

PLAN YAPIM YÖNETMELİĞİ TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Tanımlar

Amaç

Madde 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; fiziksel ve doğal çevreyi sağlıklı ve planlı bir yapıya kavuşturmak, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma kullanma dengesini sağlamak, yatırımlara yön vermek, ülke, bölge ve yerel düzeyde sürdürülebilir kalkınmayı gerçekleştirmek, afet tehlike ve risklerini azaltmak, güvenli ve yaşam kalitesi yüksek çevreler oluşturmak üzere hazırlanacak mekansal planlara ilişkin usul ve esaslarını belirlemektir.

Kapsam

Madde 2 – (1) Bu Yönetmelik; her tür ve ölçekteki mekansal planları, bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişiklik yapılması ile planların uygulanmasının izlenmesi ve denetlenmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

(2) Özel kanunlara göre belirlenen alanlarda kanun ile farklı hüküm getirilmemiş ise bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Özel alanlarla ilgili yönetmeliklerin bu Yönetmeliğe aykırı olmayan hükümlerine uyulur.

(3) İlgili idarelerce özel kanunlarına dayanılarak çıkarılacak yönetmeliklerde, bu Yönetmelikte yer alan tanımlar, planlama ilke ve esasları, planların hazırlanması ve yapımı ile standartlara ilişkin hükümlere aykırı hükümler getirilemez.

Dayanak

Madde 3 – (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci ve 44 üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Kurumlar:

1) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

2) İdare: Büyükşehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idareleri ile, ilgili mevzuatları uyarınca plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşlarını,

3) İl Müdürlüğü: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,

b) Mekansal Planlar:

1) Ülke Mekânsal Strateji Planı: Küresel ve bölgesel gelişmeleri gözetererek, ülkenin sürdürülebilir kalkınma politikaları ile uyumlu; mevcut bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejilerini dikkate alan, uzun dönemli ulusal mekânsal politika ve stratejileri ortaya koyarak yerleşme düzeni, gelişme odak ve koridorları ile uzmanlaşmış kent ve bölgeleri belirleyen, doğal, kültürel, tarihi ve çevresel açıdan hassas bölgeleri, sektörlere ilişkin yatırımların yer seçimleri ve yer altı ve yer üstü doğal kaynakları belirleyip ekonomiye

katkılarını ve potansiyellerini yönlendiren, kaynak kullanımları ile strateji belgeleri ve alt ölçekli planları yönlendiren, 1:1.000.000 ve üzeri ölçekte hazırlanan, sektörel ve tematik karar paftaları, raporu, plan notları ve eylem planları ile birlikte bir bütün olan planı,

2) Bölge Mekânsal Strateji Planı: Ülke Mekânsal Strateji Planında belirlenen bölgelerde yapılan ve ülke mekansal strateji planını temel alan, bölgesel gelişme stratejileri ile uyumlu, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejilerini içeren; yer altı ve yer üstü doğal kaynakları belirleyip ekonomiye katkılarını ve potansiyellerini yönlendiren, sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını ve yatırım kararlarını gözeterek, uzun dönemli bölgesel mekânsal politika ve stratejiler ile bölge içerisinde yerleşme düzenini, ulaşım, teknik ve sosyal altyapı sistemini, mekânsal gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin kademelenmesini, yeni kentler ve büyük ölçekli yatırımların yer seçimini belirleyen, afet etkilerinden sakınan, doğal varlıklar ve kaynakların, tarihi, kültürel miras ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi için mekânsal koşulları belirleyen, sektörel strateji belgeleri ve alt ölçekli planları yönlendiren, 1:250.000 ölçekte hazırlanan, sektörel ve tematik karar paftaları, raporu, plan notları ve eylem planları ile birlikte bir bütün olan planı,

3) Çevre Düzeni Planı: Ülke ve bölge mekansal strateji planı kararlarına uygun olarak kentsel ve kırsal yerleşim alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörlerle ilişkin yerleşme ve genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, sektörler arasında ilişkileri kuran, kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan 1:50.000 veya 1:100.000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan, bölge, havza veya il düzeyinde yapılan planı,

4) Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine kadastral durumu işlenerek çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas, özel kanunlarla belirlenen ölçekler istisna olmak üzere 1/5000 ölçekte hazırlanan, ayrıntılı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan planı,

5) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine kadastral durumu işlenerek nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, yapı adaları ile kullanımlarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yapılaşmaya ilişkin taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı, emsal, yükseklik, yapı yaklaşma mesafelerini, ön ve arka cephe hatlarını, ulaşım ilişkilerini, taşıt, yaya ve bisiklet yollarını, otoparkları, meydanları, umumi ve kamu hizmet alanlarını, peyzaj alanlarını, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını, gerektiğinde parselasyon planı düzenleme esaslarını, kentsel tasarım ilkelerini ortaya koyan ve belirlenen alanlarda kentsel tasarım projesini içeren ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte hazırlanan ve raporuyla bir bütün olan planı,

6) Koruma Amaçlı İmar Planı: Sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları

ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarını,

c) Özel Amaçlı Planlar:

1) Bütünleşik Kıyı Alanı Planı: Kıyıları etkileşim alanı ile birlikte bütünleşik bir yaklaşımla ele alan, gelişme eğilimleri ile öncelikli sektör ve kullanımları belirleyen, sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözeterek, tünel, köprü, tüp geçit gibi karayolu, liman, iskele, balıkçı barınağı gibi deniz ulaşımı ve havalimanı, heliport alanları gibi havayolu ulaşımı odak yerlerini ve ilişkilerini ortaya koyan koruma-kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekansal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, disiplinler ve sektörler arası ilişkileri kuran ve şematik planlama diline uygun ölçekte plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde hazırlanan planı,

2) Uzun Devreli Gelişme Planı: Korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri gözönünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için sosyal, ekonomik, coğrafik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği ve ilişkilerin kurulduğu bütüncül, ekosistem yaklaşımını, rekreasyon, eğitim ve araştırma amaçlı kullanım sağlayan planı,

3) Sakınım Planı: Risk veya olası zarar azaltma faaliyetlerinin yerleşme düzeyinde ve stratejik planlama anlayışı içerisinde ele alındığı; gelişme hedefleri ile zarar azaltma hedeflerinin bütünleştirildiği; afet tehlike ve afet risklerinin nitelik ve düzeyini, mekansal dağılımını, müdahale önceliklerini ve planlama araçlarını ortaya koymayı amaçlayan, ana hedefi riskleri önlenmiş veya mümkün olan en aza indirilmiş, risklerle baş edebilme kapasitesi yüksek yerleşmeler oluşturmak olan katılımcı ve dinamik süreçle hazırlanan usul ve esasları belirlenen planı,

4) Ulaşım Ana Planı: Nazım imar planı dönemi içinde ve bu planın kararları çerçevesindeki ulaşım taleplerine göre; kentsel ve çevresel alanda ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımını, metro, tramvay gibi toplu taşıma, hareketli ve duran trafik, otopark gibi taşıt ile birlikte bisiklet, yayalaştırma, helikopter pisti vb. hava ulaşımı, feribot gibi deniz ulaşımı ve erişilebilirlik konularında gereken ayrıntıları ve geometrik düzenlemeleri, kısa ve uzun dönemde sorunlara çözüm önerilerini içeren pafta ve raporuyla bir bütün olan plânı,

5) Kurumsal Strateji Planı: Kurum ve kuruluşlarca görev ve yetkileri kapsamında sorumlu oldukları teşkilata dair ilerisi için vizyon oluşturulan, bu vizyona uygun amaç, hedef ve stratejilerin belirlendiği ve somut ölçme yöntemleri ile performansın izlenip değerlendirme biçimlerinin belirlendiği katılımcı ve esnek planı,

6) Yönetim Planı: Özel olarak belirlenmiş alanlarda veya planlarda alan yönetiminin vizyon, amaç ve hedefleri ile bu hedeflere ulaşmak için gerekli faaliyetleri belirleyen, bu planın hazırlanması ve uygulanmasında paydaşların katılımının boyutları, koşulları ve ilişkileri tanımlayan, alanın kullanımına yönelik insan kaynağı ve bütçeyi yönetmek,

yürütmek ve gerektiğinde bu hususlarda karar almak üzere yetkilendirilen daha etkili yönetimini sağlayan belgeyi,

7) Eylem Planı: Gerektiğinde planların hayata geçirilmesine yönelik hazırlanan, desantralizasyon, dönüşüm, uygulama, altyapı gibi birbiriyle bağlantılı iş ve eylemlerin kurum, kuruluş ve diğer paydaşlarının, bütçe, zaman, insan kaynağı ve kurumsal kapasitelerin belirlendiği sürece ilişkin planı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yerleşim Bölgeleri ve Kullanım Hükümleri

Yerleşim bölgeleri

Madde 5 – (1) Yerleşim alanlarında yer alan bölgeler ve bunlara ilişkin kullanım hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

a) Çalışma Alanları; yerleşmelerde yönetim ile ticaret ve hizmet işlerinin görülmesi amacıyla belirlenen alanlardır. Çalışma alanlarını oluşturan alt başlıklar şunlardır:

1) Merkezi İş Alanı; imar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapıların yapılabildiği, üst kademe planlarda gösterilen alandır.

