



BELEDİYE VE İMAR MEVZUATI



İmar Planı ve Yapı İlişkisi

Ayşe ÜNAL

Şehir ve Bölge Plancısı , ODTÜ 1986

Çankaya Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu

Türkiye Belediyeler Birliği
İmar ve Şehircilik Müdürü
aayse2002@hotmail.com

5393 s.K.Mad.3

- **Belediye:** Belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulmuştur.
- -karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulur,
- - idari ve mali özerkliğine sahip kamu tüzel kişisidir.

5393- Belediye Kanunu

- Belediyenin Karar vericileri Kimlerdir?



5393 Sayılı Kanun

- Mad.3
- Belediyenin karar organları:
- Belediye meclisi
- belediye encümeni
- belediye başkanından oluşur.

5393- Belediye Kanunu

- Hemşehri kimlere denir, Hemşehri hukuku nelerden oluşur ?.



5393-Hemşehri hukuku

MADDE 13 –



- Herkes ikamet ettiği beldenin hemşehrisidir.
- Hemşehrilerin belediyenin karar ve hizmetlerine katılma, nimetlerinden faydalanma, hakkı vardır.
- Hemşehriler belediyenin Külfetlerini de yerine getirmekle yükümlüdür.



HEMŞEHRİLER

belediyenin mevzuat doğrultusunda getirdiği;

- **Kararlara**
- **Emirlere**
- **Duyurulara uymak**
- **Belediye vergi, resim, harç, katkı ve katılma payları ödemekle yükümlüdür.**

5393- Belediye Kanunu

- Belediyenin en temel görevleri nelerdir?



■ 5393 Sayılı Kanun-mad.14

- **Belediyeler belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her türlü faaliyet ve girişimde bulunarak** gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatları vermek ile yükümlüdürler.
- **belediyelerin ilkeleri, kanunları, yönetmelikleri herkese eşit olarak uygulaması gerekmektedir.**

5393 Sayılı Kanun

- Madde 14/a
- a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım vb.
- MADDE 14 /b
- Hizmetlerin yerine getirilmesinde öncelik sırası, belediyenin mal durumu ve hizmetin ivediliği dikkate alınarak belirlenir.

5393 Sayılı Kanun

- Belediyenin görev ve hizmet sınırları nerede başlar ve nerede biter?

5393 s.K.Mad.14

belediye hizmetinin sınırları?

- Belediyenin görev, sorumluluk ve yetki alanı **belediye sınırlarını kapsar.**
- Belediye **meclisinin kararı** ile mücavir alanlara da belediye hizmetleri götürülebilir.

5393 Sayılı Kanun

- Belediyenin yetkileri ve imtiyazları nelerdir?

5393 Sayılı Kanun

MADDE 15 -

- a) Belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her türlü faaliyet ve girişimde bulunmak.
-
- b) Kanunların belediyeye verdiği yetki çerçevesinde yönetmelik çıkarmak, belediye yasakları koymak ve uygulamak, kanunlarda belirtilen cezaları vermek.
-
- c) Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek.
- ...Ve Diğer birçok yetkisi...

5393 –mad.18

Belediye meclisi

- MADDE 18 – a) Stratejik plân ile yatırım ve çalışma programlarını, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve kabul etmek.
- c) **Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak,**
- büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek,
- **Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır**

5393 –mad.18

Belediye meclisi

- m) Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.
- s) Belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak.
- t) Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek.
- u) İmar plânlarına uygun şekilde hazırlanmış **belediye imar programlarını** görüşerek kabul etmek.

5393



- İmara ilişkin Meclis kararları nasıl kesinleşir?

5393-Meclis Kararlarının kesinleşmesi

- **MADDE 23** - Belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü meclis kararlarını, gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere beş gün içinde meclise iade edebilir.
- Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.
- Belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idari yargıya başvurabilir.
- Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülki idare amirine gönderilir. Mülki idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.
- Mülki idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine idari yargıya başvurabilir.
- Kesinleşen meclis kararlarının özetleri yedi gün içinde uygun araçlarla halka duyurulur.

İhtisas komisyonları

5393-MADDE 24 -

- . İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde plân ve bütçe ile **imar komisyonlarının kurulması zorunludur.**
- Meclis toplantısını müteakip **imar komisyonu en fazla on iş günü,** diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili **raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde,** konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır.

- İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten ve rapor meclise gönderildikten sonra belediye meclisinde karara bağlanır.

İmar komisyonu ve belediye Meclisi imara ilişkin kararlarda değişiklik yapabilir mi

- Teknik ve hukuki olarak yapmaması gerekir. Öngörülerini belirterek teknik birime yeniden değerlendirmek üzere gönderebilirler.
- değişiklik yapmaları durumunda sorumluluk kendilerine ait olacaktır. Yapılan değişiklik meclis/komisyon raporunda açıkça anlaşılır şekilde belirtilmelidir.

Önemli

- 5393 Sayılı kanunda İmara ilişkin kararların askı süreci ve diğer yapılması gereken işlemleri 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmelikleri ile düzenlenmiştir.
- Büyükşehir belediyeleri için ise tüm bu maddeler dışında 5216 sayılı kanun ile ayrıca yeni düzenlemeler getirilmiştir.

Meclis kararlarının kesinleşmesi: 5216/14

- MADDE 14 - Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir. Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.
-
- Büyükşehir belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine idari yargıya başvurabilir.

Meclis kararlarının kesinleşmesi: 5216/14

- Büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisi kararları, kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.
-
- Mülki idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine içinde idari yargı mercilerine başvurabilir.
- Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından **nazım imar planına uygunluğu** yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. **Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.**

- Belediye yaptırımlarını hangi karar organı tanımlar?

5393 –Belediye Kanunu

Belediye encümeni

- **MADDE 34 –**
- e) Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.
- **MADDE 35 -** Encümen , üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir.
- Encümene havale edilen konular bir hafta içinde görüşülerek karara bağlanır.
- Alınan kararlar başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Karara muhalif kalanlar gerekçelerini de açıklar.

Belediye Başkanı

- Belediye Yönetiminin en tepesindeki yönetici !!!!!!!
Kimdir, görevleri nelerdir?

5393- Belediye Kanunu

Mad-37

- Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir.

■ 5393-Belediye Kanunu

- MADDE 38 - Belediye başkanının görev ve yetkileri bazıları şunlardır:
 - a) Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.
 - b) Belediyeyi stratejik plâna uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini hazırlamak ve uygulamak, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.
 - d) Meclise ve encümene başkanlık etmek.
 - h) Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.
 - m) Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.

■ 3194-İmar Kanunu



3194 SAYILI KANUN

- **amacı; yerleşme yerlerindeki yapılaşmanın plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktadır.** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.
- (Md. 1, 2)
- **Herhangi bir saha, plandaki kullanım esaslarına, bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz (mad.3)**

İmar Planlarının kademeleri var mıdır? 3194/ mad.6

- Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

İmar planı yaptırmak zorunlumdur. 3194-mad-7

- b) Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.
- Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlükte.

3194-Mad-8/a- Bölge Planı

- sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde **Devlet Planlama Teşkilatı** yapar veya yaptırır.

3194-Mad.8/b

- İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Nazım İmar Planı

Uygulama İmar Planı

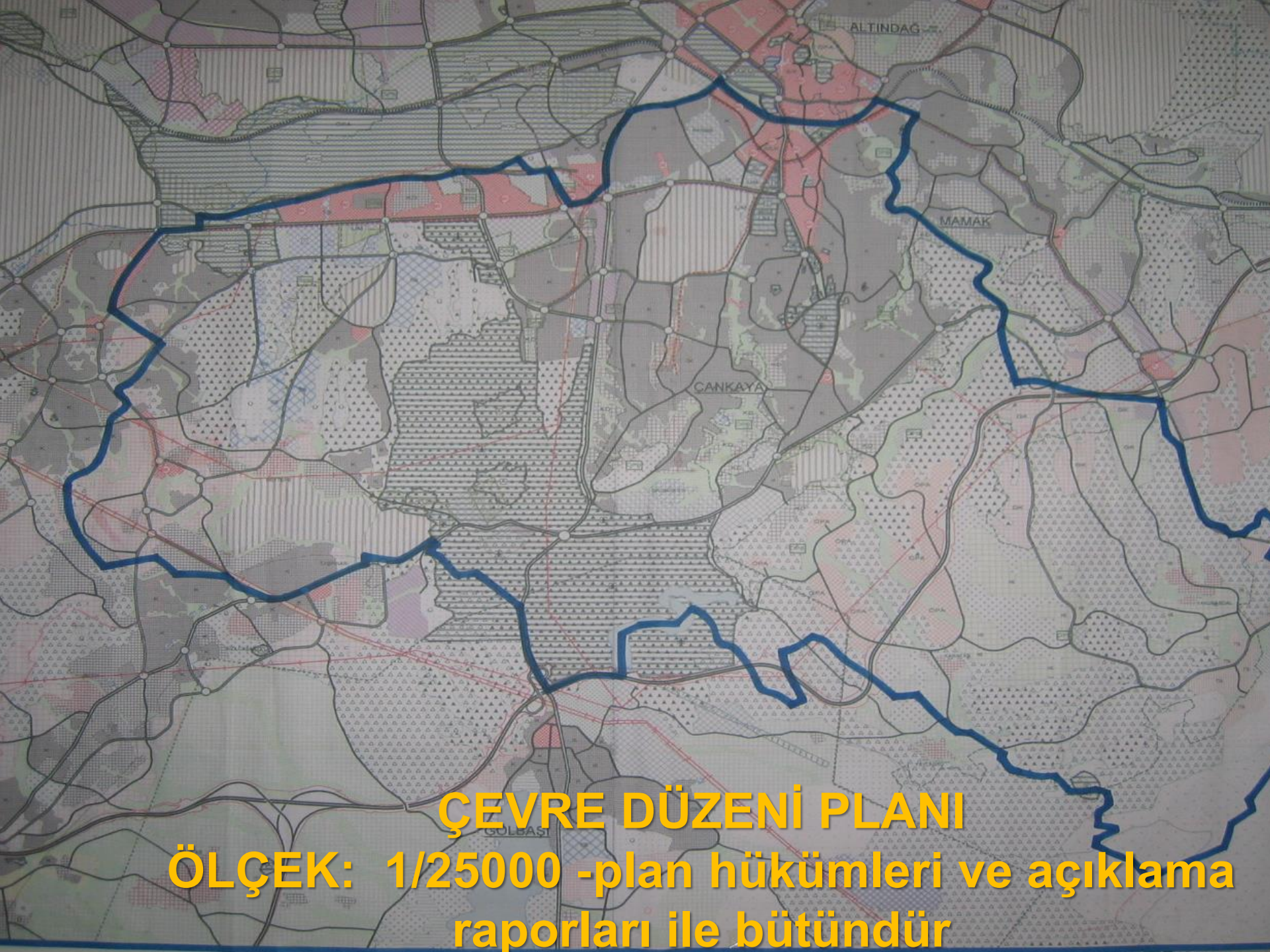
- **Varsa** 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA –Çevre Düzeni Planı- AYKIRI OLAMAZ

