

İMAR PLANLARININ KADEMELENMESİ VE FARKLI ÖLÇEKLERDEKİ PLANLAR ARASINDAKİ İLİŞKİ¹

Melih Ersoy

Giriş

Planlama süreci, geri beslemelerle dinamizm kazanan bir eylemdir. Ana hedef ve politikaların saptanması, bu hedef ve politikalara uygun düşen seçeneklerin araştırılması ve bunlar içinden daha önceden belirlenmiş ilkelere en uyumlu olanının belirlenmesi bu sürecin kuramsal yönü ağır basan bölümünü oluştururken, seçilen kararın uygulanması ve uygulama sırasında ortaya çıkan yeni durum ve değişkenlerin incelenerek, geriye, üst ölçeklerde alınan kararlara dönüp, bu aşamalarda kuramsal düzeyde geliştirilen hedef ve seçeneklerin yeniden gözden geçirilmesi ise aynı sürecin pratik ve pragmatik yönünü ön plana çıkartır. Daha açık bir ifadeyle, planlama eylemi, bir toplumsal sistemin temel sınırlayıcı verileri çerçevesinde, geleceğin en uygun zihinsel benzeşimi (simulation) ile bu benzeşimin uygulamada karşılaştığı sorunların, kurulan modeli yeniden etkilemesine ve değiştirilmesine olanak sağlayan bir süreçtir. Dolayısı ile, her zaman, farklı soyutluk düzeylerinde hazırlanmış modellerin somut verilerle sınanarak uygulanması ve buna göre de oluşturulan modelin, eğer gerekiyorsa yeniden gözden geçirilmesi esastır.

Kent planları da bu çerçevede farklı soyutluk düzeylerinde hazırlanır. Kentsel ölçekte en soyut, en genel bilgilerin içerildiği 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekte hazırlanan ancak yürürlükteki İmar Kanunu'nda sözü edilmeyen Strateji Planları bu sıralamada en üstte yer alırken, 1/1000 veya 1/500 ölçekli Uygulama Planları en altta bulunurlar. Ara kademelerde ise 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planları ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları vardır. Planlama eyleminin dinamik yapısı, özellikle büyük kentler için nazım imar planlarında genellikle kullanılan ölçek olan 1/5000'in çok daha üzerinde, çok daha genel ve soyutlama düzeyi yüksek plan kavramlarının oluşturulması zorunluluğunu ortaya çıkartmaktadır.

Planlamanın en temel unsurlarından birisini, birbirini yönlendiren ve denetleyen farklı ölçeklerdeki planlar arasındaki “kademeli birliktelik” ilkesi oluşturmasına karşılık, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda

-her ne kadar “Planlama Kademeleri” başlıklı 6. Maddede, “**Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, ‘Bölge Planları’ ve ‘İmar Planları’, imar planları ise, ‘Nazım İmar Planları’ ve ‘Uygulama İmar Planları’ olarak hazırlanır**” denilekte ise de- yukarıda belirtilen türden farklı ölçekler ve bunlar arasındaki plan kademelenmesi açık ifadelerle yer almamaktadır. Yürürlükteki yasa, en üst ölçek olarak DPT tarafından yapılması öngörülen Bölge Planı kademesinden söz etmektedir. Ancak, içeriği, yapım, onama, uygulama süreçleri ve sorumlu mercii belirsiz bırakılan bu planların uygulanmaları bir yana, hazırlanmaları yönünde bir girişim de bile bulunulmamıştır. Bu kademeyi izleyen Çevre Düzeni Planlarının, hangi koşullarda, hangi yetkili mercilerce, ne içerik ve biçimde hazırlanacağı konusu 15 yıldır tartışılmaktadır. Son olarak geriye Nazım ve Uygulama İmar Planları kalmaktadır.

¹ (Derl) M.Ersoy, H.Ç.Keskinok, *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, 2000, Yargı Yayınevi, Ankara içinde

Nitekim, planlama mesleğini uygulayanlar için iki temel plan ölçeğini bunlar oluşturmaktadır, Daha alt ölçekteki çalışmaların ise planlama mesleğinin dışında kaldığı düşünülmektedir. Diğer bir deyişle, yürürlükteki modelde planlama dizgesi, üst ve alt kademeleri eksik kalan, yani başlangıcı ve sonu olmayan bir ara kademe planlamasına dönüştürülmüştür.

