştir. İdarenin plan değişiklik teklifleri konusunda genel tutumunun teklifleri kabul etmek yönünde olduğu sonucuna varılmıştır.

Belediyeye sunulan imar planı değişiklik dosyalarının büyük çoğunluğu parsel üzerindeki yapı nizamının değiştirilmesi ve kat arttırılmasına yönelik olarak sunulduğu, değişiklikler ile değiştirilen yapı nizamının ve arttırılan kat adedinin düzenlenen yapı ruhsatları ile mekâna da yansıdığı, değişiklikler ile kentte öngörülen yapılaşma modelinin de değiştirildiği sonucuna varılmıştır.

2007 yılından itibaren Gümüşhane Belediyesi tarafından verilen ruhsatların %63,67'si imar planı değişikliğine istinaden verilmiş olan ruhsatlar olup, Gümüşhane kentinde imar planı değişikliklerinin yapılaşma üzerinde çok fazla etkisinin olduğu sonucuna varılmıştır.

Sunulan imar planı değişikliği dosyalarının büyük çoğunluğu kişiler tarafından parsel bazlı olarak sunulan ve içeriği yönünden büyük çoğunluğunun parsel üzerindeki yapı nizamı değişikliği ve kat artışına yönelik değişiklikler olduğu sonucu elde edilmiştir. Dolayısı ile şahıslar sahip oldukları taşınmazlardan en yüksek rantı elde edebilmek için plan değişikliği talebinde bulundukları sonucu çıkarılmıştır.

Sunulan imar plan değişikliklerinin büyük çoğunluğunun parsel bazlı dosyalar olarak genellikle kişiler tarafından sunulduğu tespit edilmiştir. Mevzuatta yapılan değişiklikler ile getirilen yaptırımlar sonucunda 2020 yılı sonrasında parsel bazlı değişikliklerin şahısların talebi ile değil kamu eli ile yapılmaya başlandığı sonucuna varılmıştır. Bu durumda planlama mevzuatında ki değişiklikler ile gelen yaptırımların, idare tarafından yeteri kadar dikkate alınmadığı sonucu çıkmaktadır.

2020 yılında yürürlüğe giren 7221 sayılı kanun ile parsel bazlı olarak yapılan ve bireysel rant elde etmeye yönelik olan imar planlarına değişikliklerine ilişkin önemli kararlar getirilmiştir. Böylece imar plan değişikliklerinde yeni bir dönem başlamış, kanun ile imar plan değişiklikleri sonucunda elde edilen bireysel rantın kamuya aktarımının sağlanması amaçlanmıştır. Kanunun kabulü ile birlikte her ne kadar parsel bazlı olarak; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz hükmü getirilse de tez çalışması kapsamında elde edilen bulgularda da görüldüğü üzere nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parsel bazlı imar plan değişikliklerine devam edildiği sonucuna varılmıştır.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parsel bazlı imar plan değişikliklerinin tamamen bitmesi beklenirken parsel bazlı değişiklik yapılmasına devam edilmiş ancak parsel bazlı imar planı değişiklik sayılarında ciddi azalışlar olması önemli bir gelişme olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda kanunun, parsel bazlı olarak bireysel çıkarlara yönelik yapılan imar plan değişiklikleri üzerinde olumlu etkileri olduğu sonucuna varılmıştır.

5. ÖNERİLER

Çalışmanın bu kısmında, bu tez kapsamında elde edilen sonuçlar dikkate alınarak öneriler sunulmuştur.

Kentlerin ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılmakta olan veya yapılacak olan revizyon+ilave imar planlarında ve yeni imar planlarında, kentin imkanları iyi değerlendirilmeli, kentin topoğrafyası ve doğal özellikleri göz önünde bulundurulmalı, kentte yaşayanların ihtiyaçlarını karşılayacak planlar yapılmalıdır. İmar planları kentlerin sosyal ve ekonomik özelliklerini dikkate alarak planlandığında, öngörülemeyen gelişmelerden dolayı yapılan imar plan değişikliklerin önüne geçilmiş olacaktır.

7221 sayılı kanun ile nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parsel bazlı değişiklik yapılamayacağı belirtilmiş fakat nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parsel bazlı değişiklikler yapılmaya devam edilmektedir. İdareler tarafından nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran parsel bazlı değişiklikler kabul edilmemelidir. Bireysel çıkarların ön planda olduğu plan değişikliklerin yerini, zorunluluk halinde ve kanunun ön gördüğü şekilde ada bazlı olarak bütüncül bir yaklaşım ile yapılan imar plan değişiklikleri almalıdır.

İmar plan değişiklikleri konusundaki denetim arttırılmalı, plan değişikliklerinin denetimini yapan karar organları arasında Şehir ve Bölge Plancısı, Mimar, İnşaat Mühendisi ve Harita Mühendisi gibi teknik elemanlar daha fazla yer almalıdır.