- ÇEVRE DÜZENİ PLANI Nedir?



Çevre düzeni planı; (3194 tanımı)

- Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.



ÇEVRE DÜZENİ PLANI
ÖLÇEK: 1/25000 -plan hükümleri ve açıklama
raporları ile bütündür

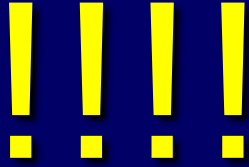


■ Nazım İmar Planının Özellikleri nelerdir

Neden Önemlidir?

ÖLÇEK : 1/5000

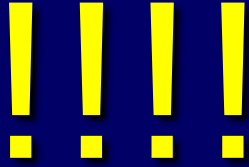
- **Nazım İmar Planı;** varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; **genel kullanım biçimlerini,** başlıca bölge tiplerini, **bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını,** gerektiğinde yapı yoğunluğunu, **çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini,** ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve **uygulama imar planlarının hazırlanmasına** esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve **raporuyla beraber bütün olan plandır.** 3194/Mad-5



- BU TANIMLARA AYKIRI OLUŞACAK HER DURUMDA MUTLAKA NAZIM İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3194-mad.5

- **Uygulama İmar Planı;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **nazım imar planı esaslarına göre çizilen** ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, **bunların yoğunluk ve düzenini,** yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.



- BU TANIMLARA AYKIRI OLUŞACAK HER DURUMDA MUTLAKA UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR.



Ölçek:
1/1000

ANKARA
ÇANKAYA DİKMEN tp 401-408-409 parselle
MEVZİ İMAR PLANI 1/1000

ÇANKAYA DİKMEN tp 401-408-409 parselle

MEVZI İMAR PLANI 1/1000

ÖZEL İŞARETLER



MEVCUT YOLLARI



YENİ AÇILAN YOLLAR



YAYA YOLLARI



YAPI YAKLASMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



PLAN ONAMA SINIRI



YESİL ALANLAR



KONUT ALANI



NOTES



OKUL ALANI



TICARET



SAĞLIK

gösterim

PLAN NOTLARI

- Plan**

Plan hükümleri

Year	1990	1995	2000	2005	2010
a	80	80,000	5,000	6,000	6,000
b	70	60,000	3,000	4,000	4,000
c	60	40,000	2,000	3,000	3,000
d	50	30,000	1,000	2,000	2,000
e	40	20,000	500	1,000	1,000

2019年12月31日
 2019年12月31日
 2019年12月31日

- K A R A R -

- 2 -

Dikmen Tp.312 ve 405 sayılı parsellerde mevzii imar planı teklifine ilişkin imar Balak ve İstimlak Komisyonunun 12.05.1997 gün ve 101 sayılı Raporu, Belediyemizin 16.05.1997 tarihli birleşiminde okundu.

Konut Üzerinde yapılan değişiklikler; Çankaya İlçesi Dikmen Köyü 812 ve 405 sayılı parsellerine ilişkin hazırlanan mevzii imar planını incelemeye göre yapılması istenilmektedir.

Yapılan incelemede; Tp. 812 ve 405 sayılı parsellerin doğusunda Turan Çiğdem Bulvarı kuzeyinde Toplu Kadastro Meslek Liseni batısında konut parseli bulunmakta ise imarın Tp. 417 nolu parselin yer aldığı,

Tp. 812 sayılı parselin senet yitirilmesinin 47100m2, Tp.405 sayılı parselin 13300m2 olduğu ve tamamının şahıs mülkiyetinde bulunduğu,

Şu konuları parsellerin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.11.1995 gün ve 345 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Çr-An koridoru nazım imar planı kapsamında kaldığı,

Tp. 812 ve 405 sayılı parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan 300 ki/ha olan konut alanı olarak ayrıldığı,

Şu konuları nazım imar planında uygulanacak ve yapılacak ile ilgili şartların planın 4 maddelik plan notu olarak verildiği bunların;

1) Mülklerin intiyacıyla yönelik gerekli yeşil alanlar 1/1000 ölçekli uygulama planında ayrılmıştır.

2) Trafik yollarından min.10m. yaya yollarından ve konut parsellerinden min. 5.0m. yapı yaklaşma mesafesi verilecektir.

3) 1/1000 ölçekli uygulama planları yapılmadan inşaat uygulanması yapılmaz.

4) Maks. binalar yükseklik 300 ki/ha olarak belirlenen alanlarda, birim konut alanı 125 m2 olarak alınacaktır.

Bu koşullara göre bulunacak toplam inşaat alanı değişecek kaydı ile 10 sayılı amattılmak suretiyle birim konut alanı büyütülebilir.

Şeklinde olduğu belirlenmiştir.

Konut mevzii imar planı teklifi üzerinde yapılan incelemede ise;

Özellik 1/5000 ölçekli nazım plan kararları doğrultusunda toplam 40000 m2 olan yeşil alanın Tp. 812 ve 405 sayılı parsellerin konut alanı olarak ayrıldığı, bu yeşil alanın 300 ki/ha üzerinden parsellerde toplam inşaat alanı 40850m2, birim yeşil alanın 125m2/ha ve 30.50m. olarak verildiği ve yapılacakların 4 ayrı ada halinde ayrıldığı,

Çevre planlarına uyum sağlamak amacıyla batıdan gelen 7.00m.lik yaya yollarının döşenilmesinin sağlandığı,

Turan Çiğdem Bulvarının Kenarında 15.00m.lik sürekliliği olan bir yeşil bant ayrıca alanın kuzeyinde büyük parça halinde bir park alanının oluşturulduğu,

Şu konuları parsellerde yapılacak;

İmar tahsis (Konut Alanı) : 24632 m2 (5.99)

Dönüştürme Ortaklık Payı (Yeşil alan,yol) : 24328 m2 (5.99)

olarak oluşturulduğu,

Şu konuları parsellerde yapılacak ve yapılacak ile ilgili şartların ise 10 maddelik plan notu olarak verildiği bunların;

3) Yollar ve yeşil alanlar tapu tescil aşamasında kamuya terk edilecek işleri yapılmadan inşaat izni verilemez. Teknik altyapı gerçekleştirildikten sonra verilemez.

3) Yaya yolları servis ve otopark görevi olarak kullanılabilir.

4) Yapı yaklaşma sınırları içerisinde tabii zemin kotu altında boşlukta bedrur hatlarda otopark tesis edilebilir.

5) Trafo ihtiyacı yapı yaklaşma sınırları içerisinde yeraltında karşılanır.

6) Konut adalarında, kitleler arasındaki mesafe yüksek kitlelerin 2/3 i olacaktır.

7) Konut adaları içerisinde; bahçe duvarı, tel çit vb. sınırlar edilecek boşlukta parsellere bölünebilir.

8) Toplam inşaat alanı ve yapı yaklaşma sınırları içinde binaların zemin ve bedrur hatlarda ticaret kullanımı yer alabilir.

9) Hisseli arazi esarı arasında, diğer hakları'ndan dolayı sınırların belirlenmesidir.

10) Zemin altı ve zemin üstü yapı yaklaşma sınırları plan üzerinde gösterilmiştir.

1) A ADANI	: İNŞAAT ALANI	= 11672 m2
	KONUT SAYISI	= 93
	İmar	= 27.50
B ADANI	: İNŞAAT ALANI	= 1427 m2
	KONUT SAYISI	= 44
	İmar	= 27.50
C ADANI	: İNŞAAT ALANI	= 2250 m2
	KONUT SAYISI	= 75
	İmar	= 30.50
D ADANI	: İNŞAAT ALANI	= 1421 m2
	KONUT SAYISI	= 115
	İmar	= 30.50

12) TOPLAM İNŞAAT ALANI = 40850 m2'dir.