Üst ölçekli planlar geliştirilen temel hedef , oluşturulmuş politika ve prensiplere uygun olarak kentin ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ilke düzeyinde veren, soyutlama düzeyi yüksek, belgelerdir. Kuşkusuz, bu soyutlama düzeyi 1/5000'den 1/50.000'e doğru yükselirken sözkonusu planların arazi kullanımlarına ilişkin olarak içereceği bilgi düzeyi de özelden çok daha genele doğru olacaktır. Diğer bir anlatımla, bir üst ölçekte belirtilen ana kararlar bir alt ölçeğe geçirilirken, bu yeni ölçekte, üst ölçekte ayrıntılandırılmamış olan dolayısı ile, yeni denilebilecek kararlar alınabilir. Bu nedenle, nazım plan kararları ile uygulama planı kararları arasında farklılıklar olması doğal karşılanmalıdır. Uygulama planları, nazım planların salt büyültülmüş kopyeleri olmayıp, çok daha uzun ve gerçekçi bir incelemeyi gerektiren ve nazım planlara göre çok daha fazla bilgiyi ve ayrıntıyı gösteren belgelerdir. Benzer ilişki farklı ölçeklerdeki nazım planlar için de geçerlidir. 1/5000 ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planları ile çevre düzeni planları 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekli Metropolitan Alan Nazım İmar Planları türü Strateji Planları'nın büyültülmüş kopyeleri olsa idi, sözkonusu plan kademelerine hiç gerek duyulmaz, bu planlama evreleri aşılıarak doğrudan uygulama planlarına geçilirdi. Her bir alt ölçek planlama kademesinin bir üst ölçektekinden daha fazla bilgi ve ayrıntıyı içermesi, kendi özgün ölçeğinin gerekli kıldığı yeni bilgi ve verileri de kapsayan, ancak bir üst ölçeğin ana kararlarını koruyan özgün bir plan olması beklenir. Her ölçekte eklenen yeni ve somuta daha yaklaşan kademenin aldığı kararlarla bir üst ölçek kararları arasında -temel ilkelerin korunması koşulu ile- farklılıkların ortaya çıkması planlar arasında uyumsuzluk olarak yorumlanmamalıdır. Bu genel girişten sonra konuyu daha ayrıntılı olarak ele alabiliriz.

2. Planlar Arası İlişki ve Kademelenme

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesine göre, **“Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından “Bölge Planları” ve “İmar Planları”, imar planları ise, “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları olarak hazırlanır”.**

Bölge Planları, bölgelerin sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyellerini, sektörel hedefleri ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanması düşünülen planlardır. Temel verilerini Kalkınma Planlarından alacağı düşünülen ve bölge ölçeğinde fiziksel planlamaya yol göstermesi, rehber olması beklenen ve DPT tarafından yapılması/yaptırılması hüküm altına alınan bu tür kapsamlı planlama çalışmaları (bir ölçüde GAP'ı dışlarsak) ülkemizde henüz yaygın bir uygulama alanı bulabilmiş değildir. Ancak bu bağlamda son yıllarda hazırlanmakta olan Doğu Anadolu Bölgesi ile Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Projelerinin önemli girişimler olduğu, ancak fiziksel planlama boyutu eksik bırakılan çalışmalar olduğu söylenmelidir.

Her ne kadar yasanın 6.maddesi Bölge Planları ile İmar Planları'ndan söz etmekte ise de, bu maddede adı geçmeyen bir ara kademe planı olarak **Çevre Düzeni Planı** adı ile yeni bir plan türü geliştirilmiştir. İmar Kanunu'na sonradan eklenen tanımı ile Çevre Düzeni Planı; **“Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır”**. Böylece, uygulamada yeri olmayan ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak Çevre Düzeni Planları yapılması öngörülmektedir. İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe 2.9.1999 tarihinde yapılan ekle bu durum düzeltilmeye çalışılarak Çevre Düzeni Planı tanımı ayrıntılandırılmıştır. Yönetmeliğin 3.Maddesinin 10. Fıkrasına göre, Çevre Düzeni Planı, **“ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100.000, 1/50.000 veya 1/25.000 ölçekte Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır”**. Görüldüğü gibi, Yönetmeliğe eklenen madde ile İmar Kanunu'nda verilen plan kademeleri arasında yer almayan Çevre Düzeni Planlarının ayrıntılı bir tanımı yapılarak, uygulamada uzun süredir sorun yaratan yetkili kuruluş konusu da çözüme kavuşturulmuştur.