2) Ticaret Alanları; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran ve gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimleri,-banka, finans kurumları ile özel amaçlı kurs, dersane, yurt, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi yapıların yapılabileceği ticaret ve hizmet alanlardır.

3) Ticaret-Konut alanları; bodrum ve zemin katları ticaret kullanımında üst katları ise konut kullanımında olan binalardır. Bu alanlarda yoldan cephe alacak zemin veya bodrum katlardaki bağımsız bölümlerde ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut fonksiyonlarının yapılması durumunda ise, konuta ait bina girişi ve merdivenleri ayrı düzenlenir.

4) Ticaret-Turizm-Konut gibi ikiden fazla fonksiyon verilen alanlar; ticaret, turizm ve konut fonksiyonlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut da tamamının bir arada uygulanabildiği alanlardır. Bu alanlarda kamu veya özel gerçek ve tüzel kişilere ait; yurt, kurs ve dersane yapılabilir. Ancak, ticaret-turizm-konut olan yerlerde yoldan cephe alacak zemin veya bodrum katlardaki bağımsız bölümlerde turizme ait mekan veya ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut fonksiyonlarının yapılması durumunda ise, konuta ait bina girişi ve merdivenleri ayrı düzenlenir.

5) Konaklama Tesisleri; konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi tesislerdir.

6) Resmi Kurum Alanı; genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

7) Belediye Hizmet Alanı; mezbaha, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, gar, otogar, transfer istasyonu, makina parkı, belediye inşaat şantiyeleri, asfalt, katı atık ile arıtma tesisleri,

zabıta, tanzim satış mağazaları, pazar yerleri, kültür evi, toplum merkezi gibi kanunda belirtilen belediye hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli tesislerin yapılabileceği alandır.

8) Sanayi Alanı; planlarda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca hizmet edecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

9) Küçük Sanayi Alanı; Patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile depoların yapılabileceği, şehirde yaşayanların günlük bakım, onarım ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri alanlardır.

b) İkamet Alanları; plan kapsamında yaşayanların barınma ihtiyacının karşılandığı alanlardır.

1) Konut Alanı; yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik oluşturulan iskân alanlarıdır. Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş yerlerde yol seviyesinde ve açığa çıkan katlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, gürültü oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane ve sıhhî müesseseler gibi hizmetler ile binanın tamamında veya bir kısmında yurt veya kurs hizmetleri verilebilir.

2) Yüksek Konforlu Konut Alanı; ticaret-konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılan, en az konut şartlarını sağlayan; sekreterlik ve resepsiyon hizmeti ile günlük temizlik servisinin verildiği, kuru temizleme, çamaşırhane ve alışveriş servisi gibi ikamet eden nüfusun hizmetlerin de verilebildiği yaşam alanlarından oluşan birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır.

c) Sosyal altyapı alanları, sağlıklı bir çevre ve toplum yaşamı meydana getirmek amacı ile kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, rekreasyon alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanı gibi yeşil alanlara verilen genel ismi ifade eder. Bu alanlar aşağıdaki kullanımlardan oluşur:

1) Yeşil ve açık alanlar; toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence alanları ve meydanlardır. Bölgesel ölçekteki parklar, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri de bu kapsamdadır.

2) Çocuk bahçeleri; çocukların oyun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

3) Parklar; gerektiğinde imar planı ile belirlenmek ve özel mülkiyete konu edilmemek şartıyla mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme yapabilmek için yeterli kalınlıkta toprak örtüsü olması kaydıyla zorunlu olması ve standartları sağlaması kaydı ile otoparkın da yapılabildiği, içine kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılmak suretiyle, açık çayhane ve genel hela, açık spor tesisi, oyun alanı, havuz, pergole, 1 katı, h=4.50 metreyi ve taban alanı kat sayısı 0,03'ü geçmemek kaydıyla muhtarlık, güvenlik kulübesi, büfe, taksi durağı gibi tesislerin bulunabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren kamuya ait alanlardır.

4) Rekreasyon alanları; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif

faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali 0.05'i, iki katı ve yüksekliği 7.00 metreyi geçemez.

5) Meydan; yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip, yayaların serbestçe hareket edebildiği üstü kapalı olmayan alanlardır.

6) Spor ve oyun alanları; spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. İmar planı kararı ile kent, bölge, mahalle ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli açık veya kapalı spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni ve benzeri gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile sporcuların ve seyircilerin ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta ve kafeterya mekanları ve spor faaliyetlerine yönelik ticari üniteler yer alabilir.

7) Sosyal tesis alanı; sağlıklı bir sosyal yapı oluşturmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

8) Kültürel tesis alanı; kütüphane, sergi salonu, müze, hamam, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

9) Sağlık tesisleri alanı; hastane, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser, poliklinik, diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

10) Eğitim alanı; okul öncesi eğitim, ilkokul, ortaokul, lise, eğitim kampüsü, mesleki ve teknik eğitim kurumlarının yer aldığı alanlardır. İmar planlarında kentsel alanlarda anaokullar ve ilkokulların en fazla 500 metre, ortaokulların en fazla 1000 metre mesafede yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında yapılması esastır.

11) İbadet yeri; ibadet etmek amacıyla insanların toplandığı, cami, mescit, kilise ve sinagog binalarında din hizmetlerinin verildiği, dinî tesis ve külliyesi ile müştemilatlarının yapıldığı alanlardır. Bu alanlardan cami ve mescitlerde, dini ihtiyaçları karşılamak maksadıyla silüet ve cephe karakteristiğine uyumlu olacak şekilde dinî tesise ait gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar ile lojman, kütüphane, kurs, yurt, aşevi, dinlenme salonu ve bodrum katlarında veya tabii veya düzenlenmiş zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

12) Mezarlık alanı; cenazelerin defnedildiği mezar yerlerinin, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, görevli odası, morg, gasilhane, güvenlik odası ve yönetim birimleri, otopark, çeşme, hela, ibadet yeri ve şadırvanın bulunduğu alanlardır.

d) Teknik altyapı alanları; kamu ve özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile her türlü arıtma, katı atık depolama ve bertaraf tesisleri, her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Planlarda Yapılaşma Esasları

Yapılaşma şartları

Madde 6 – (1) Planlarda aşağıda yer alan nizamlar ve yapılaşma hükümlerine göre kararlar oluşturulur.

a) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

b) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

c) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

ç) Taban alanı: Yapının parselde tabii zemin veya düzenlenmiş zemin üzerinde kalan kısmının yatay izdüşümünün kapladığı alandır. Mevcut bina, bahçede yapılan eklenti ve müstemilat taban alanına dahildir. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, su depoları, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, hava bacaları, açık havuzlar, pergole, kameriye, arkatlar, zemin seviyesinde veya zemine oturan avlular ile üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları taban alanına dahil edilmez. Kontrol kulübelerinin her biri 4m²'yi aşamaz.

d) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında oran belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık nizam olan yerlerde %40'ı, blok ve bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez.

e) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına; giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri, yangın merdiveni, korunaklı merdivenler ve yangın güvenlik holü, diğer açık ve kapalı merdiven evlerinin her katta toplam 20 m²'si, asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, hava bacaları, bulunduğu katın alanının %5'ini ve 20m²'yi geçmemek üzere katlarda bulunan tesisat odaları ile iç yüksekliği 1.80 m.'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat katları, galerileri ve şaftları, ticari amacı olmayan ve yapının bağımsız bölümlerinin kullanımı için otopark olarak ayrılan alanlar, kazan dairesi, teshin merkezi, odunluk, kömürlük, sığınak, kapıcı daireleri ve bahçivan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescit gibi sosyal tesis ve spor birimleri ile yapının ya da ait olduğu bağımsız bölümün %10'unu aşmayan eklenti veya ortak alan depolar ve bunlara ait koridorlar, üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, çocuk oyun alanları, pergolalar ve kameriyeler, umumi

binalarda; çalışan personel ve buralardan hizmet alan kişilerin faydalanması amacıyla yapılan kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 300 m²'yi geçmeyen kısımları, akaryakıt istasyonlarında üzeri örtülü pompa alanları (kanopiler), bulunduğu katın alanının toplam %15'ini geçmeyen sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ve kat bahçeleri, dahil edilmez.

f) Tabii zemin: Parselin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

g) Düzenlenmiş zemin: Mimari projeye göre parselin açık alanlarının alacağı son halidir.

DÖRDÜCÜ BÖLÜM

Mekansal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar

Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri

Madde 7 – (1) Mekansal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından “Mekansal Strateji Planları”, “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri sırasıyla; Ülke Mekansal Strateji Planı, Bölge Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'ndan oluşur. Koruma amaçlı imar planları da imar planı niteliğinde olan ve belirlenmiş özel alanlarda yapılan planlardır.

(2) Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca, yürürlükteki üst düzey planların kararlarına uymak, açıklama raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt düzeydeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Plan kademelenmesi uyarınca, il bütününde yapılan çevre düzeni planları bölge çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanır.

(4) Bütünleşik kıyı alanı planı, uzun devreli gelişme planı, sakınım planı gibi plan türleri; çevre düzeni planlarına girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan, planlama kademesinde yer almayan, stratejik plan yaklaşımı ve gerektiğinde şematik planlama dili kullanılarak yapılan, plan paftası, yönetim planı ve planlama raporu ile bütün olan plan çalışmalarıdır.

(5) Eylem planı, yönetim planı ve strateji planı mekansal plan niteliğinde olmayan, ancak mekansal planların hazırlanması aşamasında veri sağlayıp uygulanması aşamasında yol gösterici olan, farklı disiplinlerin ortak çalışması sonucunda varsa harita veya oluşturulan pafta ile birlikte rapor halinde hazırlanan çalışmalarıdır.

Genel ilkeler

Madde 8 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki planlarda aşağıdaki ilkelere uyulur:

a) Herhangi bir alan, kanuna, yönetmelik hükümlerine, plan esaslarına ve bulunduğu bölgenin koşullarına aykırı amaçlar için kullanılamaz.

b) Planlar, kamu yararı amaçlı yapılır.

c) Planlar; pafta, lejant, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

ç) Her tür ve ölçekteki planlarda, kanunlara ve bu Yönetmeliğe aykırı hükümler getirilemez.

d) Her tür ve ölçekteki plan, kendi ölçeğinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre sayısal ortamda hazırlanır. Farklı tür ve ölçekteki planlar büyütme ve küçültme yolu ile elde edilemez.

e) Mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti, uygulama ve inşaat ruhsatına dair işlem yapılamaz.

f) Doğal, tarihi ve kültürel çevre değerlerinin koruma-kullanma dengesinin sağlanması esastır.

g) Planlarda afet tehlike ve risklerinin azaltılması için gerekli tedbirler alınır.

ğ) Planlar ile iklim değişikliğinin etkilerini azaltıcı önlemler alınır.

h) İdareler, her düzeyde katılım etkinliğinin artırılmasına ilişkin tedbirleri almakla yükümlüdür.

ı) Planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etütler veya mikro bölgeleme yapıp onaylanmadan çevre düzeni planı ve imar planları onaylanamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Mekansal Strateji Planlarına Dair Esaslar

Ülke Mekansal Strateji Planı

Madde 9 – (1) Ülke Mekansal Strateji Planı, küresel ve bölgesel gelişmeleri de gözeterek;

a) Ülkedeki kültürel miras, doğal varlıklar ve kaynaklar ile ekolojik sistemin koruma-kullanma dengesinin sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda sağlanması,

b) Yenilikçi ve değişen koşullara uyum sağlayabilecek kapasiteye sahip bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekânsal düzenlemelerin yapılması,

c) Ülke bütününde yaşam ve mekan kalitesinin geliştirilmesi,

ç) Ulusal yerleşme düzeninin ülke nüfusuyla dengelenmiş; çok merkezli, afet risklerini azaltan, kamu hizmetlerine en kolay şekilde ulaşılabilirliği sağlayan ve bölgeler arasında dengeli mekânsal gelişmeyi gözetmesi

esastır.

(2) Ulusal düzeyde belirlenen politika, strateji, plan ve programlar gözetilerek, yerel dinamikler ve potansiyel dikkate alınmak suretiyle, ulusal, bölgesel ve yerel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik ve öncelik yönünde alternatif mekansal gelişme stratejileri geliştirilir.

(3) Ülke mekansal strateji planları, ülke düzeyinde koruma, kullanma ve altyapı kararlarına ilişkin olarak kalkınma planlarına mekânsal boyut getiren, alt ölçekli planlar için bağlayıcılığı olan, yönlendirici ve yol gösterici nitelikte bir referans plandır.

(4) Ülke mekansal strateji planı Bakanlıkça yapılır ve onaylanır

Bölge Mekansal Strateji Planı

Madde 10 – (1) Bölge mekansal strateji planlarında;

a) Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,

b) Ekonomik ve sosyal gelişmeyi sağlayacak altyapı, hizmet ve üretim faaliyetlerinin mekânsal dağılımının kentsel ve kırsal alanları kapsayacak şekilde kamu yararı, kaynak

kullanımında etkinlik, verimlilik, katılımcılık, saydamlık ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda planlanması

esastır.

(2) Bölge kaynaklarının verimli kullanımı sağlayacak bölge yerleşme düzenini gerçekleştiren, bölgenin kalkınması için gerekli ülkesel ulaşım sistemi ile bütünleşen, lojistik, teknik ve sosyal altyapıyı oluşturan, bölgedeki doğal varlıklar ve kaynaklar, kültürel miras ve ekolojik değerlerin sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruyan ve geliştiren, hizmet faaliyetlerinin bölge düzeyinde kademelenmesini sağlayan ve üretim faaliyetlerinin gelişme odakları, koridorları ve uzmanlaşma alanları gözetilerek, afet tehlikelerinin etkilerini belirleyen plandır.

(3) Bölge Mekânsal Stratejik Planlarında, simgeler şeklinde gösterilen plan kararlarının uygulamaya aktarılmasına yönelik operasyonel programları içeren eylem planları hazırlanır.

(4) Bölge mekansal strateji planı Bakanlıkça yapılır ve onaylanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar

Planlama alanının tespiti

Madde 11 – (1) Çevre düzeni planları; coğrafi, sosyal, ekonomik, idari, mekansal ve fonksiyonel nitelikleri açısından benzerlik gösteren alanlarda veya havzalarda veya istatistikî bölge birimleri düzeyinde veya en az bir il bütününde yapılır.