13) TOPLAM DAİRE SAYISI = 327

14) Yeşil alanların alt ve üst yüzüne ilişkin projeler ilgili belediyeye gönderilmeden inşaat ruhsatı, bu alanların arazi düzenlemesi yapılmadan verilmeyecektir.

Şeklinde olduğu belirlenmiştir.

Dikmen Tp.812 ve 405 sayılı parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli mevzii imar planı 101 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri çerçevesinde Belediyemizin Raporuyla onaylanarak, Belediye Meclisinin 16.05.1997 tarihli birleşiminde onaylanarak kararlaştırıldı.

Belediye Başkanı V.

Genel Müdür

Katip

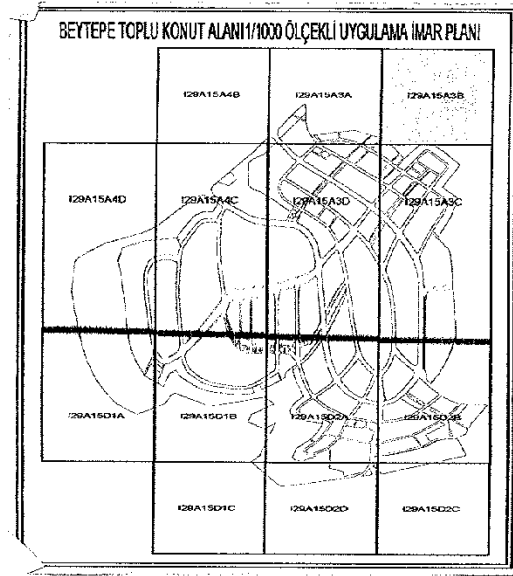
Yazıcı

Katip

Abdullah ÜSTÜN

Meclis kararı

PLAN SIRTINDAKİ ONAY BİLGİLERİ



Lejant



ANGORA
EVLERİ

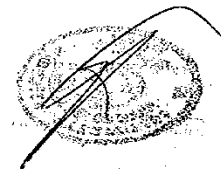
U. Ulucan
U. ULUCAN
Şehir Plancısı
O.D.E. - 1992 - 36994

U. Ulucan
KARTALLAR HARİTA İMAR
İNG. MÜH. TAAH. VE TUR. LTD. Ş.Tİ.
Necatibey Caddesi No: 38/20 Sıhhiye
Tel: (0.312) 231 74 40 ANKARA
Mihhatpaşa Vergi Dairesi: 526 008 0510

Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar Komisyonu'nun 14/10/2004
tarih ve 78 sayılı raporu ektir.

Gürsel YILDIRIM
Şehir Plancısı
Metropoliyenin
Şube Müdürü

H. Z.



Y.O.
13/10/2004 1056 sayılı karar ile
onaylanmıştır.

Meclis üyeleri imar planını imzalamalı mı?

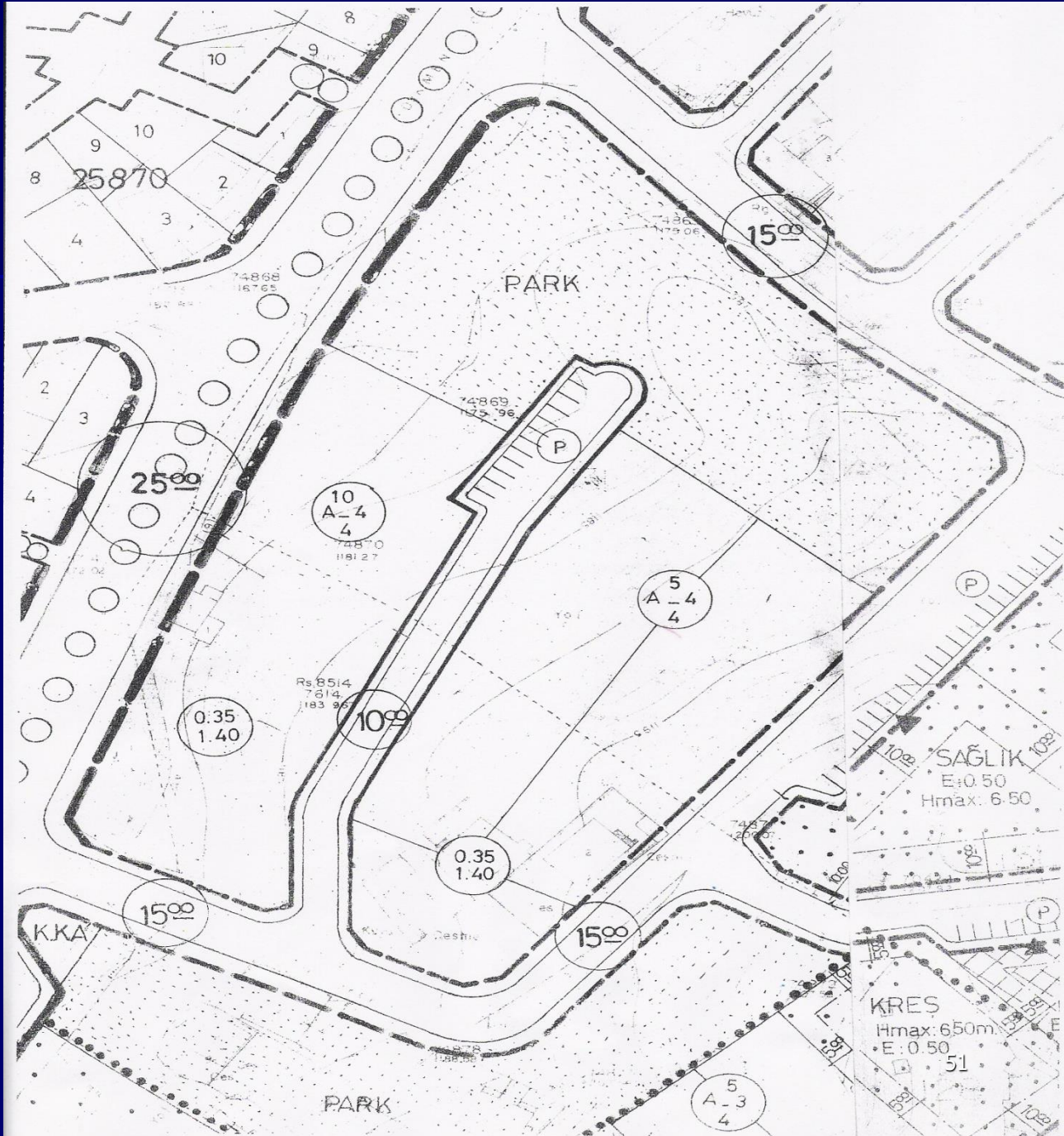
- **Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik...**
- **Madde 20-** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; belediye meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır.

■ YAPI VE BİNA KAVRAMLARI

Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.



3194-mad.5

- **Yapı;** karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.
-
- **Bina;** kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

3194-mad.5

- **İlgili idare;** belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir (**İl Özel İdaresi**).
- **Bakanlık;** Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.
- **Mücavir Alan;** imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.



3194-mad.8/c

- c) Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.



- **Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planları'nı** belediye sınırları içinde ilgili belediye yapar yada yaptırır.
 - Belediye meclisince onanarak yürürlüğe girer.
 - Onay tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir.
 - İlan süresinde planlara itiraz edilebilir.
 - Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları belediye meclisi 15 gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.
- **Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde onay mercii Valilik** olduğundan aynı kurallar burada da geçerli olup muhatap olunan mercii bu sefer Valiliktir.(il özel idaresi⁵⁵)

- Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.
- Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir.
- İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir.



- BELEDİYE MECLİSLERİ İMARA İLİŞKİN BİR KARARI DEĞİŞTİREBİLİRLER Mİ?

5393 sayılı kanunda ve 3194 sayılı kanunda belediye meclislerine **değiştirerek plan onama yetkisi verilmemiştir.**

Büyükşehir Belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasındaki ilişki???

Plan yapımına ait Esaslara Dair yönetmelikte

- İmar Planlarının aynen ya da değiştirilerek onanmasından bahsedilmektedir. (Md.20)
- Yönetmelik maddeleri dayanağını kanun maddelerinden almak zorundadır.

- BELEDİYE MECLİSLERİNİN
RET ETME YETKİSİ VAR
MIDIR?

Belediye meclisinin RED etme yetkisi yoktur. Plan yapımına ait esaslara dair YÖNETMELİKTE İSE Belediye Meclisinin imar planını uygun görmeme yetkisi getirilmektedir.

- PLAN 1 ay süre ile ASKIDA İKEN 10. gün Plana itiraz eden oldu uygulama nasıl olmalıdır?
- Bir aylık süre bitene kadar beklenir.
- Tüm itirazlar, meclis kararı planlar, askı ilan tutanakları teknik müdürlüğe gönderilir.
- Teknik müdürlük itirazları inceler, raporunu hazırlar.
- Başkan imzası ile itirazların karara bağlanabilmesi için konu meclise havale edilir.
- İmar komisyonu kurulu bir belediye ise belediye meclisi itirazları ve teknik raporu incelenmek üzere komisyona havale eder.
- İtirazlara ilişkin rapor komisyonda da görüşüldü ve kabul edildi
- Peki bu karar askıya çıkmalı mı????

