**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞI'NA**

**(İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu)**

Belediye Meclisi’nin Ağustos Ayı **2025/143** Meclis Kararı iledeğerlendirilmek üzere komisyonumuza havale edilen konular;

1. Kırıkkale İli merkez Gündoğdu Mahallesi 3180 ada 1 parselin maliki Nihat Akay vekili Av. Ahmet Tunç Akgün tarafından 04.07.2025 tarih ve 78566/204460 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Gündoğdu Mahallesi 3805 ada 1 parselin maliki Zarife Öcal vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78570/204464 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” ile ilgili ada/parselde yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Gündoğdu Mahallesi 1813 ada 7 parselin maliki Gülseven Demir vekili Av. Nurullah Balcı tarafından 04.07.2025 tarih ve 78567/204461 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5280 ada 1 parselin maliki Ayşe Akan vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78572/204466 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5276 ada 1 parselin maliki İsa Akpınar vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78573/204467 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5292 ada 1 parselin maliki Mustafa Akyüz vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78574/204470 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 2682 ada 1 parselin maliki Sabriye Boyraz vekili Av. Hüseyin Günay tarafından 04.07.2025 tarih ve 78561/204456 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Gündoğdu Mahallesi 1816 ada 3 parselin maliki Doğan Keleş vekili Av. Ahmet Tunç Akgün tarafından 04.07.2025 tarih ve 78565/204458 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 2880 ada 1 parselin maliki Sultan Algan vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78564/204468 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5286 ada 1 parselin maliki Şerife Alğan vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78562/204457 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5282 ada 1 parselin maliki Nefise Bozkurt vekili Av. Salih Eroğlu tarafından 04.07.2025 tarih ve 78571/204465 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Kırıkkale İli merkez Karacalı Mahallesi 5275 ada 1 parselin maliki Selami Durukal vekili Av. Nurullah Balcı tarafından 04.07.2025 tarih ve 78569/204463 sayılı dilekçeleri ile yapılan, Kırıkkale Belediyesi Meclisi’nin 02.06.2025 tarih ve 113 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Kısmi Revizyon İmar Planı” nda yapılan değişiklik ile imar hakkı bakımından ilgili ada/parselin kısıtlı durumdan çıkarılması işlemine askı süresi içerisinde yapılan itiraz,

İmar planı çalışmaları, kentlerin sürdürülebilir ve düzenli gelişimini sağlamak amacıyla önemi tartışmasızdır. Bu çalışmalar, sadece fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal yapının da şekillenmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Planlama sürecinin, kent içerisindeki mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırarak toplumsal uyum ve düzeni sağlaması, aynı zamanda sosyal donatı alanlarının nüfusa uygun şekilde belirlenmesi, bu planlamaların hukuki ve toplumsal açıdan ne denli doğru ve gerekliliğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda İmar planı çalışmalarının, kent içindeki mevcut mülkiyet sorunlarını çözme yönündeki katkısı inkâr edilemez.

İmar planı çalışmaları, mülkiyet sorunlarından kaynaklı mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve aynı zamanda alandaki kullanım amacı doğrultusunda taşınmazların yeniden düzenlenmesini sağlamaktadır. Bu sayede, hak sahiplerinin ortaya çıkabilecek olan mağduriyet çelişkileri ortadan kaldırılarak, tüm taşınmaz sahiplerinin hakları, ilgili mevzuatlar çerçevesinde düzenlenmektedir.

İmar planlarının bir diğer önemli ilkesi, sosyal donatı alanlarının, kent nüfusunun ihtiyacına göre doğru şekilde belirlenmesidir. Bu bağlamda, sosyal donatıların (parklar, okul alanları, sağlık tesisleri vb.) nüfus yoğunluğuna ve gelişim alanlarına uygun olarak yerleştirilmesi, halkın yaşam kalitesini artıran, toplumsal denetimi kolaylaştıran önemli bir faktördür. İmar planı çalışmaları, bu dengeyi sağlayarak, toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde sosyal donatı alanlarının yerleşimini belirler. Bu çerçevede imar planı çalışma sürecinde nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelik ve büyüklükte sosyal donatı alanları oluşturulmaktadır. Bahse konu nüfus ve donatı ihtiyaç miktarları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK Detay-2 tablosunda belirlenmiş ve bu tabloda belirtilen hususlara yönelik imar planı çalışmaları yapılması zorunludur.