Planlama ilkeleri

Madde 12 – (1) Çevre düzeni planı sınırları içinde kalan alanlarda;

- a) Mekansal strateji planlarının esas alınması,
- b) Sürdürülebilir kalkınma yaklaşımının gözetilmesi,
- c) Birbirine bitişik planlama alanlarında ekosistem bütünlüğünün ve arazi kullanım kararlarının sürekliliğinin sağlanması,
- ç) Ekolojik dengeyi bozucu plan kararlarının getirilmemesi,
- d) Alt ölçekli planlara esas olacak koruma ve gelişme politika ve stratejilerinin oluşturulması,
- e) Ekonomik kararlar ile mekansal kullanım kararlarının çevresel kaynakların sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde düzenlenmesi,
- f) Çevre sorunlarına neden olan kaynaklara yönelik önleyici strateji ve politikaların belirlenmesi,
- g) Projeksiyon nüfusunun, doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı dikkate alınarak belirlenmesi,
- ğ) İçme suyu, katı ve sıvı atık miktarlarına ilişkin mevcut ve projeksiyon değerlerinin belirlenmesi,
- h) Afet tehlike verileri ve haritaları kullanılarak plan raporunda afet risklerini azaltıcı önerilerin yer alması,
- ı) Planda kullanım bütünlüğünü bozucu noktasal değişiklikler yapılmaması, zorunludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planları

Madde 13 – (1) İmar planları, kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.

(3) Nazım ve uygulama imar planı gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(4) Gelişme alanlarındaki planların kesinleşmesini takip eden on yıl sonunda planlanan alanda imar programının hayata geçirilmediği, arsa ve arazi düzenlemesinin tamamlanamadığı, planların güncel ihtiyaçları karşılayamadığı, uygulanmasında zorluklar yaşandığı ve umumi hizmetlere ayrılan alanların mülkiyetinin kamu eline geçmediği tespit edilirse en fazla bir yıl içerisinde söz konusu imar planları revize edilir.

(5) İmar planlarının, yeterliliği haiz şehir plancıları tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak şehir plancısı tarafından hazırlanan plan, revizyon veya değişiklik teklifleri yetkili mercilere karar alınmak üzere sunulur.

(6) Nazım imar planları üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(7) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre çeşitli kanunlarla ve yönetmeliklerle öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri özel nitelikli alanların gösterilmesi zorunludur.

Nazım imar planı

Madde 14 – (1) Karar düzeyi ve içerikleri bakımından, nazım imar planında uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esastır.

(2) Nazım imar planlarında gösterilen sınırlar şematik olup, uygulamaya dönük kesin sınırlar uygulama imar planlarında belirlenir. Nazım imar planlarında gösterilemeyen sosyal ve teknik altyapı alanları uygulama imar planlarında gösterilir. Bu durumda uygulama imar planlarının nazım imar planlarına aykırılığında söz edilemez.

(3) İhtiyaç duyulması halinde nazım imar planları üzerinde uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

Uygulama imar planı

Madde 15 – (1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir.

(2) Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde oluşturulacak imar parselleri gösterilebilir. Uygulama imar planlarına uygun olarak parselasyon planları düzenlenir.

(3) İmar planlarındaki gelişme alanlarında yaya kaldırımı olmayan ve 10.00 m.den dar taşıt yolu yapılamaz.

(4) İmar planlarındaki gelişme alanlarında yaya kullanımına ayrılmış yollar 3.00 m.den dar olamaz ve taşıt yolu kenarı yaya kaldırımlarında Türk Standartları Enstitüsünün standartlarına uyulur.

(5) Parseller en az 7.00 m. genişliğindeki yollardan mahreç alır. Yaya yolları, gerektiğinde acil durumlar ve kamu hizmetinin görülmesi için geçici olarak taşıt trafiğine de hizmet verebilir. Yaya kaldırımları otopark olarak düzenlenemez ve kullanılmaz. Yerleşik alanlarda imkan dahilinde bu kurala uyulur.

(6) İlgili mevzuatına göre tescil edilmiş eserler planlarda gösterilir.

(7) Uygulama_imar planlarında, engelliler ve yaşlılar gibi kamu ortak mekanlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtı olan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilir.

(8) Uygulama imar planları kesinleşmeden uygulama yapılamaz.

ALTINCI BÖLÜM

Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar

Koruma amaçlı imar planı hazırlama esasları

Madde 16 – (1) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasında aşağıdaki ilkelere uyulur:

a) Koruma amaçlı imar planları, varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde ve içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanır.

b) Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma esaslarına ilişkin görüşü alınır.

c) Koruma amaçlı imar planlarının yapıldığı alanda tabiat varlıklarına ilişkin biyoçeşitlilik gibi araştırmalar varsa, kullanım kararları ve yapılaşma koşulları bu araştırmaların sonuçları doğrultusunda belirlenir.

ç) Koruma amaçlı imar planlarında tescilli kültür varlıkları ile sit alanları içindeki faaliyetlerin ve yapı stokunun deprem, sel baskını, heyelan, yangın, kaya düşmesi ve benzeri afetlere karşı daha dayanıklı ve güvenli hale getirileceğine ilişkin hedefler, stratejiler ve uygulama esasları getirilir ve bunlar plan uygulama raporu ve plan notlarına işlenir.

d) Koruma amaçlı imar planlarında ilgili mevzuatları gereği oluşturulan komisyon veya kurulların görüşleri alınmadan plan onaylanamaz.

e) Koruma amaçlı imar planı, daha geniş alanları kapsayan bir planın parçası olması halinde, plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu ve erişebilirliği

sağlanarak bütünlük bir yaklaşım ile hazırlanabilir ve koruma amaçlı imar planı düzenlenen kısmına ilişkin olarak görüş alınmak üzere ilgili kurul veya komisyona sunulur.

YEDİNCİ BÖLÜM

Bütünlük Kıyı Alanı Planlarına Dair Esaslar

Planlama alanının tespiti

Madde 17 – (1) Planlama alanı sınırı; kıyı ve etkileşimde olduğu doğal çevre, kullanım ve faaliyetler esas alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Planlama ilkeleri

Madde 18 – (1) Planlarda, bölgesel düzeyde, kara ve deniz alanlarına yönelik sektörel eğilimler, öngörüler ve hedeflere dayalı mekansal stratejiler; kıyı alanlarına odaklı olarak bütünsel bir yaklaşımla geliştirilir. Buna göre planlar hazırlanırken aşağıdaki ilkeler dikkate alınır:

a) Kıyı alanlarında sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda; doğal ve kültürel kaynaklardan yararlanmada sektörler ve faaliyetler arası uyumun sağlanması ve hassas ekosistemlerin korunması,

b) Kıyıya denizden veya karadan erişebilirlik, kıyılardan yararlanmada kamu yararı ve eşitlik ilkesi çerçevesinde stratejilerinin geliştirilmesi,

c) Kıyı alanlarında yetki ve sorumluluğu olan kurumlar ile kıyıda faaliyet gösteren sektörler arası uyum ve eşgüdümeye yönelik yönetim modelinin oluşturulması, planlama ve yönetime ilişkin uygulama araçlarının geliştirilmesi,

ç) Kıyıyla ilgili bölgesel ve il düzeyinde de yapılacak çalışmalara yol göstermesi,

d) Planlama sürecinde kıyı alanlarının mevcut profilinin çıkarılması,

e) Var olan potansiyeller ve fırsatlarla birlikte sorunlar ve kısıtların ortaya konulması,

f) Alana ilişkin güncel bilgilerden hareketle alt bölgeler özelinde mekansal gelişme ve planlama stratejilerinin tarif edilmesi,

g) Stratejilerin hayata geçirilmesini sağlayacak ve kolaylaştıracak katılımcı bir yönetim modelinin geliştirilmesi.

(2) Bütünlük kıyı alanı planları; kıyı alanlarında yetkili kurum ve kuruluşlar, yerel yönetimler ve yatırımcıların, planlama, projelendirme ve uygulamalarına rehberlik eden planlardır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Plan Açıklama Raporu, Gösterim ve Standartlar

Plan açıklama raporu

Madde 19 – (1) Her tür ve ölçekteki plana ilişkin plan açıklama raporu hazırlanır.