- Onaydan sonra planın itiraza konu kısmına bağlı kalınmak üzere **bir kez daha askıya çıkılmasında fayda görülmektedir.** Planda değişiklik olmuştur ve ilk karardan farklıdır.
- Bu askı **itiraz amaçlı değil** ilan amaçlıdır. Yapılan değişiklik başka birisinin hakkını tartışmalı duruma sokuyor ise böylece bilgi sahibi olarak yargı süreci başlatılabilecektir.

- İtirazlar red edilir ise askıya çıkılmaz ve planlar kesinleşerek ilgili kurumlarca
- (Belediye / İl Özel İdaresi) parselasyon planlarına başlar.



✓ Plana itiraz edildi.

✓ İtiraz red edildi.

✓ İtirazcı 60 gün içerisinde idare mahkemelerinde dava açma hakkına sahiptir.

✓ Dava açılmış olması uygulamayı durdurmamaktadır. Ancak mahkemece yürütmenin durdurulması yada planın iptali kararı (meclis kararının iptali anlamına gelmektedir) verilmesi planın yürürlüğünü durdurmaktadır.

3194 s.K.Mad.9

İmar planlarında Bakanlığın yetkisi:

- imar kanununun 9. maddesinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın hangi hallerde imar planı yapabileceğine açıklık getirilmiştir "Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve İl Özel İdarelerine tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir.."

3194 s.K.Mad.9

İmar planlarında Bakanlığın yetkisi:

- Bakanlıkça onanan İmar planları Ölçeğine göre ilgili belediyesinde askıya çıkılarak **aleniyetinin** sağlanması gerekmektedir.
- Bu planlar için de **yargı** yolu açıktır.
- Bakanlıkça onanan planlarda **belediyelerin görüşü** alınır deniliyor ise de genellikle bu kurala **uyulmamaktadır**. Diğer tüm kurallar yukarıda açıklandığı şekliyle aynıdır.

3194 s.K.Mad.9

Belediyeler arası ihtilaf

- Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

İMAR PLANLARINI KİMLER HAZIRLAYABİLİR? GÖREV VE SORUMLULUKLARI NELERDİR?

- Plânlama işlerini üstlenecek müelliflerde, yükseköğretim kurumlarının Şehir ve Bölge Plânlama Bölümlerinden lisans eğitimini tamamlayarak mezun olmak şartı aranır.

3194 s.K.Mad.38

- İdare tarafından yapılan plânlarda, bu Yönetmelikte belirtilen yeterlilik gruplarına uygun en az bir müellifin, plân yapım sürecinde, plânlama biriminde ve kadrolu olarak istihdamı şarttır.
- Plân müelliflerinin, işin yapılması ile ilgili olarak yürürlükteki kanun ve yönetmelik hükümlerine uymaları mecburîdir.

3194 s.K.Mad.38

- Müellifler; plânlama çalışmalarını yürütürken objektif ve tarafsız davranmak, bilimsel ve teknik verilere göre hareket etmek zorundadırlar.
- Plân kararlarının verilmesinde, hiçbir kişi ve kuruluştan, sözleşme kapsamı dışında herhangi bir aynî veya nakdî menfaat temin edilemez. Menfaat temin ettiği tespit edilenler hakkında kanunî işlem yapılır.

- Belediye Meclisinde görüşülen imara ilişkin bir konunun mevzuata uygun şekilde çizili planlarının bulunması ve bu planların Plan müellifince imzalanması şarttır. Plan müellifi/idarenin bünyesinde çalışan Şehir Plancısı Yada plan yapmaya yetkisi bakanlıkça onanmış olan mimar tarafından imzalanmayan ve rapora bağlanmayan planlar meclis tarafından kabul edilse dahi sakat bir işlemdir..

- İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜKLERİNİN
İMAR PLANI
TEKLİFLERİNİ RET ETME
YETKİLERİ VAR MIDIR?



- İmar ve şehircilik müdürlüklerinin teklif edilen herhangi bir imar planını ret ya da kabul etmek gibi **bir yetkisi bulunmamaktadır.** Yasal belgelerde eksiklik yok ise ve üst ölçekli planlara göre ya da değişiklik içeren imar planları mutlaka imar ve şehircilik müdürlüklerince, ya da çalışma yönetmeliklerinde bu görevi yapmakla yükümlü olan **müdürlükçe teknik olarak incelenmelidir.** Kendi teknik görüşlerini de içeren gerekçeli sunuş yazısı ile bu yazı ekinde imar planı ve yasal belgeler yukarıda da anlatıldığı gibi belediye başkanı imzasına sunularak belediye başkanının imzası ile **incelenmek ve karar alınmak üzere belediye meclisine havale edilmelidir.**

TEKNİK MÜDÜRLÜĞÜN SUNUŞ YAZISINDA OLMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER NELERDİR?

İmar ve Şehircilik Müdürlüklerince Belediye Meclisine havale edilecek olan sunuş yazılarında İMAR PLANI/DEĞİŞİKLİĞİNE ait plan yada değişikliklerin

- hangi gerekçelerle yapıldığı,
- mevcut durum ,mülkiyet,yüzölçüm ve
- Plan sonrasındaki oluşacak yeni durumun ayrıntılı olarak açıklanması ve
- özellikle kanun ve yönetmelik maddesine aykırı bir durum söz konusu ise açıkça hangi maddenin hangi hususlarına aykırı olduğunun belirtilmesi gerekir.



■ MECLİS KARARLARININ ve İMAR KOMİSYONU RAPORLARININ İÇERİĞİNDE NELER OLMALIDIR?



Meclis Kararı herhangi bir tereddüde mahal vermeyecek detayları içerecek şekilde hazırlanmalıdır.

- Yapılan imar planı /değişikliğinde ki amacın ne olduğu, varsa bir önceki imar planındaki durumu, yüzölçümü,mülkiyet durumu,yapılan değişikliğin ne olduğu,(konut ticarete mi dönüşüyor? İnşaat alanı mı artıyor? Park yada yeşil alana yapılaşma hakkı mı veriliyor? Kat mı Artırılıyor? Nüfus arştı mı getiriliyor? Nüfus artışı getiriliyorsa kişi başına gereken Kentsel sosyal Teknik Altyapı alanları ayrılmış mı? Kentsel sosyal altyapı alanının kullanımı değişiyorsa- yani eğitim sağlık alanına dönüşüyorsa, yada sosyal tesis alanı konut alanına dönüşüyorsa - yatırımcı kuruluşun görüşü alınmış mı? Bu değişikliklerin yapılması zorunlu mu? Teknik gereklilik mi? Onaylı Nazım Planına ait bilgilerin neler olduğu, Nazım Planla uyumlu olup olmadığı gibi hususlar yer almalıdır.

Unutulmaması gereken kural;

- İmar planları, plan notları/hükümleri, açıklama raporları ile bir bütündür. Birlikte okunmalıdır.
- İmar Planları yönetmelikten önce uygulanması gereken belgedir.

- Onaylanan ve kesinleşen planlar ile meclis kararlarının birer örneğinin plan kararının kesinleşmesini takiben **Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü ile İller Bankasına** arşivlenmek üzere gönderilmesi gerekmektedir.



- **İMAR PLANLARINDAKİ SAĞLIK- EĞİTİM- YEŞİL ALAN -TİCARET VE BENZERİ KULLANIMLAR** (kentsel- sosyal ve teknik altyapı alanları) **HANGİ KURALA GÖRE BELİRLENMEKTEDİR?**

- 3194 sayılı kanunun Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğinin EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlarına uyulması şarttır.



PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK

EK- 1(Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.)
Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1)

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ anaokulu	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi
İlköğretim (2)	4 m2/ kişi	4 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi
Ortaöğretim (2)	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi
Sağlık Tesis Alanı (2)	2 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/ kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	2.5 m2/ kişi
Sosyal Tesis Al. (4)	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1.5 m2/ kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi
İdari Tesis Alanları	3 m2/ kişi	3.5 m2/ kişi	4 m2/ kişi	5 m2/ kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/kişi

Bu m² ler minimum ölçüleri ifade etmektedir.

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesi zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişikliğin yapılabilmesi için;

- Tesis gerçekleştirilecek **kurumun görüşü** alınır.
- Alanın kaldırılabilmesi aynı **bölge için eşdeğer yeni bir alanın** ayrılmasıyla yapılabilir.
- Yeni bir sosyal ya da teknik altyapı alanı ayrılacaksa **yine ilgili kurumun görüşünün alınması** gerekmektedir.

3194 s.K.Mad.10

İmar programları

- Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlamakla yükümlüdürler.

3194- Mad. 18

İmar uygulama planlarının onanarak kesinleşmesinden sonra onaylı imar planlarına göre;

MAD-19

√ **Parselasyon planı yapılır.**

√ **Belediye ve mücavir alan içinde belediye encümenince onanır. Dışında ise il idare kurulunca (il encümenince) onanır ve yürürlüğe girer.**

√ **Bir ay süre ile askıya çıkartılır ve ilanen duyurulur.**

√ **Bu süre içerisinde parselasyon planlarına itiraz edilebilir.**

√ **İtirazın encümence red edilmesi halinde plan kesinleşir.**

√ **İtirazın encümence kabul edilmesi halinde itiraza konu esas olmak üzere askıya çıkartılır ve plan kesinleşir.**

√ **Kesinleşen parselasyon planları⁸⁶ tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir**

■ DOP NEDİR

İmar planında tanımlanan kullanım kararlarından **YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ, KARAKOL, EĞİTİM** gibi kullanımlar planlanan parselin %40'ına kadar bedelsiz olarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında kesilir.

