



İmar Kanunu ve İmar Uygulamaları

14 Ağustos 2013

Harita Mühendisi: Fatih SARIOĐLU



T.C.
UlaŖtırma Denizcilik ve
HaberleŖme Bakanlığı



3194 SAYILI İMAR 1985 YILINDA MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI TARAFINDAN ÇIKARILMIŞTIR.

- Bu Kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların ; plan ,fen (teknik projelerine), çevre ve sağlık şartlarına uygun olarak hazırlanması sağlamaktır.
- Yerleşim yerlerinde yapılaşmalar yine bu kanun hükmünce planlama yapılarak yapılmalıdır.
- İmar planı yapılaşma yapılacak alanın yapılaşma şartlarını ve sınırlarını belirleyen planlardır. Değişik ölçeklerde ve amaçlarda hazırlanan planlar mevcuttur.
- Bu planlardan bazıları ;
 - 1-) **NAZIM İMAR PLANI**
 - 2-) **UYGULAMA İMAR PLANI**
 - 3-) **ÇEVRE DÜZENİ PLANI**
 - 4-) **MEVZİ İMAR PLANI**



1-) **ÇEVRE DÜZENİ PLANI:** Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100 000, 1/ 50 000 veya 1/25 000 ölçekte hazırlanan planlardır.

2-) **NAZIM İMAR PLANI :**Arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gösterir 1/5000 ölçekli planlardır.

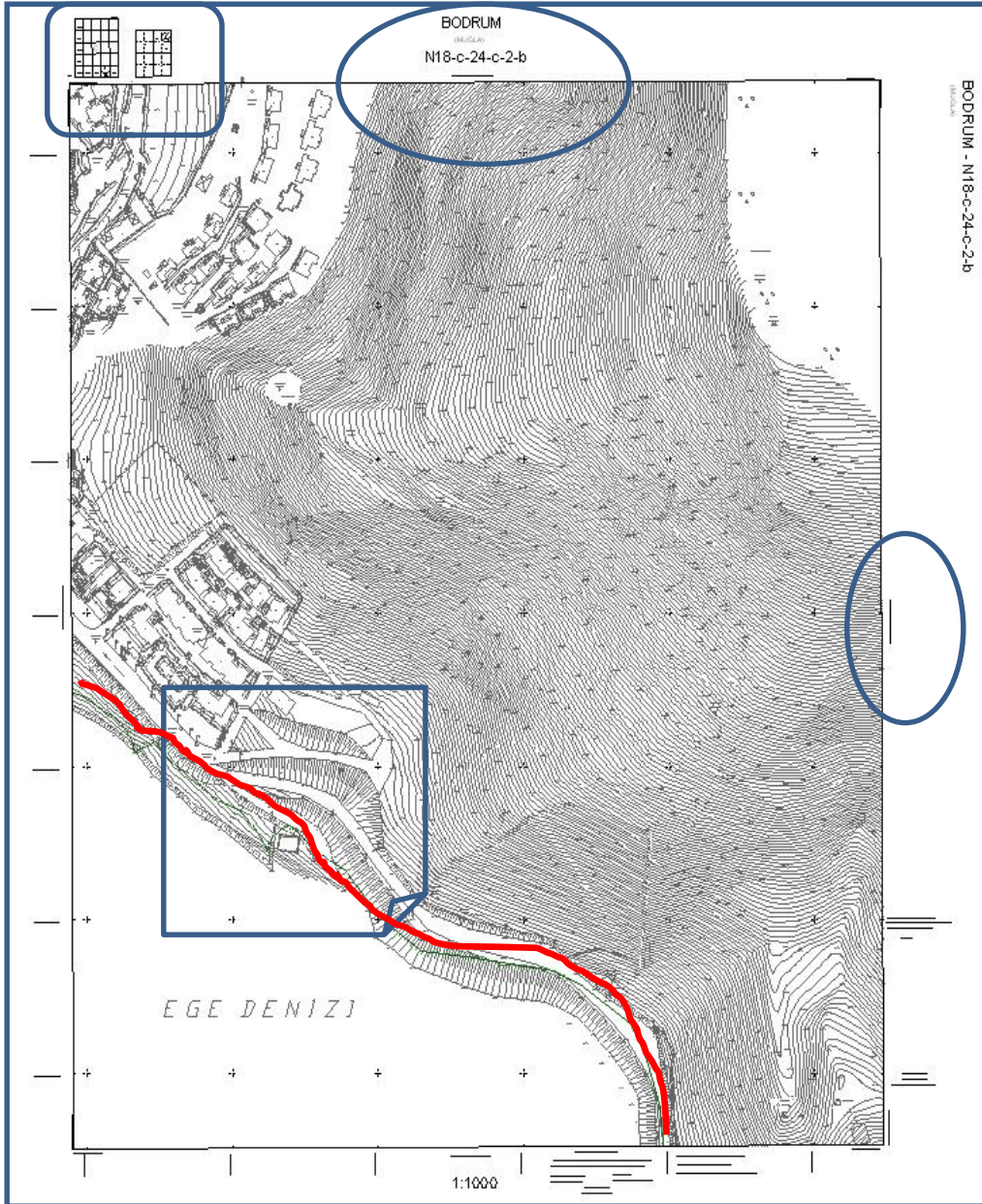
3-) **UYGULAMA İMAR PLANI:** İlgili idaresince onaylı Halihazır haritalar üzerine varsa mülkiyet durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli planlardır.

