

İMAR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

SIK SORULAN SORULAR

1.Belediyenin onayladığı imar planına itiraz etmek istiyorum. Ne yapmam gerekli?

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33 üncü maddesine göre imar planları ilgili idarece onaylandıktan sonra belirlenen ilan yerlerinde ve idarenin internet sitesinde bir ay süreyle ilan edilir. Bu süre içinde planlara itiraz edilebilir. İtiraz planı onaylayan idareye yapılır ve aynı idarece sonuçlandırılır.

2.Ortak alanlarda yapılabilecek tadilatlar için kat maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması gerekli midir?

Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi ortak yerlerde yapılacak inşaat, bakım ve onarıma ilişkin konularda kat maliklerinin beşte dört rızasının alınmasını içeren bir hükümdür. Kanunda ortak alanların kaldırılması ya da yeniden inşa edilmesine ilişkin bir hüküm yer almamakla birlikte, Kanunun 16. maddesi uyarınca kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarından bu alanların kaldırılması, kullanım amacının değiştirilmesi ya da yeniden inşa edilmesi gibi herhangi bir tasarrufta kat maliklerinin tamamının uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

3.Kısmi kullanma izni düzenlenmesi sonrasında yapının tamamına yapı kullanma izni düzenlenmesi gerekli midir?

Yapı kullanma izninin kısmi olarak düzenlenebileceği, İmar Kanunu hükmüdür. Yapının tamamı veya tamamlanan kısımları için yapı kullanma izni düzenlenmesi sırasında, sadece bağımsız bölüme yapı kullanma izni düzenlenmesi söz konusu olmayıp, kullanıma hazır hale gelmiş bağımsız bölümlerle birlikte ortak kullanım alanlarının da kullanıma hazır hale gelmesi gerekmektedir. Daha önce kısmi kullanma izni düzenlenmiş olması, yapının tamamının bitmesi sonrasında düzenlenmesi gereken ve yapının tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen yapı kullanma izninin ayrıca düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak daha önce kısmi yapı kullanma izni düzenlenen yapı bölümleri için tekrar harç alınmaz. Yapının tamamı veya bir bölümünün ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmesi halinde, bu kısımlar mevzuata uygun hale getirilmeden, uygun olan kısımları için de kullanma izni düzenlenemez.

4.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.

5.İmar kanununun 18. Maddesine göre belediyelerce yapılan (parselasyon planı) imar uygulamaları sonucunda bu durumdan etkilenen veya hukuksuzluk olduğunu düşünen kişi veya kişilerce Bakanlığımıza müracaat edilerek konunun incelenmesi

Belediye hudutları dahilinde, 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesinde göre imar uygulamasını resen yapmaya, yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu hükmü bulunmaktadır. Bu hususta istek ve şikayette bulunan kişi veya kişilerin öncelikle ilgili belediyeye müracaat ederek sorunun çözümlenmesini istemesi, eğer, süresi içinde sonuç alınamıyorsa hukuksal yollara başvurulması esastır. Ayrıca belediyelerin yaptıkları iş ve işlemler ile ilgili inceleme denetleme yetkisi İçişleri Bakanlığındadır.

6.Düzenleme ortaklı payı nedir ve nerelerde kullanılır?

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında bedelsiz kesilen paya "düzenleme ortaklık payı" denir. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez (düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz). Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

7.1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planı olan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. Veya 16. Maddesine göre ifraz, tevhit veya yola terk işlemi yapılabilir mi?

İmar Kanununun ifraz ve tevhit başlıklı 15. Maddesinde "...İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitin bu planlara uygun olması şarttır. ..." hükmü ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 12. fıkrasında "Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılabildiği belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsat verilemez." ve 13. fıkrasında "Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz." (istisna 7. madde 8. fıkra) hükümleri bulunmaktadır. Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, imar planı bulunan ve daha öncesinde imar uygulaması görmeyen alanlarda, öncelikle kanunun 18. Maddesinin uygulanması gerekmektedir. İfraz ve tevhit (Kanunun 15. ve 16. Maddesi) ancak daha önce imar planlarına uygun olarak 18. Madde uygulaması yapılan (parselasyon planı) alanlarda yapılabilir.

8.Bakanlığımızca onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarına ve çalışmalarını devam eden 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının araştırma raporlarına nasıl ulaşabilirim?

Bakanlığımızca onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının güncel hallerine ve çalışmalarını devam eden planların araştırma raporlarına, Genel Müdürlüğümüz web sitesi altında sol alt tarafta yer alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları linkine tıklayarak ulaşabilirsiniz. (<http://www.csb.gov.tr/gm/mpgm/index.php>) Ayrıca Web sitemizden ya da ilgili Biriminden temin edilen (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Mekânsal Stratejiler ve Çevre Düzeni Planları Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik & İl Müdürlükleri) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları (Lejant Paftası, Plan Paftaları, Plan Hükümleri) pafta bedeli yatırılması kaydıyla, aslı gibidir örneği ilgili idaresince (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Mekânsal Stratejiler ve Çevre Düzeni Planları Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik & İl Müdürlükleri) yapılmaktadır.

9.Çevre düzeni planları ile ilgili iş ve işlemlerin aşamaları nelerdir?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yürütülen çevre düzeni planı çalışmaları 1. Araştırma ve Sentez çalışmalarının yapılması 2. Taslak Planların Hazırlanması 3. Nihai Plan, Plan Uygulama Hükümleri ile Plan Açıklama Raporunun hazırlanması 4. Onay 5. Dağıtım ve Askı süreci 6. Askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi aşamalarından oluşur ve çevre düzeni planının onayına kadar hatta gerek görülürse onayından sonra da planlama bölgesinde yer alan il ve illerde bilgilendirme ve katılım toplantıları düzenlenir.

10.Çevre Düzeni Planı ne zaman yürürlüğe girer?

Çevre düzeni planları ilgili karar mercilerince onaylandığı tarihte yürürlüğe girer. Ancak çevre düzeni planlarının kesinleşmeyen kısımlarında imar planları onaylanamaz.

11.Çevre Düzeni Planına itiraz ne zaman yapılır? İtirazların değerlendirilme süreci nasıl işler?

İlgili idarelerce onaylanan çevre düzeni planlarına itirazlar, otuz günlük ilan süresi içinde ilgili idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciiince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir. İtirazların değerlendirilmesi sonucunda çevre düzeni planında yapılması gerekli / uygun görülen düzenlemeler yapılarak değişiklik yapılan kısımları için yeniden ilan süreci işletilir.

12.Çevre düzeni planlarında değişiklik veya revizyon mümkün müdür? Nasıl yapılır?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre; Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkileyebilecek düzeyde ? Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması, ? Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması, ? Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması, ? Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması durumlarında çevre düzeni planlarında revizyon yapılabilir. Ayrıca; çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikteki ? Kamu yatırımlarına, ? Çevrenin korunmasına, ? Çevre kirliliğinin önlenmesine, ? Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, ? Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine ilişkin olarak çevre düzeni planı değişikliği yapılabilir. Yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu da içeren değişiklik ve revizyon teklif ve talepleri; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.

13.Kıyı Mevzuatı ve Uygulamaları

- 1.Anayasa'nın 43. maddesi
2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu
3. Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
4. 06.07.2011 gün ve 27986 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ.

14.Kıyı ve dolgu alanlarında planlama ve yapılanmada önkoşullar nelerdir?

Kıyı alanları ve bu alanların doğal yapısını değiştiren bir eylem olan dolgu alanlarına dair işlem yapılmadan önce, hatırlanması gereken en önemli ilkeler, koruma, güncel anlatımıyla sürdürülebilir kalkınma ve kamu yararadır. Anayasa'nın 43. Maddesinde kıyıları ve onların devamı niteliğindeki sahil şeritleri kullanımını öngörürken bu kullanımın koruma ve kamu yararı çerçevesinde sağlanması zorunluluğunu da hükme bağlamaktadır. Özet olarak değinmek

gerekirse kıyı ve dolgu alanları, koruma-kullanma dengesi sağlanmak kaydıyla, kamu yararına kullanımını gereken, özel nitelikli alanlardır.

15.Kıyı ve dolgu alanlarında ne tür yapılar yapılır?