✓ **DOP olarak tanımlanan alanlar mülkiyete konu teşkil edemez,**

✓ **Amacı dışında kullanılamaz,**

✓ **Kullanım biçimi değiştirilemez.**



İfraz(ayırma) Ve Tevhid (birleştirme)3194/15

- **Kadastral parseller:** İfraz ve tevhid edilebilir. Oluşan yeni parseller yine bir kadastral parsel niteliğindedir.
- **İmar Parselleri** plan ve yönetmelik hükümlerine göre ifraz ve tevhid edilebilirler. Oluşan yeni parsel yine bir imar parselidir

- Kadastral parseller ifraz yada tevhid edilerek imar parseli oluşturulamaz.
- Oluşturulan bu parsel yine bir kadastro parselidir.
- Onaylı imar planına göre bu parsellere yapı ruhsatı verilmesi hukuken mümkün değildir.
- Tüm belediyeler İmar Planları doğrultusunda 3194/18 . Madde uygulaması gereği parselasyon planlarını yaptırmalıdır.

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği;

- **Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar**
- **Madde 19-1.** Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

3194-mad.16



- Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine **tevhid veya ifrazı**, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, **bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri** veya il idare kurullarınca (il encümeni)onaylanır.
-
- Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

3194 sayılı kanuna ait
PLAN YAPIMINA AİT
ESASLARA DAİR
YÖNETMELİK



- Yönetmeliğin amacı, kapsamı imar kanunu ile aynıdır.

✓Nüfusun arttırılması yada daire sayısının arttırılması halinde artan her bir kişi için **Kentsel Sosyal Teknik Altyapı alanlarına** ait listede gösterilenlerin toplamı kadar açık alan ayrılması gerekmektedir.

✓ **Bu kişi başına yaklaşık 26 m²** açık alan ayrılması anlamına gelmektedir.

✓Ancak ne yazık ki **plan onamasına yetkisi olan kurumlarda** bu uygulama minimumda sağlanmakta hatta hiç aranmaya bilmektedir.

✓**Meclis kararlarına dava açılarak iptal ettirilmediği sürece uygulanmakta ve hayata geçirilmektedir**

Her ölçekte imar planında kentsel sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması zorunludur

EK- 1(Değişik:02/09/1999-RG:23804 / 10. md.) Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı (1)

Nüfus	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş+ anaokulu	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1 m2/ kişi
İlköğretim (2)	4 m2/ kişi	4 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi	4.5 m2/ kişi
Ortaöğretim (2)	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi	3 m2/ kişi
Aktif Yeşil Alan (3)	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi	10 m2/ kişi
Sağlık Tesisi Al. (2)	2 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/ kişi
Kültürel Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	2.5 m2/ kişi
Sosyal Tesis Al. (4)	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	1 m2/ kişi	1.5 m2/ kişi
Halk Eğitim Merkezi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi	0.4 m2/ kişi
Dini Tesis Alanları	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi	0.5 m2/ kişi
İdari Tesis Alanları	3 m2/ kişi	3.5 m2/ kişi	4 m2/ kişi	5 m2/ kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m2/ kişi	2 m2/ kişi	3 m2/ kişi	4 m2/kişi

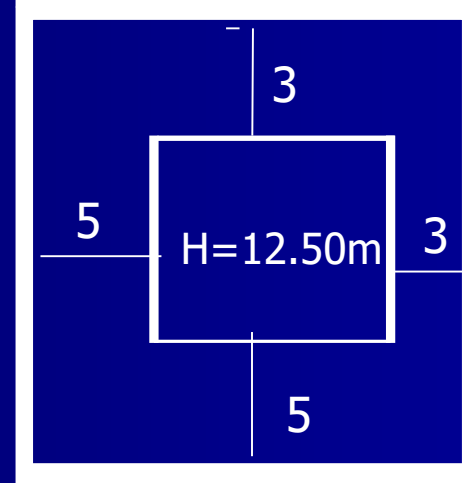
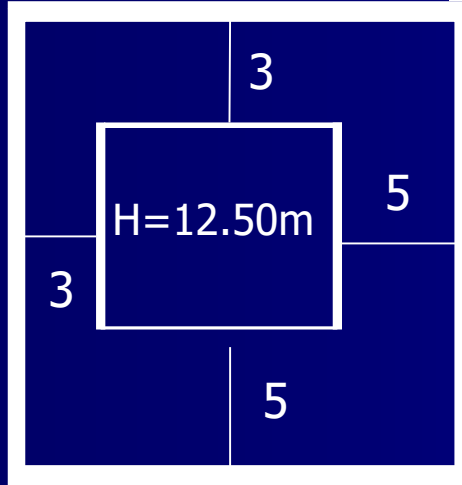
- İmar planındaki nüfus yoğunluğu artırılabilir mi?
- Kat artışı yapılabilir mi?

4 katlı



10 00

4 katlı



PARK

Parsellerden birisi 8 kata çıkmak istiyor

- KARŞILIKLI İKİ BİNA
ARASINDA BIRAKILMASI
GEREKEN MİNİMUM MESAFE :



$K = \frac{H1 + H2}{2} + 7$ formülü kullanılmaktadır.

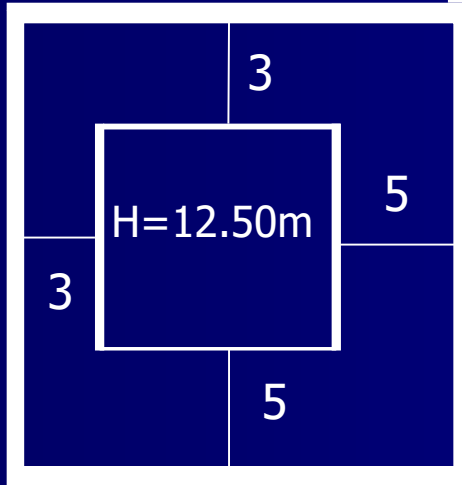
$$K = \frac{12.50 + 24.50}{2} + 7 = 25.5 \text{ m bulunmektedir.}$$

Yani 4 v e 8 katlı bina arasındaki mesafe 25.5 m olmalıdır.
Dolayısıyla katı arttırılmayan parselin yola mesafesi = **5 m**.
Yol = 10 m.

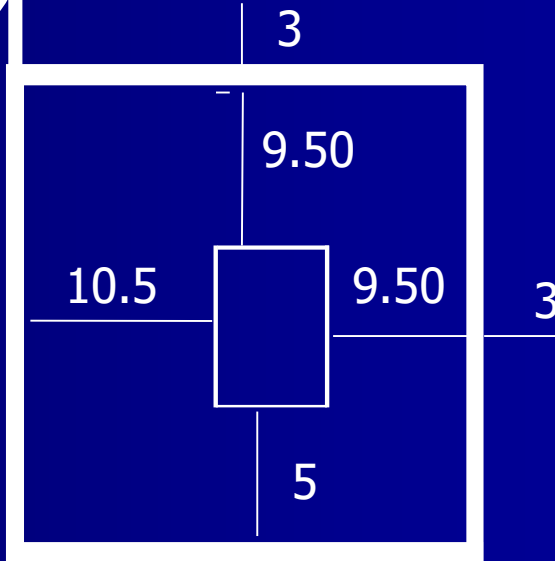
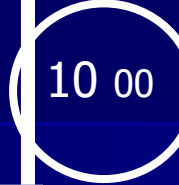
K ile arasındaki fark =10.5 m. Dolayısıyla katı yükselecek parselin yola mesafesi minimum **10.5 m** olmalıdır.