4-) **MEVZİ İMAR PLANI :**Mevcut planlarının yetersiz kalması durumunda yeni yerleşim ve sanayi alanlarının kullanıma açılması amacıyla hazırlanan planlardır. Bu planlarda altyapı tesisleri ve yapılaşma koşulları bağımsız olarak belirlenir.



2- 1-1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR VE DİĞER ÖLÇEKTEKİ HARİTALAR

- Uygulama imar planlarında 1\1000 ölçekli halihazır haritalar kullanılır. Yerleşim yerlerinde halihazır haritaları bulunmayan alanların haritaları ilgili Belediyesince veya Valiliğince hazırlatılır. Hazırlanan halihazır haritalar Belediye Mücavir (Yerleşim) sahasında ilgili Belediyesi, mücavir alan sınırı dışında ilgili Valilik tarafından onaylanır.
- Özel amaçlı yapılacak planlarda (Kara yolu planlaması, sanayi alanı, kıyı tesislerinin bulunduğu alanlar vb.) yine altlık olacak halihazır haritalar ilgili Belediyesi(veya Büyükşehir Belediyesi) veyahut Valiliğince onaylanır.
- Hazırlanan halihazır haritalar memleket koordinat sisteminde (Kara Koordinatları) hazırlanır ve onaylanır. Onaylandıktan sonra yine imar planları gibi askı süresi bir aydır. Bu süre içerisinde itiraz onaylayan idareye yapılır.