İmar planlarının bütünlüğünün korunması için plan değişiklikleri mümkün mertebe yapılmamalı, kamu yararı olduğu durumlarda daha yaşanabilir alanlar oluşturmak için değişiklik yapılmalıdır. Kamu yararı dışında hiçbir koşulda plan değişikliği yapılmamalı, bireysel çıkarlar söz konusu olmamalıdır. Kanun ve yönetmelikler ile plan değişikliği yapılmasına ilişkin şartlar zorlaştırılmalı ve uyulmama durumlarına ilişkin yaptırımlar arttırılmalıdır.

Bakanlık tarafından imar planlarının, plan değişikliklerinin, ilave imar planların ve revizyon imar planlarının kayıt altına alınması için oluşturulan E-plan sistemine yüklenen imar plan değişikliklerinin denetimi arttırılmalı, idareler tarafından kabul edilen imar plan değişiklikleri bakanlığın onayından da geçmelidir. Böylece imar planının bütünselliğini bozan değişikliklerin yapılma ihtimali azalacaktır.

İmar planları, imar plan değişiklikleri ve revizyon imar planları yapılırken üniversitelerin ilgili bölümlerinde görev yapan akademik personeller ve meslek odaları planlama sürecine dahil edilmelidir. Planlama aşamasında sağlanan katılım, uygulama aşamasında oluşabilecek sorunları en aza indirecek ve planda değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmayacaktır.

Bu tez çalışmasında sonra Gümüşhane Belediyesi'nin karar organı olan Belediye Meclisi tarafından kabul edilmiş olan imar plan değişiklikleri sonucunda verilen ruhsatlar detaylı bir şekilde irdelenerek imar plan değişikliklerinin yapılaşmaya etkileri, kabul edilen plan değişikliklerinin plan bütününe etkileri, plan değişiklik tekliflerinde kamu yararı kavramının irdelenmesi gibi konular üzerinde bilimsel çalışmalar oluşturulabilir.

Ayrıca bu tez çalışması 7221 sayılı kanun ile yürürlüğe girerek 3194 sayılı İmar Kanunu'na Ek 8 madde ile eklenen "*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*" İbaresinin imar plan değişikliği üzerindeki etkileri Gümüşhane Kentinde yapılan imar planı değişiklikleri üzerinden değerlendirilmiş olup farklı kentlerde değerlendirmeler yapılarak bilimsel çalışmalar oluşturulabilir. Ayrıca aynı kanun ile getirilen değer artış payına ilişkin yasal ölçütlere göre incelemeler yapılabilir. 2020 yılı öncesinde ve 2020 yılı sonrasında yapılmış olan imar plan değişikliklerinde değer artış payına ilişkin olarak idarelerin tutumu irdelenebilir.

Kent bütünündeki imar planı değişiklik teklifleri veya imar planı değişiklikleri farklı kentler üzerinde irdelenerek bilimsel çalışmalar oluşturulabilir.

6. KAYNAKLAR

- Altın, Y. (2006). İstanbul Metropoliten Alanında İmar Planı Değişiklikleri İle İlgili Bir Analiz, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Aras, M.Ö. (2008). Metropoliten Çevreye Yayılım Sürecinde Mevzi İmar Planları Ve Plan Değişikliklerinin Kentsel Mekân Ve Kentsel Rant Etkileri: Ankara Çayyolu Örneği, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Aykun, D. (2016). Düzenleyici Planlama Sistemi İçinde Büyük Ölçekli Projelere Yönelik Kısmi İptal Davaları Ve Sonuçları, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Baba, G.İ. (2016). Belediyelerin İmar Konusunda Yetki Ve Görevleri, İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2(1), 94-173.
- Bademli, R. S. (1998). Modifying urban physical development plans in metropoliten cities: Case of Ankara, Yüksek Lisans Tezi, O.D.T.Ü., Ankara.
- Bayram, S. (2019). Yeni Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İnşaat Sektöründeki Yansımaları Üzerine Bir Çalışma, Avrupa Bilim Ve Teknoloji Dergisi, Sayı 17, S:96-102.
- Çiçek, K. (2016). İmar Plan Değişikliklerinin Usul Ve Esasları, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çolak, N. İ. ve Öngören, G. (2014). İmar planları, imar uygulamaları ve iptal davaları (2. Baskı). İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Çubukçu, S. (2022). İmar Mevzuatında Yapılan Değişiklikler ve Parselasyon Planlarının Yapım Sürecinde Oluşan Farklılıkların İrdelenmesi. İ.T.Ü., Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Demir, A.M. (2009). İmar Planı Değişikliklerinin Değerlendirilmesi Zeytinburnu Örneği, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Eminagaoglu, Z. (2018). Examination of zoning plan modifications and effects on whole plan: Artvin sample. International Journal of Scientific and Technological Research, 4(9), 69-80.
- Ergün, H. (2013). İmar Planlarının Değiştirilmesi ve Revizyonu, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ersoy, M. (1997). İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17, 1-2, 53-73.
- Gümüşhane Merkez İlçesi 1/1000 Uygulama Revizyon+İlave İmar Planı Açıklama Raporu, 2007, Gümüşhane