Planlama çalışmalarında mevcut fonksiyonların değiştirilmesi durumunda, kaldırılan alanın aynı miktarda ve kalitede geri kazandırılması ilkesine uyulması zorunludur. Bu yaklaşım, sadece estetik ve fonksiyonel açıdan değil, aynı zamanda halkın haklarının korunması noktasında da büyük önem taşır. Kaldırılan yapıların yerine konan alanlar, aynı işlevi görmek üzere, sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak planlanır. Bu, hem yerel halkın mağduriyetini engeller hem de kentleşme sürecinin adil bir şekilde işlemesine olanak sağlar.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12’ye göre;

1. İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.
2. İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.
3. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.
4. Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’ya göre;

1. İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
2. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.
3. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:
   1. İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi

gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

* 1. İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.
  2. Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Mekânsal Planlar Yönetmeliğinin 12. Maddesi, 16. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”EK-2 Detay tablosu incelendiğinde yapılan Kısmi Revizyon Planının yönetmelik maddeleri ve şehircilik ilkerine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

02.06.2025 tarih ve 113 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı çalışması bahse konu yönetmelik maddeleri ve ilgili yönetmelik maddelerinin yanı sıra şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan kapsamında, mevcut sosyal donatı alanlarının konut alanına dönüştürülmesi, yalnızca bölgenin ihtiyacına göre yapılmış bir düzenleme olup, bu değişiklik, başka bir bölgede eşdeğer büyüklükte sosyal donatı alanı oluşturularak dengelenmiştir. Bu düzenleme ile toplamda yeşil alan miktarında bir azalma olmamış, aksine başka bir alanda yeni yeşil alanlar kazandırılmıştır. Yeşil alan ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, kademeli yerleşim düzenine uygun olarak yapılmıştır. Konut alanlarının yoğunluklarına göre, çevresindeki yeşil alanlar ile uyumlu bir geçiş sağlanmış ve bu değişiklikle birlikte, yeşil alanların konut alanlarına yakınlaştırılması hem çevresel dengeyi hem de yaşam kalitesini artırıcı bir etki yaratmıştır. Yer değiştirme işlemi hem sosyal hem de çevresel etki analizleri yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yeni yeşil alanların konumlandırıldığı bölgede, çevreye zarar vermemek ve yerel ekosistemi korumak adına dikkatli bir planlama yapılmış; bu alanların ulaşılabilirliği, yaya yolları ve sosyal donatılarla entegrasyonu sağlanmıştır. Planlanan bu değişiklik, şehrin gelişim hedeflerine uygun olarak hem çevresel hem de sosyal dengeyi koruyarak gerçekleştirilmiştir. Sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değiştirilmesi, toplamda herhangi bir kayba yol açmaksızın, daha verimli ve sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratmaya yönelik bir adımdır. Bu tür düzenlemeler, kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde, şehrin büyüme sürecinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesini ve plan sürekliliğini sağlamaktadır.

Kısmi Revizyon imar planı çalışması, planlama hiyerarşisine ve planlama esaslarına tam uygunluk gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst ölçekli plan kararları dikkate alınmış; alanın bölgesel gelişim vizyonu, doğal eşikler, ulaşım kararları, ekolojik hassasiyetler ve mevcut yapılaşma durumu ayrıntılı biçimde analiz edilmiştir.

Planlama alanı kapsamında getirilen kullanımlar, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme yönleri, nüfus projeksiyonları ve fonksiyonel dağılımlar ile uyumludur. Aynı zamanda planlama alanına ait mevcut veya hazırlanmakta olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de bütünlük arz edecek şekilde, geçişlilik ve kademeli detaylandırma ilkelerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Plan kararları hem kamu yararını gözetmekte hem de mekânsal süreklilik ve plan bütünlüğü açısından üst ve alt ölçekli planlarla çelişmeyecek şekilde geliştirilmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak hazırlandığı aşikardır.

Hazırlanan Kısmi Revizyon Uygulama İmar planı Açıklama Raporu Tablo 8’ de belirtildiği üzere yapılan İmar Planı çalışması sonucunda Rekreasyon Alanı 4611 m², Park Alanı 7666 m² ve Spor Alanı 1477 m² Meri planına göre artış sağlanmıştır. Yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bahse konu yönetmeliklere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda belirtilen kişi başı m²/nüfus ihtiyaçlarını fazlasıyla karşıladığı görülmektedir.

Aynı zamanda hazırlanan İmar planı çalışmaları, düzenli ve sürdürülebilir şehirleşme adına büyük önem taşırken, düzenleme ortaklık payı (DOP) gibi mülkiyet sorunlarını da çözüme kavuşturur. İmar planı sayesinde, kamusal ve özel alanların sınırları net bir şekilde belirlenir, arazi kullanım hakları uyumlu hale gelir. Bu süreçte, mülkiyet hakları üzerinde belirsizlikler ortadan kalkar ve her bireyin sahip olduğu paylar adil bir şekilde düzenlenir. İmar planları, özellikle ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan vb.) paylaşımıyla ilgili sorunları çözer ve bu sayede mülkiyet hakkı ihlalleri engellenir. Sonuç olarak, imar planı çalışmaları, mülkiyetle ilgili her türlü karmaşayı ortadan kaldırarak hem bireylerin hem de toplumu koruyan bir sistemin temelini oluşturur. Bu çerçevede hazırlanan Kısmi Revizyon çalışmasının mülkiyet sorunlarını ortadan kaldırmada bir araç olarak kullanılmadığı aksine planlama esas ve ilkelerine uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (3) b fıkrasında belirtilen “mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Madde 26 (3) belirtildiği üzere “… yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.” Belirtilen kanun maddesi plan değişikliği yapım sürecini kapsamakta olup Revizyon İmar planı çalışma sürecinde mesafe şartı aranmamaktadır. Belediyemizce yapılan imar planı çalışması, kısmi revizyon imar planı niteliğinde olup, uygulamanın bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planında öngörülen mesafe şartı imar planı değişikliklerinde aranmakta; ancak kısmi revizyon niteliği taşıyan çalışmalarda bu şart aranmamaktadır. Yapılan düzenleme, mevcut plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, yalnızca ihtiyaç duyulan alanlarda revizyon yapılmasını hedeflemiştir. Dolayısıyla mesafe şartı aranmadığı gibi, yapılan kısmi revizyon uygulaması 3194 sayılı imar kanunu, Planlı alanlar yapım yönetmeliği, Mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili mevzuat maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan Revizyon imar planı çalışması, üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmış olup şehirleşme sürecinin sağlıklı, düzenli ve kamu yararını gözetecek şekilde ilerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak son yıllarda artan kamulaştırma davaları hem belediyemize mali yönden önemli bir yük getirmekte hem de vatandaşlarımızın uzun süre mülkiyetlerine kavuşamamalarına yol açmaktadır. Bu durum, vatandaşın mağduriyetine sebebiyet vermekte ve toplumsal huzuru olumsuz etkileyebilmektedir. Belediyemiz, söz konusu mağduriyetleri gidermek ve vatandaşlarımızın mülkiyet haklarına en kısa sürede kavuşmasını sağlamak amacıyla, imar planlarını güncel mevzuata uygun şekilde revize etmekte ve kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengeyi gözetmektedir. Böylelikle hem belediyemizin yükü hafifletilmekte hem de vatandaşlarımızın hak kayıplarının önüne geçilmektedir.

Belediyemiz tarafından yapılan imar planı düzenlemeleri, Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı çerçevesinde şekillendirilmiştir. Anayasa’nın 35. Maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Maddesi uyarınca herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir; bu hak, kamu yararı amacıyla ve ancak kanunla sınırlanabilir.

Anayasa Mahkemesi’nin yerleşik içtihatlarında da vurgulandığı üzere, mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması, mülkiyetin makul bir süre içinde kullanılabilir hâle getirilmesi ve mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaların ölçülü olması esastır. Uzun yıllar kamulaştırma ya da imar kısıtlamaları nedeniyle taşınmazına kavuşamayan vatandaşların mağduriyet yaşadığı, yargı kararlarıyla da ortaya konmuştur. Bu sebeple Belediyemiz, imar planı çalışmalarında yalnızca şehircilik ilkelerini değil, aynı zamanda vatandaşlarımızın mülkiyet hakkını korumayı da esas almaktadır. Yapılan düzenlemeler, Anayasa Mahkemesi’nin kararları doğrultusunda hem kamu yararını hem de bireysel hakları gözeten bir anlayışla hazırlanmıştır. Böylelikle hem belediyemizin karşı karşıya kaldığı artan kamulaştırma davalarının önüne geçilmekte, hem de vatandaşlarımızın mülkiyetlerine kavuşması sağlanarak mağduriyetleri giderilmektedir. Bu gerekçeler ve açıklamalara istinaden talebin uygun olmadığına,

1. Yay Gruop Petrol Ltd.Şti. tarafından 16.07.2025 tarih ve 78744 sayılı dilekçeleri ile yapılan, imar planında KDKÇA( Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak planlı olan Kırıkkale İli merkez Ahıllı Köyü 620 ada 8-9-14-15 parsellerde İmar Plan Değişikliği yapılarak 8-14 ve 15 parsellerin yapılaşma hakkı aynı kalmak kaydıyla “Toplu İşyeri Alanı” na ve mevcutta Bakım Akaryakıt İstasyonu ve LPG Tesis Alanı olarak kullanılan 620 ada 9 parselin de “Bakım ve Akaryakıt İstasyonu ve LPG Tesis Alanı” olarak planlanması talebinin uygun olduğuna,
2. Muhittin Pusmaz tarafından 22.07.2025 tarih ve 78842 sayılı dilekçeleri ile yapılan, imar planında KDKÇA ( Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak planlı olan Kırıkkale ili merkez Ahıllı Köyü 950 ada 2-12 parsellerin İmar Plan Değişikliği ile “Toplu İşyeri Alanı” na dönüşümü talebinin uygun olduğuna;

Komisyonumuzca karar verilmiştir. Meclisimizin takdirine arz olunur.

**KOMİSYON ÜYELERİ**

**Komisyon Başkanı Komisyon Başkan V.**

**Ömer ELDEMİR Mesut ÖZTÜRK**

**Esra TURAN Cabbar ARSLAN Faruk AKBULUT**