İmar Planları ise farklı düzey ve ölçeklerde hazırlanan bir dizi planlar bütününi içeren genel bir terim olarak kullanılmaktadır.¹ 3194 sayılı İmar Yasasının 6. ve 8. maddeleri birlikte ele alındığında imar planları arasında öncelikle ikili bir ayrıma gidilerek, a) nazım plan esaslarına göre çizilen ve yol, yapı adası ve çeşitli bölgelerin ayrıntıları ile inşaat alanlarını ve uygulama için gerekli bilgileri içeren, uygulamaya esas oluşturan imar planı türü (uygulama imar planı) ile, b) bu planın hazırlanmasında gözönüne alınması gereken temel hedeflerin, ilkelerin ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerinin belirlendiği plan türünün (nazım imar planları) birbirinden ayrıldığını görüyoruz.

Böylece, İmar Kanunu'nun ve Yönetmeliğin ilgili maddelerinden, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı sıralamasına uygun düşen bir kademelenme öngörüldüğü anlaşılmaktadır. İlgili maddelerin bir diğer emredici hükmü de bu plan türleri arasında uygunluğun sağlanmasıdır. Diğer bir deyişle, alt ölçekteki planlardaki kararlar, üst ölçekteki ana plan kararları ile uyumlu olmak zorundadır. Danıştay 6. Dairesinin bu yönde verdiği çok sayıda karar vardır. Örneğin, E:1987/752, K:1988/244 sayılı kararda 1980 ve 1984 yıllarında onaylanan gerek 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Planı ve gerekse, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hal yerine tahsisli olan, ancak 1/5000 ölçekli Nazım Planıyla taşınmazların otogar alanına ayrıldığının anlaşılan taşınmazlara ilişkin olarak İdare Mahkemesi'nin verdiği nazım plan iptali kararını yerinde bulurken “imar yasasının öngördüğü planlama kademeleri arasındaki uyumun gözetilmemesini” gerekçe olarak göstermiştir.

Yine aynı Daire'nin E:1987/1319, K:1987/1078 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama planının nazım plana dayanılmaksızın düzenlenip onandığı anlaşılan bir uygulamayı iptal eden İdare Mahkemesi kararı onanırken “1/1000 ölçekli uygulama planının onanlı 1/5000 ölçekli Nazım Plana uygun olarak yapılması gerektiğinden...uygulama planının yapımında izlenen yöntemde mevzuata uyarlık görülmemiştir” denilmektedir.

- (1) Kuşkusuz "imar" ile "planlama" kavramları birbirlerinin ayrılmaz bütünleyicileri olmadığı gibi, bazı özel durumlarda birbiriyle tümüyle çelişen içeriklere de sahiptir. Ancak, tartışmamızın akademik boyutunu konumuz dışında tutmak ve yürürlükteki mevzuatla sınırlamak istediğimiz için bu aşamada ayrıntıya girmek istemiyoruz.

Danıştay'ın E:1987/958, K:1987/1029 sayılı kararı da bu çerçevede değerlendirilmelidir. İlgili davada bilirkişi kurulu dava konusu taşınmaza ilişkin değerlendirmesini üst (nazım plan) ve alt (uygulama planı) ölçeklerde ayrı ayrı yapmış ve görüş olarak üst ölçekli planın olumsuzluklarına ve yaratacağı sorunlara değindikten sonra, İdare Mahkemesi'nin kendilerine yönelttiği ve salt taşınmazın uygulama planında tahsisli olduğu kullanıma yönelik değerlendirmesini yapmıştır. Bilirkişiler değerlendirmelerinde, "üst ölçekte verilen kararların olumsuzluğuna rağmen, bunlara bağlı olarak verilen alt ölçek kararlarında bir tutarsızlık olmadığı kanısına vardıklarını" belirtmişlerdir.