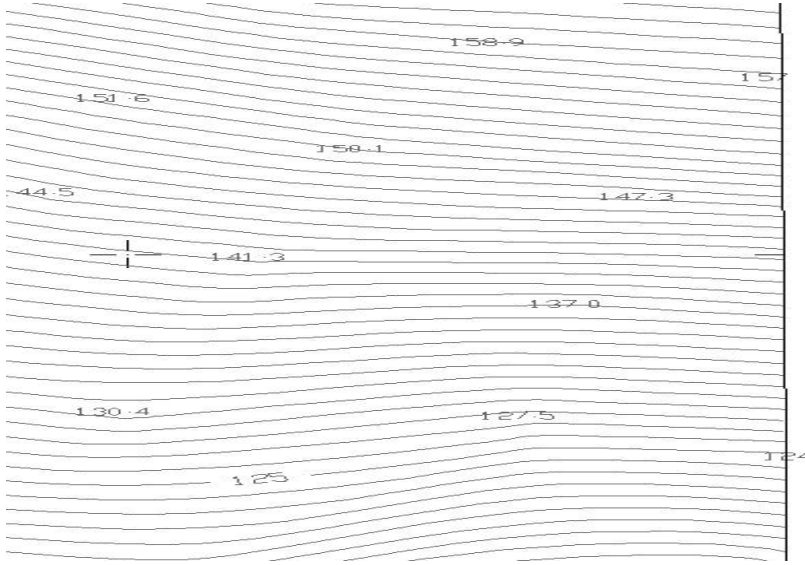
Halihazır paftası genel görünüm

PAFTA NUMARASI

BODRUM
(MUĞLA)
N18-c-24-c-2-b
N18-c-24-b-3-c

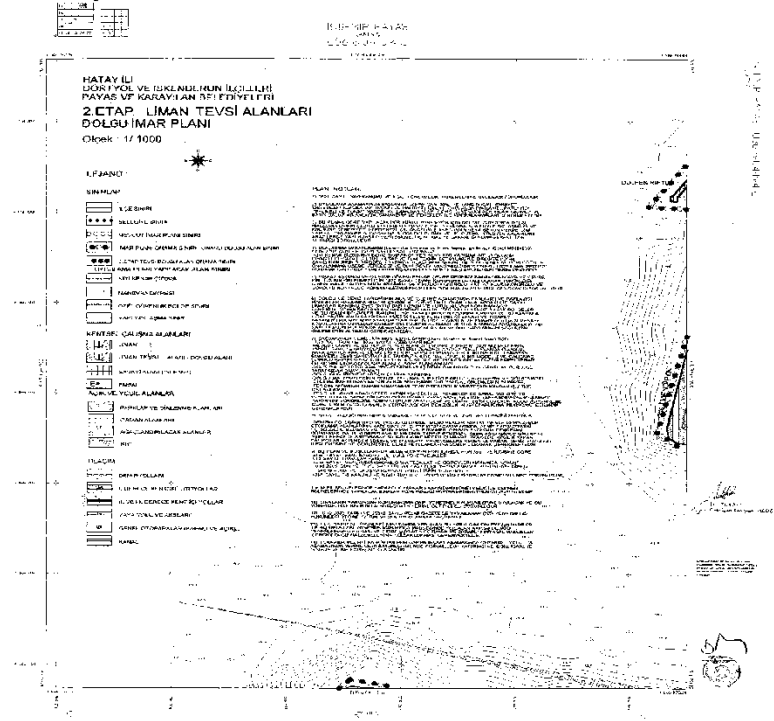


Uygulama İmar Planı Paftası Genel Özellikleri



BİTİŞİK PAFTANIN NUMARASI

N18-C-25-d-1-a

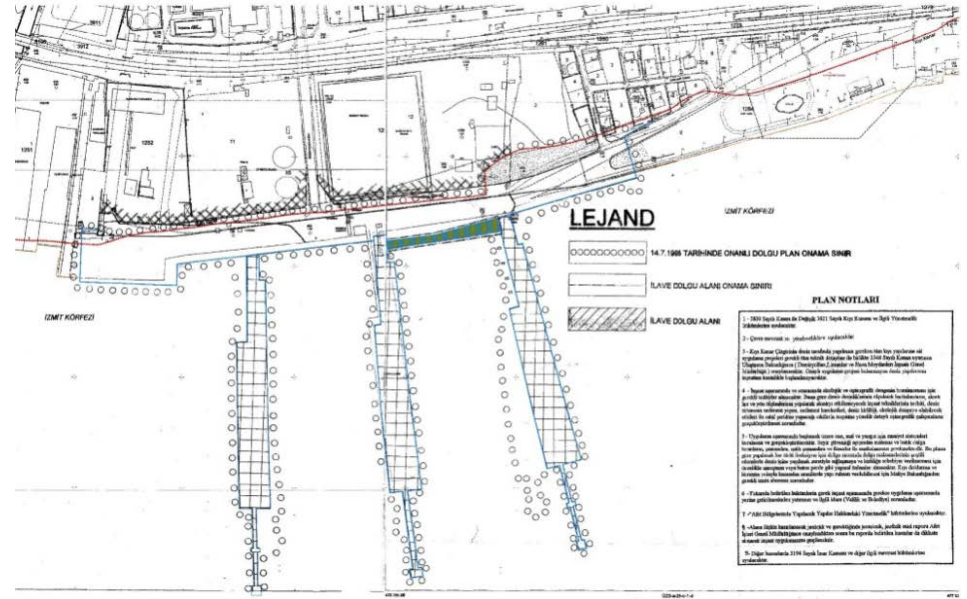
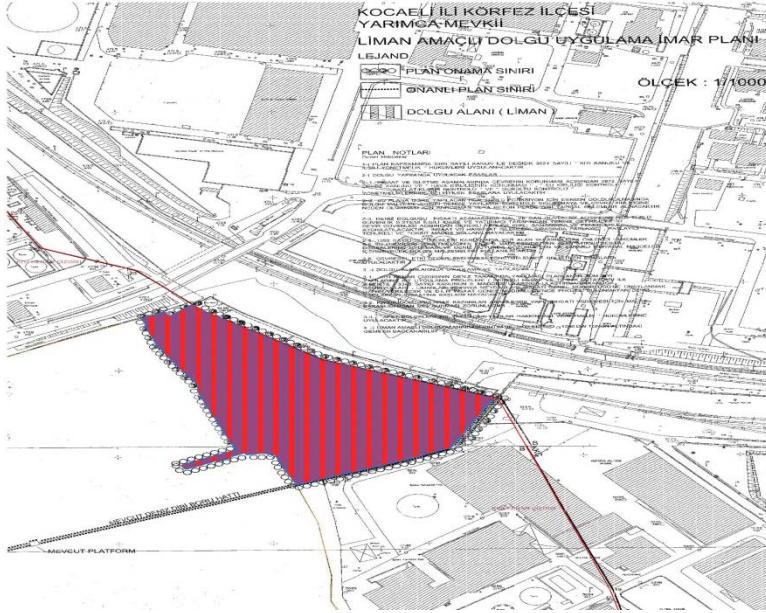


