

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 88570681/010.06.02/12193
Konu : Karma kullanım alanları

25 TEMMUZ 2014

GENELGE

(.18./2014)

İlgi: a) 22/01/2013 tarihli ve 1151 sayılı (2/2013) nolu Genelge
b) 29/01/2013 tarihli ve 1743 sayılı (2013/6) nolu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi

Bilindiği üzere onaylı imar planlarında “turizm tesisi” kullanımı getirilen parsellerde isteğe bağlı olarak turizm ya da konut yapılmasına imkân sağlayan “tercihli kullanım” hükümleri getirildiği, bu planlarda turizm tesisi inşaat emsalinin konut inşaatı emsaline göre yüksek verildiği, “turizm emsali” ile konut inşa edildiği ve imar planındaki tercihli kullanım kararı nedeniyle bu alanlardaki kullanımların amacının daha sonra konuta dönüşmesi ile alanlarda sosyal ve teknik donatı eksikliğine yol açıldığı, benzer şekilde imar planlarında kentsel servis alanı, ticaret+hizmet alanı vb. kullanım kararı verilen ancak plan hükümleri ile plan kararlarının esnetilmek suretiyle, bir parselde birden fazla kullanıma imkân sağlandığı açıklanarak 3194 sayılı İmar Kanununun “Genel Esas” başlıklı 3 üncü maddesinde yer alan “herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” amir hükmü çerçevesinde bu tür kullanımlarda konut yapılabilmesinin ancak imar planlarında plan değişikliği yapılmak suretiyle gerçekleştirilebileceği hususlarında uygulama birliği sağlamak üzere ilgi (a) ve (b) Genelgeler yürürlüğe konulmuştur.

Anılan Genelgeler ile düzenleme yapılan konular hakkında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlandığı şekliyle değişiklik ve düzenlemeler yapılmış, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği iptal eden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ise 14/06/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin “alan kullanımları” başlıklı 3 nolu bendinin (b) bendinde “ticaret alanı”, (c) alt bendinde “ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut” gibi karma kullanım alanları tanımlarına yer verilmiş ve maddenin (c) bendinde, konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olmasının şart olduğu, bu tür karma kullanım alanlarında uygulama imar planında herhangi bir hüküm belirtilmediği takdirde alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı hususları açıklanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21 nci maddesinin (10) nolu fıkrasında da; imar planlarında ticaret+konut, ticaret+turizm+konut, turizm+ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmasının zorunlu olduğu belirtilerek, karma kullanımlarda konut kullanım oranı belirtilmemiş ise o tür kullanımlarda yapılabilecek konut yüzdesi tanımlanmıştır. Anılan Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin (9) nolu fıkrasında, nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların uygulama imar planlarında



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

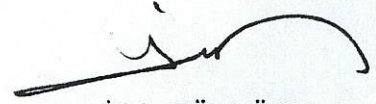
Sayı : 88570681/010.06.02/12193
Konu : Karma kullanım alanları

25 TEMMUZ 2014

ayrıştırılmasının esas olduğu; plan raporu başlıklı 9 uncu maddesinin (5) nolu fıkrasında ise, imar planlarında, birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranlarının, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detayların plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanacağı açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurulduğunda ilgi Genelgelerde yer verilen tercihli kullanım ya da karma kullanım alanlarına ilişkin hususları içerecek biçimde her iki Yönetmelikte yeni düzenlemeler yapılmış olması nedeniyle ilgi (a) ve (b) Genelgelerin uygulama imkânı kalmadığından anılan Genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini ve Genelgenin İliniz dâhilindeki idarelere dağıtımının yapılması hususunda gereğini rica ederim.



İdris GÜLLÜCE
Bakan

DAĞITIM:
-81 İl Valiliğine
-30 Büyükşehir Belediye Başkanlığına

ASLI GİBİDİR



A. Nazan YILMAZ
Daire Başkanı