

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-18013/1139 - 2540
Konu : İmar uygulaması.

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 12/04/2005 tarih ve 5/280 sayılı yazı. ✓
b) 13/05/2005 tarih ve 1/4354 sayılı yazı. ✓
c) 08/07/2005 tarih ve 6799 sayılı yazı. ✓
d) 05/07/2005 tarih ve 1/6133 sayılı yazı. ✓
e) 15/07/2005 tarih ve 6-2/6529 sayılı yazı. ✓

Belediyesinden alınan ilgi (a) yazı konusu ile ilgi (b) yazı ve eklerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne intikal ettirilmesi sonucu alınan ilgi (c) yazıda;

" İlgi kayıtlı yazı ve ekleri incelenmiş olup;

1- 3194 sayılı İmar Kanununun 6. maddesi planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından: "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planlarının ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağını hüküm altına almıştır. Kanunun Tanınlar başlığı altında düzenlenen 5. maddesinde ise Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan 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 etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır, olarak tanımlanmaktadır.

2- 2863 sayılı Kanunun 3. maddesine 5226 sayılı Kanunla Ek 3.a.8. maddesi hükmünde "Koruma Amaçlı İmar Planı; bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştirilen, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alanı ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımını ve taşıt ulaşımını, altyapı 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 planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır." olarak tanımlanmaktadır.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001-18013/1139
Konu : İmar uygulaması.

3-Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Tanımlar başlığı altında düzenlenen 3.6 maddesinde "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 yapılan plan düzenlemeleridir." olarak tanımlanmaktadır.

Yukarıdaki hükümlerin birlikte değerlendirilmesinden parselasyon planının hazırlanması ve tescili ile yapı ruhsatı düzenlenebilmesine esas imar planı ölçeğinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olduğu somucuna ulaşılmaktadır ki 61 pafta, 386 ada, 2 numaralı parselin 25.06.1999 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına istinaden ifraz işlemi yapılmasının ve konut alanında kalan kısımlar için yapı ruhsatı verilmesinin yasal dayanağı anlaşılammıştır. Bu nedenle ilgili idaresince öncelikle bu durumun irdelenmesinde fayda görülmektedir.

Plan onay kademeleri içerisinde alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında uygulama sorunlarının oluşmaması için üst ölçek plan kararlarının yeniden ve alt ölçek ile birlikte ele alınması gerekebilir. Bu durumda üst ölçek plan kararlarında öngörülen yeni düzenlemelerin "plan değişikliği" veya "revizyon plan" tanımlarından hangisinin kapsamına girdiğinin tespitinin ilgili idaresince yapılması gerekir. Bu çerçevede, alt ölçek plan kararlarının oluşması aşamasında üst ölçek plan kararlarında kırkbeş noktada yapılan yeni düzenlemenin: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozup bozmadığı ile kamu yararının zorunlu kıldığı bir durum için yapı ruhsatı yapılmadığına ilişkin değerlendirmenin ilgili idaresince yapılarak 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının "Plan Değişikliği" veya "Revizyon Plan" olarak işlem görmesi gerekir. Eğer plan değişikliği olarak işlem tesis edilmesi gerekiyor ise Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. maddesi hükümlerine, revizyon plan olarak işlem tesis edilmesi gerekiyor ise aynı Yönetmeliğin eki tablolarda düzenlenen standartlara uyulması zorunludur."

İfade edilmiş olup, ilgi (b) yazı konusu ile benzer konuda alınan ilgi (d ve e) yazı konularının da ilgi (c) yazı doğrultusunda değerlendirilerek öngörülen yeni düzenlemelerin "plan değişikliği" veya "revizyon plan" tanımlarından hangisinin kapsamına girdiğinin tespitinin, uygulamaları yapan ilgili idarelerince yapılarak alınacak cevaplar doğrultusunda işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


M.Zeki ADLI
Genel Müdür V.
29/08