Yani 4 katta 5 m iken 8 katı ancak 5.5 m daha çekerek yapabilecektir

4 katlı

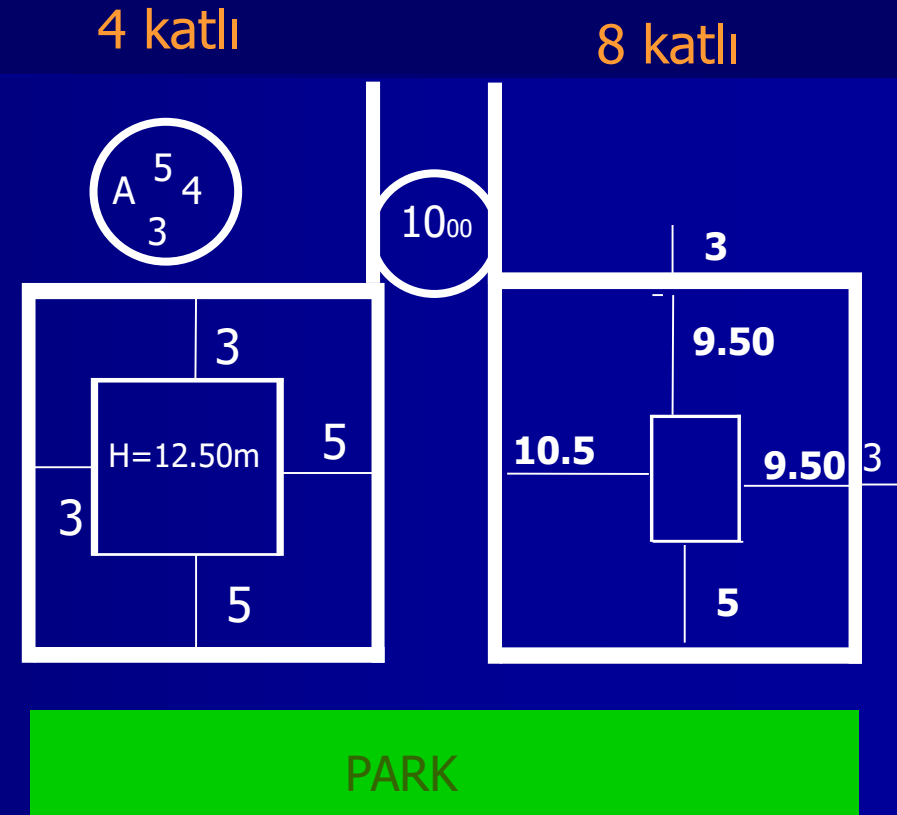
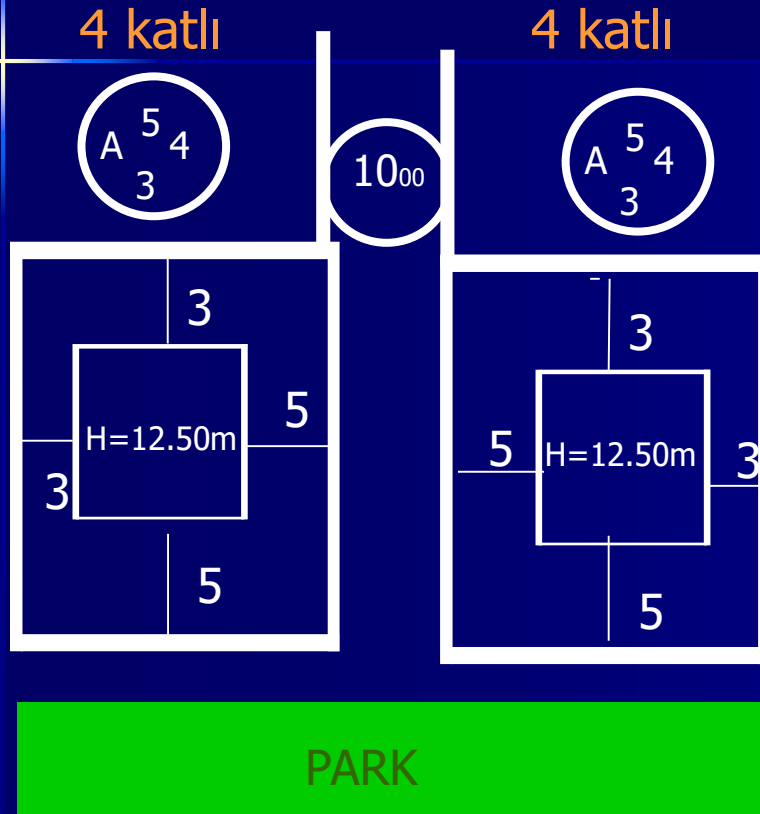


8 katlı

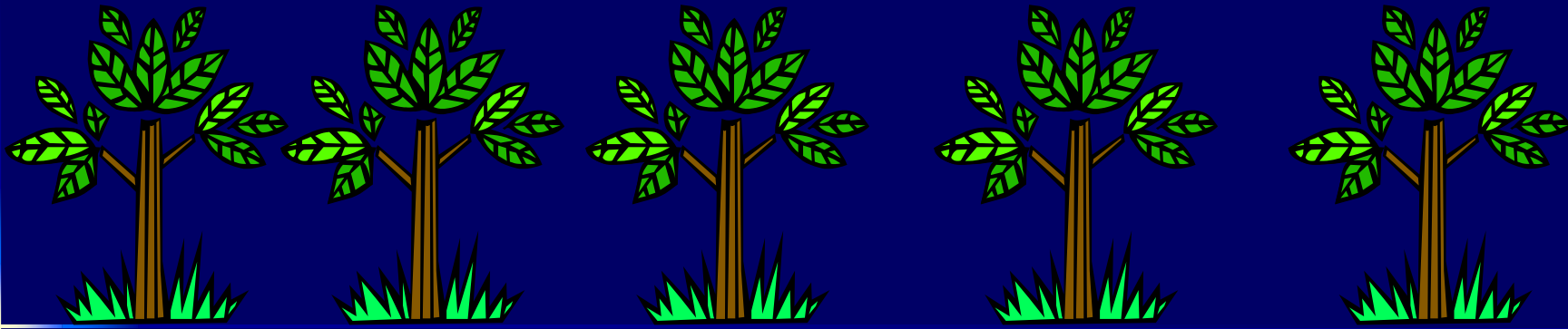


PARK

**4 katta 5 m iken 8 katı ancak 5.5 m daha çekerek yapabilecektir
Komşu parsellerdeki binalardan da mesafe bırakması
gerekmektedir.**



4 katta 5 m iken 8 katı ancak 5.5 m daha çekerek yapabilecektir



İmar planları onaylandıktan sonra

Yoğunluk artırımı,
Kat yükseltilmesi gibi

MENFAATE yönelik
değişikliklerin yapılması kolay olmadığı gibi

Neredeyse **İMKANSIZDIR**.
Yönetmeliğin 27. maddesinde ayrıntılar bulunmaktadır.

3194

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği

**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 3030
(5216) sayılı kanun kapsamı dışında kalan
Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği**

- **Madde 1 - 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanır.**

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği

Madde 2 -

- Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, bu Yönetmelikte yer alan diğer hususlar, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.
- **BU YÖNETMELİĞİN DİKKATLİCE HERKES TARAFINDAN İNCELENME ZARURETİ VARDIR**

- **İMAR PLANININ İPTALİ
AMACIYLA DAVA AÇILMIŞ
OLMASI O PLANDAKİ
UYGULAMAYI DURDURUR MU?**



- İmar planlarına dava açılmış olması mahkemece verilen bir durdurma ya da iptal kararı olmadığı sürece o planların yürürlüğünü, uygulanmasını durdurmaz.



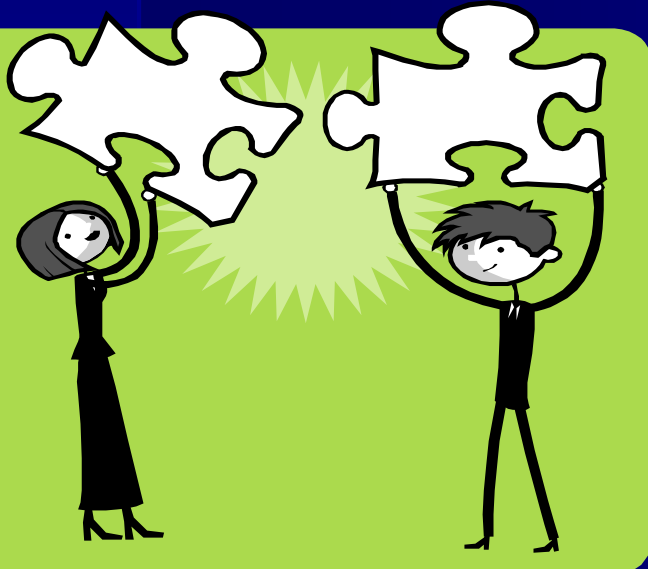
Ölçeđi ne olursa olsun

- İmar Planı
- Plan notları/ Plan hükümleri
- Gösterim/ Lejant/ Özel işaretler
- Açıklama raporu

Birlikte okunmalıdır.



■ ÖNCELİKLE İMAR PLANI MI , YÖNETMELİK Mİ UYGULANIR?



- İmar planı üzerindeki ifadeler plan hükümleri/notları açıklama raporları imara ilişkin yönetmeliklerden önce uygulanması gereken belgelerdir. Yönetmeliklerin ancak imar planına aykırı düşmeyen maddeleri uygulamada kullanılabilir.

PLANLI YAPILAŞMADA İMAR DENETİMİ



■ İDARENİN DENETİMİ VE
UYGULAMADAKİ
KARARLILIĞI
BAŞARIYI
GETİRMEKTEDİR

■ Belediye görevlileri
yapılaşmayı neden
denetlemek zorundadır?

5393 Sayılı Kanun

- Belediye encümeninin görevi kanunda ön görülen cezaları vermek,
- Belediye Başkanının görevi de 38. madde belirtildiği üzere **meclis ve encümen** kararlarını uygulamaktır. Görüleceği üzere planlı yapılaşmanın olup olmaması, önlem alınıp alınmaması konusundaki ilk sorumlu **BELEDİYE BAŞKANI'** dir.

BELEDİYE

- Belde sakinlerinin huzur ve refah ile fen ve sağlık açısından **uygun bir çevrede** yaşaması için **her türlü tedbirleri** almakta yükümlüdür.

