

Not: Büyükşehir ilçe belediyelerinin nazım imar planı uygulamaları hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 7118846/622.02/4194371

28/07/2022

Konu : GÖRÜŞ (Büyükşehir İlçe Belediyelerinin
Nazım İmar Planı Uygulamaları Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 02.06.2022 tarihli ve 95882 sayılı yazısı.
b) Genel Müdürlüğünün 05.07.2022 tarihli ve 3826346 sayılı yazısı.

..... Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ekinde alınan Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun “Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları” başlıklı 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak” yetkisinin Büyükşehir Belediyelerine verildiği, ilçe belediyelerinden kendi mülkiyetlerindeki yerlerle ilgili nazım imar planında değişiklik yapılması ile ilgili birçok talep geldiği, plan değişikliklerinin büyükşehir belediyesi tarafından hazırlanarak onaylanmasının istendiği belirtilerek, İlçe Belediyelerinin kendi mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili talep ettiği nazım imar planı değişikliklerinin İlçe Belediyesi bünyesinde çalışan ve/veya danışmanlık hizmeti aldıkları müellifler tarafından hazırlanarak Büyükşehir Belediyesine onaylanmak üzere sunulup sunulmayacağı konusunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; 3194 sayılı İmar Kanununun “Tanımlar” başlıklı 5 inci maddesinde; “Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

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

...” hükmü,

“Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması:” başlıklı 8 inci maddesinde; “Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

...

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. ... Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. ...

... ” hükmü,

5393 sayılı Belediye Kanununun “Belediyenin görev ve sorumlulukları” başlıklı 14 üncü maddesinde; “Belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla;

a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtları (Bu Kanunun 75 inci maddesinin son fıkrası, belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler tarafından, orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları ile Devlete ait her derecedeki okul binalarının yapım, bakım ve onarımı ile tefrişinde uygulanmaz.); sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır...

... ” hükmü,

“Meclisin görev ve yetkileri” başlıklı 18 inci maddesinde; “ Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:

...

c) Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

... ” hükümleri yer almaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun “Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları” başlıklı 7 nci maddesinde; “ Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

...

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

... ” hükmü,

Anılan Kanunun 7 nci maddesindeki ilçe belediyelerinin görev ve yetkilerini düzenleyen üçüncü fıkrasının (a) bendinde; “ Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

... ” hükmü,

“Büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyelerinin yetkileri ve imtiyazları” başlıklı 10 uncu maddesinde; “Büyükşehir ve ilçe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu Kanunla birlikte

Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir.” hükmü,

“Meclis kararlarının kesinleşmesi” başlıklı 14 üncü maddesinde; “...

Büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.” hükmü,

“Belediyeler arası hizmet ilişkileri ve koordinasyon” başlıklı 27 nci maddesinde; “Büyükşehir kapsamındaki belediyeler arasında hizmetlerin yerine getirilmesi bakımından uyum ve koordinasyon, büyükşehir belediyesi tarafından sağlanır. Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri veya ilçe belediyelerinin kendi aralarında hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili ihtilaf çıkması durumunda, büyükşehir belediye meclisi yönlendirici ve düzenleyici kararlar almaya yetkilidir.

...

Büyükşehir belediyesi, 7 nci maddede sayılan hizmetleri, malî ve teknik imkânları çerçevesinde, nüfus ve hizmet alanlarını dikkate alarak, bu hizmetlerden yararlanacak büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dengeli olarak yürütmek zorundadır. İlçe belediyelerine ait görevlerden bir veya birkaçı, bedeli kendileri tarafından karşılanmak ve istekte bulunmak kaydıyla, büyükşehir belediye meclisinin kararına dayanarak, ortaklaşa veya bizzat büyükşehir belediyesi tarafından yapılabilir.

...” hükmü,

09/10/2005 tarih ve 25961 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; “Büyükşehir ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.” hükmü yer almaktadır.

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinde; “Bu Yönetmelikte geçen;

...

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

...

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve

uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

...” hükmü,

“Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri” başlıklı 6 ncı maddesinde; “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademedен alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

...” hükmü,

“İmar Planı İlkeleri” başlıklı 21 inci maddesinde; “...

(2) Nazım ve uygulama imar planları 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.

...

“Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi” başlıklı 32 nci maddesinde; “(1) Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer. Ancak uygulama imar planı kesinleşmeden imar uygulaması yapılamaz.

...” hükmü,

“Planların izlenmesi ve incelenmesi” başlıklı 35 inci maddesinde; “(1) Planların, üst kademe planlara, bu Yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanması planı yapan ve onaylayan idarelerin sorumluluğundadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan her tür ve ölçekteki mekânsal planların; üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini Bakanlık yürütür.

...” hükmü yer almaktadır.

..... Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında; “...

“5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca, ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu anlaşılmakta olup, yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda göre ve yetkisinin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Konuya ilişkin daha önce Bakanlığımıza da (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) iletilen bir örneği ekli ilgi (a) yazının 3. maddesinin 2. paragrafında geçen, "Ancak, büyükşehirlerin kendi projesi olan konular dışındaki diğer plan değişikliği konularında, ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planından kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderilebileceği" ibaresinden,

İlçe belediyelerinin kendi mülkiyetindeki bir alana dair nazım imar planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak ilgili ilçe belediyesince hazırlanarak, onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesine sunulabileceği değerlendirilmekle

...” ifadeleri yer almaktadır.

İçişleri Bakanlığı mülga Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı genel yazısında; "...Mekansal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlararası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bir bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorunda olduğundan, ilçe belediyelerince yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmak zorunda olduğu; bu hükümlere göre ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı,

"Ancak, büyükşehirlerin kendi projesi olan konular dışındaki diğer plan değişikliği konularında, ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planından kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderilebileceği ..." ifadeleri yer almakla birlikte Danıştay Altıncı Dairesinin 14.05.2010 tarihli ve E: 2008/6920, K: 2010/4743 sayılı kararında da belirtildiği üzere alt ölçekli plan ile üst ölçekli planda var olan aykırılıkların alt ölçekli planın üst ölçekli plana uydurularak giderilmesi gerektiği, aksi durumda üst ölçekli 1/5000 ölçekli planın alt ölçekli 1/1000 ölçekli plan esas alınarak şekillendirilmesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planının objektif niteliğine aykırı olacağı, dolayısıyla zorunlu haller dışında nazım imar planındaki değişiklik veya revizyon tekliflerinin alt ölçekli plana uygunluk sağlanması amacıyla ele alınmasının uygun olmayacağı tabiidir.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde; büyükşehir belediyelerinin 1/5000 ile 1/25000 arasındaki nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek görev ve yetkilerini haiz olduğu, istisnai durumlar dışında 1/1000 ölçekteki uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, onaylayarak uygulamak görev ve yetkilerinin ilçe belediyelerinde olduğu, bununla beraber ilçe belediyelerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik veya revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı,

Diğer taraftan büyükşehir belediyelerinin yapmak ve yürütmek sorumluluğunun bulunan projeler haricindeki yerlerde ilgili ilçe belediyelerince, nazım imar planının yokluğundan veya uygulanmasından kaynaklanan sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanan planların veya plan tadilatı tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderilebileceği, ancak her halde ilçe belediyelerinin nazım imar planları üzerinde bir görev ve yetkisinden söz edilemeyeceği, bu bakımdan büyükşehir belediyesinin kendisine ilçe belediyesince iletilen teklifi İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca kendi süreç yönetimi ve plan yapım tekniği kapsamında ele alarak gerekli gördüğü iş ve işlemleri yerine getirmek suretiyle yapım ve onay sürecini yürütmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür