

## İMAR VE PLANLAMA İLE İLGİLİ SORULAR VE CEVAPLARI

- 2981 sayılı Kanundan yararlanan yapılara tadilat izni verilebilir mi? Tadilat izni verilebiliyor ise tadilat işlemi hangi mevzuat kapsamında gerçekleştirilir? 2981 sayılı Kanun ile İmar Affından yararlanan kısımlar kazanılmış hak teşkil eder mi?

2981 sayılı Kanunun 20 nci maddesine göre, bu kanunda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme işlemleri bir defaya mahsus uygulanmıştır ve bu uygulamalar sonraki işlemlere örnek teşkil edemez.

2981 sayılı Kanundan faydalanmış yapılarda yapılacak ilave, tadilat ve güçlendirmelerin, yürürlükteki imar planı, İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında değerlendirmeye tabi tutulması gerekmektedir. 2981 sayılı Kanundan yararlanan yapı/yapı kısımları kullanılmaya devam olunur.

- 5393 sayılı Belediye Kanununun 80 inci maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 40 ncı maddesi uyarınca, mevcut imar planında akaryakıt istasyonu olarak belirlenmiş tesislere plan değişikliği yapılmadan LPG satışına izin verilir mi?

5393 sayılı Belediye Kanununun 80 inci maddesinde; *“Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir.”* denilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 40 ncı maddesinin birinci fıkrasında; *“İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.”* hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, söz konusu iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında “akaryakıt istasyonu” olarak belirlenmiş bir parselde imar planı değişikliği yapılmasına gerek olmaksızın “LPG otogaz istasyonu” yapılabilir.

- Mevcut teşekküle göre hangi yapılaşma koşulları belirlenebilir?

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 4 üncü maddesi uyarınca, 1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

- Parsel dışına taşan çıkma yapılabilir mi?

Yönetmeliğin 2 nci maddesi ile gerek planlarla gerekse de imar yönetmelikleri ile değiştirilemeyecek “Tanımlar” bölümünün 16 ncı maddesindeki “Çıkma” tanımı ile çıkmaların hiçbir koşulda parsel sınırları dışına taşmayacağı hüküm altına alınmış, 36 ncı maddesi ile aynı husus vurgulanmıştır.

• Yangın merdivenleri TAKS'a ve KAKS'a (Emsal) dahil midir?

Yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, Yangın Yönetmeliği uyarınca yangın merdiveni yapıma zorunluluğu olmayan 21.50m'nin altındaki yapılarda kaçış yolu olarak kullanılan merdivenlerden bir tanesi TAKS hesabına dahil değildir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48. maddesi uyarınca;

Yapı yüksekliği 21.50m'nin altındaki yapılarda aynı zamanda kaçış yolu olarak değerlendirilen bir merdiven,

21.50-30.50m arasındaki yapılarda biri korunumlu diğeri korunumsuz en az 2 merdivenin düzenlenmesi gerektiğinden ikisi,

30.50m'nin üzerindeki yapılarda ikisi de korunumlu 2 merdiven yapılması gerektiğinden ikisi, emsal alanına dahil değildir.

• Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleme görevi var mıdır? Var ise işlemler nasıl ve kimler tarafından gerçekleştirilmektedir?

Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleme görevleri öncelikle ilgili idarelere (Belediye yada özel idare) aittir. Ancak; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kuruluş ve Görevleri Hakkında KHK'nın 2 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (ç) ve (h) bendinde ilgili İdaresince iki ay içerisinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatı düzenlenmemesi durumunda, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatının re'sen Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca verilebileceği hükmü bulunmaktadır. 12.09.2011 tarih ve 6404 sayılı 2011/4 nolu Genelge ile açıklık getirildiği üzere bu kapsamdaki başvurular belgeleriyle birlikte yapının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılabilir. Bu durumda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne, ilgili idareden yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya iş yeri açma çalışma ruhsatı verilmeme gerekçesinin en geç on beş gün içinde İl Müdürlüğüne bildirilmesi istenir. İlgili idarenin gerekçesi de dikkate alınarak İl Müdürlüğüne talep edilen belge düzenlenebilir.