4 katlı

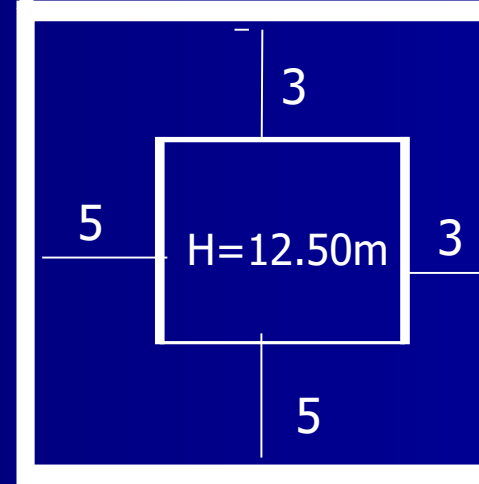
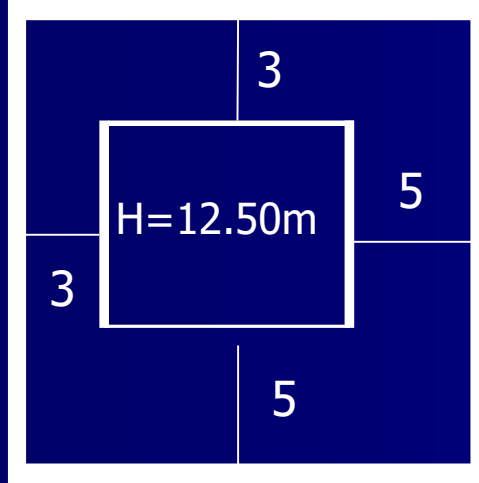


10 00

4 katlı



İmar Planına
+
Plan hükümlerine
+
Yön. Uyulur



PARK

3194 Sayılı Kanun mad.21-22

- **Yapı;** mülkiyeti kime ait olursa olsun imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.
- Yapı ruhsatı belediye ve mücavir alan sınırları içinde **ilgili belediyesinden,** dışında ise **Valilikten(İL özel idaresi)** alınmaktadır.
- Ruhsat eki olarak ifade edilen belgeler:
 - Tapu/ tapu yerine geçecek belge
 - Mimari proje
 - Statik proje
 - Elektrik ve tesisat projeleri
 - Resim ve hesaplar
 - Röperli veya yoksa, ebatlı krokisi eklenmesi (aplikasyon krokisi,çap,yol kotu)
 - Mal sahibi yada kanuni vekilinin talep etmesi gerekmektedir.

Eksik ve yanlış yok ise müracaat tarihinden itibaren **en geç 30 gün** içinde ruhsat verilir. Yasal bir dayanak yoksa mülkiyet üzerindeki hak engellenemez.

- Yapiya başlama süresi ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır.
- Yapiya başlanmamışsa 2 yılda bir ruhsat yenilenmesi zorunludur.
- Yapiya başlanmış ise başlama süresi ile 5 yılda inşaat bitirilememişse ruhsat yenilenmesi zorunludur.
- Her iki durumda da **ruhsat yenilenmez ise yapı ruhsatsız konuma düşmektedir.3194**
- Mad.29

■ İSKAN- 3194 Mad.30

- Biten yapının kullanılabilmesi ile ilgili belediye/ valilikten alınacak **yapı kullanma izin belgesi** ile mümkündür.
- Yapı kullanma izin belgesi **Mal sahibi/ Vekilinin** müracaatı üzerine
- Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve Kullanılmasının da Fen Bakımından mahsur görülmediğinin tespiti gerekir.
- Bu inceleme müracaat tarihinden itibaren **en geç 30 gün** içinde tamamlanmak zorundadır.
- Aksi halde yapı iskan ruhsatı almış sayılmaktadır.

- YAPILAN DENETİMLERDE FEN VE SAĞLIK KURALLARINA AYKIRILIK TESPİT EDİLMESİ DURUMUNDA

NELER YAPILMALI ???

Bir yapı denetlenirken;

- Ruhsatı var mı ve geçerli mi? (eklerini de kapsar)
- Yapı, dış ölçüleri ve yüksekliğine göre onaylı projesine uygun mu?
- Taban alanına uymuş mu, tabanda büyüme yada yapı yaklaşma sınırlarını ezme var mı?
- Kat sayısı, saçak seviyesi, mahya kotu projesine uygun mu?
- Yapı inşaat alanını arttıracak bir unsur var mı?

Ruhsat YENİLEMEDE

uygulanacak mevzuat 3194- mad.29



- **Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye baş vurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihindeki yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanacaktır.**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Açısından 2863- Mad.10,16

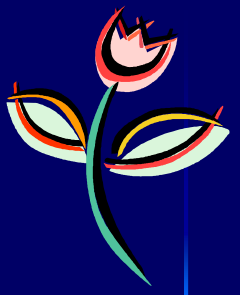
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak YASAKTIR.

Ruhsatsız yapılan yapılar/ inşaatlar ile koruma planına, Sit şartlarına aykırı yapılan yapılara **3194 sayılı imar mevzuatına** göre işlem yapılır.

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu Mad.1

- Kişi hak ve özgürlüklerini
- Kamu düzen ve güvenliğini
- Hukuk devletini
- Kamu sağlığını ve çevreyi
- Toplum barışını korumayı
- Suç işlenmesini önlemeyi

AMAÇLAR



PLANSIZ YAPILAŞMANIN

- Diğer kişilerin hak ve özgürlüğünü kısıtladığı,
- Kamu düzenini bozduğu,
- Güvensiz yapılarda yaşanıldığı,
- Kamu sağlığını ve çevresini tehlikeye soktuğu,
- Toplum barışını BOZDUĞU ve
- Yasalarca yasaklanmış bir eylem yapıldığından suç işlendiği açıktır.

■ 5237- Mad.4

■ CEZA KANUNLARINI
BİLMEMEK MAZERET
DEĞİLDİR...



MEVZUATA GÖRE PLANLI YAPILAŞMANIN SAĞLANABİLMESİ İÇİN CEZA HÜKÜMLERİ

3194

- **Mad.32**

Planlı yapılaşmaya engel olan en önemli Faktör Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı olarak başlanan yada bitmiş olan yapılardır. Herhangi bir şekilde böyle bir yapılaşmanın tespit edilmesi halinde;

- İnşaat durumu tespit edilir.
- Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.
- Yapı tatil zaptı yapı yerine asılarak yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır.
- **DİKKAT**
- Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapının ruhsatlandırılması ya da var olan ruhsatına uygun hale getirilmesi istenir.
- Aykırılık giderilir ise mühür kaldırılır.
- Verilen sürede kaldırılmaz ise ruhsat iptal edilir, konu Belediye Encümenine gönderilir.
- Ruhsata aykırı kısımlara ilişkin Belediye Encümenince yıkım/ yapım kararı alınır.
- Belediyece yapılan yıkımın masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

- İMAR PLANI,
- PLAN NOTLARI,
- AÇIKLAMA RAPORLARININ İYİ OKUNMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİYLE BİNALARDAKİ BİR ÇOK OLUMSUZLUK ÖNLENEBİLİR.

PARSELDEKİ YAPININ

5 ----- Yola olan mesafe

A – 4 ----- Yapı nizamı- kat yüksekliği

3 ----- Komşu parsel uzaklık

0.35 ----- TAKS(taban alanı katsayısı)

1.40 ----- KAKS(kat alanı katsayısı)

TAKS(taban alanı katsayısı)

Binanın tabanda oturduğu alanın Parsel alanına oranıdır.

KAKS(kat alanı katsayısı)

Binanın toplam inşaat alanının parsel alanına oranıdır.

Bu m² ler mimar ın bina projesini çizerken kullanacağı EN ÖNEMLİ VERİLERDENDİR.Ne mimar ne de inşaatçı bu değerlerin dışına çıkamaz.

Bu değerlerin dışına nasıl çıkılabilir?

- Şehir Planlamaya yetkili Şehir Plancılarınca İNCELENEREK ,hazırlanmış, imzalanmış olan değişikliklerin Belediye meclislerince Onaylanması, Askıya çıkması ve itiraz olmaması halinde kesinleşmesi ve bu hususların parselasyon planlarına işlenmesi halinde bu işaretler değişebilir. Aksi Takdirde Her meslek-ya da yönetici grubu İmar planlarındaki işaret, rakam , hüküm , ilke ve açıklama raporlarına uymak zorundadır...

- SONUÇ ;
- Bu kurallar hayat kurtarıcıdır.
- AKSİ DURUMDA



SORUMLU

- Belediye Encümeninin görevi kanunlarda öngörülen cezaları vermek,
- Belediye Başkanının görevi de Belediye Meclisi ve Encümen kararlarını uygulamaktır.

Kent sakinleri;

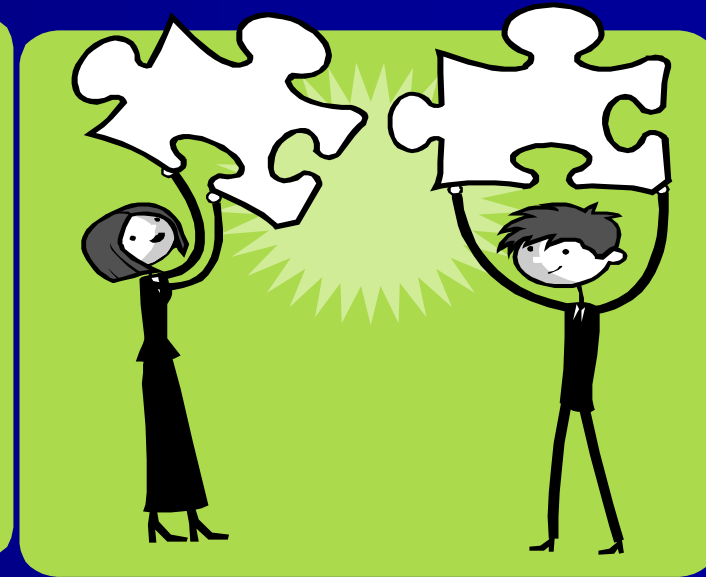
- Kendi aralarında bir **husumet** olması yada
- **Kendi** taşınmazlarında bir **zarar** oluşması halinde **ihbarda** **bulunmaktadırlar.**
- Genellikle **İhbar** doğrultusunda belediyeler harekete geçmektedir.