- Gümüşhane Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi, 2023, Gümüşhane
- Güneş, M. ve Uzunay, M. (2017). Belediyelerde İmar Planlama Süreci ve Denetim, Ombudsman Akademik, 6, S:161-179.
- İnceyol, Y. (2021). Uygulama İmar Planı Tadilatlarında Plan Değişikliği Ölçütlerine Uygunluğun Araştırılması, Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 11(4), 1324-1339.
- Kara, S. (2015). Danıştay Kararları Işığında İmar Plan Değişikliği, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Karadavut, E. (2008). İmar Planı Değişikliklerinin Plan Bütünlüğüne Etkilerinin İncelenmesi, O.M.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Karaman, S. (2012). İmar Planı Değişiklikleri Konusunda Muğla/Yalıkavak Örneği Üzerine Bir İnceleme. Sıtkı Koçman Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Muğla.
- Kasparoğlu, M. (2019). Türkiye'de İmar Affı Yasaları ve İmar Barışı, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Keleş, R. (1990). Kentleşme Politikası, S:31-36 İmge Kitabevi, Ankara.
- Kılınç, N. (2021). İmar Planı Değişikliklerinin Yasal, Mekânsal Ve Kentsel Rant Perspektifinden İncelenmesi: İstanbul Örneği. İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Niyazoğlu, Z. (2008). İmar Hukukunda Kazanılmış Haklar Sorunu, K.T.Ü, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Özdemir, A. (2011). İmar Planlarında Hiyerarşi, Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya.
- Özdemir, S. (2008). 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Yetki Alanı Genişletilen Büyükşehir Belediyelerinin İmar Planı Değişiklikleri Açısından İrdelenmesi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Resmî Gazete. (1985). İmar Kanunu. Cumhurbaşkanlığı Basımevi. 18749.
- Resmî Gazete. (2006). Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik. 26046.
- Resmî Gazete. (2014). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği. 29030.
- Resmî Gazete. (2020). Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. 31045.
- Şen, D. (2000). Kentsel Gelişmenin İzlenmesi: İmar Değişiklikleri ve Gelişmeye Etkileri, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.

- Subaşı, G. (2019). Sosyal Ve Teknik Donatı Alanlarının Amacı Dışında Kullanımı: Plan Ve Uygulama Sorunları, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Tiyek, F. S. & Ulusoy, Y. (2020). İmar Planlarının Yapılması, Değiştirilmesi ve Ortadan Kaldırılması Usulleri, Pamukkale Üniversitesi İşletme Araştırmaları Dergisi, 7 (2) , 262-287
- Türk, Ş.Ş. (2003). Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- URL-1 <https://www.gumushane.bel.tr/gumushane-rehberi/cografi-konum/> (Kasım 2023)
- URL-2 [https://e-plan.csb.gov.tr/plan-islem-numarasi-i-4600#:~:text=Plan%20%C4%B0%C5%9Flem%20Numaras%C4%B1%20\(P%C4%B0N\)%2C,de%C4%9Fi%C5%9Fi%20kliklere%20y%C3%B6nelik%20Bakanl%C4%B1%C4%9F%C4%B1m%C4%B1za%20verilen%20numarad%C4%B1r.](https://e-plan.csb.gov.tr/plan-islem-numarasi-i-4600#:~:text=Plan%20%C4%B0%C5%9Flem%20Numaras%C4%B1%20(P%C4%B0N)%2C,de%C4%9Fi%C5%9Fi%20kliklere%20y%C3%B6nelik%20Bakanl%C4%B1%C4%9F%C4%B1m%C4%B1za%20verilen%20numarad%C4%B1r.) (Aralık 2023)
- URL-3 <https://cbs.csb.gov.tr/e-plan-otomasyon-sistemi-i-102080>(Aralık 2023)
- Uzun, M. (2016). İmar Planlarının Değiştirilmesi Ve Yargısal Denetimi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Yalkı, A.F. (2022). Uygulama imar planı değişikliklerinin kentsel yaşam kalitesine etkisi: Malatya Yeşilyurt örneği, İnönü Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Malatya.
- Yavuz, U. (2017). İmar Planı Değişikliklerinin Yapılaşma Eğilimlerine Etkisi Üzerine Bir İnceleme: Kağıthane Örneği, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yıldız, A. (2021). Bütüncül Planlamanın Kentsel Dönüşüm Üzerindeki Etkisi: Tuzla Örneği. İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Yıldız, F. (1999). İmar Bilgisi: Planlama, Uygulama, Mevzuat. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Yılmaz, S. (2021). İmar Planlarının Hukuki Rejimi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara.
- Yılmazabdurrahmanoğlu, E. (2012) İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi Ve Planlama Sistemindeki Yetki Karmaşaları, Başakşehir İlçesi Örneği, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

İlk ve orta ęğretimini Gümüşhane’de tamamladıktan sonra Gümüşhane Harşit Lisesi’nden mezun oldu. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakóltesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünden 2017 yılında Kent Plancısı unvanı ile mezun oldu. 2017 yılında Gümüşhane Belediyesi Şehir Plancısı olarak işe başladı ve halen aynı kamu kurumunda şehir plancısı görevine devam etmektedir. 2018 Yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakóltesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde yüksek lisans eğitimine başladı.