• Onaylı kıyı kenar çizgileri değiştirilebilir mi?

3621 sayılı kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmelikte onaylı kıyı kenar çizgisinin değiştirilebileceği hallere açıklık getirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu yönetmeliğin 9. Maddesinde yer alan “onaylı kıyı kenar çizgileri;

A) kıyı kenar çizgisinin suya düşmesi,

B) mükerrer kıyı kenar çizgisinin bulunması,

C) kıyı kenar çizgilerinin kenarlaşmaması,

Ç) yargı organlarınca kıyı kenar çizgisinin iptali ya da ikinci bir kıyı kenar çizgisinin tespit edilmesi,

D) daha evvel kıyı özelliği göstermediği halde, malzeme alımı sonucunda oluşan su alanları nedeniyle, bu alanları kıyıda bırakacak şekilde tespit edilen kıyı kenar çizgileri, bu su alanlarının deniz, göl veya akarsu ile doğrudan bağlantılı olmadığı için kıyı kenar çizgisi tespit komisyonunca belirlenmesi,

Halleri dışında değiştirilemez.” Hükmü doğrultusunda yapılan değişiklik talepleri Bakanlığımızca da uygun bulunması durumunda değiştirilebilmektedir. Ancak, yönetmelikte de açıkça belirtildiği üzere bu haller dışında kıyı kenar çizgileri değiştirilemez.

- **Kıyıda planların hazırlanması ve onayında neler dikkate alınmalıdır?**

Yapılmak istenen dolgunun ve tesislerin Kıyı Kanunu ve Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığı irdelenmelidir.

Hangi amaçla ve nerede yapılacak olursa olsun bir dolgu planı teklifinin onaylı kıyı kenar çizgisini içeren, gerekiyorsa güncelleştirilmiş onaylı hali hazır harita üzerine hazırlanması zorunludur.

Herhangi bir ölçekte planı olan bir alanda yapılacak dolgu planının bu planla irtibatlandırılması gereklidir.

Dolgunun ve üzerindeki tesislerin onaylı planla uyumlu olması öncelikli bir koşuldur. Yapılacak kıyı tesisi için gerekli geri kullanım alanı, ulaşım bağlantısı vb. konularda öncelikle ilgili valilik veya belediyece işlem yapılmalıdır.

İlgili idare ayrıca koruma ilkelerine uymak, ilgili tüm mevzuatı irdelemek ve tesisin gerekliliğini araştırmakla yükümlüdür. Gerekli incelemelerin yapılması ve tesisin yapımında sakınca bulunmadığının tespiti durumunda plan onayı ve yapılanma gündeme gelebilir.

Herhangi bir nedenle korumaya alınmış alanlarda (doğal sit, sulak alan vb.); bu alanın koruma ilkeleri ile bağdaşmayan türde yapılanmalara izin verilmek üzere imar planı yapımı da söz konusu değildir.

- **“Mücavir Alan Sınırı” ile “Belediye Sınırı” arasındaki fark nedir?**

"Belediye", Belde halkının ortak yerel gereksinmelerini karşılayan ve belde hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. “Belediye Sınırı”, bir belediyenin Yasa kurallarına göre belirlenen sınırlarıdır.

İl ve ilçe merkezlerinde zorunlu olmak üzere, nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmaktadır. Belediye, mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir. Belediyeler, o çevre halkı tarafından seçilen bir belediye Meclisi ile bir Belediye başkanı tarafından yönetilir. Gerek idari, gerekse mali bakımdan bağımsız olan bir teşekküldür.

Köy, mahalli idare teşkilatının en küçük yerleşim yeri, muhtar ile tüzel kişiliğe sahiptir. Mücavir alan sınırı ise belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş olan sınırdır.

Belediye ya da il, ilçe ve köy sınırları birer idari sınırdır. Mücavir alan idari sınır değildir. Örneğin, bir alanda belediye kurulup, belediyenin seçilmiş organlarının iş başına gelmesi bu alan içindeki köylerin idari varlığı ve tüzel kişiliğinin sona ermesine yol açar. Oysa bir köyün mücavir alan sınırlarına alınması, köyün idari ve tüzel kişiliğinin sona ermesi anlamına gelmez.