- **Ruhsata aykırı yapılaşmanın bitmesine izin vermeden daha başlanırken önlenmesi önemlidir.**

İmar mevzuatı ilkelerine göre yapı zaptı hazırlanırken;

- **Sağlıklı kontrol yapılmalı**
- **Somut delillere dayandırılmalı**
- **Gerekçeli olmalı**
- **Yapının ne sebeple yıkılacağı**
- **Yasa ve yönetmeliğin hangi hükümlere aykırı bulunduğu açıkça belirtilerek (inşaat müh., mimar, inşaat tek. imzası ile) tutanak altına alınmalıdır.**

■ 30 GÜNLÜK SÜRE



■ **İMARAYA AYKIRI
HUSUSLARDA
ENCÜMENLERİN MADDİ
CEZAYERME YETKİLERİ
VARMIDIR???**

MADDİ CEZA

- 3194 sayılı kanunun 42. maddesi

- DEĞİŞİKLİĞE BAKALIM

Tebliğ edilen encümen kararı:

- Para cezasının tebliği ve tahsili için hesap işleri müdürlüğüne,(Mali Hizmetler Müdürlüğüne)
- Yıkım ve yapım için alınan encümen kararı ise diğer ilgili müdürlüklere gönderilir.
- Encümen kararı alındıktan sonra;



- Encümen Kararı,
- Zabıt,
- zabıtın tebliğ belgeleri örnekleri
- **TCK nun 184.maddesine** göre kusurun işlendiği ilin **Cumhuriyet Başsavcılığına** gönderilmeLİDİR.

- 3194 Mad.31

- Kullanma izni alınmamış yapılar:

- İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.



- 3194- Geçici Mad.10-19.01.2002 KANUN NO :4736)
- Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alınıncaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir.
-
- Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

■ 3194-Geçici mad.11-26.07.2008 RG NO: 26948 KANUN NO: 5784/25)

- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12/10/2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.
- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür.

Gecekondu

- Yapan
- Yaptıran
- Satan
- Bağışlayan
- Bilerek devir ve satın alanlar hakkında **3 aydan bir yıla kadar hapis ve para cezası** verilmekte, bu suçun tekrarında da cezaların bir misli artırılacağı hükme bağlanmıştır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun cezalar bölümü

Madde 65 - (DEĞİŞİK MADDE
RGT: 08.02.2008 RG NO: 26781
KANUN NO: 5728/408)

Madde 65 /a

Korunması gereken yapının:

- **Yıkılmasına**
- **Bozulmasına**
- **Tahribine**
- **Yok olmasına**
- **Zarara uğramasına sebep olanlara**
- **Koruma planlarına aykırı yapı yapanlara**
- **İzinsiz inşai ve fiziki müdahale yapan ve yaptıranlara**
- **Usulsüz yıkma ve imar izni verenlere**

Madde/65

- b) Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar plânlarına ve koruma bölge kurullarınca belirlenen koruma alanlarında öngörülen şartlara aykırı izinsiz inŖaî ve fizikî müdahale yapanlar veya yaptıranlar, iki yıldan beŖ yıla kadar hapis ve beŖbin güne kadar adlî para cezasıyla cezalandırılır.

Madde 65

- c) Bu Kanuna aykırı olarak yıkma veya imar izni veren kişi, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beşbin güne kadar adlî para cezasıyla cezalandırılır.

Madde 65

- d) Bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerden bu Kanunun 57 nci maddesinin altıncı ve yedinci fıkraları uyarınca izin almaksızın veya izne aykırı olarak tamirat ve tadilat yapanlar ile izinsiz inşâ ve fizikî müdahale yapanlar veya yaptıranlar altı aydan üç yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılırlar.

2863 sayılı kanunun

- Madde 66,67,68,69,70,71,73,74,75. maddeleri
- (DEĞİŞİK MADDE RGT: 08.02.2008
RGNO: 26781 KANUN NO: 5728/414)
İle değiştirilmiştir.

5237 TÜRK CEZA KANUNU

Hakkı olmayan yere tecavüz

- **MADDE 154.** - (1) Bir hakka dayanmaksızın kamuya veya özel kişilere ait taşınmaz mal veya eklentilerini malikmiş gibi tamamen veya kısmen işgal eden veya sınırlarını değiştiren veya bozan veya hak sahibinin bunlardan kısmen de olsa yararlanmasına engel olan kimseye, altı aydan üç yıla kadar hapis ve bin güne kadar adlî para cezası verilir.

- (2) Köy tüzel kişiliğine ait olduğunu veya öteden beri köylünün ortak yararlanmasına terk edilmiş bulunduğunu bilerek mera, harman yeri, yol ve sulak gibi taşınmaz malları kısmen veya tamamen zapt eden, bunlar üzerinde tasarrufta bulunan veya sürüp eken kimse hakkında birinci fıkrada yazılı cezalar uygulanır.
- (3) Kamuya veya özel kişilere ait suların mecrasını değiştiren kimse hakkında birinci fıkrada yazılı cezalar uygulanır

5237 sayılı Türk Ceza Kanunu

- TCK 'nın 176 ve 178. maddeleri inşaat veya yıkım sırasındaki tedbirlere yönelik olup inşaat ve yıkımla ilgili emniyet kurallarına uyulmazsa,
3 aydan bir yıla kadar hapis cezası veya adli para cezası,
- İşaret ve engel koymama yada bunları kaldıranlara 2 aydan 6 aya kadar hapis veya adli para cezası ile cezalandırılacağına hükmedilmektedir.

İmar kirliliğine neden olma

- **MADDE 184. - (1)** Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
- **(2)** Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

■ Madde- 184

- (3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
- (4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tâbi yerlerde uygulanır.

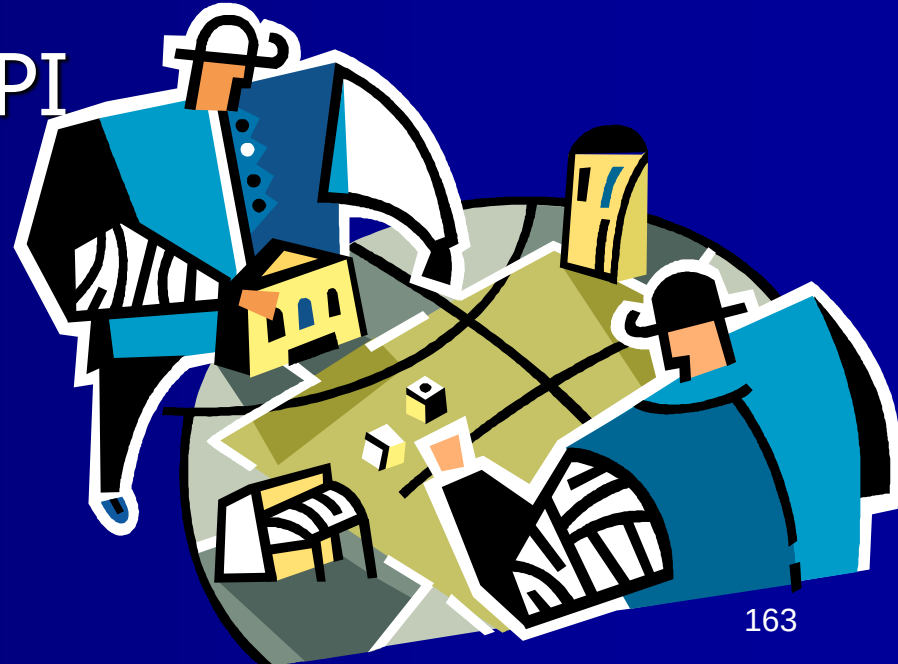
Madde-184

- (5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar plânına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

Madde 184

- (6) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz

- BİNA -YAPI
- EKLENTİ
- RUHSATA AYKIRI YAPI
- RUHSATSIZ YAPI
- ?
- ?



- Plansız alanlar yönetmeliği
- Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik
- Planlı alanlar yönetmeliği
- Toprak koruma Kanunu
- Kültür ve Tabiat varlıklarını koruma kanunu
- Kamulaştırma kanunu
- İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatları hakkındaki yönetmelik
- Çevre Kanunu
- Özel Çevre Koruma Bölgeleri
- Maden kanunu
- Orman Kanunu
- Turizmi teşvik kanunu
- Hatta TOPLU KONUT KANUNUNU ve daha birçok kanun ve yönetmeliğin şehrin imarına etkilerini incelememiz gerekmektedir.



Ayşe ÜNAL

Şehir ve Bölge Plancısı , ODTÜ 1986

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu
Çankaya Belediye Başkanlığı/ANKARA

Türkiye Belediyeler Birliği
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bel:0 312 458 89 00 /15 05

TBB: 0 312 4192100

aayse2002@hotmail.com