Diğer bir deyişle, üst ölçek plandaki olumsuz durum bir vakıa olarak kabul edilerek değerlendirme ağırlıklı olarak alt ölçeğin üretilmesinde üst ölçeğe uyulup uyulmadığının irdelenmesi ile sınırlandırılmıştır. Danıştay kararında ise, "Bu durum karşısında, İdare Mahkemesince taşınmazın kullanım biçimini düzenleyen plan kararları arasında ölçek ayrımı yapılmaksızın ve her iki planın bir bütün olduğu gözönünde bulundurularak konuya açıkık getirilmesi amacıyla bilirkişilerden ek rapor istenmesi ve buna göre karar verilmesi gerekirken, üst ölçek kararlarını bir vakıa olarak kabul edip alt ölçekteki plan kararlarını sadece üst ölçeğe uygun olup olmaması açısından değerlendiren bilirkişi raporuna dayanılarak karar verilmesinde isabet görülmemiştir" denilmektedir.

İmar Planlarında farklı kademeler arasında uygunluk sağlanması gereğinin imar yasasının amir hükmü olduğuna yukarıda değindik. Bu kademeli yapı, hukukta yasal kaynaklar arasında aranan ve uyulması zorunlu olan uygunluk kadar katı değilse de, farklı ölçeklerdeki planları hazırlayan plancıların ve/veya planlama birimlerinin sınırsız bir subjektiflikle, istedikleri gibi yorumlayabilecekleri denli esnek de değildir.

Yasalar ve hatta Anayasalar gibi, planlar da, kuşkusuz durağan, değişmeyen, statik belgeler değildir. Plancıların planladıkları yöreye ilişkin olarak öngördükleri demografik, toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimin, gerçek yaşamda düşünülen çok daha hızlı ve/veya farklı biçimlerde gerçekleşmesi, yürürlükteki planların hızla yeni oluşan koşullara göre yeniden hazırlanmasını ve ortaya çıkan değişimin boyutlarına bağlı olarak, daha üst ölçeklerdeki planların da bu çerçevede yeniden ele alınmasını zorunlu kılabilir. Politik düzeyin denetleyebildiği değişken sayısının sınırlı olduğu pazar ekonomilerinde kent planlarının çok uzun dönemler için aynen uygulanabilmesinin olanaksız olduğu bir gerçektir. Nitekim, yasa koyucu bu durumu gözeterek imar yasasında "revizyon imar planı", "ilave imar planı", "imar planı değişikliği" gibi araçlar geliştirerek imar planlarının gereksinimleri karşılayamadığı ve uygulamasının sorun yarattığı durumlarda başvurulacak yolları da göstermiştir. Ancak, bu araçların keyfiliğe varacak ölçülere - plan ve planlar arası kademelenme kavramlarını tümüyle etkisizleştirecek düzeylere- varmasını önlemek için de, plan değişiklikleri ve diğer plan türlerinin uygulanmasında izlenecek yöntemleri yönetmelik ve genelgelerle denetleme gereğini duymuştur.

Bu şekilde getirilen sınırlamaların başında, sözkonusu değişikliği gerektiren nesnel koşulların oluştuğunu kanıtlayacak bilgi ve belgeleri içeren ayrıntılı ve kapsamlı bir raporun hazırlanması istemi gelir. İmar planlarının raporları ile birlikte bir bütün oluşturdukları yönündeki yasa hükmü bu çerçevede daha da anlamlı hale gelmektedir.

Özetle, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkeleri, stratejileri ve kararlarına aykırı olmamak, onlarla uyum içinde kalmak koşulu ile, alt ölçekli planlarda değişen koşul ve gereksinimlere yanıt verecek değişikliklere gidilebileceği, planlama sürecinin dinamik yapısının kaçınılmaz bir sonucudur. Yürürlükteki imar yasası da bu yönde yapılacak plan değişikliklerinin hangi koşullarda ve hangi araçlarla yapılacağını ilgili yönetmelikte ayrıntılı olarak hükme bağlamıştır.