(2) Plan açıklama raporunda, planlama alanının büyüklüğü ve özelliğine göre; doğal, çevresel ve kültürel değerlerin sürdürülebilirliği, koruma ve kullanma esasları, istihdam ve katma değer oluşturan stratejileri, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekanın etkin kullanılması, koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme program

alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususları içerecek şekilde hedefler, araçlar, stratejiler ile kentsel tasarım, peyzaj ve benzeri hususlar detaylı olarak yazılı ve görsel olarak yer alır.

(3) Plan değişikliklerinde, değişikliğe ilişkin gereklilikleri ve analizleri içeren detaylı açıklama raporu hazırlanması zorunludur.

(4) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan lejandında gösterimi bulunan kullanımlardan birden fazla kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik kullanım oranları ile otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerekirse bağımsız bölüm sayısı plan açıklama raporu veya plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.

Gösterim teknikleri

Madde 20 – (1) Her tür ve ölçekteki planlarda kullanılacak lejand Bakanlıkça tebliğ şeklinde yayımlanır. Planlarda kullanılan lejand, ilgili tebliğe aykırı olamaz.

(2) Bakanlıkça belirlenen lejand listesinde bulunmayan ve planların özelliği gereği idarelerce planlarda mutlaka yer alması gerekli görülen lejanda dair Bakanlığın uygun görüşü alınması zorunludur.

Standartlar

Madde 21 – (1) Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planların yapım ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında bu Yönetmeliğin ekindeki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur.

(2) Kentsel, tarihi ve arkeolojik sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planlarında, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, planlanan alanın şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esastır.

(3) Uygulama imar planlarında; 2000 m² ve daha büyük, KAKS= 1.00 ve üzeri yapılaşma koşuluna sahip imar parsellerinde, kendi mülkiyetinde kalmak kaydıyla, parsel büyüklüğünün en az %20'si miktarındaki alan parsel maliklerinin çocuk bahçesi, oyun alanı ve benzeri yeşil alan ihtiyaçları için ayrılır ve sosyal donatı standardı hesaplarına dahil edilir. Bu alanlar, yapı ruhsatına esas vaziyet planlarında gösterilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar

Planların hazırlanması

Madde 22 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki her tür ve ölçekteki planların hazırlanmasında aşağıdaki esaslara uyulur:

(a) Planlar, bu Yönetmelikte belirtilen ilke ve standartlara uygun olarak hazırlanır.

(b) Planlar, Bakanlık tarafından belirlenen sayısal veri değişim formatına göre kaydedilerek ulusal coğrafi veri tabanında yayımlanmak üzere Bakanlığa, kontrol edilmek ve arşivlenmek üzere İl Müdürlüklerine gönderilir.

(c) İdare; her tür ve ölçekte planları, bu planlara altlık oluşturacak her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, mikro bölgeleme çalışmaları ile danışmanlık ve araştırma işlerini, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları ile yaptırabileceği gibi ihale yöntemi ile ya da İller Bankası Anonim Şirketine yetki verilmek suretiyle de temin edebilir.

(ç) Planların hazırlanma sürecine katılım sağlanmasıyla ilgili yöntem idarece belirlenir. İdare planlama aşamasında etkin katılımı sağlamak üzere; yazışma, anket uygulaması, toplantı, internet ortamı veya çalıştay yöntemlerini kullanabilir.

(d) Milli park, tabiat parkı, sit alanı, özel çevre koruma bölgesi gibi koruma statüsü bulunan alanların sınırları planlarda gösterilir.

(e) İmar planlarına esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etütleri güncelliğini yitiren haritalar yerine, tekrar onaya gerek kalmaksızın en son verilere dayalı üretilmiş onaylı halihazır haritalar üzerinde gösterilir.

(f) Planlama süreci; veri-bilgi toplama, araştırmaların yapılması ile ilgili Analiz aşaması; bilgileri birleştirme, yorum, sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili Sentez aşaması ve Plan Kararlarının oluşturulması aşamasından oluşur. Planın türü ve niteliğine göre; planlama alanına ilişkin eşik analizi, nüfus ve projeksiyon analizi, yapı ve doku analizi gibi gerekli etüt ve araştırmalar analiz aşamasında yapılır.

Araştırma ve analiz

Madde 23 – (1) Planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, yerleşmenin bütünü veya bir bölümünü kapsamasına, planın türü ve plan kademesindeki yerine, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; gerekirse özel şartname veya iş tanımı hazırlanarak, sorun analizine yönelik sektörel raporlar, kentsel risk analizi ve benzeri çalışmalar yapılır.

(2) Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve olanaklar analizi yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar, araştırma raporunda yer alır.

(3) Afet tehlike ve risklerinin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapılı kentsel çevre için gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri yapılır.

(4) Kentin planlı ve sağlıklı gelişimi için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik merkezler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde yerleşmenin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunluğu, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; planlar bu çalışmalardan elde edilecek sonuçlar ve önerilere göre düzenlenir.

(5) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından veriler elde edilerek sayısal veri tabanı oluşturulur. Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde sağlamakla sorumludur.

Milli güvenlik ve savunma faaliyetlerine konu alanlar için Milli Savunma Bakanlığı ile koordinasyon sağlanır.

(6) Özel proje alanlarında alanın özelliğine ve planın ölçeğine göre alan kullanımı, mülkiyet, altyapı, üst yapı ve açık alanlara yönelik analiz, etüt, envanter, fizibilite ve testler yapılarak mevcut durum tespit edilir.

(7) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre, kültürel ve doğal miras, sosyal, kültürel ve ekonomik yapı, teknik altyapı, sosyal donatı, yapı ve sokak dokusu, mülkiyet yapısı, ulaşım, dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzerlerine ilişkin gerekli etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır. Tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler belirlenir.

(8) Kurum ve kuruluşlar verileri ve görüşleri en geç 45 gün içinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş ve veri iletilmediği takdirde sorumluluk ilgili idareye ait olup, uygun görüş verilmiş kabul edilir.

(9) Nazım imar planları hazırlanırken kurum görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmesine gerek yoktur. Ancak, görüşlerin veya verilerin güncel olmaması veya ilgili mevzuatta değişiklik olması hallerinde görüş veya verinin yeniden istenilmesi zorunludur.

(10) Planların hazırlanması sürecinde, planlama alanının türüne göre aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir, gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(11) Mekansal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planı hazırlanırken veri-bilgi toplama ve araştırma aşamasında, planın türü ve ölçeğinin gerektirdiği aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen kapsam ve içerikte çalışmalar yapılır. Ayrıca gerekli görülmesi halinde planlama alanının özelliğine, ölçeğine ve niteliğine göre diğer planların kapsadıkları konularda da araştırma, çalışma ve veri elde edilir.

a) Mekansal Strateji Planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir ve mekansal analizlere olanak sağlayacak şekilde rapor ve haritalara aktarılır:

- 1) Türkiye'nin coğrafi konumu ve tanımı,
- 2) Ulusal planlar ve strateji belgeleri
- 3) Sektörel planlar
- 4) Dünya ve bölgesi içerisinde ekonomik ilişkileri
- 5) Taraf olunan uluslararası ve ikili antlaşmalardan gelen yükümlülüklerin mekânsal yansımaları
- 6) Kara ve deniz sınırları ve münhasır ekonomik bölge sınırları
- 7) Kentsel bölgeler
- 8) Kentsel ve kırsal nüfus yapısı, nüfusun mekânsal dağılımı, nüfus artış oranları, ölüm ve doğum oranları
- 9) İşgücü dağılımı
- 10) Ülke İçi ve dışı göçler, ülkelere, illere, yerleşim yerlerine göre net göç verisi ve hızı
- 11) Sosyal ve Kültürel hizmetler
- 12) Sosyo-ekonomik gelişmişlik ve rekabet edilebilirlik

13) Gayrisafi yurtiçi hâsıla, istihdam, iş gücünün ekonomik faaliyet kollarına dağılımı yatırımlar, sektörel yoğunlaşma, teknoloji ve yenilik kapasitesi

14) İç ve dış ticaret ve finansal türkiye haritası verileri

15) Gümrük ve ticaret faaliyetlerine yönelik her türlü veri, bilgi ve istatistik ve raporlama