Lejant gösterimi ve plan notları

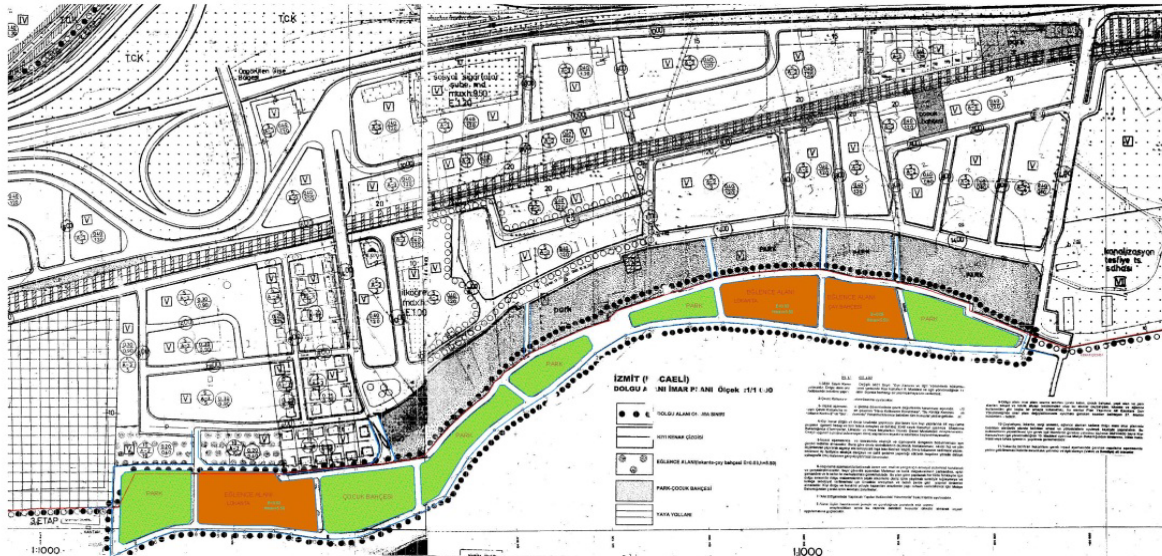
- Paftanın sağ tarafında halihazır onayı yer alır.
- Paftanın sağ tarafında kıyı kenar çizgisi onayı yer alır.
- Plan onayı paftanın arkasında yer alır.