- **Dolgu planlarının hazırlanmasında nelere dikkat edilmelidir?**

Dolgu planlarının hazırlanmasında öncelikle yapılmak istenen dolgunun ve tesislerin Kıyı Kanunu ve Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığının irdelenmesi gerekmektedir.

İkinci olarak, hangi amaçla ve nerede yapılacak olursa olsun bir dolgu planı teklifinin onaylı kıyı kenar çizgisini içeren, gerekiyorsa güncelleştirilmiş onaylı halihazır harita üzerine hazırlanması zorunludur.

Herhangi bir ölçekte planı olan bir alanda yapılacak dolgu planının bu planla irtibatlandırılması gereklidir. Dolgunun ve üzerindeki tesislerin onaylı planla uyumlu olması öncelikli bir koşuldur. Yapılacak kıyı tesisi için gerekli geri kullanım alanı, ulaşım bağlantısı vb. Konularda öncelikle ilgili valilik veya belediyesince işlem yapılmalıdır.

Bakanlıkça, prensip görüşünün oluşturulabilmesi için bu incelemenin titizlikle yapılması gereklidir.

• **Yoğunluk ve Kat Yüksekliği Artırımı İçin Plan Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin izlenecek yol nedir?**

Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlük tarihinden önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketleri nedeniyle önlemlenilen alan olarak belirlenen yerlerde yoğunluk ve kat yüksekliği arttırımına yönelik plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu gerekli olup, bunun dışındaki durumlarda ise, plan veya rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi (afet tehlikelerini ortaya koymak için ayrıntılı veri ve değerlendirme içermemesi halinde) olması halinde yoğunluk ve kat yüksekliği artışına yönelik plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu istenecektir.

• **Kıyı ve dolgu alanlarında ne tür yapılar yapılır?**

Kıyıda, gerek herhangi bir dolgu gerekse imar planı yapılmaksızın bazı düzenlemeler söz konusudur. Kıyının kamu yararına kullanımı amacıyla yapılabilen bu tür yapılar, duş gölgelik, soyunma kabini 6 m2'den daha büyük olmayan ve en az 150 metre ara ile yapılabilen büfelerdir.

Bunun dışında, kıyı alanlarındaki yapılacak her türlü düzenleme ve yapı imar planı yapımını gerektirir. Bu kapsamda kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yapı türleri ikiye ayrılır:

Birinci olarak; kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yapılabilecek altyapı tesisleri veya bu amaçla yapı yapılabilmek için gerekli dolgu alanları ve üzerindeki tesisler sayılabilir.

Daha açık bir anlatımla, iskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, kayıkthane, tuzla, dalyan, fener, köprü, menfez, istinat duvarı, tasfiye ve pompaj istasyonu gibi kullanım amaçlı dolgular bu kapsamda sayılmaktadır.

Görüldüğü gibi bunların bir bölümü üzerinde herhangi bir yapılanmanın söz konusu olmadığı kullanımlardır. (Köprü, menfez, istinat duvarı, iskele dalgakıran gibi). Bir bölümü ise, kamu yararına kullanılabilmesi amacıyla üzerinde ayrıca yapılanmaya gidilmesi gereken türde dolgulardır (liman, kayıkthane, barınak, fener, pompaj istasyonu gibi). Kanunun ve yönetmeliğin ilgili maddelerine göre dolgu alanlarında, kıyıda yapılabilecek yapılarla birlikte yol, meydan, açık otopark, park, yeşil alan, fuar, çocuk bahçesi, deniz, hava ve kara ulaşımına dönük tesisler de yapılabilmektedir. Dolayısıyla bu alanların ve gerekli ise dolguların planlamasında zorunlu ve asgari üst yapının düşünülmesi gerekmektedir.

İkincisi; faaliyetinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan yapı ve tesislerdir. Bunları da; tersane, gemi söküm yeri, su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisleri olarak saymak mümkündür.