16) İl düzeyinde toprak kullanımı; sulu tarım, kuru tarım, özel mahsul vb. alanlar seracılık, hayvancılık, balıkçılık (su ve su ürünleri potansiyeli de dahil) ormana dayalı faaliyetler, kapasite, ürün deseni ve üretim miktarları

17) Tarım sektörüne ilişkin önemli projeler

18) Sanayinin yığılma alanları, kobiler, organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, serbest bölgeler, lojistik köyler

19) Önemli maden alanları

20) Maden rezervlerinin maden türleri ve işletme çeşitleri itibariyle kapasiteleri

21) Hizmetler sektörünün yoğunlaşma düzeyi ve alt sektörlerin dağılımı

22) Kamu hizmetleri

23) Turizm kaynakları ve potansiyeli, turizm tesisleri ve yatırımları

24) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, turizm merkezleri, tanıtım ve pazarlama

25) Kentsel dönüşüm alanları, yeni kentler

26) Konut stokunun nitelikleri, toplu konut alanları, konut sahipliliği, konut üretim stratejileri, konut finansmanı

27) Trans-Avrupa ulaşım sistemi gibi ulusal önemi haiz ulaşım güzergâhları

28) Otoyollar, devlet karayolları ve il yolları, mevcut yol ağı, etüt plan ve projeler

29) Hava ulaşım ağı, havalimanları ve havalimanı projeleri, havaalanı işletme, havaalanı mania planları

30) Liman, tersaneler, yat limanı, kıyı tesis ve yapıları ve projeleri

31) Liman ve denizcilik İşletmeleri, demiryolu işletmesi ve liman işletmeleri

32) Demiryolları ağı ve demiryolları projeleri, hızlı tren ağı ve projeleri

33) Kentsel Raylı sistemler, toplu taşıma verileri

34) Ulusal ve bölgesel altyapı ve yatırımlar

35) Enerji üretimi ve ihtisas enerji bölgeleri, ulusal ve uluslararası enerji koridorları, nükleer santraller

36) Petrol ve doğalgaz kaynakları ve iletim hatları

37) Türkiye jeomorfoloji ve jeoloji haritası

38) Su potansiyeli

39) Tarımsal arazi kullanımı, tarımsal sulama alanları, sulama kanalları ve drenaj vd.

40) Toprak koruma alanları, tarımsal üretime ilişkin gen kaynakları koruma alanları,

41) Orman alanları, orman işletme ve kadaastro haritaları

42) Kara ve deniz ekosistemleri, flora ve fauna açısından endemik ve tehlike altındaki türler

43) Uluslararası sözleşmeler kapsamında korumaya alınmış türler ve bunların yayılma alanları ile biyolojik çeşitlilik ve gen kaynağı açısından önemli alanlar, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, Ramsar alanları, sulak alanlar

44) İçme suyu havzaları ve bunlara ilişkin koruma alanları

- 45) Özel çevre koruma alanları, önemli peyzaj öğeleri
- 46) Deprem, tsunami, yer kayması, kaya düşmesi, çığ tehlikesi, vd. doğal afet alanları
- 47) Türkiye deprem bölgeleri haritası
- 48) Meteorolojik kaynaklı afetler, iklim değişikliği, fırtına, kuraklık, çölleşme, erozyon ve diğer doğal afet riski altındaki alanlar

49) Çevre sorunları, ölçülen kirlilik değerleri

b) Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir, gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır:

- 1) Sınırlar
- 2) İdari ve bölgesel yapı
- 3) Fiziksel ve doğal yapı
- 4) Koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar
- 5) Ekonomik yapı
- 6) Sektörel gelişmeler ve istihdam
- 7) Demografik ve toplumsal yapı
- 8) Kentsel ve kırsal yerleşme alanları
- 9) Altyapı sistemleri
- 10) Açık alan kullanımları
- 11) Ulaşım sistemleri
- 12) Afet tehlikeleri
- 13) Planlama alanına yönelik bölgesel ölçekli kamu projeleri ve yatırım kararları,
- 14) Her tür ve ölçekteki plan, program ve stratejiler

c) Nazım İmar Planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir, gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır:

- 1) İdari bölünüş ve sınırlar
- 2) Jeolojik yapı (depremsellik ve fay hatları vb)
- 3) Jeomorfolojik yapı (topografya, eğim durumu vb)
- 4) Hidrolojik-hidrojeolojik yapı (Göller, barajlar, akarsular, taşkın alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları, havza sınırları)
- 5) İklim özellikleri
- 6) Bitki örtüsü
- 7) Toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı
- 8) Ekolojik yapı (ekosistem tipleri, flora ve fauna varlığı)
- 9) Koruma statüsü verilmiş alanlar, hassas alanlar (sit alanları, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, sulak alanlar, RAMSAR alanları, özel çevre koruma alanları, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı, mesire yerleri, yaban hayatı geliştirme alanı, yaban hayatı koruma alanı, tür koruma alanı, yüzeysel içme suyu kaynakları koruma alan ve diğerleri)
- 10) Orman alanları, mera, yaylak, kışlak alanları
- 11) Kültür ve turizm gelişim ve koruma bölgeleri, turizm merkezleri
- 12) Organize sanayi bölgeleri ve doluluk oranları
- 13) Genel peyzaj öğeleri, makroform analizi

14) Demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri (yaş, cinsiyet, çalışma, eğitim, medeni hal)

15) Sosyal yapı

16) Ekonomik yapı

17) Ana ulaşım (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu)

18) Terminal, gar, liman ve havalimanı

19) Enerji

20) Katı atık depolama, geri kazanım ve bertaraf tesisleri

21) İçme suyu ve atık su arıtma tesisleri

22) Atık su deşarj yerleri

23) Tarımsal sulama alanları

24) Ruhsatlı maden sahaları

25) Askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri

26) Mania planları

27) Mevcut arazi kullanımı, yapılaşma durumu

28) Mülkiyet yapısı

29) Sektörel yapı (tarım, sanayi, hizmet, ulaşım, konut vb.)

30) Yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ve mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri

31) Yenileme, sağlıklaştırma, dönüşüm bölgelemeleri

32) Çevre sorunları

33) Yerleşme alanları ile ilgili özellikler

34) Doğal tehlike ve risk alanları, varsa risk yönetimi ve sakınım planları

d) Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir, gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır:

1) Nazım imar planı kararlarının analizi

2) Planlama alanının sınırları

3) Mevcut yapı yoğunluğu ve doku analizi

4) Adaların ve yapıların konumu

5) Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri

6) Mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı

7) Sosyal altyapı tesisleri

8) Teknik altyapı tesisleri

9) Mülkiyet yapısı-kamu mülkiyetindeki alanlar,

10) Tescilli eser, anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar

11) Hizmetlere erişebilirlik

12) Kentsel riskler

13) Topografya, eğim vb. eşikler

14) Göller, barajlar, akarsular, taşkın alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları vb. hidrolojik, hidrojelolojik yapı

15) Ulaşım sistemi ve kademelenmesi, durak-istasyon noktaları

16) Trafik güvenliği, önemli görülen yollar ve kavşaklar ile ilgili ilkeler

17) Yaya bölgeleri, yaya ve bisiklet yolları

- 18) Otopark kapasitesi ve dağılımı
- 19) Açık ve kapalı alan kullanımları ve ilişkileri
- 20) Toplanma alanları
- 21) Hizmet alanların yer seçimi ve büyüklüğü
- 22) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanlar ve ilkeleri

e) Bütünleşik Kıyı Alanı Planı: Bütünleşik kıyı alanı planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir, gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır:

- 1) Deniz ve kıyı ekosistemi
- 2) Dalga ve rüzgar iklimi, su çevrim özellikleri, deniz akıntıları, fırtına kabarması, deniz seviyesi yükselmesi, su baskınları, tsunami tehlikesi
- 3) Kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi uygulamaları
- 4) Ana ulaşım bağlantıları (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu)
- 5) Limanlar, ticari iskeleler, balıkçı barınakları, boru hatları, tersaneler
- 6) Deniz ticareti ve deniz ulaşımı
- 7) Doğalgaz ve petrol ürünleri depolama iletim ve rafineri tesisleri
- 8) Turizm ve konaklama tesisleri, yat ve kruvaziyer turizmi
- 9) Balıkçılık, su ürünleri ve balık çiftlikleri
- 10) İçmesuyu Sistemi, Katı Atık Yönetimi ve Hava Kalitesi
- 11) Sahil Güvenlik, Dalışa Yasak Bölgeler

Eşik analizi

Madde 24 - (1) Eşik Analizi; planların hazırlanması sürecinde planlama alanı ve yakın çevresi ile bölge veya kent bütünü içindeki yerini belirlemek üzere ve yerleşilebilir alanlarının belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm verilerin birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması sonucu elde edilen yer seçimi analizidir.