Yukarıda özetlediğimiz kısmi değişikliklere ek olarak, kentleşmenin büyük bir hızla gerçekleştiği ve kent toprakları üzerindeki baskıların büyük boyutlara vardığı ülkemizde planların öngörülerini aşan yeni ve olağanüstü koşulların oluşması durumunda yapılması gereken ise, farklı öngörülere göre hazırlanmış yürürlükteki planları, ortaya çıkan yeni ve olağanüstü koşullara uydurmaya çalışmak yerine, üst ölçekten başlayarak plan kademelerindeki tüm basamaklarda yeni planlar üretmektir. Kuşkusuz bu türden kapsamlı ve köktenci değişikliklere sık sık başvurulması kolay değildir. Ancak, bu durumu da doğal karşılamamız gerekiyor. Çünkü yinelemekte yarar görüyoruz, bu türden kapsamlı değişiklikler olağanüstü koşulların ortaya çıkması durumunda başvurulması beklenen yöntemlerdir. Kuşkusuz bu tür girişimlerde ilgili İdarelerin kapsamlı bilimsel çalışmalarla üretilmiş açıklama raporları hazırlatarak ilgili birimlere iletmeleri gerekecektir.

Diğer bir deyişle ,bu türden bir köktenci öneriye yöneltilmesi gereken ilk soru, anılan bölgede üst kademe planların da yeniden hazırlanmasını gerektirecek ölçüde olağanüstü yeni koşul ve gereksinimlerin ortaya çıkıp çıkmadığıdır.

Bu bölümde ikinci olarak tartışılması gereken konu, bir üst ölçekli planda belirtilen ve daha soyut ve genel düzeyde belirlenen arazi kullanım türlerinin daha alt basamaktaki planlarda hangi sınırlar içinde ve hangi ayrıntıda ele alınması gerektiği sorusudur. Daha somutlaştırmak gerekirse, örneğin, bir üst ölçekli planda konut kullanımına ayrılmış bir alan, bir alt basamakta, salt bu arazi kullanımını ile mi sınırlı kalacaktır, yoksa başka kullanım türlerini de içerecek midir? Veya, örneğin, Danıştay 6.Dairesinin 1989/217 no.lu kararında belirtildiği üzere, üst ölçekli planda Merkezi İş Alanı (M.İ.A.) olarak ayrılan bir arazi kullanım türüne daha alt ölçeklerde aynen uyulması yönündeki bilirkişi raporunun uygun görülmemesi, alt ölçeklerde bir üst ölçekten bağımsız olarak, plancının uygun gördüğü her arazi türüne yer verebileceği biçiminde mi anlaşılmalıdır?

Bu noktada, farklı ölçeklerdeki planlar arasında soyut/somut, veya üst ölçek genelliği/alt ölçek ayrıntı düzeyi, vb. karşıtların kesiştiği ortak payda üzerinde durmak gerektiği kanısındayız.

Bu tartışmaya, ulaşılan sonucu girişte özetlemekle başlayacağız: Bir bölge için alt ölçeklerde belirlenen arazi kullanımları, aynı bölge için üst ölçekte öngörülen arazi kullanım türünden

çok daha fazla ve çeşitli olabilir. Ancak bu, alt ölçeklerde saptanan arazi kullanımlarının üst ölçekte verilen kararlardan tümüyle bağımsız olabileceği anlamına gelmez. Danıştay 6. Dairesinin E:1984/1243, K:1985/541 sayılı kararında da konuya ilişkin değerlendirme son derece açık olarak yapılmaktadır. Kararda “uygulama planlarında yer alan ve uygulama için gerekli olan bazı ayrıntıların nazım planda bulunmaması, uygulama planının nazım plana aykırı olduğu anlamına gelmez” denilmektedir.