Kıyıda, gerek herhangi bir dolgu gerekse imar planı yapılmaksızın bazı düzenlemeler söz konusudur. Kıyının kamu yararına kullanımını 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 yapılabilen 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, kayıkhanesi, 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, kayıkhanesi, barınak, fener, pompaj istasyonu gibi). Kanunun ve yönetmeliğin ilgili maddelerine göre dolgu alanlarında, kıyıda yapılabilen yapılarla birlikte yol, meydan, açık otopark, park, yeşil alan, fuar, çocuk bahçesi, deniz, hava ve kara ulaşımına dönük tesisler de yapılabilir. 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.

16.Kıyı içeren alanlarda denetim yetkisi kime aittir?

Kıyılarda doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerindeki tüm uygulamalar, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında valiliklerin denetimi altındadır. İlgili idareler bu alanları sürekli kontrol altında tutmak ve gerekli önlemleri almakla yükümlüdürler. Ancak, Bakanlığımıza iletilen çok sayıda yazıda, ilgili idarelerin gerek ekipman gerekse yeterli bilgi düzeyinde eleman eksikliği nedeniyle kıyı içeren alanlarda sürekli denetim yapamadığı, aykırı uygulamalara zamanında müdahale edilememesi nedeniyle de sorunun daha da karmaşık hale geldiği belirtilerek, yapılacak işlemler hakkında Bakanlığımızdan görüş istenmektedir. İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 9 Kasım 1985 yılından bu yana Bakanlığımız görev alanlarında kalan hususlarda birinci derecede müdahale yetkisine sahip değildir. Ancak, yapılması gereken işlemlere dair görüş verir, aykırı uygulamaların sürdüğünün tespiti halinde belediyelerin yetki alanları ile ilgili hususlarda İçişleri Bakanlığımıza konu aktarılır. Ancak, idarenin sürekliliği esas alınarak aynı bölgede görev yapan idareler zorunlu hallerde birbirlerine eleman ve ekipman açısından destek olmakla yükümlü olup; il sınırları içerisindeki en büyük mülki amir sıfatıyla valiler bu gibi durumlarda gerekli koordinasyonu ve desteği sağlamak yetkisine sahiptirler.

17.Kıyı içeren alanlarda hangi faaliyetlere cezai yaptırım uygulanır?

1. Duvar, çift, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engel oluşturmak,
2. İzinsiz veya izin şartlarına aykırı olarak kum, çakıl, vs. almak,
3. Moloz, toprak, çürük, çöp gibi atık ve artık dökmek,
4. Kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapmak, kum, çakıl, vs. almak,
5. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapmak, Kanuna aykırı olarak doldurma ve kurutma yolu ile arazi kazanmak.

Yukarıda belirtilen uygulamalara ilişkin ceza işlemleri 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 15. Maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda uygulanacaktır.

18.Kıyı ve dolgu alanlarında kum çıkaran kişiler mevcut. Bunların şikayetini nereye yapabiliriz?

17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun 6. Maddesinde; “Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınmaz veya çekilemez. Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez. 13. Maddesinde “Bu Kanun kapsamında kalan alanlardaki uygulamaların kontrolü; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında ise valilikçe yürütülür. İlgili bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır.” ve 15. İlgili kanunlarda belirtilen makamların yetkileri saklı kalmak üzere, bu maddede belirtilen idarî yaptırımlara karar vermeye mahalli mülki amir yetkilidir.” hükümleri yer almaktadır. Ayrıca, 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik 5. maddesinde; “(Değişik: RG- 13/10/1992-21374) Kıyılardan kum, çakıl, vesaire alınmaz veya çekilemez. Kıyılarda kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamaz.hükmü yer almaktadır. Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, kıyılarda ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlardan kum çekilmesine dair şikayetlerde ilgili Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) başvurulması gerekmektedir.

19.Kıyı kenar çizgisi değiştirilebilir mi? Belirlenmesinde hangi hususlara dikkat edilmektedir?

Onaylı kıyı kenar çizgisinin hangi haller dışında değiştirilebileceği 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte “MADDE 9.(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606) 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 olmadığına Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca belirlenmesi, halleri dışında değiştirilemez.” hükümleri kapsamında değerlendirilmelidir.