(2) Eşik analizi; belirlenecek yerleşilebilirlik ölçütlerine göre topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile tarım ve orman alanları, akarsular, hassas alanlar, kıyı, deprem ve afet tehlikeleri, arazi kullanımı, altyapı ve benzeri doğal ve fiziki veriler analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

(3) Çevre düzeni ve nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır.

(4) Eşik analizi ile; kentin gelişim yönünü ve gelişim miktarının belirlenmesi, eşiklerin yani sınırlamaların belirlenmesi, çeşitli kentsel kullanımlara ayrılacak alanların saptanması, yeni yerleşme alanı için değerlendirmenin yapılması amaçlanır.

Plan kararları

Madde 25 - (1) Her ölçekteki plan çalışmasında plan kararları, analiz aşamasında alınan ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve yapılan inceleme, araştırma sonuçları kullanılarak yapılan eşik analizi değerlendirilerek oluşturulur.

(2) Planlarda stratejik yaklaşım kapsamında, geleceğe ilişkin vizyon, hedef ve eylem politikaları, nüfus tahmini ve yoğunluk dağılımı, makro politikalar ve mekansal gelişme senaryosu yer alabilir.

(3) Planlama kararlarında, fiziksel kararlar yanısıra sosyal-ekonomik-kültürel-mekansal-çevresel konular yer alır. Bu kapsamda gelişme, koruma, yenileme, dönüşüm vb. konularda stratejiler, plan koşulları, plan uygulama araçları, eylem planı ve programları belirlenir.

ONUNCU BÖLÜM

Planların Revizyonu, İlave ve Değişiklikleri

Plan revizyonları ve ilaveleri

Madde 26 – (1) Her tür ve ölçekteki planların ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek onama sınırının en az toplam yüzölçümünün yarısını içeren alanın yenilenmesi amacıyla revizyon plan yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ilave plan yapılır.

(3) Plan ilave ve revizyonlarında;

- a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamamasına,
- b) Kamu yatırımlarına,
- c) Planlarda mekânsal yer seçimi yapılmamış ancak; planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkmasına,
- ç) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşmasına,
- d) Değişen verilere bağlı olarak planların güncellenmesine,
- e) Çevre kirliliğinin önlenmesine,
- f) Çevrenin korunmasına,

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri belirli olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler, idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik, yasal ve bilimsel çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.

Plan değişiklikleri

Madde 27– (1) Plan değişikliği, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılabilir.

(2) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanır veya hazırlatılır.

(3) Türk boğazlar bölgesinde, can ve mal kaybı ile deniz ve çevre kirliliği yaratacak, kültür ve tabiat varlıklarına zarar verecek doğal afetlere ve deniz kazalarına karşı önlem alınması, boğazlarda güvenli geçişin sağlanması amacıyla kurulacak tesislerin ve inşaatların

projelendirilmesi ve yapımında çevre düzeni planında ve imar planlarında gerekli değişiklikler, gerekçe aranmaksızın yapılır.

(4) Koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütünü olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.

(5) Bir parsel için ikinci defa plan değişikliği teklifinin sunulabilmesi için ilk sunulan değişikliğe ilişkin alınan kararın üzerinden en az 6 ay geçmesi zorunludur

(6) İmar planlarında kamu yararına bir zorunluluk olması halinde; emsal ve kat artışı kararı getirmeyen, teknik ve sosyal alanların kaldırılması, küçültülmesi, yerinin değiştirilmesine olanak vermeyen plan değişiklikleri yapılabilir.

(7) İmar planlarında bulunan teknik ve sosyal alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

b) İmar planındaki aktif yeşil alan, çocuk bahçesi, pazar alanı, anaokulu, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesisleri alanı, aile sağlık merkezi alanı, ibadet alanı, semt spor sahası, yaşlılar evi, yol, yaya yolu alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesislerin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında, yüz ölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki tesis alanına göre en fazla 750 metrelik mesafe içerisinde kalınması zorunludur.

c) İbadet alanlarına ilişkin değişikliklerde il müftüsünün görüşü alınır.

(8) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Parsel ölçeğinde artan nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan, otopark ile ada ölçeğinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-'de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır veya artırılır.

b) Gelişme alanlarında kat adedi artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. Nüfus yoğunluğu artırılmadığı durumda da bu kurala uyulur.

$$K = [(H1 + H2)/2] + 7m$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının irtifacı

H2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifacıdır.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren uygulama imar planı değişikliklerinde yukarıdaki formüle uyulur.

(9) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

a) Devamlılığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında (3.00) m.den dar yaya, (10.00) m.den dar trafik yolu açılmaz, meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller en az (7.00) m. genişliğindeki yollardan mahreç alır.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur.

ONBİRİNCİ BÖLÜM

Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslar

Kentsel tasarım projesinin hazırlanması

Madde 28 – (1) Kentsel tasarım projesi; kentsel yerleşme alanlarında, doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler dikkate alınarak, uygulama imar planı kararlarının uygulanmasına yönelik olarak düzenlenen; kütle ve yapılanma düzeni, açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, mekan, park ve açık alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütünsel biçimde ele alan; tasarım ilke ve araçlarını uygun ölçekte halihazır haritalar üzerinde belirleyen projedir.

(2) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırları uygulama imar planında gösterilir. Kentsel tasarım projesi uygulama imar planı ile birlikte yapılabileceği gibi, uygulama imar planından önce yapılması halinde, uygulama imar planında kentsel tasarım projesine ilişkin ayrıntılar gösterilir.

(3) Kentsel tasarım projelerinde, alanın özelliğine göre doluluk-boşluk oranı, yapılar arası ilişkiler, taşıt ve yaya hareketleri gibi mimari ve mekân tasarımına ilişkin ayrıntılar ile, gerekli hallerde doğal, kültürel, sosyal, ekonomik ve ulaşım ile ilişkili veriler de dikkate alınır.

(4) İdareler, kentsel tasarım projesi yapılması ve nitelikleri ile ilgili koşullar belirleyebilir.

(5) Kentsel tasarım projeleri, ölçeğin niteliğine göre farklı ayrıntıları içerecek şekilde hazırlanır:

a) 1/2000 veya 1/1000 ölçekte hazırlanacak kentsel tasarım projeleri; yerleşme veya yerleşmenin bir bölümünün sağıklaştırma, iyileştirme, yenileme politikalarını içeren, ulaşım, tasarım, fonksiyon ilkelerini ortaya koyan, çeşitli şemalar ile desteklenen bir biçimde hazırlanır. Projede; alanının ihtiyaç programı ve alan verileri doğrultusunda, açık mekânların kapalı mekânlarla birlikte düzenlemesi, ada içi/dışı, taşıt, yaya, bisiklet, kısa ve uzun süreli otoparklar, servis gibi genel ulaşım-dolaşım sorunlarının çözümü, çevre düzenlemesi ve altyapıya ilişkin koşullar, çevre yapılarla ilişkilerin kurulması ve her türlü düzenlemenin temel ilkeleri belirlenir.

b) 1/500 veya daha alt ölçekte hazırlanacak kentsel tasarım projeleri; ada içi/dışı, taşıt, yaya, bisiklet, kısa ve uzun süreli otoparklar, servis gibi proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri ve açık-kapalı alanlara ilişkin tasarımlar, yönlenme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, bitkilendirmenin genel karakteri, tüm elemanların ölçülendirilmesi, malzemenin belirlenmesi, kütle, gabari, şematik plan çizimleri gibi yapılara ait mimari konsept projeleri ile anlatım için uygun olabilecek

ölçekte yeterli sayıda kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içerir. Ayrıca detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

(6) Kentsel tasarım rehberi; kentsel tasarım projesi doğrultusunda mekanın imge, anlam ve kimlik kazanmasını, yapıların bir uyum içerisinde ve bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesini amaçlayan ve mekansal planlama sistematığı içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararları içerecek şekilde hazırlanır.