İlk bölümde de değindiğimiz gibi, plan kademelerinin üst basamaklarında yer alan imar planları, alt basamaklara göre daha soyut, daha genel ve daha kapsamlı olan ve ana ilkelerin, stratejilerin ve bunların biçimlendirdiği ana planlama kararlarının vurgulandığı belgelerdir. Bu nedenle üst ölçeklerde çok genel çizgileriyle belirlenen farklı arazi kullanımlarının konum ve büyüklüklerinin bir alt ölçeğe aynen aktarılması yeterli ve anlamlı değildir. Çünkü, eğer bir alt ölçekte plana yeni bilgiler eklenmeyecek ve üst ölçekteki verilerin daha büyük ölçekli planlar üzerinde yinelenmesi ile yetinilecek ise, bu durumda ,ölçekleri büyüten bir fotokopi makinası bu işlevi çok daha hassas biçimde yerine getirebileceği için yeni bir plana da gereksinim duyulmayacaktır. Diğer bir deyişle, aynı bir bölge için, alt ölçekli planlarda, üst ölçekte belirlenen kullanımlardan daha fazlasına yer vermek kaçınılmazdır. Sorun, bu farklılaşmanın sınırlarının belirlenmesinde gözönünde tutulması gereken temel ölçütün ne olması gerektiğidir. Bu ölçüt ise, üst ölçekte belirlenen arazi kullanımının hakim arazi kullanımı olarak alt ölçeklere aktarılması biçiminde özetlenebilir. Diğer bir anlatımla, aynı bölge için üst ölçekte öngörülen arazi kullanımı alt ölçeklerde de -yine aynı bölge için hakim kullanım türü olacak, ancak alt ölçeğin gerektirdiği farklı kullanım türlerine de yer verilecektir. Çarpıcı bir örnek vermek gerekirse, 1/50.000 gibi en üst ölçekli imar planında konut alanı olarak belirlenen bir bölge 1/5.000 veya 1/1.000 gibi alt ölçeklerde yeşil alanlar, spor alanları, taşıt ve yaya yolları, alanın büyüklüğüne göre tek tek veya grup halinde ticaret birimleri, hizmet birimleri, ana okulları, kültürel tesisler vb. bir dizi farklı arazi kullanımını içerebilir. Ancak bu anılan arazi kullanımlarının tümü birlikte o bölgenin hakim kullanım türü olarak konut alanı olma niteliğini değiştirmemelidir. Bu yaklaşımı sonuna dek esneterek örneğin, yeşil alanlara, spor alanlarına veya ticaret birimlerine ayrılan alanların büyüklüğünü, konut için ayrılan alanları ikincil veya üçüncül sıraya atacak kadar genişleterek, bölgenin ağırlıklı olarak konut alanı olma niteliğini ortadan kaldırdığımız anda ise plan kademeleri arasında uygunluktan söz edilemez. Çünkü, artık üst ölçekte önerilen arazi kullanım türü o bölge için belirleyici, hakim ve egemen tür olmaktan çıkarak, nicelik ve nitelik olarak diğer türlerle yarışır bir düzeye indirilmiştir.

Bu çerçevede bakıldığında İstanbul Perşembe Pazarına ilişkin olarak Danıştay 6.Dairesi tarafından verilen onama kararının içeriği anlam kazanmaktadır. İstanbul gibi bir büyük metropolün en üst ölçekli planında (1/50.000) M.İ.A. olarak belirlenen kent bölgesi içinde, alt ölçekli planlarda, Haliç Sahili boyunca bir yeşil alan bandının önerilmesi, yukarıda yapılan açıklamalar gözönüne alındığında, imar yasasının amir hükmü olan, plan kademeleri arasındaki uygunluk zorunluluğuna ters düşmeyecektir. Çünkü önerilen yeşil bant bu bölge bütününde M.İ.A. kullanım türünün hakim ve egemen yapısını ortadan kaldıracak konum, nicelik ve nitelikte değildir. Ancak, eğer davalı İdare bu bölgede yeni bir Çamlıca yaratmaya kalksa idi, bu yönde alt ölçekte yapacağı bir plan değişikliği büyük bir olasılıkla daha içeriği

bile tartışılmadan, plan kademeleri arasındaki uyumsuzluk gerekçesi ile ilgili İdare Mahkemesince iptal edilecekti.

Özetle, plan kademeleri arasında uygunluk incelemesinde sınanacak temel ölçüt, üst ölçekte öngörülen arazi kullanım türünün alt ölçeklerdeki tüm çeşitlenmelere ve zenginleşmeye karşın o bölge için yine hakim ve egemen kullanım türü olma özelliğini sürdürüp sürdürmediğinin belirlenmesi olmalıdır.