Nazım ve Uygulama İmar Planı Paftası Genel Özellikleri



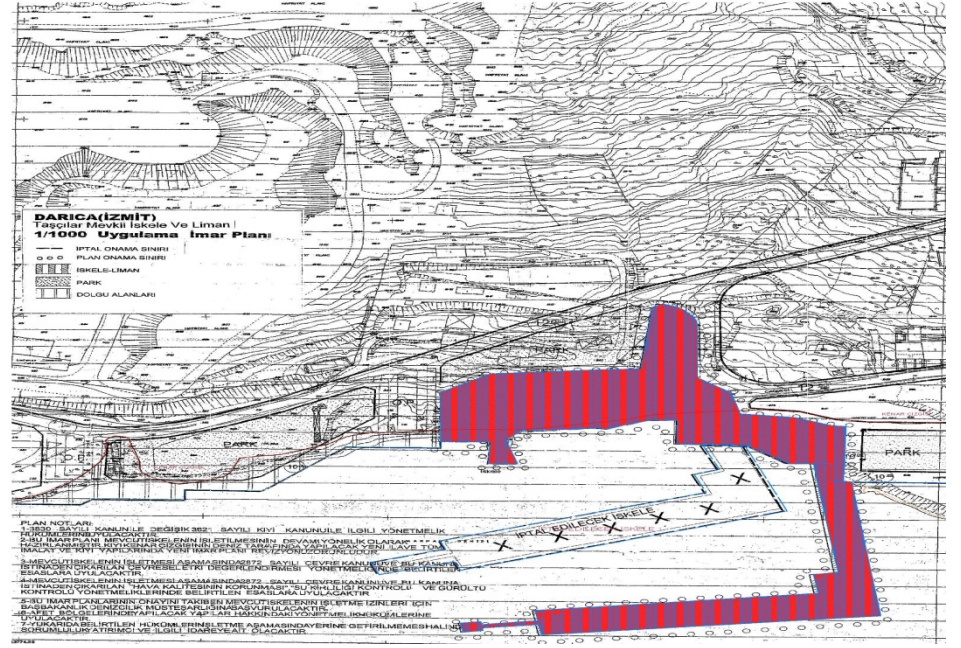
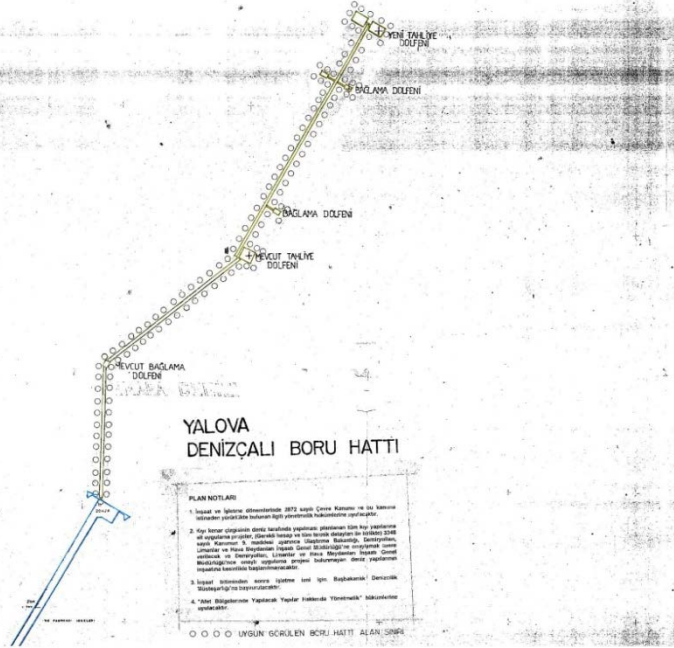
-Uygulama İmar Planı



-Nazım İmar Planı



Uygulama İmar Planı Paftası Genel Özellikleri



KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ KIRAZLIYALI LİMAN TESİSLERİ İLAVE İMAR PLANI

GÖSTERİM

- ONANLI İMAR PLANI SINIRI
- ○ ○ ○ İLAVE İMAR PLANI SINIRI
- ■ ■ ■ LİMAN VE LİMAN TESİSLERİ ALANI

PLAN NOTLARI

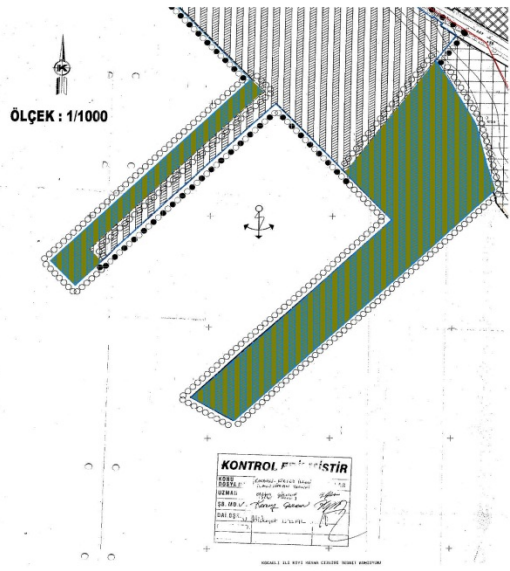
PLAN NOTLARI:

1. İLAVE İMAR PLANI ALANLARI 2023 YILI ÇEVRE KANUNU VE İLİŞİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

2. İLAVE İMAR PLANI ALANLARI 2023 YILI ÇEVRE KANUNU VE İLİŞİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

3. İLAVE İMAR PLANI ALANLARI 2023 YILI ÇEVRE KANUNU VE İLİŞİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

4. İLAVE İMAR PLANI ALANLARI 2023 YILI ÇEVRE KANUNU VE İLİŞİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENMİŞTİR.





3194 sayılı İmar Kanununda bazı önemli maddeler olmakla birlikte 12.7.2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunla İmar Kanununda bir takım değişiklikler yapılmıştır. Ancak 3194 sayılı kanun temelinde aynı kalan maddeler:

- **7.maddeye göre uygulama imar planlarına halihazır haritalar hazırlanır ve onaylanır.**
- **8.maddeye ye göre Uygulama imar planları ve Nazım İmar planları ilgili Belediyesi (BüyükŞehir Belediyesi) veya Valiliğince onaylanır. Onaylanan planlar bir ay süresince askıda kalır bu süre geçmeden imar planları kesinleşmez. Bunun haricinde Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen özel alanlar için (Turizm alanları, Toki mülkiyetindeki alanlar gibi) başka kurumlarında imar planlarını onaylama yetkisi vardır.**
- **9. madde gereği iki Belediye sınırlarını kapsayan alanlar, kara, demir yolu bağlantıları gibi alanların planlarını Bakanlık re'sen onaylamaya yetkilidir. Ancak Bakanlık yine ilgili Belediyelerin görüşleri olmadan imar planlarını onaylamamaktadır. Aksi taktirde bu planların yürütmesi Danıştay tarafından durdurulmaktadır.**
- **18.madde kapsamında da onaylanan imar planlarının uygulaması yani parselasyonu yapılır. Buna göre düzenleme ortaklık payı %40 geçemez. Bu oranda okul,park, ibadethane, yollar dahildir.**
- **19.maddeye göre de uygulama yapılan parseller tapuda tescil ettirilir. Yani tapuda tarla veya başka vasıfta görülen araziler artık arsa vasfında getirilmektedir.**



Bu kanunun 21. maddesi gereği, Kamu kurum ve kuruluşlarca yapılacak veya yaptırılacak yapılar ile TSK ya ait yapıların haricinde bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapı ruhsatı ilgili Belediyesi veya mücavir alan dışında Valilik tarafından düzenlenir. Kamu binaları için ise mimari, statik projeler plan ve mevzuata aykırı olmamak şartı ile mesuliyet projeleri onaylayan kurumda kalmak kaydı ile yapı ruhsatı yerine geçer.

Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Yapıya başlayıp ta beş yıl içerisinde yapı bitirilmedi ise yapı ruhsatı geçersiz kalır.

- 30. madde de yapı kullanma izni düzenlenmiştir. Yapının yapı ruhsatına uygun olarak yapıldığına dair yine ilgili Belediyesi veya Valilik tarafından YAPI KULLANMA BELGESİ düzenlenir. Yapı kullanma belgesi olmayan yapılar elektrik ,su vb. alt yapı hizmetlerinden faydalanamazlar.
- Yapı ruhsatı olmadan yapımına başlanan yapılar ilgili belediyesince veya Valilik tarafından yıktırılır.

Yapı Kullanma Belgesi olmayan yapılar Tersane ve Tekne İmal Alanlarına ait Yönetmelik kapsamında ne kısmi nede işletme izni alamamaktadırlar.

TCK' nın 184.maddesinin 3.fıkrası gereği 2004 yılından önce yapılmış yapıların haricinde «Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.» hükmü yer almaktadır.



-SON-

TEŞEKKÜR EDERİM