(7) Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planını onaylayan idare tarafından onaylanır.

ONİKİNCİ BÖLÜM

Planların Sunulması, Onaylanması, Yürürlüğe Girmesi, İlanı ve Kesinleşmesi

Planların idareye sunulması

Madde 29 – (1) İdare; onaylanmak üzere iletilen plan tekliflerini, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda öncelikle eksik belgesinin olup olmadığı yönünden inceler. Eksik belgesi bulunan plan teklifleri ilgisine iade edilir.

(2) Planın ölçeğine, türüne ve belirlenen ihtiyaç analizine göre idareye sunulan plan teklifleri; üst ölçek planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alarak değerlendirir.

(3) Plan teklifi niteliğini haiz olmayan plan değişikliği talepli başvurular idarelerin karar mecilerine sunulamaz.

Planlarının onaylanması ve yürürlüğe girmesi

MADDE 30 – (1) Planlar ilgili mevzuatları doğrultusunda yetkili idarelerce onaylanır.

(2) İlgili mevzuatları doğrultusunda onaylanan planlar onama tarihinde yürürlüğe girer.

(3) Uygulama imar planları kesinleşmeden imar uygulaması işlemlerine başlanamaz.

(4) Plan onaylamaya yetkili idarelerce uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, ilgili idarelerce otuz gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

(5) Planlar, açıklama raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır. Onay metninde açıkça belirtilmese bile açıklama raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.

Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi

Madde 31 – (1) Mekansal strateji planları dışında kalan mekansal planlar, onay tarihinden itibaren otuz gün süreyle idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir. Bakanlıklar

tarafından onaylanan planlar, yerel birimleri ile birlikte ilgili idarelerde askıya çıkarılır ve bakanlıkların internet sayfalarında ilan edilir; askı süresinde yapılan itirazlar, askı tutanakları ile birlikte askı süresinin bitimini takip eden onbeş gün içinde Bakanlığa gönderilir.

(2) Planların nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında ve ilgili muhtarlıklarda duyurulur. Büyükşehir belediyelerince hazırlanan uygulama imar planlarının ilan, askı ve itiraz süreçleri de büyükşehir belediye başkanlıklarınca yürütülür.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar yetkili amir dahil iki imzalı olarak hazırlanır.

(4) Otuz günlük ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir, itirazlar ilgili idare nezdinde yapılır. Planlara askı süresinden sonra yapılan itirazlar değerlendirilmeye alınmaz.

(5) Planlara yapılan itirazlar planların yürürlüğünü durdurmaz.

(6) İtirazlar ve planlar, plan onaylamaya yetkili idarelerce incelenerek gerekçeleri de belirtilmek suretiyle kesin karara bağlanır ve karar tarihinden itibaren onbeş gün içinde ilgili idarelerce ilgisine yazı ile bildirilir.

(7) Askı süresinde yapılan itirazlar ilgili idarelerce karara bağlanmak suretiyle sonuçlandırılmasını takiben planlar kesinleşir.

(8) Askı süresinde yapılan itirazlar, ilan süresinin bitimini takiben ilgili idarelerce idari dava açma süresi içinde karara bağlanmazsa, reddedilmiş sayılır ve plan kesinleşir.

(9) Planlara askı süresi içinde itiraz edilmemesi veya yapılan itirazların tamamının uygun görülmemesi durumunda, onaylı planlar kesinlik kazanır.

(10) Askı süresinde yapılan itirazlar üzerine ilgili idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

(11) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Planların aleniyeti ve dağıtımı

Madde 32 – (1) Bu Yönetmelikte adı geçen her tür ve ölçekteki planlar açıklama raporları ve ekleriyle birlikte alenidir. Bu aleniyeti sağlamak planı onaylayan idarenin görevidir.

(2) İdareler; mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planlarının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde ya da sayısal ortamda çoğaltarak, çoğaltım maliyetinden fazla olmamak üzere tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

(3) Planların aleniyetini sağlamak için, medya ve elektronik haberleşmenin yanı sıra, seminerler, konferanslar, sergiler ve toplantılar gibi etkileşim araçları ile toplumu bilgilendirir.

(4) Planların güncel halinin elektronik ortamda sürekli sergilenmesiyle aleniyet sağlanmış olur.

(5) Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, onaylanan planlar ve eklerinden birer takım onaya esas olan karar ile birlikte ve ayrıca sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.

(6) Planların elektronik ortamda erişime sunulmasının standartları Bakanlık tarafından belirlenir.

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İzleme ve Denetleme

Planların İzlenmesi ve denetlenmesi

Madde 33 - (1) Ülke mekansal strateji planı onaylandıktan sonra mevcut veya hazırlanacak her türlü strateji belgesi, sektörel planlar ve alt ölçekli planların ülke mekansal strateji planı ile uyumu sağlanır. Aynı şekilde, bölge mekansal strateji planı onaylandıktan sonra mevcut veya hazırlanacak her türlü çevre düzeni planının bölge mekansal strateji planına uyumluluğu sağlanır. Bakanlık, çevre düzeni planlarının ülke ve bölge mekansal strateji planlarına uygunluğunu sağlamak, izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.

(2) İdareler, imar planların üst ölçekli planlara uygunluğunu sağlamak ile yükümlüdür.

(3) Bakanlık, onaylanan imar planlarını izler ve denetler. İdarelerce, onaylanan imar planları ivedilikle Bakanlığa gönderilir ve planlar incelenerek askı sürecinde gerekli değerlendirmeler yapılır ve idareye bildirilir. Ayrıca kesinleşen imar planları ile bu planlara yönelik revizyon, ilave ve değişiklikleri en geç onbeş gün içinde, plan notları, plan açıklama raporu, onaya esas meclis kararı, askı tutanağı, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile birlikte Bakanlıkça belirlenen formatta ve sayısal ortamda ve onaylı belgelerle birlikte Bakanlığa iletilir.

(4) Bakanlık, onaylanmış imar planlarının, mekansal strateji planlarına ve çevre düzeni planlarına aykırılığını tespit etmesi halinde, belirlenen süre içinde gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacı ile planı onaylayan idareye gerekçesi ile birlikte bildirir. İdarenin belirlenen süre içinde aykırılığı gidermesi yasal zorunluluktur.

(5) Kesinleşen imar planları Bakanlığa iletildiği tebliğ tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde planı inceler, varsa aykırılıkları gerekçeleri ile birlikte ilgili idareye bildirir. Ayrıca Bakanlık askı sürecinde değerlendirdiği planlarla ilgili gerekli düzeltmelerin yapılıp yapılmadığını bu aşamada irdeler. Aykırı kararların idaresince belirlenen süre içinde giderilmemesi halinde, ilgililer hakkında inceleme yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına gerekli işlemlerin yapılması için başvuruda bulunabilir. Ayrıca, aykırı imar planı hazırlayan plan müellifi hakkında ilgili mevzuat uyarınca gerekli işlemler yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir. Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik hükümleri saklıdır.

(7) İdarece aykırılıkların bildirim tarihinden itibaren otuz gün içinde uygun hale getirilmeyen planlar, gerekli görülmesi halinde gerekli düzeltmeler Bakanlıkça resen yapılır.

(8) Bakanlık, planların incelenmesini ve denetimini resen veya İl Müdürlükleri aracılığı ile de yapabilir.

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Yürürlükten kaldırılan Yönetmelik

Madde 34 - (1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) 11/11/2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

Madde 35 - (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 36 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.